

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

registral, ya que la resolución del rechazo puede recurrirse ante la justicia, que, en definitiva, dirimirá la cuestión. Pero si el registrador hubiera inscrito, sin más, terna escritura de distracto, no habría habido jamás posibilidad de revisión judicial, salvo, obviamente, que a posteriori se alegará ante los estrados judiciales, puesto que la inscripción no convalida ni subsana. En otras palabras: ante el rechazo, existe el recurso - en el que pueden ventilarse libremente las causales de la nulidad - ; ante la admisión de la inscripción, se introduce en el mercado inmobiliario un título nulo, sin posibilidad de control jurisdiccional.

**III SOCIEDAD CONYUGAL. Bienes propios. Condominio de partes indivisas. RECURSO DE INAPLICABILIDAD DE LA LEY (Buenos Aires). Cuestión de hecho. Contratos. PRUEBA. Apreciación. Sana crítica. Máxima de experiencia. DESVALORIZACIÓN MONETARIA**

DOCTRINA: 1) El art. 1264 del Cód. Civil admite explícitamente la posibilidad de condominio de partes indivisas propias entre cónyuges y nada impide que pueda haberlo respecto de partes indivisas gananciales o de parte indivisa propia de un cónyuge y ganancial del otro.

2) Las conclusiones a que arriban los tribunales de apelación luego del análisis que realizaron sobre la prueba producida, los alcances y sentido de lo convenido entre los contratantes, y de la conducta poscontractual de éstos sólo pueden ser reexaminados si se demuestra en forma incontrovertible que aquellas conclusiones son el resultado de un razonable absurdo.

3) Las "máximas de experiencia" integran, junto con los principios de la lógica, las reglas de la sana crítica a las que el juzgador debe ajustarse para apreciar la prueba. Son los principios extraídos de la observación del corriente comportamiento humano y científico verificables, que actúan como fundamentos de posibilidad y realidad.

4) No es censurable en sí mismo que el juez recurra a las "máximas de experiencia" para adecuar el reajuste de un crédito.

Suprema Corte de Buenos Aires.

Autos: "Otero, Antonio c/Posiecznik, Pedro y otra." (\*) (480)

La Plata, marzo 24 de 1992.

¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley?  
El doctor San Martín dijo:

I. La Cámara a que hizo lugar a la demanda, como consecuencia de haber revocado el fallo que la rechazara, teniendo en consideración que:

1. No es válida la comunicación de dar por resuelta una compraventa por uno solo de los cónyuges cuando los dos figuran como titulares del dominio, rigiéndose tal situación por las reglas del condominio. Además, siendo la obligación emergente - escrituración - indivisible, no

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

admite la resolución por un solo condómino.

En lo que hace al alegado mandato, tratándose de la venta de un inmueble debe constar en un poder especial otorgado ante escribano público.

2. De la contestación al telegrama de la escribana actuante notificando la nueva fecha para la escrituración - y de la testimonial rendida - surge claramente que nunca asistieron los vendedores a la escribanía, lo que confirma la falta de comprobación del cumplimiento de la obligación de escriturar. Tampoco aportaron la documentación necesaria para ello e incurrieron en numerosas contradicciones en su contestación de demanda y en sus respectivas confesionales, poniendo duda a la veracidad de sus afirmaciones.

3. No se encuentra demostrado el incumplimiento de comprador en lo que hace a su comparecencia a la escribanía el día fijado para la escrituración y su entrega de títulos a la notaria a fin de la obtención de los certificados correspondientes, y existe por lo menos la presunción de que Otero contaba con el dinero del saldo - los días 21 y 22 de septiembre - por los dichos de los testigos de la actora - en especial de la escribana Arnaldi Cantizani - y por el otorgamiento de la escritura y su firma por el comprador el día 22/9/87 (hecho no refutado por la contraria).

4. El incumplimiento que autorice invocar el pacto comisorio debe referirse a la obligación principal y ser grave. En el caso la obligación principal era escriturar y su accesoria el pago de los cuarenta y tres mil australes. Entender lo contrario importaría un abuso de derecho.

5. Para actualizar el saldo de precio debe atenderse a las características propias del bien analizadas conforme a las "máximas de experiencia personal".

II. Contra lo así decidido interponen los demandados recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley por el que denuncian violación de los arts. 34, inc. 4º, 163, inc. 6º, 375 y 387 del Cód. Procesal y absurda valoración de la prueba.

