

//tencia No.109

MINISTRO REDACTOR:

DOCTOR RICARDO C. PÉREZ MANRIQUE

Montevideo, treinta de abril de dos mil quince

**VISTOS:**

Para sentencia definitiva estos autos caratulados: "B., E. Y OTROS C/ EDIFICIO A. Y OTRO - ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN DE RESOLUCIÓN DE ASAMBLEA - CASACIÓN", IUE: 2-15804/2012.

**RESULTANDO:**

I.- Por Sentencia Definitiva No. 22 dictada el 15 de abril de 2013 el Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 19º Turno falló: *"Ha lugar a la demanda y en su mérito declárase la nulidad absoluta de las decisiones adoptadas por la Asamblea de copropietarios del Edificio A. en fecha 3 de diciembre de 2010 puntos 2) y 3) y en fecha 21 de setiembre de 2011 (punto 3).*

*Sin especial condenación procesal..."* (fs. 157/169 vto.).

II.- Por Sentencia Definitiva No. SEF-0009-000119/2014 , dictada el 11 de junio de 2014 por el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 4to. Turno, con discordia del Dr. Eduardo Martínez Calandria, se revocó la sentencia recurrida en el punto objeto de agravio, *"...esto es, en cuanto declaró la nulidad de las resoluciones adoptadas por Asambleas de Copropietarios de fechas 3 de diciembre de 2010, punto 1 y de fecha 21 de septiembre de*

2011, punto 3, lo que se desestima; sin especial condenación en el grado" (fs. 201/208 vto.).

III.- La representante de la parte actora interpuso recurso de casación (fs. 211/216).

En síntesis expresó los siguientes agravios:

- La Sala infringió el artículo 7 del Decreto-Ley No. 14.560, al entender que en el caso de autos ha operado la reforma del Reglamento de Copropiedad por voluntad de una mayoría habilitada para ello. La normativa citada establece que se precisa a tales efectos una mayoría de componentes de la asamblea especialmente convocada al efecto, que representaren los 3/4 del valor del edificio y se establece que en el mismo acto se designarán el o los copropietarios que otorgarán la escritura pública respectiva, en representación del condominio.

La mayoría alcanzada no ha sido cuestionada en la demanda. Sin embargo, el objetivo de la disposición no se cumple exclusivamente alcanzando la mayoría especial. Se reclama que además de alcanzar la mayoría, la asamblea debe preservar la licitud de la modificación reglamentaria.

Es cierto que las relaciones derivadas de los condominios de propiedad horizontal están exentas de mayores formalidades. Pero existen verdaderos requisitos de formalidad, como son los dos señalados en la

norma: la convocatoria especial a efectos de reformar el reglamento de copropiedad y la designación de aquellos copropietarios que otorgarán la escritura. Estos requisitos son tan importantes como la reunión de las mayorías especiales.

La convocatoria especial no es un mero trámite. Es un requisito tan relevante como los otros dos que impone la norma. Tiene por finalidad alertar a los copropietarios que la cuestión a resolver no es una mera resolución de funcionamiento del Edificio, sino un aspecto que puede afectar su derecho de propiedad.

La designación de los copropietarios que otorgaran la escritura pública respectiva, deja en evidencia dos elementos imprescindibles: la comparecencia a prestar el consentimiento en la formulación del contrato y la representación legal que se otorga a tal efecto. Por lo que este requisito no es un mero trámite de cumplimiento aleatorio, sino un mandato especial para un objeto determinado, otorgar un nuevo reglamento de copropiedad, es decir, fijar las nuevas reglas de convivencia en la comunidad que es el Edificio de propiedad horizontal.

- La Sala vulneró el art. 5 de la Ley No. 10.751, ya que si bien es cierto que la cuota de participación en los gastos comunes puede ser alterada por un acuerdo de partes, este acuerdo importa necesariamente la participación de todos aquellos que

concurrieron a acordar la forma de distribución de las expensas.

La cuota parte de participación en las expensas comunes forma parte de la cosa, del inmueble y del valor que se da a ese inmueble. Por tal circunstancia, no puede una reunión de copropietarios, aún calificada por una mayoría especial, reunirse y establecer el valor de un inmueble, en el caso, del inmueble de la parte actora.

- Finalmente, el Tribunal infringió el art. 18 de la Ley No. 10.751, en la redacción dada por el artículo 6 del Decreto-Ley No. 14.560 y el artículo 7° del Decreto-Ley No. 14.560.

Sin desconocer la importancia que implica la sustitución del régimen de unanimidad por el régimen de mayorías, ésta no significa que una mayoría calificada se encuentre habilitada para conculcar los derechos de los propietarios en minoría. De esta forma, la mayoría especial, del mismo modo que no puede -como se reclama en la demanda- bajar la cuota de gastos comunes a una unidad, tampoco podría subirlos.

De adoptarse la postura de la sentencia recurrida, una mayoría especial puede reunirse y en lugar de bajar el aporte de una unidad, podría declararse en guerra con una unidad y subirle los gastos comunes. De esta forma, no teniendo otro límite que reunir las mayorías, tendría absoluta libertad para el ejercicio de

arbitrariedades.

Si bien la impugnada reconoce que se afectan los derechos adquiridos, opta por lo que considera facilitar el funcionamiento efectivo de la copropiedad, lo que en el caso concreto no se puso en riesgo jamás, en virtud de que dicha cuestión no estuvo en discusión, sino solamente como participaban los copropietarios en la contribución de los gastos.

En definitiva, solicita se case la Sentencia No. 119/2014, anulando las resoluciones de las asambleas de copropietarios del Edificio A. en los puntos denominados 2 (Revisión de los gastos comunes de la unidad 101) y 3 (Autorización para hacer obras y mejoras en la unidad 101) de la realizada el 3 de diciembre de 2010 y 3 (impugnación de la última asamblea) de la realizada el 21 de setiembre de 2011, con las máximas sanciones procesales a cargo de la parte demandada.

IV.- La demandada evacuó el traslado del recurso de casación, en los términos que expuso a fs. 224 y ss., solicitando se ratifique en todos su términos la impugnada por correcta aplicación del derecho, con especial condenación en costos y costas a la recurrente.

V.- Recibidos los autos, por Decreto No. 1.850/2014 del 15 de octubre de 2014 se dispuso pasen a estudio y autos para sentencia (fs. 235 vto.).

**CONSIDERANDO:**

I.- La Suprema Corte de Justicia por unanimidad de sus miembros naturales anulará la impugnada y en su mérito, confirmará el pronunciamiento dictado en primera instancia.

II.- Liminarmente, cabe referirse a la admisibilidad del recurso de casación interpuesto, en la medida que fue cuestionado por la parte demandada en oportunidad de evacuar el traslado que le fuera conferido.

A criterio de la Corte el recurso de casación interpuesto es admisible por tratarse de un asunto relativo a impugnaciones de resoluciones de Asamblea de Copropietarios (Ley No. 10.751 y Decreto-Ley No. 14.560), de monto claramente indeterminado, con lo cual satisface el requisito establecido por el art. 269 No. 3 del C.G.P.

En el art. 49 de la LOT se asigna un monto ficto a aquellos asuntos que por su naturaleza no son susceptibles de apreciación pecuniaria.

Conforme la Acordada No. 7.826 que actualizó los montos Leyes Nos. 15.750, 16.462 y 18.572 resolvió que: "1º Los valores a que refieren las normas de la Ley No. 15.750 de 24 de junio de 1985....serán los siguientes:

a) más de \$4.000.000 (pesos uruguayos quinientos mil), los indicados por el artículo 49 de la Ley No. 15.750".

Por consiguiente, en la

medida que la unidad reajutable al momento de presentación de la demanda (mayo 2012) ascendía a 582,15, arroja la suma de 6.871.081 U.R, lo que determina que el recurso supera el monto mínimo habilitante establecido en el C.G.P y se procesa a su estudio.

III.- Ingresando al estudio de mérito, corresponde anular la impugnada y en su lugar, confirmar el pronunciamiento dictado en primera instancia, por resultar legalmente de recibo los agravios ejercitados por los impugnantes.

