

//tencia No.264

MINISTRA REDACTORA:

DOCTORA ELENA MARTÍNEZ

Montevideo, veintidós de agosto de dos mil dieciséis

**VISTOS:**

Para sentencia definitiva estos autos caratulados: "TULLE BARATTINI, SUSANA C/ SOL GEO SOCIEDAD ANÓNIMA Y OTRO - DEMANDA POR RESPONSABILIDAD CIVIL - CASACIÓN" IUE: 2-106937/2011, venidos a conocimiento de la Suprema Corte de Justicia en virtud del recurso de casación interpuesto contra la sentencia definitiva de segunda instancia SEF 0008-000172/2015, dictada por el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 7º Turno.

**RESULTANDO:**

1) Por Sentencia Definitiva No. 55/2014, de 15 de setiembre de 2014, la Sra. Juez Letrada de Primera Instancia en lo Civil de 12º Turno, Dra. Mónica Besio, falló:

*"Desestimando la demanda respecto de la codemandada Solgeo S.A.*

*Acogiendo parcialmente la demanda respecto de Torres del Prado S.A. y en su mérito condenando a la misma a abonar a la actora la suma de U\$S3.000 por concepto de derecho -rectius daño- moral, desestimándola en lo restante; sin especial condenación en costas y costos (...)" (fs. 358-366 vto.).*

2) Por Sentencia Definitiva de Segunda Instancia SEF 0008-000172/2015, de 18 de noviembre de 2015, el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 7° Turno, integrado por los Dres. Victoria Couto, Edgardo Ettlín y Cristina Cabrera, falló:

*"Revócase la recurrida en cuanto desestimó la demanda contra SOL GEO S.A. y en su lugar declárase rescindido el contrato celebrado por dicha firma con la actora el 17 de agosto de 2011, con las restituciones legales y pago de la multa de U\$S60.000. Revócase la condena dispuesta contra TORRES DEL PRADO y en su lugar se le condena al pago de la totalidad de lo reclamado por concepto de comisión, gastos profesionales por los montos reclamados y daño moral que se fija en la suma de U\$S8.000, con los reajustes correspondientes conforme al decreto ley 14.500 e intereses legales desde el hecho generador. Desestímase la adhesión deducida por, SOL GEO S.A. Sin especial condenación en el grado" (fs. 417-428).*

3) Contra dicha sentencia, la codemandada Sol Geo S.A. interpuso el recurso de casación en estudio (fs. 432-441 vto.) por entender que el Tribunal aplicó en forma errónea el art. 16 de la Ley No. 10.751; los arts. 646, 647, 649, 654, 758, 763, 769, 1661 y 1664 del C. Civil; y el art. 140 del C.G.P.; e interpretó de manera equivocada los contratos celebrados

y el reglamento de copropiedad del edificio Torres del Prado.

Expresó, en síntesis, los siguientes agravios:

a) La adjudicación posterior en el tiempo del mismo garaje por parte de Torres del Prado S.A. a la Sra. Susana Ramogida no le es oponible a Sol Geo S.A. Por ello, no existió responsabilidad de dicha codemandada, puesto que cumplió fielmente con las obligaciones que asumió.

b) La afirmación de que Sol Geo S.A. otorgó una posesión que no tenía resulta errónea y ni siquiera se expresa el fundamento que apoye dicha conclusión.

Solamente puede ostentarse un derecho de uso exclusivo sobre las cocheras del edificio, no se tiene sobre ellas, a diferencia de lo que expresó el Tribunal, derecho de propiedad ni de posesión.

Por otra parte, la discusión en torno a quien tenía efectivamente la posesión de la cochera No. 42 no integró el objeto del proceso ni de la prueba.

c) En todo caso, la carga de probar que, al momento de celebrar la promesa de compraventa, Sol Geo S.A. no tenía la posesión de la

cochera No. 42 -o, mejor dicho, el uso exclusivo de ésta- pesaba sobre la actora, quien no se desembarazó satisfactoriamente de dicho gravamen.