En suma aducen que:

1. No puede regirse el caso por las reglas del condominio por cuanto las circunstancias que lo rodean demuestran que los vendedores - ambos integrantes de la sociedad conyugal - eran contestes en su decisión resolutoria y tal situación fue aceptada por el actor al mantener intercambio telegráfico sólo con el esposo, sin que el silencio de la codemandada pueda ser entendido como aceptación de cumplimiento tardío por parte del actor.

Además, es absurdo considerar impropia la notificación de resolución realizada por uno solo de los vendedores cuando se está aceptando como válida la notificación de la demanda y del cambio de la fecha de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

escrituración a ese solo y no a la covendedora.

2. Era el actor el que debía probar el incumplimiento del demandado y no a la inversa como lo sostiene la Cámara, infringiendo con ello el art. 375 del Cód. Procesal.

Asimismo, realiza ésta un análisis caprichoso del telegrama de fs. 57 y valora inadecuadamente los testimonios que aseguran la asistencia de los demandados el día 21 de septiembre a la escribanía, equivocándose también al valorar los elementos de los que surgiría el cumplimiento del actor.

3. Viola el fallo el principio de congruencia al afirmar que la suscripción de la escritura el día 22 de septiembre no fue refutada por la contraria cuando tal circunstancia no fue alegada en la demanda, de modo que mal pudo contradecirse al ser contestada.

4. La resolución de la Cámara referida a la gravedad del incumplimiento del comprador contraría también el principio de congruencia pues no fue solicitado pronunciamiento en la demanda. Así se vulnera el derecho a la defensa en juicio al resolver sobre una cuestión que no pudo contestarse por no haber sido propuesta.

5. La actualización monetaria del saldo de precio debe obtenerse utilizando la cotización de la divisa norteamericana en razón de lo cual no corresponde la quita del 20% sobre el precio pactado.

6. Viola nuevamente el fallo el principio de congruencia al otorgar la posesión no solicitada en la demanda, vulnerando con ellos los arts. 163, inc. 6º, y 34 inc. 49 del Cód. Procesal.

### III. El recurso no puede prosperar

El tribunal de alzada, por medio de una metodología infrecuente - realiza una serie de preguntas que él mismo responde -, comenzó por decidir que debía aplicarse al caso de autos las reglas del condominio por cuanto, al estar el dominio del bien en cabeza de ambos esposos, éstos tenían la calidad de condóminos sin que su condición marital excusara la obligación de ambos de comunicar la decisión de resolver.

Frente a esta decisión se disconforma el recurrente insistiendo en su calidad de representante de la sociedad conyugal haciendo hincapié en la circunstancia de que todas las notificaciones de la contraparte fueron dirigidas a su persona y no a ambos integrantes de la misma.

Estos argumentos renuevan la discusión acerca de la institución jurídica que debe regir el caso. La mayoría de la doctrina (entre ellos Mazzinghi, Belluscio, Guaglianone, Zannoni, Vidal Taquini) es conteste en afirmar que "La posibilidad de condominio de partes indivisas propias está explícitamente admitida por el Cód. (art. 1264), lo que define la posibilidad

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

de condominio entre cónyuges. En efecto, si puede haberlo de partes indivisas propias, no existe fundamento para sostener que no pueda haberlo de partes indivisas gananciales o de parte indivisa propia de un cónyuge y ganancial del otro" (en Manual de Derecho de Familia, t. II, 5ª ed. actualizada; Belluscio, Augusto César, Gestión de los bienes de la sociedad conyugal, p. 104 y sigtes.).

En consecuencia, con relación a las partes indivisas gananciales "...los actos de disposición jurídica o material requieren el concurso de la voluntad de ambos cónyuges (arts. 2680 a 2682, Cód. Civil)...", (ob. cit.), a lo que deben agregarse las derivaciones de esos actos, tales como su cumplimiento o resolución.

Frente a estas afirmaciones - que comparto - queda sin sustento el argumento del recurrente que sólo se ampara en disquisiciones personales que reclaman la aplicación de la normativa que resulta más propicia a sus intereses sin demostrar con bases jurídicas aceptables, la razón de sus dichos.

No advierto violado el principio de congruencia - como sostiene el quejoso - en lo que hace a la falta de alegación de la suscripción de la escritura, por cuanto es un elemento más valorado por

el tribunal a los efectos de calificar la conducta de las partes, de modo que no considero que se haya cometido tal infracción.

