

# Garajes



**Jorge Julio Machado Giachero**

jueves, 18 de abril de 2013

[www.estudionotarialmachado.com.uy](http://www.estudionotarialmachado.com.uy)



# CLASIFICACION



**GARAJES  
en P.H.**

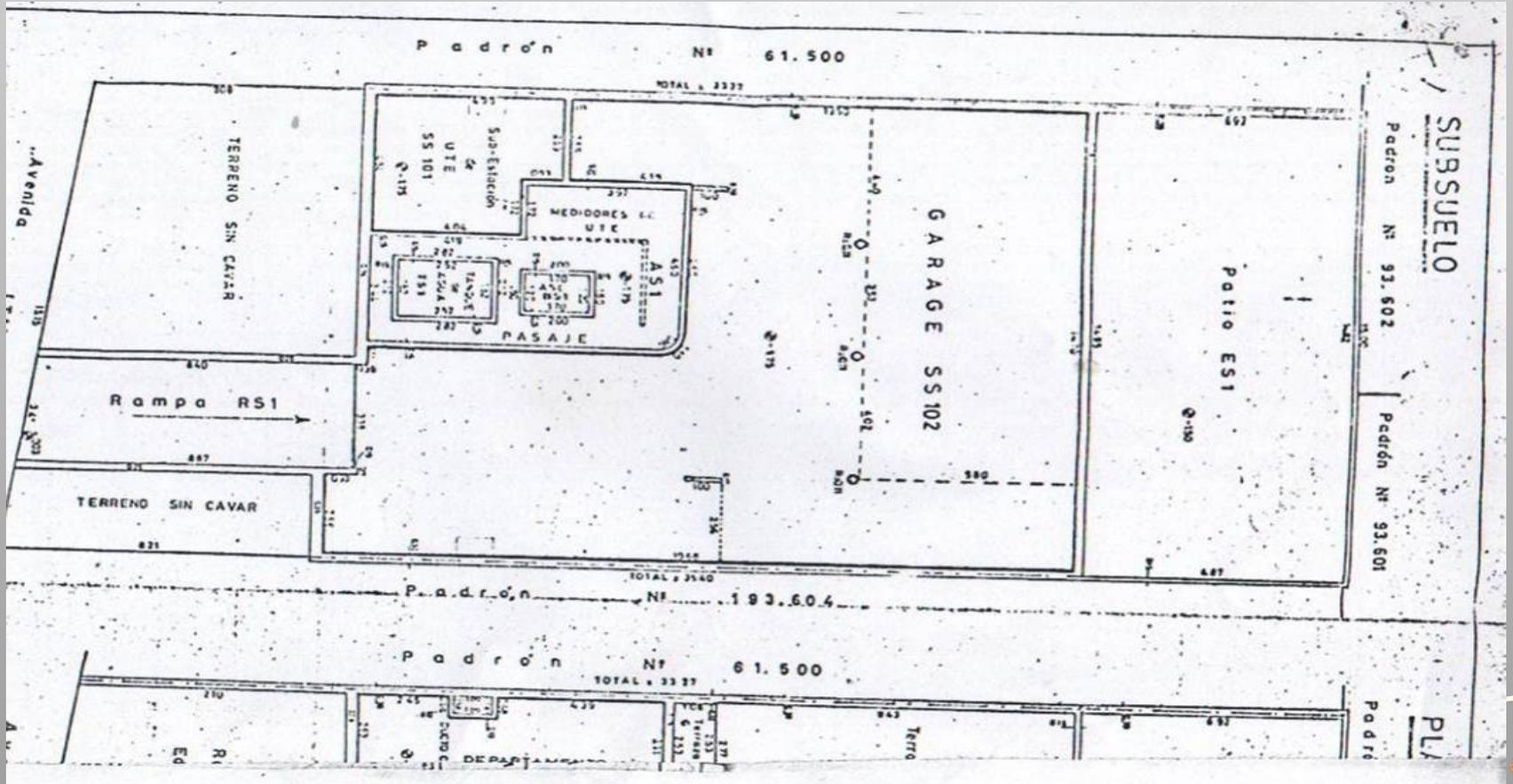
**bien privado**

- Para varios vehículos
- Para un sólo vehículo
- Que sea parte de una unidad con otro destino