4) La actora evacuó el traslado que se le confirió del recurso interpuesto por su contraparte, abogando por su rechazo (fs. 447-455 vto.).

**CONSIDERANDO:**

I) La Suprema Corte de Justicia, por unanimidad de sus integrantes naturales, procederá a hacer lugar al recurso de casación deducido por los siguientes fundamentos.

II) Según surge de autos, el 17 de agosto de 2011 Susana Tulle y Sol Geo S.A. celebraron una promesa de compraventa en virtud de la cual la segunda prometió venderle a la primera la propiedad y posesión del bien inmueble de propiedad horizontal No. 301 block D del edificio Torres del Prado, padrón No. 422.083/D/301, unidad a la cual le correspondía el uso exclusivo de la cochera No. 42.

A partir de la firma del contrato, la promitente compradora comenzó a hacer uso de la unidad y de la respectiva cochera.

Culminó su mudanza el 7 de setiembre de 2011, fecha en la cual se le comunicó que la propietaria del apartamento 202/D le exigía que

dejara libre la cochera, porque le pertenecía a ella.

Desde dicha fecha, se le permitió a Susana Tulle ocupar distintas cocheras, incluso las de cortesía, hasta que el 26 de julio de 2012 se le comunicó, en nombre de la copropiedad, que debía dejar expedita la cochera de cortesía que estaba utilizando.

Se encuentra admitido en autos que Torres del Prado S.A. vendió dos unidades del edificio a las que les otorgó, sucesivamente, el derecho de uso exclusivo de la cochera No. 42 del garaje BD S1 del subsuelo.

III) En términos que corresponde reiterar en el presente caso, la Corporación ha sostenido en múltiples ocasiones que las cláusulas contenidas en los contratos son normas jurídicas, en la medida en que, conforme a la regla consagrada en los arts. 209 del C. de Comercio y 1291 del C. Civil (principio de asimilación del contrato a la ley), constituyen normas que vinculan a las partes como la ley misma. Por ello, todo lo relativo a la interpretación de los contratos es una *quaestio iuris* que, como tal, es pasible de ser revisada en el ámbito casatorio (entre otras, Sentencias Nos. 250/1985, 327/1985, 31/1991, 934/1996, 388/2004, 115/2007, 286/2009, 37/2013, 477/2014, 315/2015 y 27/2016 de la Suprema Corte de

Justicia).

IV) A efectos de determinar si ha existido el incumplimiento contractual que la sentencia imputa a la demandada corresponde analizar la sucesión de negocios y los derechos de éstos derivados.

El 23 de setiembre de 2010 se celebró contrato de compraventa entre Torres del Prado S.A. y Sol Geo S.A. (inscripto el día 27 de los mismos mes y año). Mediante dicho negocio la codemandada Torres del Prado S.A. le vendió a la codemandada Sol Geo S.A. la propiedad y posesión del apartamento 301 ya referido, al que le correspondía el uso exclusivo de la cochera No. 42 (cláusula primera, fs. 42 vto.).

El 27 de setiembre de 2010, Torres del Prado S.A. le vendió a Susana Ramigida el apartamento 202 del citado edificio, adjudicándole el derecho al uso exclusivo de la cochera No. 42 (fs. 23-25 vto.). El negocio se celebró al amparo de la reserva de prioridad inscripta el 2 de setiembre de 2010 (fs. 26).

El 17 de agosto de 2011 Susana Tulle y Sol Geo S.A. celebraron una promesa de compraventa en virtud de la cual la segunda prometió venderle a la primera la propiedad y posesión del bien inmueble de propiedad horizontal No. 301 block D del edificio Torres del Prado, padrón No. 422.083/D/301, unidad a la cual le correspondía el uso exclusivo de la

cochera No. 42 (fs. 2-5).

