

EXPEDIENTE DE SECRETARÍA N° 349/06

**CNACiv. Sala "F" R 474.067, 31-05-2007 Autos "Aguirre, Eduardo Daniel c/
Registro de la Propiedad Inmueble Expte. 349/06" Expte. 111.548/06**

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Vienen estos autos a conocimiento del Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto contra la resolución de fs. 31/34 de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal por medio de la cual desestimó el recurso interpuesto por el escribano Eduardo Daniel Aguirre. El memorial se encuentra agregado a fs. 35/44.

Tal como resulta de las constancias de autos, el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Capital observó el acto con escriturario de fecha 7 de abril de 2007 por medio del cual el Sr. Héctor Rubén Di Girolano vende a Aníbal H. Díaz el inmueble de la calle Santo Tomé 5325/29 entre Virgilio y Lope de Vega, U.F. 8 del 1° piso y una 12 ava parte indivisa de la U.F. 2 de planta baja, de esta Capital Federal, bien inscripto a nombre del primero y perteneciente a la sociedad conyugal disuelta por causa de divorcio. Consideró el Registro de la Propiedad que en el caso no era suficiente el asentimiento de la ex cónyuge del vendedor en los términos del art. 1277 del Código Civil y que el acto debe ser otorgado por ambos cónyuges.

Como es sabido, luego de la sustitución operada en el art. 1306 del Código Civil por la ley 17.711 la sentencia de divorcio produce la disolución de la sociedad conyugal.

Según fluye del instrumento de fs. 1/4 el vendedor, Sr. Di Girolano se encuentra divorciado vincularmente de la Sra. C. C. Pedatella según sentencia del 21 de junio de 1988 y ésta prestó su consentimiento para la realización del acto.

La cuestión como bien señala el escribano otorgante del acto impugnado consiste en determinar si el acto de disposición de un bien ganancial inscripto a nombre de uno solo de los cónyuges, con posterioridad a la disolución de la sociedad conyugal debe ser otorgado por ambos ex esposos como titulares registrales o por el titular registral con el consentimiento del otro en los términos del art. 1277 del Código Civil.

El inmueble fue adquirido por los ex cónyuges en 1985 cuando se encontraba vigente la sociedad conyugal que se disolvió sin liquidarse de pleno derecho en los términos del art. 1306 del Código Civil.

De tal forma, decretada la separación de los bienes queda extinguida la sociedad conyugal y cada esposo debe recibir sus bienes propios y los que por gananciales le corresponda, ello efectuada la correspondiente liquidación (CNCiv, Sala F, del 22/7/69, "P. de H. E. c/ H., C. A." R. 15.704, LL 31-559).

Es decir que disuelta la sociedad conyugal corresponde, en principio, liquidarla. No obstante ello, cuando tal disolución, como en el caso, acaece por divorcio, la liquidación de los bienes no supone la previa alteración de las relaciones que la titularidad originaria sobre los bienes de la sociedad conyugal permitió a cada cónyuge oponer frente a terceros título suficiente para administrar y disponer (art. 1276 y 1277 del Código Civil).

Ello así porque no obstante la disolución de la sociedad conyugal, los ex cónyuges continúan siendo «erga omnes» los titulares de los derechos que, antes de esa disolución, la ley les atribuía respecto de los bienes de la sociedad conyugal (Zannoni, Eduardo, "Derecho de familia", T 1, pág. 712, ed. Astrea, 5ª edición ampliada y actualizada).

En el caso traído a decisión, el titular registral del inmueble, a pesar de la disolución de la sociedad conyugal, sigue siendo el marido. Los cónyuges podrán perfectamente acordar la enajenación con sujeción a las reglas de la gestión de la sociedad conyugal no disuelta. No habría aquí una renuncia a los gananciales y desde este ángulo la enajenación como tal resultaría de la confirmación tácita que a su respecto ha prestado la Sra. Pedatella mediante el asentimiento (conf. Zannoni, obra citada, pág. 713).

Pero sobre el particular sucede que la ex cónyuge del titular dominial se encuentra inhibida -ver informes de fs. 25/30- lo que impide considerar que el asentimiento expresado en el acto que intenta inscribirse resulte suficiente, confirmación tácita de la venta, pues no caben dudas que aquélla se encuentra impedida de disponer del inmueble y los terceros inhibientes podrían ver afectados sus derechos de perfeccionarse el acto como se pretende.