En autos se presentaron los Sres. E.B., M.M.B. y L.M.S., promoviendo la nulidad de lo resuelto en las asambleas de copropietarios celebradas en el Edificio A. el 3 de diciembre de 2010 y su ratificación realizada el 21 de setiembre de 2011, en la persona del representante legal, su administrador A. Ltda. (fs. 36).

En primer lugar, cabe señalar que la declaratoria de nulidad de la resolución de asamblea de copropietarios que habilitó reformas en la unidad 101 (punto 3 de asamblea del 3 de diciembre de 2010), conforme señaló la Sala a fs. 202 vto. no fue objeto de agravio, por lo que pasó en autoridad de cosa juzgada.

Conforme lo relevó el Tribunal, en la primera de las asambleas se dispuso que: *"En referencia a los gastos comunes se propone que en caso que la unidad sea comprada por el Sr. O. M. o quien él designe, se debería ajustar el costo de los gastos comunes*

a los valores de un piso tipo, ejemplo tercer piso..." (fs. 55 vto.).

Impugnada dicha resolución, en Asamblea celebrada el 21 de setiembre de 2011 se dispuso: "...se ratifica lo resuelto en Asamblea de fecha tres de diciembre de dos mil diez en cuanto a otorgar a la unidad 101 un subsidio mensual en la cuota parte de los gastos comunes correspondientes, los que se establecen en un promedio mensual que no sea superior al de los demás pisos..." (fs. 56 vto.).

Se agravia la parte actora por entender que la Sala habría infringido lo establecido en el artículo 7 del Decreto-Ley No. 14.560, el cual dispone: "Compete a la asamblea de copropietarios: (...) B) Resolver lo relativo a la formación o modificación del reglamento de la copropiedad, lo que deberá ser acordado por la mayoría de componentes de la asamblea especialmente convocada al efecto, que representaren los 3/4 (tres cuartos) del valor del edificio; en el mismo acto se designarán el o los copropietarios que otorgarán la escritura pública respectiva, en representación del condominio...".

En este orden, señalan que la decisión de la Sala (que consideró que "si bien lo acordado en Asamblea supone una modificación del régimen previsto en el Reglamento de Copropiedad ello no entraña necesariamente su nulidad"), no tomo en cuenta que para la modificación

del Reglamento no sólo se precisa la mayoría sino que además deben reunirse otros requisitos como *"la asamblea especialmente convocada al efecto"* y que *"...en el mismo acto se designarán el o los copropietarios que otorgarán la escritura pública respectiva, en representación del condominio"*, requisitos que no se dieron en la situación de autos.

Al respecto, se considera que la resolución de la Asamblea del 3 de diciembre de 2010 y su ratificatoria del 21 de setiembre de 2011, en tanto dispusieron la disminución de la contribución por gastos comunes de la unidad del primer piso, configura una hipótesis que precisa modificar el Reglamento de la Copropiedad. Como señaló el Sr. Ministro discordante *"...no surge que exista un límite temporal para la rebaja en el pago de los gastos comunes futuros... la quita que se le otorga a la unidad 101 en el pago de gastos comunes futuro deberá ser absorbida por todos los demás copropietarios..."* (fs. 208).

Para la mayoría de la Sala, si bien lo acordado en asamblea supone una modificación del régimen previsto en el Reglamento de Copropiedad, ello no entraña necesariamente su nulidad, dado que, si en la asamblea se alcanzó la mayoría especial para modificar el reglamento de copropiedad, dicha *"...mayoría podría adoptar la decisión que se impugnara lo que impide declarar su nulidad"* (fs. 204 vto.).

El "ad quem" reconoce que la modificación introducida vía asamblea altera a su vez los derechos de los demás copropietarios, quienes deberán contribuir al pago de los gastos comunes en proporción mayor a la prevista en el reglamento para absorber el descuento efectuado a la unidad 101, pero sin perjuicio de advertir dicha situación, entiende que la ley ha admitido la modificación del Reglamento de Copropiedad en base a la decisión de una mayoría calificada, sin establecer hipótesis diversas en las que fuere necesaria la unanimidad, por lo que no corresponde efectuar distinciones.

