

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

obtener el consentimiento, como la interdicción (conf. Llambías, Código Civil comentado, t. III, A, p. 299). En todos los casos se trata de suplir mediante la actuación judicial la voluntad del cónyuge vivo cuya obtención resulta imposible o sumamente dificultosa.

No es tal el caso de autos, en el cual se ha comprobado que el cónyuge de la accionante ha fallecido (véase al respecto informe de fs. 51) por lo que en dicho supuesto no resulta de aplicación la norma en estudio desde que existe un procedimiento específico legalmente establecido que de obviarse podría afectar derechos de eventuales herederos cuya existencia la accionante ignorase o de otros posibles derechohabientes .

Sólo cabe agregar que la constancia dejada por la adquirente en la escritura de adquisición del bien de encontrarse separada de hecho sin voluntad de unirse en nada afecta a la ganancialidad del bien desde que es sólo una manifestación unilateral de la declarante que no ha afectado la existencia de la sociedad conyugal.

Por ello, no siendo suficiente las razones de practicidad y urgencia alegadas por la quejosa para obviar tramitaciones legales que la ley ha instrumentado en resguardo de los eventuales derechohabientes del causante, el tribunal resuelve: confirmar la resolución recurrida, con costas por su orden por no haber mediado controversias de partes.

Se deja constancia que el doctor Degiorgis no firma la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109). Reglamento para la Justicia Nacional). - Julio R. Moreno Hueyo. - Teresa M. Estévez Brasa.

***VI PROPIEDAD HORIZONTAL. PROPIEDAD DE LAS UNIDADES.  
CONDominio. DERECHOS DE LOS CONDÓMINOS SOBRE LAS PARTES  
COMUNES. RECURSO DE APELACIÓN. CUESTIONES QUE PUEDE RESOLVER  
EL TRIBUNAL DE ALZADA***

DOCTRINA: 1) Si bien es cierto que la ley 13512 (Adla VIII, 254) autoriza a que las unidades de propiedad exclusiva pertenezcan a más de una persona, configurándose así un condominio dentro de otro condominio especial, sin embargo, tal condominio de derecho común no interesa al consorcio, para quien priva el régimen de propiedad horizontal y frente al cual los copropietarios de una unidad se consideran uno solo en cuanto a la proporción de sus derechos sobre partes comunes.

2) El ámbito de conocimiento de los tribunales de alzada se encuentra limitado por el contenido de las cuestiones propuestas a la decisión del juez de primera instancia, siendo inadmisibles la deducción de pretensiones u oposiciones ajenas a las que fueron objeto de debate en la instancia originaria.

Cámara Nacional Civil, Sala E.

Autos: "Consortio de Propietarios Av. Independencia 3195/7/9 c/ Domínguez de Leonardi, Ana M."(\*) (478)

2º Instancia. Buenos Aires, setiembre 11 de 1992.

Considerando: I. Reiteradamente se ha sostenido que el ámbito de

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

conocimiento de los tribunales de alzada se encuentra limitado por el contenido de las cuestiones propuestas a la decisión del juez de primera instancia, siendo inadmisibles la deducción de pretensiones u oposiciones ajenas a las que fueron objeto de debate en la instancia originaria (Morello y otros, Códigos Procesales..., t.III, p. 413).

En la especie, las articulaciones introducidas en el punto III del memorial no pueden ser motivo de apelación, ya que no fueron previamente sometidas al magistrado de la anterior instancia, por lo que no corresponde tratarlas.

II. Ciertamente es que la ley 13512 autoriza a que las unidades de propiedad exclusiva pertenezcan a más de una persona. Ello configura un condominio dentro de otro condominio especial.

Una unidad puede ser propiedad de varios, pero se consideran uno solo en cuanto al funcionamiento del consorcio y en la proporción de ejercicio de sus derechos sobre partes comunes.

Sin embargo, este condominio de derecho común no interesa al consorcio, las reglas de esa figura son válidas para los condóminos entre sí, pero no respecto de terceros - consorcio o consorcistas - en donde prima el régimen de propiedad horizontal (Gabas, Manual de propiedad horizontal, pto. 5, p. 72).

De allí que la argumentación ensayada no logra conmover el fundamento del a quo relativo a la calificación jurídica que asigna a la obligación cuyo cumplimiento se reclama. En consecuencia, tampoco existe agravio que atender en este aspecto.

III. La manifestación que se formula a la recurrente con relación a la virtualidad de la carta documento que obra reservada, carece de todo sustento si la ejecutada no desconoció que ella fue dirigida a su domicilio real y concuerda con el que denuncia a fs. 73 de estos autos.

IV. Finalmente las costas han sido correctamente impuestas a la ejecutada, quien resultó sustancialmente vencida en sus pretensiones, máxime si se tiene en cuenta el criterio objetivo de aplicación sin excepciones que rige en la materia (art. 558, Cód. Procesal).

Por ello, se resuelve: Confirmar la resolución de fs. 81/83. Con costas de alzada (art. 69, Cód. Procesal). - Mario P. Calatayud. - Osvaldo D. Mirás. - Juan C. C. Dupuis.

## MISCELLANEUS

Con los aforismos, proverbios, refranes, etc., pueden ocurrir varias cosas, a saber: 1) Nada\*; 2) Que sirvan para algo; 3) Que no sirvan absolutamente, pero la gente crea que sirven; 4) Que a algún tonto se le ocurra idear algunos nuevos; 5) Que algún infeliz tenga el despropósito de modificar los antiguos y acreditadísimos refranes, proverbios y aforismos con el ánimo de que el resultado sea gracioso; y 6) Que las personas inteligentes, sagaces,