Similar análisis merece el tema referido a la valoración de la graduación de la gravedad del incumplimiento, desde que la Cámara se vio constreñida a meritarlo a los efectos de determinar si era hábil para autorizar la requerida resolución (a ese efecto ver: causa Ac. 37.949, sent. del 31/5/88).

Por lo demás, el resto de los agravios campea el ámbito - privativo de las instancias ordinarias - de las cuestiones de hecho y de prueba. Sobre ellas ha dicho esta Corte que las conclusiones a que arriban los tribunales de apelación luego del análisis que realizaron sobre la prueba producida, los alcances y sentido de lo convenido entre los contratantes, y de la conducta poscontractual de éstos, sólo pueden ser reexaminados si se demuestra en forma incontrovertible que aquellas conclusiones son el resultado de un razonamiento absurdo (conf. Ac. 40.558, sent. del 23/5/89, Ac. 43.650, en A. y S., 1985 - I - 382). Y en autos no sólo tal vicio lógico no ha sido demostrado sino que ni siquiera ha sido denunciada la violación de la normativa que rige la tarea, esto es, los artículos 384, 456 del Cód. Procesal.

En lo que hace a la denunciada transgresión del art. 375 del Cód. Procesal, la Cámara resolvió que "...no está demostrada en forma fehaciente su concurrencia (la de los demandados) a la escribanía el día de la escrituración, prueba que estaba a su cargo...", circunstancia por ellos alegada en la contestación de demanda y que condiciona la obligación de su prueba.

Con referencia a la planteada disconformidad sobre la metodología empleada para actualizar el saldo de precio y su reducción cabe recordar que las "máximas de experiencia" integran, junto con los principios de la lógica, las reglas de la sana crítica a las que el juzgador debe ajustarse para

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

apreciar la prueba. Son los principios extraídos de la observación del corriente comportamiento humano y científicamente verificables, que actúan como fundamentos de posibilidad y realidad (conf. Palacio, Derecho Procesal Civil, t. IV, p. 415, N° 421 b y en igual sentido, Couture, Fundamentos de Derecho Procesal Civil, p. 270, N° 171,3a ed.).

De manera que considero que el sentenciante ha hecho debida aplicación del sistema de valoración de la prueba que marca la ley (art. 384, Cód. Procesal) pues ha considerado las características del bien así como su realidad espacial a la luz de los principios de la lógica y de la experiencia arribando a la solución que juzgó congruente con las circunstancias de la causa.

Por último, corresponde rechazar el agravio referido al otorgamiento de la posesión no solicitada desde que, de la simple lectura de la parte dispositiva del fallo, no surge que así se haya decidido. Voto por la negativa. Los doctores Pisano, Mercader, Vivanco y Laborde, por los fundamentos expuestos por el doctor San Martín, votaron también por la negativa.

Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se rechaza el recurso extraordinario interpuesto; con costas (art. 289, Cód. Procesal).

El depósito previo efectuado queda perdido para el recurrente (art. 294, Cód. Procesal), debiendo el tribunal dar cumplimiento a lo dispuesto por el art. 2° de la res. 760/6S, modificado por la res. 868/ 77 y de conformidad con la res. 119/86. - Guillermo D. San Martín - Antonio C. Vivanco - Elías H. Laborde - Miguel A. Mercader - Alberto O. Pisano.

[Ver comentario siguiente](#)

<b>EL FANTASMA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL</b>
--

EMILIO PATRICIO NAVAS Y RAÚL FRANCISCO NAVAS (H.) (\*\*)(481)

**SUMARIO**

1. Tres personas distintas. 2. El fantasma de la sociedad conyugal. 3. La cláusula como seña y a cuenta de precio y los arrepentidos. 4. El laberinto de la divisibilidad de las obligaciones y el hilo del doctor Vélez. 5. Una pequeña pirueta sobre el lenguaje y las naturalezas jurídicas.

**1. TRES PERSONAS DISTINTAS**

Nos abstenemos de comentar las jugosas implicancias procesales del decisorio de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, especialmente el particular modo de ratificar la sentencia de Cámara objeto de recurso precisamente sin haber abierto el recurso, para centrarnos en sus aspectos de derecho sustancial.

Así volvemos a enfrentarnos con la inasible sociedad conyugal.

Don Andrés Bello precisa con magistral sencillez y exquisito lenguaje el núcleo del misterio: "...en la sociedad conyugal hay tres entidades distintas: