

Por lo tanto, entendemos que el Consejo de Administración puede realizar la compra de la manera pactada, si tenemos en cuenta incluso que la redacción del art. 54, inc. j) como está en el nuevo estatuto, le permite al Consejo la compra sin límite de precio ni de cantidad de cosas, salvo las genéricas del objeto social o lo que resultare notoriamente extraño al mismo.

La redacción de este artículo modificó en 180 grados la versión del estatuto viejo, y es en esa dirección que debe interpretarse el mismo.

Otro argumento en favor de esta interpretación es que las prohibiciones tienen que ser expresas y no implícitas. El artículo en estudio determina con precisión cuáles son los dos actos que el Consejo de Administración no puede realizar por sí mismo.

Por lo tanto, no podemos extender la prohibición a otros actos que no fueran los allí mencionados.

Estas son las reglas más sanas de la hermenéutica jurídica.

Una interpretación correcta de las restricciones que tiene el Consejo de Administración, sería:

\*Para vender exclusivamente (acto único), hace falta autorización de la Asamblea.

\* Para hipotecar exclusivamente (acto único), hace falta autorización de la Asamblea.

Estas son las precisas limitaciones de las atribuciones del Consejo de Administración. No otras.

7. Conclusión. La celebración del contrato de compraventa por el Consejo de Administración produce la imputación del mismo a la Cooperativa, sea que se analice dentro de la Teoría del Órgano como dentro de la Teoría del Mandato.

El contrato analizado resulta directamente vinculado a todas las disposiciones del estatuto social, de la ley 20337 y supletoriamente de la ley 19550 y del Código Civil en lo que fuera correlativo y concordante, siendo un acto válido y eficaz y sin que los consejeros hubieran violado disposición legal alguna, ya que han actuado debidamente legitimados en su accionar. En cuanto a la constitución de la hipoteca por saldo de precio, interpretamos que no constituyendo por sí un acto independiente, autónomo o separado, no resulta necesario que una Asamblea de socios lo autorice previamente, considerando que la sola actuación del Consejo de Administración convalida el acto sin menoscabo alguno de su eficacia y validez, confiriendo al vendedor-acreedor un título perfecto de su crédito hipotecario.

II

PORCENTAJES DE DOMINIO ENTRE CONDOMINIOS.

Observabilidad de título

DOCTRINA: Conforme a los principios aceptados por la ciencia matemática el 33,33 %. Número periódico, equivale a un tercio.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Horacio M. Vaccarelli, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 27 de marzo 1996) (expte. 1140-M-1996)

## I. LA CONSULTA

El interesado formula consulta, a fin de que este Colegio profesional se pronuncie acerca de la bondad y eficacia para transmitir el 100 % del dominio mediante tres escrituras públicas, que más adelante se individualizarán, por las cuales el titular dominial de un inmueble transmitiera por cada una de ellas el 33,33 % del dominio a tres personas distintas; generándose un condominio con 1/3 indiviso para cada uno de ellos.

## II. CONSIDERACIONES DEL CONSULTANTE

Mediante escrituras públicas de fecha 19 de mayo de 1967, folio 475, folio 480 y folio 485, respectivamente, autorizadas por el escribano J. A. M., registro notarial... de Avellaneda, provincia de Buenos Aires, la sociedad "CEFI CORPORACION ECONOMICA FINANCIERA E INMOBILIARIA COMERCIAL EN COMANDITA POR ACCIONES" transmitió a "CUDIIN SA", "CIFRA SA" y "CILON SA", respectivamente, el 33,33 % a cada uno del dominio de un inmueble ubicado en Capital Federal.

Con motivo de un estudio de títulos efectuado para posibilitar la transmisión dominial del inmueble, el notario interviniente en él "observó" dichos títulos por cuanto a su criterio la sumatoria de las alícuotas transmitidas a las entidades jurídicas antedichas no totalizarían el 100 % del dominio.

En orden a la subsanación del defecto apuntado, la inexistencia de las sociedades intervinientes impedirían cualquier intento al efecto.

## III. EL DERECHO

Como premisa preliminar, cabe acotar que el consultante no acompañó copia de las escrituras públicas en cuestión, impidiendo ello su análisis pormenorizado, y consecuentemente inferir, de ser posible, la voluntad real de las partes por elementos documentales ajenos al porcentual indicado.

No obstante lo expuesto y de conformidad a las características de la consulta, la misma puede evacuarse, con la salvedad apuntada.

La situación comentada participa de la naturaleza de aquellas cuestiones de interpretación motivadas por el aparente desajuste entre la voluntad instrumentada y la voluntad real.

El intérprete se enfrenta, en este caso, con una dificultad en la carencia de normas precisas en nuestra legislación y en especial en el Código Civil que delinee el modo de identificación de las alícuotas de los comuneros, más allá de la expresión repetidamente legal de la "proporción que en el condominio les corresponda".

Así, a través del tiempo resultó común el uso de la determinación de las alícuotas en el condominio mediante la utilización de números decimales, y consecuentemente los Registros Inmobiliarios procedían a tomar razón de los documentos que instrumentaban transferencias de tales alícuotas con idéntico criterio determinativo.

Un avance legislativo, en orden al establecimiento de un módulo de identificación de tales alícuotas. Lo constituyó el dictado del decreto 2080/80 (reglamentario de la ley

17801 en el ámbito de la Capital Federal), al disponer en su art. 9º: "la solicitud que tenga por objeto el registro de documentos que transmitan, constituyan o modifiquen derechos reales, sólo podrá corresponder a un inmueble y contendrá los siguientes datos:... i) Cuando el derecho a registrar tuviere más de un titular, se indicará en número fraccionario la proporción correspondiente a cada uno, salvo que se tratase de hipoteca, en cuyo caso la indicación es en pesos argentinos".

A salvo la limitación de su aplicación al ámbito exclusivamente registral (en la formación del asiento registral), dicho antecedente, si bien importa un elemento primario de orden en el principio de determinación del derecho, lo cierto es que dicha norma local en modo alguno puede establecer requisito alguno que obligue a su inclusión en la formación de la escritura pública (conforme el principio de jerarquía normativa de raigambre constitucional); razón por la cual la determinación a través de números fraccionarios de aquellas alícuotas deben constar en los formularios de inscripción (minutas), pero no obligatoriamente en las escrituras públicas que contienen los derechos inscribibles.

Es por ello que los organismos registrales suelen enfrentarse con documentos que identifican alícuotas indivisas con números decimales, pero el asiento del registro lo efectúa con números fraccionarios, en orden a tal determinación, y en esa labor de equivalencia o conversión de los números decimales en fraccionarios aplica la norma universalmente aceptada por la ciencia matemática, según la cual, en el caso que nos ocupa, 33,33 % al infinito", o sea "33,33, número periódico, es igual a  $1/3$ " (conf. Ricardo Noriega, Cálculo Diferencial Integral - Sucesiones, Cap. XX, Desarrollo decimales, pág. 44, Ed. Docencia SA, año 1979; Julio Rey Pastor, Elementos de Análisis Algebraico, Cap. XX, Aritmética decimal de los números reales, y en Análisis Matemático, Cap. II, El número real y el número complejo, Editorial Kapelusz).

La interpretación mencionada, fundada en conclusiones de la ciencia matemática, reviste importancia capital en el caso analizado, por cuanto debe protegerse la seguridad jurídica de quienes obraron de buena fe, dado que, aquel a quien se le transmite algo, debe entender "razonablemente" que es lo que quiso hacer o decir quien transmitió tal derecho, y asimismo, si aquello que quiso es lo que realmente dijo. El apoyo en la ciencia auxiliar analizada facilitará, la correcta interpretación de la voluntad declarada con la real.

Apartarse del pensamiento expuesto, poniendo en crisis la bondad o inobservancia del acto jurídico eficiente, surgido al conjuro de la libre voluntad de las partes y que tuvo la expresión formal documental por aplicación de los principios universalmente adoptados por la ciencia matemática, en el caso, constituye una sinrazón que conlleva a minar la estabilidad y certeza de las relaciones jurídicas generadas al abrigo de aquellos actos.

#### IV. CONCLUSION

A) Las escrituras públicas mencionadas instrumentarían la transmisión de un tercio indiviso de cada una de ellas en favor de sus adquirentes.

B) Dichas escrituras no resultarían observables por cuanto su redacción no se había aportado de principios universalmente aceptados por la ciencia matemática para la determinación de las alícuotas, dado que 33,33, número periódico, equivale a un tercio.