

## PROPIEDAD HORIZONTAL. BIENES COMUNES. GARAJE. ESCRITURA JUDICIAL

Informe: Civil

### Consulta

#### I. RELACIÓN DE HECHOS

Se está tramitando la escrituración forzada de la unidad de propiedad horizontal número 201 que forma parte de un edificio construido de acuerdo con las disposiciones de la ley 10.751, habilitado por la Intendencia de Maldonado.

Según promesa de compraventa, la sociedad anónima promotora prometió enajenar la unidad 201 con el uso exclusivo de la cochera n.º 9, ubicada en el bien común garaje GS1. No se otorgó reglamento de copropiedad.

Se levantó plano de mensura y fraccionamiento horizontal, el que fue aprobado por la Intendencia e inscripto en la Dirección Nacional de Catastro. En dicho plano se graficó la planta garaje bien común y se individualizaron los lugares de cocheras con sus respectivos números; pero en la planilla de áreas, si bien se categorizó el bien como común, no se consignó a qué unidad corresponde cada una.

La oficina actuaria sostiene que, dado que en el plano no se contempla a qué unidad corresponde el uso exclusivo de cada cochera, no debe incluirse en el objeto de la escritura judicial el uso de la cochera n.º 9 indicada en la promesa referida. Cabe agregar que en el mismo expediente se han escriturado judicialmente otras unidades del mismo edificio sin la inclusión de las cocheras consignadas en las promesas; por cláusula aditiva se ha establecido lo siguiente: «En este estado se hace constar que: **I.** La parte compradora declara conocer y aceptar que el bien objeto de la presente no incluye un lugar de estacionamiento en el garaje GS1, ubicado en el subsuelo. **II.** Leído que fue este agregado, se lee y otorga». Además, en el expediente se presentó un certificado notarial de la escribana autorizante de algunas de las referidas escrituras en el que se establece: «A la totalidad de las unidades [...] no se les asignó, según el plano [...], un lugar determinado en el bien común garaje GS1», situación de la que se deja expresa constancia en las diferentes compraventas judiciales por diferir del objeto consignado en las promesas de compraventa. Ello, sin perjuicio de los derechos que le corresponde a cada unidad conforme a lo dispuesto en los artículos 4.º y 8.º de la ley 10.751, concordantes y modificativas.

#### II. CONSULTA

Se consulta si la escrituración judicial de la unidad debe comprender el uso exclusivo de la cochera determinada en el bien común garaje (conforme a la promesa) o, como sostiene la oficina actuaria, solo la unidad (sin la cochera).

### III. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La consultante opina que la escrituración judicial de la unidad debe comprender la cochera. Esgrime los siguientes argumentos.

- En la promesa de compraventa quedó fijado el objeto de la escritura de compraventa judicial. Por ende, el juez debe otorgar la compraventa judicial en cumplimiento de aquella, cuyo objeto será la unidad y los bienes comunes de uso exclusivo que le corresponden según la promesa presentada en el referido expediente.
- Es en esta instancia de la escrituración judicial de la promesa que el bien privado que configura la unidad de propiedad horizontal debe escriturarse comprendiendo el uso exclusivo del lugar cochera que le corresponde en el garaje bien común, pues la promesa de compraventa así lo comprende.
- Si no se incluye la cochera en la compraventa judicial, se estarían desconociendo derechos adquiridos por el promitente comprador; se estaría violando el principio de la integridad del precio pactado en la promesa y su pago, así como alterando el objeto prometido en venta.

Los promitentes compradores compraron la unidad con su cochera; el precio que se pagó la comprende. La situación de hecho dada es que en la copropiedad hay consenso respecto a la cochera que le corresponde a cada unidad; todas las unidades tienen su cochera.