Liminarmente, cabe precisar que, no obstante, existir diferentes posiciones en cuanto a si en todos los casos puede modificarse el reglamento de copropiedad por la mayoría especial de 3/4 del valor del edificio, o si en algunos casos, se requiere unanimidad, corresponde destacar que los recurrentes no cuestionan la mayoría alcanzada, sino que señalan que para que opere la reforma del Reglamento de Copropiedad, no alcanza con la mayoría que no fue cuestionada en la demanda, punto que les asiste razón.

Es decir, más allá de la postura que se tenga en cuanto a las voluntades necesarias para efectuar una modificación al reglamento de copropiedad en lo que refiere al porcentual de gastos comunes, lo cierto es que la asamblea de copropietarios, no puede

actuar fuera del Reglamento de Copropiedad vigente, hipótesis que se configuró en autos.

Como indicó la Corporación en Sentencia No. 339/2014: "*Cabe tener presente lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley No. 10.571, disposición que establece:*

*'Los propietarios de los departamentos o pisos en que se divide un edificio -o los promitentes compradores, en su caso- podrán acordar los reglamentos de la copropiedad, con el fin de precisar los derechos y obligaciones.*

*Reducidos a escritura pública, estos reglamentos serán inscriptos en el Registro de Traslaciones de Dominio y tendrán fuerza obligatoria, incluso para los sucesores a cualquier tipo de los otorgantes'".*

Por consiguiente, siendo el reglamento de copropiedad debidamente inscripto obligatorio entre los copropietarios de edificios alcanzados por el régimen de Propiedad Horizontal, cualquier modificación que pretenda introducirse al mismo, debe ser decidida por asamblea de copropietarios convocada a tales efectos, labrándose el Acta respectiva, dejando constancia de los quórum alcanzados y designando a quien o quienes otorgarán la escritura en representación de todo el condominio.

Siguiendo lo expuesto por Julio Ramos Olivera en Manual Práctico de la Propiedad

Horizontal, las formalidades a seguir para la reforma del reglamento, una vez aprobada por las mayorías, son las mismas que deben observarse cuando se sanciona por primera vez.

Además de como se dijo, se debe señalar a quien o quienes otorgarán la escritura en representación de todo el condominio, también debe *"...inscribirse en el Registro de Hipotecas, por cuanto todos los reglamentos de copropiedad prevén la hipoteca recíproca entre los copropietarios a efectos de garantizar el pago de los gastos comunes de todas las unidades. Dicha hipoteca se fija en un porcentaje del valor de cada unidad, la que queda gravada a los efectos señalados. Es pues necesario, y diríase imprescindible, que el reglamento esté inscripto en el Registro de Hipotecas por estos motivos..."* (ob. Cit. 3era edición Pág. 33).

En definitiva, como fue señalado por los recurrentes, no fueron observados aspectos formales de gran importancia ni en la asamblea de diciembre de 2010 ni en la de setiembre de 2011 que ratificó la decisión adoptada en la anterior. Se pretendió alterar mediante asamblea la cuota de gastos comunes de una unidad, lo que conlleva una alteración en el resto de las cuotas provenientes de los restantes copropietarios, para lo cual la Asamblea no estaba facultada.

Ello debió hacerse mediante modificación del reglamento de propiedad, observándose a

tales efectos tanto las mayorías necesarias (que no fueron cuestionadas en autos), como los requisitos formales para que tenga fuerza obligatoria.

En virtud de tales consideraciones, corresponde confirmar el fallo de primera instancia, el cual hizo lugar a la demanda, declarando la nulidad absoluta de las decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios del edificio A. en fecha 3 de diciembre 2010 puntos 2 (revisión de los gastos comunes de la unidad 101) y 3 (autorización para hacer obras y mejoras en la unidad 101) y en fecha 21 de setiembre de 2011 punto 3 (impugnación de la última asamblea).

Por las consideraciones expuestas, la Suprema Corte de Justicia por unanimidad,

**FALLA:**

**CASÁSE LA RECURRIDA Y EN SU MÉRITO, CONFÍRMASE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA, SIN ESPECIAL SANCIÓN PROCESAL.**

**PUBLÍQUESE Y OPORTÚNAMENTE, DEVUÉLVASE.**

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

**DR. JORGE RUIBAL PINO**  
MINISTRO DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA

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

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

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

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