**bien común**

- De uso exclusivo
- De uso común

# BIEN PRIVADO PARA VARIOS VEHICULOS



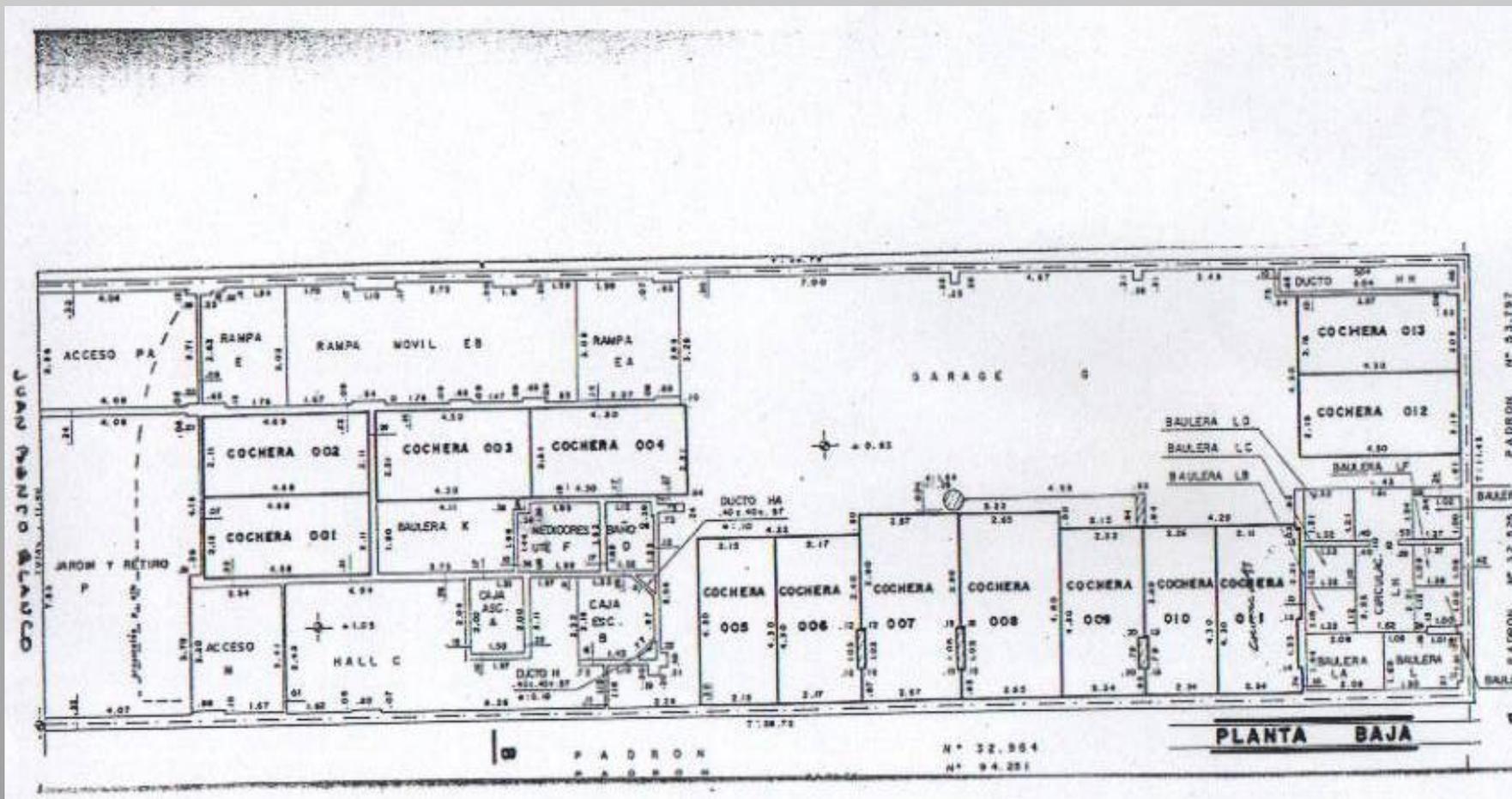
# BIEN PRIVADO PARA VARIOS VEHICULOS



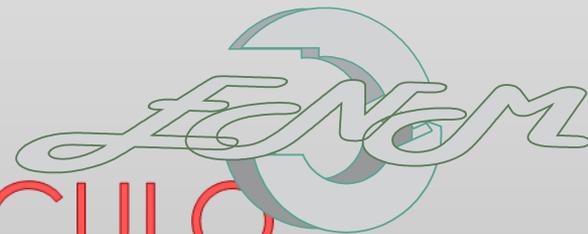
PLANTA	NIVEL	DESIGNACION		PROP. INDIVID. M <sup>2</sup>	PROP. COMUN		TOTALES EDIFICADOS M <sup>2</sup>	OBSERVACIONES
					EDIFICADA M <sup>2</sup>	LIBRE M <sup>2</sup>		
SUB - SUELO	- 1.75	Sub-Estación UTE	SS101	20.04				
	- 1.75	Garage	SS102	218.67				
	- 1.75	Medidores UTE y Pasaje	AS1		25.72			
		Ascensor	BS1			2.04		
	-1.50	Patio	ES1			102.39		Uso exclusivo Garage SS102
		Rampa	RS1			29.19		
	-1.20	Tanque de agua	TS1		4.59			
		Secc. Horiz. Muros			25.03			
			SUMAS:		238.71	55.34	133.62	294.05