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

### I. PRECISIONES PREVIAS

Estudiado el contrato objeto de consulta, surgen de él los siguientes elementos relevantes:

- *Contrato*. Fue calificado por las partes otorgantes como compromiso de compraventa; en él se pactó expresamente que se regule por el régimen de la ley 8.733. Su inscripción se efectuó en forma regular.
- *Objeto*. En la cláusula segunda se inicia la determinación del objeto. Se hace referencia a un plano proyecto de fraccionamiento horizontal. Se indica que el objeto es un bien a construirse en régimen de propiedad horizontal; se lo identifica como «unidad 201». Se enumera una serie de bienes comunes de uso exclusivo; entre estos, la cochera.
- *Precio*. El precio fue totalmente integrado. La propietaria otorgó carta de pago por el total del precio estipulado.
- *Plano*. Del plano de medida y fraccionamiento horizontal aprobado por la Intendencia e inscripto en la Dirección Nacional de Catastro surgen numeradas las cocheras dentro del bien común «garaje GS1».

- *Régimen legal.* Se trata de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, regulado por la ley 10.751; así surge tanto del plano de mensura y fraccionamiento horizontal como del permiso de construcción y su posterior habilitación, otorgada por la Intendencia.

## II. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

De acuerdo con el artículo 1459 del Código Civil, «el deudor no puede obligar al acreedor a recibir por partes el pago de una deuda, aunque sea divisible. Ni aun basta ofrecer todo el capital, si devenga intereses [...]». Este precepto refleja el principio de *integridad en el pago*, según el cual el deudor debe entregar la prestación completa, salvo acuerdo en contrario.

Aplicado al contexto de compraventa, este principio se enlaza con el principio de *integridad del precio*, y ambos aseguran que las prestaciones —el precio o la cosa— deben cumplirse íntegramente conforme lo pactado. En consecuencia, ninguna de las partes puede modificar unilateralmente lo convenido —ni el uso del garaje, ni el precio, ni la cosa vendida— sin alterar el equilibrio contractual esencial. Por consiguiente, como anota GAMARRA, «habrá incumplimiento no solo cuando el deudor *no realiza la prestación debida* [...], sino también cuando *la prestación se realice imperfectamente* (entrega de una cosa distinta de la debida, pago parcial, entrega de una cosa defectuosa o con vicios)» (1978: 69; destacados en el original).

El promitente comprador tiene derecho a que se le escribiera de acuerdo con el programa que está en el contrato de promesa de compraventa que firmó. Por su parte, el propietario tenía el poder de disposición, y en base a este prometió vender con el derecho a uso exclusivo de un determinado lugar dentro del bien común «garaje GS1».

## III. LA ACTUACIÓN JUDICIAL

Corresponde que el juez otorgue la escritura de traslación del dominio, de acuerdo con lo pactado en la promesa, con inclusión del uso exclusivo del lugar en el garaje. La supresión de ese derecho constituiría una alteración del contrato.

## IV. CONCLUSIÓN

Asiste razón a la consultante en cuanto a que la unidad 201 debe escriturarse comprendido el uso exclusivo de la cochera n.º 9, ubicada en el bien común «garaje GS1». La falta de individualización en el plano inscripto no afecta el objeto del contrato. La obligación de escriturar conforme a lo pactado permanece inalterada.

Escs. Marcela Aldana y Ana Realini  
Informantes

## **BIBLIOGRAFÍA REFERIDA**

GAMARRA, Jorge (1978). *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo XVII, 2.<sup>a</sup> ed. Montevideo: Martín Bianchi Altuna.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Carlos Groisman, Adriana Silva, Ana de Mello, Ana Realini, Daniella Cianciarulo, Diego Séré, Carolina Vercellino, Francisco Mastropierro, Gustavo Echavarría, Marcela Aldana, M.<sup>a</sup> del Pilar Ramírez, Javier Carneiro, Joaquín Della Mea, José Illia, Juan Pablo Villar, Karen Bonner, Marcela de los Santos, Margarita Puertollano, M.<sup>a</sup> del Rosario Marchese, M.<sup>a</sup> José Brandón, Mariela Mazzilli, Marynés Van Cranembrouck, Natalia Hartmann, Nicolás García Rodríguez, Paola Pólito, Patricia Rivas, Priscila Ferreira, Roque Molla, Sabrina Buono y Verónica Ubillos, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 2.9.2025, expediente 3182/2025.*