Si bien parte de la doctrina considera que al caso debe aplicarse las reglas del condominio, ello se debe a que no existe norma que regule la comunidad de derechos y ante esa falencia, analógicamente deben aplicarse a situaciones como la que es traída a consideración.

En su mérito, **SE RESUELVE:** confirmar la resolución de fs. 31/34.

Advirtiéndose en este acto que se ha omitido ingresar la tasa de justicia correspondiente, intímese al peticionante de fs. 35/44 para que dentro del plazo de cinco días de notificado proceda a dar cumplimiento con las disposiciones de la ley 23.898 bajo apercibimiento de aplicar lo dispuesto por el art. 11 de la referida ley.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Firmado: Fernando Posse Saguier -Eduardo A. Zannoni- José Luis Galmarini

EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 349/06

CNACiv. Sala "F" R 474.067, 4-07-2007 Autos "A., E. D. c/ Registro de la Propiedad Inmueble Expte. 349/06"

AUTOS Y VISTOS:

I.-En atención al estado de las presentes actuaciones, corresponde entender en el recurso extraordinario deducido por la actora a fs. 54/60.-

II.- El análisis de las constancias del expediente demuestra que el recurrente no dejó efectuada, al interponer el recurso de apelación de fs. 35/44, la

reserva de la “cuestión federal”, requisito que resulta condición “sine qua non” para la concesión del recurso extraordinario, por lo que sin la concurrencia de dicha circunstancia el recurso extraordinario resulta improcedente (CS, fallos 94:95; 95:43; 108:167; 127:170).-

En referencia a este punto, la reserva debe ser introducida en la primera oportunidad que se presenta porque la cuestión constitucional no puede ser resultado de una reflexión tardía o una mera ocurrencia (CSJN, Fallos, 179-5), es decir, con la presentación de la demanda, reconvención o sus contestaciones; siendo excepcionalmente aceptada en una oportunidad posterior, siempre y cuando sea la primera ocasión que se le ofrezca en el procedimiento al impugnante (“El recurso extraordinario federal”, Lino E. Palacio, pág. 300/303), que en la especie podría haber sido cualquiera de las oportunidades señaladas en el párrafo anterior . -

III.- Sin perjuicio de ello, y sólo a mayor abundamiento, cabe destacar que la decisión impugnada se encuentra debidamente fundada, tiene sustento en cuestiones de hecho y de derecho procesal y común, insusceptibles de revisión por la vía que se intenta (conf. CNCiv., esta Sala, R. 200.557 del 30/12/96 y sus citas) por lo que no concurren ninguno de los supuestos previstos por el art. 14 de la ley 48.-

El planteo efectuado no logra conmover el decisorio atacado; cuestiona dicho pronunciamiento mediante argumentos entre los cuales menciona la arbitrariedad que no resulta conducente para la concesión de recurso extraordinario, pues al margen de que esta causal no es -en principio- susceptible de ser examinada por la Sala (conf. CNCiv., esta Sala, R.433.949 del 18/04/06; R.434.501 del 24/04/06; R.443.933 del 5/05/06, entre muchos otros), el decisorio recurrido se sustenta en fundamentos fácticos y jurídicos que lo habilitan como acto jurisdiccional válido (conf. Fallos 303:617;818:890, entre otros) .-

IV.- Por otra parte, forzoso es poner de manifiesto que la presentación en despacho adolece de falta de precisión en los principios constitucionales que se ven afectados, ya que sólo se limita a mencionarlos sin incorporar argumentos que justifiquen la procedencia del recurso. De tal manera que tampoco de este modo se configuran en el caso de autos los supuestos prescriptos por los arts. 14

y 15 de la ley 48 que permitan considerar idónea la articulación para la apertura de la vía extraordinaria. -

V.- En mérito a lo precedentemente expuesto, resulta innecesario entrar en la consideración de los restantes fundamentos en los que se intenta sostener la pertinencia de la vía extraordinaria. -

En consecuencia, **SE RESUELVE:** Rechazar el recurso extraordinario interpuesto a fs.54/60.-

Notifíquese y oportunamente devuélvase.

Firmado: FERNANDO POSSE SAGUIER - JOSÉ LUIS GALMARINI - EDUARDO A. ZANNONI