# BIEN PRIVADO PARA UN SOLO VEHICULO



# BIEN PRIVADO PARA UN SOLO VEHICULO



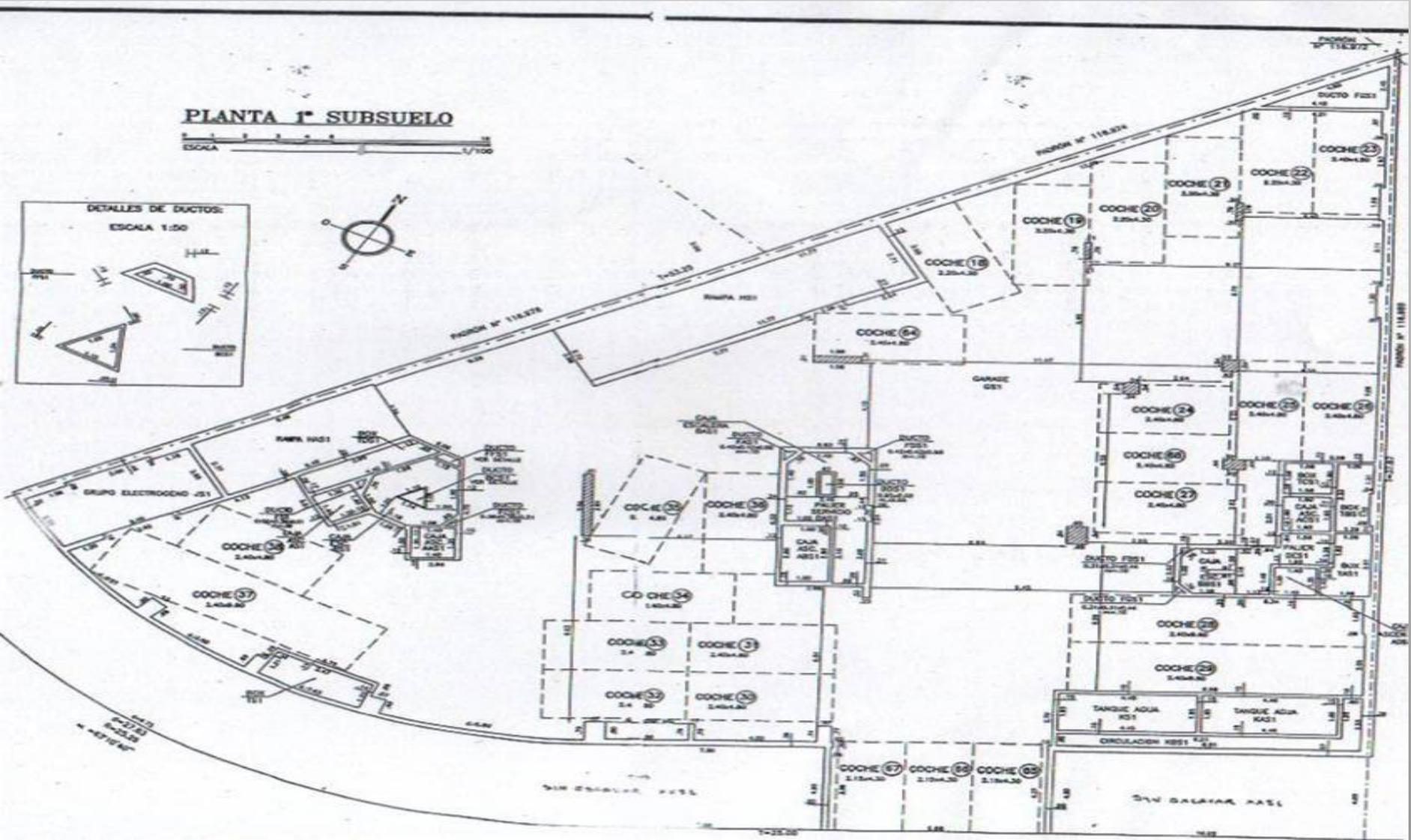
PLANTA	NIVEL	UNIDADES		PROP. INDIVID. M <sup>2</sup>	PROP. COMUN		TOTALES EDIFICADOS M <sup>2</sup>	OBSERVACIONES	
					EDIFICADA M <sup>2</sup>	LIBRE M <sup>2</sup>			
PLANTA BAJA	de +0.00 a 1.05	COCHERA	001	9.90					
		COCHERA	002	9.89					
		COCHERA	003	9.93					
		COCHERA	004	9.93					
		COCHERA	005	9.25					
		COCHERA	006	9.21					
		COCHERA	007	12.06					
		COCHERA	008	12.55					
		COCHERA	009	9.86					
		COCHERA	010	9.58					
		COCHERA	011	9.46					
		COCHERA	012	9.25					
		COCHERA	013	9.23					
		CAJA ASCENSOR	A				3.00		
		CAJA ESCALERA	B				3.89		
		HALL	C				25.37		
		BAÑO	D				2.03		
		RAMPA	E				7.09		
		RAMPA	EA				8.99		
		RAMPA MOVIL	EB					23.68	
		MEDIDORES UTE	F				4.13		
		GARAGE	G				118.91		
		DUCTO	H					0.08	
		DUCTO	HA					0.08	
		DUCTO	HH					3.28	
		BAULERA	K				7.18		
		BAULERA	L				3.31		
		BAULERA	LA				3.45		
		BAULERA	LB				1.50		
		BAULERA	LC				1.47		
		BAULERA	LD				1.60		
		BAULERA	LE				1.31		
		BAULERA	LF				1.38		
BAULERA	LG				1.28				
CIRCULACION	LH				5.62				
ACCESO	M				8.58				
JARDIN Y RETIRO	P					33.13			
ACCESO	PA					12.21			
Secc. H.De Muros					29.78				
<b>TOTALES</b>				<b>130.11</b>	<b>236.41</b>	<b>75.46</b>	<b>366.52</b>	<b>Total deslindado = 441.98</b>	

# GARAJE BIEN COMUN

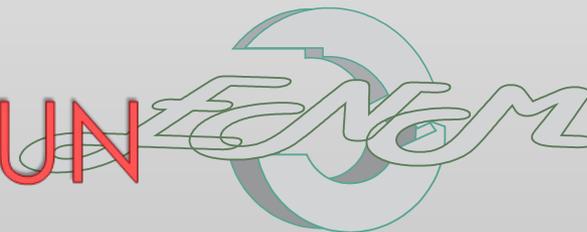


PLANTA 1º SUBSUELO

ESCALA 1/100

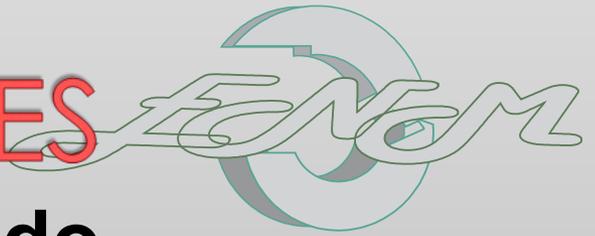


# GARAJE BIEN COMUN



NIVEL	UNIDADES		PROP. INDIV.	PROP. COMUN		TOTALES EDIFICADOS	OBSERVACIONES
				EDIFICADA	LIBRE		
PLANTA 1º SUBSUELO -2.80	CAJA ASC.	AS1			1.89		
	CAJA ASC.	AAS1			1.89		
	CAJA ASC.	ABS1			4.48		
	CAJA ASC.	ACS1			2.56		
	CAJA ASC.	ADS1			2.16		
	CAJA ESC.	BS1		6.08			
	CAJA ESC.	BAS1		3.95			
	CAJA ESC.	BBS1		3.57			
	DUCTO	BCS1			0.49		
	DUCTO	BDS1			0.49		
	PALIER/SERVICIO	DAS1		5.59			
	PALIER	DES1		4.80			
	DUCTO	FS11			0.07		
	DUCTO	FAS1			0.09		
	DUCTO	FBS1			0.05		
	DUCTO	FCS1			0.06		
	DUCTO	FDS1			0.09		
	DUCTO	FES1			0.05		
	DUCTO	FFS1			0.42		
	DUCTO	FGS1			5.02		
	<b>GARAGE</b>	<b>GS1</b>		<b>782.83</b>			
	RAMPA	HS1			32.01		
	RAMPA	HAS1			17.61		
	GRUPO ELECTROGENO	JS1		15.61			
	TANQUE AGUA	KS1		7.34			
	TANQUE AGUA	KAS1		7.36			
	CIRCULACION	KBS1		6.97			
	BOX	TS1		4.33			
	BOX	TAS1		4.26			
	BOX	TBS1		4.12			
BOX	TCS1		2.52				
BOX	TDS1		3.18				
SIN EXCAVAR	XS1			133.19			
SIN EXCAVAR	XAS1			40.12			
SECHOR.DE MUROS			62.27				
<b>TOTALES</b>			<b>924.58</b>	<b>242.80</b>	<b>924.58</b>	<b>Total deslindado = 1167.38</b>	

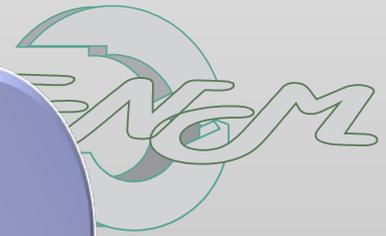
# CASO 1 DE GARAJES



## Garaje Bien Privado

- 1.** Se promete vender 5/34 avas partes de la unidad garaje, estableciéndose que dará derecho a los lugares 22 y 26.
  - 2.** Existe promesa inscripta anteriormente de cuotas indivisas que refiere entre otros a los lugares 22 y 26.
  - 3.** Se solicita la escrituración judicial de la promesa referida en primer término.
- ✳ La Oficina Actuarial se opone argumentando que la promesa inscripta anteriormente tiene prioridad por referir a los mismos lugares de garaje.





**1257. Siempre que uno de los contratantes se compromete a que por una tercera persona, de quien no es legítimo representante, ha de darse, hacerse o no hacerse alguna cosa, esta tercera persona no contrae obligación alguna, sino en virtud de su ratificación; y si ella no ratifica, el otro contratante tendrá acción de daños y perjuicios contra el que hizo la promesa.**

**de los**



# CASO 2 DE GARAJE



## Garaje Bien Privado

- ❑ Se vende una unidad estableciéndose que el adquirente tendrá derecho al uso exclusivo de un lugar en el garaje.
- ❑ Se padeció error por ser el garaje bien privado.
- ❑ Se trasmite la propiedad varias veces (incluso por sucesión) repitiéndose el mismo error.
- ❑ La sociedad que construyó el edificio se encuentra hoy en liquidación. Su director está dispuesto a firmar.



# HABRA DE DETE

Si el título

ativo

1669.  
perju  
cosa  
presc

1681. La venta de cosa ajena, ratificada después por el dueño, confiere al comprador los derechos de tal desde la fecha de la venta.  
Lo mismo sucede si el vendedor adquiere el dominio de la cosa ajena después de entregada al comprador y por consiguiente, si el vendedor adquiere otra persona después de adquirido el dominio, subsistirá el dominio de ella transferido al primer comprador.

la

ratif

genó



## CASO 3 DE

1458 CC. La paga, para ser legítima, debe hacerse de la misma cosa debida y no de otra ni su valor, a no ser de consentimiento del acreedor. De otro modo no está obligado a recibirla.

Sin embargo, si el deudor no pudiese hacer la entrega en la misma cosa o de la manera estipulada, debe cumplirla en otra equivalente a arbitrio del Juez, pagando los daños y perjuicios que por esa razón puedan irrogarse al acreedor.



# CASO 4 DE GARAJE



## Garaje Bien Común

- Se establece en el Reglamento:  
*“... el uso del garaje, bien común, es privativo de los propietarios que hayan adquirido sus unidades con derecho a ese uso.”*
- Se adjudican 12 lugares.
- La intendencia autorizó sólo 9.
- 12 afirman tener derecho.

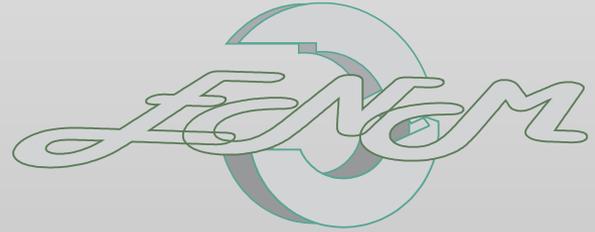


## 1710 inc. 2

Si la parte evicta no fuere de tanta importancia o si prefiere el comprador reclamar su importe, deberá abonársele proporcionalmente al precio de venta con las indemnizaciones a que haya lugar, según los artículos precedentes.



# CASO 5 DE GARAJE



## Garaje Bien Común

- ✿ En el reglamento no se hace reserva a efectos de adjudicar el uso exclusivo de los lugares de garaje.
- ✿ En varias escrituras de enajenación de unidades se estableció en la cláusula de objeto: “... *y un lugar en el garaje GS1*”
- ✿ No existe acuerdo en cuanto a quienes tienen derecho a uso de los lugares de garaje.



## 1710 inc. 2

Si la parte evicta no fuere de tanta importancia o si prefiere el comprador reclamar su importe, deberá abonársele proporcionalmente al precio de venta con las indemnizaciones a que haya lugar, según los artículos precedentes.



de

