

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

acabamos de describir apuntala aún más la solución del fallo que comentamos.

4. CONCLUSIÓN

El sistema normativo de la ley 13512 se integra con las previsiones de los arts. 1º a 6º de su decreto reglamentario 18734/49.

La regulación supletoria de los asuntos vinculados con el consorcio de propietarios se encuentra en las previsiones del contrato de sociedad y éste, a su vez, remite a las reglas del mandato.

Una adecuada redacción de un reglamento de copropiedad y administración debe tener estos aspectos en cuenta además de las características propias de cada edificio.

Es de buena técnica notarial incluir entre las facultades del administrador la de protocolizar actas de asamblea.

III SOCIEDAD CONYUGAL. LIQUIDACIÓN. AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA LA VENTA DE UN INMUEBLE

DOCTRINA: Deben acreditarse justas causas para obtener autorización judicial supletoria para la venta de un inmueble en el período de liquidación poscomunitaria. Además, deben tenerse a la vista los elementos económicos que rodean al bien cuya enajenación se pretende y la situación personal de los cónyuges. Ello, toda vez que el sistema de liquidación y partición de la sociedad conyugal está destinado a partir en especie los bienes existentes al momento de la disolución de la mencionada sociedad, en tanto ello resulte posible.

Cámara Nacional Civil, Sala F.

Autos: "Y., J. R. c/L., C.R." (*) (472)

2ª Instancia. - Buenos Aires, junio 16 de 1993.

Considerando:

La naturaleza de las relaciones patrimoniales entre cónyuges en el período que sucede al momento en que quedará disuelta la sociedad conyugal, tras el dictado de la sentencia de divorcio, es materia controvertida en el ámbito de la doctrina; pero aun adoptando la posibilidad de disponer del inmueble con el asentimiento del cónyuge o, en su reemplazo, con la autorización judicial supletoria (Zannoni, Derecho de familia, t. I, p. 631, 2ª ed.) por considerar que se trata no de un condominio, como desde otra perspectiva se ha sostenido, sino de una comunidad de bienes que ha entrado en estado de liquidación, igualmente debe ser confirmada la resolución de la primera instancia.

El demandante no ha acreditado las justas causas que podrían justificar la autorización judicial supletoria, máxime teniendo en cuenta que el examen de las causas que se invoquen en este período de liquidación poscomunitaria han de tener a la vista no sólo los elementos económicos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que rodean al bien cuya enajenación se pretende y la situación personal de los cónyuges, sino, además, que el sistema de liquidación y partición de la sociedad conyugal está destinado a partir en especie los bienes existentes al momento de la disolución de la sociedad conyugal en tanto ello resulte posible (arts. 1271, 1299, 3475 bis). Desde esta perspectiva no se advierten razones ni de urgencia ni de necesidad ni de mayor conveniencia, para acceder a la enajenación pretendida. Por el contrario, el propio actor en su expresión de agravios explica que el inmueble que pretende enajenar no es el único inmueble de carácter ganancial, sino que hay otros de mayor valor, tres departamentos, dos playas de estacionamiento, entre otros; también surge de estos autos y de los de "medidas precautorias" que habría rentas derivadas de participación accionaria del marido en determinadas sociedades. Además, en cuanto a uno de los argumentos del apelante, debe señalarse que no existe aun cuota alimentaria en favor de la esposa, tramitando el reclamo de ésta, de manera que no es posible invocar la existencia de una cuota alimentaria que comprenda en su monto el pago de expensas y otros gastos atinentes al inmueble, y cabe considerar, además, que en este inmueble, donde habitó el matrimonio, continúa habitando, desde la ruptura de la convivencia, la mujer. Todo lo expuesto conduce a confirmar la sentencia de primera instancia, con costas al apelante. - Gustavo A. Bossert - Ana María Conde. - Fernando Posse Saguier.

LAS APARICIONES DEL FANTASMA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

EMILIO PATRICIO NAVAS Y RAÚL FRANCISCO NAVAS (h.)(*)(473)

SUMARIO

1. El fantasma de la sociedad conyugal aparece. 2. La galería de las oponibilidades.

1. EL FANTASMA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL APARECE

Frente a la muerte del régimen de bienes del matrimonio. Después de la extinción del particularísimo vínculo personal que unió a los cónyuges, nuestro viejo conocido, el fantasma de la sociedad conyugal, aparece en todo su esplendor(1)(474). Y es aquí, frente a situaciones como la resuelta por la Sala F de la Excma. Cámara Nacional Civil, en el caso que comentamos, donde las palabras y asimilaciones requieren de máxima precisión.

La sociedad conyugal entre J.R.Y. y L.C.R. se ha disuelto en virtud de su sentencia de divorcio con efecto retroactivo a la fecha de la presentación conjunta o de la notificación de la demanda. La tres masas de bienes que entre ellos se interponían siguen existiendo. Hay bienes propios del ex marido. Hay bienes propios de la ex esposa. Hay bienes gananciales de la ex sociedad conyugal.

Sin partir la totalidad de la comunidad de gananciales, J.R.Y. demanda el asentimiento de su ex cónyuge o la venia judicial supletoria para enajenar un inmueble, dejando de lado en espera de otro momento más propicio tres