De conformidad con la cláusula segunda numeral III) del reglamento de copropiedad: "*La determinación del sitio de Garaje y Box que corresponda a cada propietario y/o promitente comprador, se hará en el momento en que se otorgue la respectiva escritura de compraventa o compromiso de compraventa*" (fs. 105). Dicho reglamento fue debidamente inscripto el 14 de diciembre de 2007 (certificado registral a fs. 34).

De esta secuencia fáctica, emerge, como con total acierto puso de relieve la Sra. Juez a quo, que Sol Geo S.A. no incumplió el contrato que celebró con la actora, ya que, de acuerdo con dicha convención, prometió venderle a Susana Tulle el bien inmueble del cual es titular y al cual le corresponde el uso exclusivo de la cochera No. 42.

Y la posterior adjudicación que Torres del Prado S.A. realizó de la misma cochera a la propietaria de otro apartamento en el mismo edificio les resulta inoponible a Sol Geo S.A. y -por consiguiente- a Susana Tulle.

Efectivamente, si, de conformidad con el reglamento de copropiedad, la determinación del sitio de garaje que le corresponde a cada propietario y/o promitente comprador se hace en el

momento de la escritura de compraventa o del compromiso de compraventa, no puede más que concluirse que Sol Geo S.A. adquirió antes que Susana Ramigida el derecho al uso exclusivo de la cochera No. 42, en la medida en que el contrato de compraventa entre Torres del Prado S.A. y Sol Geo S.A. se celebró el 23 de setiembre de 2010 (y se inscribió el día 27 de los mismos mes y año), mientras que la compraventa entre Torres del Prado S.A. y Susana Ramigida se celebró el 27 de setiembre de 2010.

Y aunque es verdad que la reserva de prioridad correspondiente a este bien inmueble se inscribió el 2 de setiembre de 2010, cabe considerar, como también lo hizo la juzgadora de primer grado, que la reserva de prioridad solamente surte efectos con relación a los derechos relativos a la unidad, y no con respecto al uso exclusivo de la cochera, puesto que, de acuerdo con el reglamento, los lugares de garaje se adjudican al momento de celebrarse el correspondiente contrato de compraventa o, en su defecto, la promesa de compraventa.

En otras palabras, en la reserva de prioridad respectiva, solamente se hizo referencia al bien inmueble padrón No. 422083 block D unidad 202 (fs. 21-22), pero, evidentemente, no se hizo ninguna mención a la cochera No. 42, por lo que esa reserva de prioridad inscripta el 2 de setiembre de 2010

no puede esgrimirse como elemento del cual extraer un mejor derecho de Susana Ramigida sobre Sol Geo S.A. en cuanto a la cochera disputada.

V) Por otra parte, le asiste razón a la recurrente cuando sostiene que, con relación a las cocheras, no puede hablarse de un derecho de posesión, puesto que, por expresa disposición del reglamento de copropiedad, los garajes del edificio son bienes comunes sobre los cuales se confiere un derecho de uso exclusivo.

Tal como se ha expresado en doctrina: *"Es posible hacer servir un bien común determinado, al uso exclusivo de una o de algunas unidades; también distribuir el uso de él entre varias unidades. (...). Concluimos que se trata de un derecho de uso idéntico al que fija el art. 8 [de la ley No. 10.751] para los bienes comunes en general, constituido por voluntad de los propietarios. Es el uso accesorio, inherente a la calidad de titular de la unidad particular; puede ser necesario o solamente útil. Se trata de una norma volitiva particular al uso de una cosa, con la misma eficacia y alcance de otras normas de este tipo"* (MIRANDA, F. "Propiedad Horizontal - El Reglamento de Copropiedad" en Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay, T. 50, abril - julio de 1964, Nos. 4 - 5 - 6, p.130). Y sobre este mismo aspecto: *"El*

*derecho de uso privativo de un bien común por un propietario de unidad, es un derecho personal, ampliamente aplicado, sin violencia y amparado por el sistema de propiedad horizontal. Sin ser un derecho real, es un derecho de utilización privativa que normalmente se anexa a la adquisición de una unidad y se adquiere por acuerdo convencional simultáneamente con ella, en el preciso momento en que el propietario único de la totalidad del edificio, luego de otorgado el reglamento enajena la unidad con ese derecho de uso o utilización sobre uno o varios bienes comunes. Se crea por contrato un derecho individual del propietario de una unidad sobre una parte indivisa ('bien común')*" (PARADÍ, W. Consulta "Cambio de destino de un bien común sin el consentimiento de la unidad afectada" en Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay, T. 65, julio - agosto - setiembre de 1979, Nos. 7 - 8 - 9, p. 623).

VI) Aun siguiendo el criterio de la Sala, esto es, aplicar las normas relativas a la posesión, el art. 654 del C. Civil prevé que el que ha empezado a tener la cosa como poseedor, se presume que continúa en el mismo concepto mientras no se pruebe lo contrario.

Y, precisamente, no fue controvertido que Susana Tulle (en función del compromiso de compraventa que celebró con Sol Geo S.A.)

ocupó la cochera por más de veinte días, en forma pacífica, desde el 17 de agosto de 2011.

A lo que corresponde añadir que -como claramente indicó la impugnante- no constituyó ni el objeto del proceso, ni el objeto de la prueba, la controversia y la acreditación referente a quién ostentaba, en los hechos, la efectiva posesión sobre la citada cochera No. 42.

Por esto, es dable concluir que, en el marco normativo que consideró aplicable la Sala, la ausencia de prueba de que Sol Geo S.A. no era poseedora de la referida cochera a la fecha en que celebró la promesa de compraventa con Susana Tulle constituye un elemento decisivo para echar por tierra la tesis del Tribunal.

A raíz de ello, se comparte con la Sra. Jueza *a quo* que si la actora no ejerció las acciones correspondientes contra quien, en los hechos, conculcó su derecho de uso exclusivo de la cochera, tal circunstancia resulta totalmente irrelevante para Sol Geo S.A. y carece de idoneidad para imponer una condena en su contra.

VII) Finalmente, no corresponde ingresar al análisis de la falta de escrituración en el plazo estipulado como causa de resolución del contrato por no ser motivo de agravio.

A su vez, la falta de impugnación por parte de la codemandada Torres del Prado S.A. determina, con toda evidencia, la imposibilidad de revisar la condena que se le impuso.

VIII) En suma, los fundamentos expuestos conducen a la solución casatoria que postulo, la cual implica la anulación de la resolución de la promesa de compraventa y de la multa dispuesta, incorrectamente, en segundo grado.

IX) No corresponde imponer especial condena procesal.

Por los fundamentos expuestos, la Suprema Corte de Justicia,

**FALLA:**

ANÚLASE LA RECURRIDA EN CUANTO DECLARÓ RESUELTA LA PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE LA ACTORA Y LA CODEMANDADA SOL GEO S.A. Y CONDENÓ A PAGAR LA MULTA ESTIPULADA, EN SU LUGAR, CONFÍRMASE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA EN CUANTO DESESTIMÓ ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA PROMOVIDA CONTRA DICHA CODEMANDADA, SIN ESPECIAL CONDENA PROCESAL.

PUBLÍQUESE Y OPORTUNAMENTE, DEVUÉLVASE.

**DR. RICARDO C. PÉREZ MANRIQUE**  
PRESIDENTE DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA

**DR. JORGE T. LARRIEUX RODRÍGUEZ**  
MINISTRO DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA

**DR. JORGE O. CHEDIAK GONZÁLEZ**  
MINISTRO DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA

**DR. FELIPE HOUNIE**  
MINISTRO DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA

**DRA. ELENA MARTÍNEZ**  
MINISTRA DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA

**DR. FERNANDO TOVAGLIARE ROMERO**  
SECRETARIO LETRADO DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA