

efectuado a un tercero, que quedaría en todos los casos, como en la del fallo, con facultades de aprobar y fijar las condiciones de los actos tendientes al cumplimiento del objeto social. En el caso que analizamos, el boleto de compraventa fue celebrado por escritura pública, debiendo el notario, en nuestra opinión, haber exigido la acta especial del directorio autorizando la acto. Por todo lo expuesto, no compartimos la decisión del Tribunal, que creemos merecerá muchas más críticas que elogios, atento a la validez que le otorga al poder general amplio, con delegación por parte del órgano de administración, de facultades indelegables reservadas en forma exclusiva a éste, contrariando la normativa de la ley 19550, arts. 266 y concordantes.

## VII

SUCESION. De los cónyuges. Derecho de habitación vitalicia del cónyuge supérstite. Valor del inmueble. Artículo 3573 bis del Código Civil. Improcedencia de la aplicación del decreto 2080/80 en el ámbito de la Capital Federal. Irrelevancia de la voluntad del causante. LEY. Interpretación

DOCTRINA: 1) La exigencia que prevé el art. 3573 bis del Cód. Civil respecto de la estimación del valor del inmueble, que no podrá superar el máximo previsto para su constitución como bien de familia, no puede ser derogada por una disposición de orden local. Así, en el ámbito de la Capital Federal, es improcedente estar en ese aspecto a lo dispuesto por el decreto 2080/80 (Adla, XL-D, 4126), que admite la constitución del bien de familia cualquiera sea la voluntad fiscal del inmueble.

2) En el ámbito de la Capital Federal, y a fin de determinar la procedencia de la aplicación del art. 3573 bis del Cód. Civil atento a la desaparición del tope valorativo que impone la adopción de lo dispuesto en el art. 168 del decreto 2080/80 (Adla, XL-D, 4126), debe recurrirse a las normas propias y reguladoras del derecho real de habitación del Código Civil. Así debe considerarse que el uso y habitación se limitan a las necesidades personales del usuario o habitador -y su familia-, según su condición social, y estimarse si la porción hereditaria del cónyuge supérstite le permitiría acceder a una nueva vivienda que satisfaga razonablemente sus necesidades, respetando a su vez los derechos de los demás herederos.

3) Es irrelevante la voluntad del causante de asegurar a su esposa la continuidad en el domicilio que fue sede del hogar conyugal, pues debe tenerse en consideración que el derecho real de habitación de la cónyuge supérstite es de exclusivo origen legal y no una situación jurídica derivada del fallecido.

4) Cuando se trata de determinar el sentido de la ley, la primera fuente de interpretación es su letra, de la que no cabe prescindir; mas debe rastrearse su espíritu, en procura de una aplicación racional que averse el riesgo de un formalismo paralizante.

Cámara Nacional Civil, Sala D.

Autos: "Barragán, Luis A. suc." (\*)

2º. Instancia. - Buenos Aires, junio 2 de 1995.

Considerando: I. Se agravia la cónyuge supérstite de la resolución de fs. 409/11, que no hace lugar al reconocimiento del derecho real de habitación a su favor, sosteniendo su recurso de apelación con el memorial de fs. 415/22, contestado a fs. 423/7. A su turno, el Asesor de Menores de Cámara se expide a fs. 430 solicitando la conformación del decisorio recurrido.

II. La cuestión gira, en definitiva, acerca de la interpretación del art. 3573 bis del Cód. Civil, teniendo en cuenta las circunstancias de autos, en atención a las características del inmueble respecto del cual se pretende el reconocimiento del derecho cuestionado, y que el a quo considerara en su decisorio.

III. Sintéticamente, puede observarse que la resolución de grado, al igual que los apelados, sustenta una postura interpretativa del art. 3573 bis del Cód. Civil que, apoyada en una corriente doctrinaria, considera que la finalidad de la norma tiende a asegurar al cónyuge supérstite un techo razonable y no la protección del lujo (citando a Borda, ED, 57- 756). Por el contrario, la recurrente estima que se han cumplido las dos únicas condiciones que exige, a su juicio, la norma en análisis, esto es que el inmueble hubiera constituido el hogar conyugal y pudiese ser declarado bien de familia. Se explaya en extensas consideraciones, que revelan dedicación profesional del letrado apoderado de la apelante, para llegar a la conclusión de que corresponde revocar la sentencia de primera instancia.

IV. Cuando se trata de determinar el sentido de la ley la primera fuente de interpretación es su letra, de la que no cabe prescindir, mas debe rastrearse se espíritu, en procura de una aplicación racional que averse el riesgo de un formalismo paralizante (conf. CS, Fallos:

314:1018; 314:1042; etc.). Es decir que la letra y espíritu constituyen una unidad orgánica, de suerte que las palabras son la ley con idéntico título que el espíritu (conf. Orgaz. Alfredo, "Las palabras de la ley". en Estudios de Derecho Privado, Homenaje al doctor Pedro Lean, Córdoba, 1976, pág. 401). Partiendo de dicha premisa fundamental cabe observar que el art. 3573 bis del Cód. Civil contiene una serie de requisitos para el reconocimiento de un derecho real de habitación a favor del cónyuge superviviente, de los cuales no existe duda en autos sobre su existencia respecto de tratarse de un solo inmueble habitable como integrante del haber hereditario, que constituyó el hogar conyugal, que concurren otras personas con vocación hereditaria, y que el cónyuge superviviente no ha contraído nuevas nupcias. Además, de autos resulta que el inmueble de marras fue inscripto como bien de familia. Aquí, debe hacerse notar que el art. 3573 bis exige con relación al valor del inmueble que su estimación no sobrepase el indicado como límite máximo de las viviendas para ser declaradas bien de familia, aspecto este último que está vinculado a la legislación específica sobre el punto. En este caso, hallándose el inmueble en la Capital Federal, debe tenerse en cuenta que el art. 168 del dec. 2080/80 precisa, en lo que nos interesa, que se admitirá constitución de un inmueble en bien de familia, cualquiera sea su valuación fiscal. La recurrente sostiene que en la Capital Federal, a partir del dec. 2080/80, al no incidir el valor del inmueble a los efectos de la constitución del bien de familia, sólo corresponde verificar si se dan las únicas dos condiciones exigibles, antes indicadas en el párrafo III de la presente.

Siguiendo el criterio de la apelante, entendemos que se realiza una interpretación de la ley que no se ajusta ni a su letra ni a su espíritu. En efecto, el art. 3573 bis del Cód. Civil sigue manteniendo la referencia al tope máximo de la estimación para la constitución como bien de familia, por lo que el requisito conserva toda su vigencia, en tanto no puede ser derogado por una disposición de carácter local como lo es el dcc. 2080/80 (art. 10, que fija el ámbito de vigencia de la reglamentación de la ley 17801 en la Capital Federal y en el entonces Territorio Nacional de la Tierra del Fuego. Antártida e Islas del Atlántico Sur). De lo contrario, uno sería el art. 3573 bis para la Capital Federal y otro para las provincias que fijan el tope de la estimación para el bien de familia, ya que en la primera el requisito quedaría vacío de contenido (prácticamente derogado), mientras que en las otras continuaría vigente. Absurdo.

Consecuentemente, no debe perderse de vista la ratio legis que inspiró al legislador, que resulta de la remisión al valor de inmuebles que puedan ser constituidos en bien de familia, esto es, el carácter asistencial del derecho en cuestión, dado que se protege un modesto acervo (conf. Vidal Taquini, Carlos H., "El derecho real de habitación del cónyuge supérstite", Rev. del Notariado, No. 743, pág. 1540; Zannoni, Derecho de las Sucesiones, 3º. ed.. t. 1, pág. 631, No. 615), hace expresa referencia a las motivaciones asistenciales que inspiraron la ley 20798. que incorporó el artículo en tratamiento al Código Civil: es decir, como ya lo señalara esta Sala en otra oportunidad, que el instituto del derecho real de habitación, art. 3573 bis del Cód. Civil, ha procurado asegurar un techo razonable a la cónyuge supérstite (CNCiv., Sala D. 29/2/84, La Ley, 1984-C, 198).

Y, como consecuencia de la desaparición del tope valorativo, en virtud de lo que resulta del art. 168 del dec. 2080/81), corresponde remitir a las normas propias y reguladoras del derecho real de habitación en el Código Civil (conf. fallo de esta Sala citado precedentemente y sus citas allí, pág. 201), sin perjuicio de las peculiaridades que tiene atento su naturaleza excepcional y características (conf. Vidal Taquini, ob. cit.. pág. 1536).

De tal forma debe apreciarse que el uso y la habitación se limitan a las necesidades personales del usuario, o del habitador y su familia, según su condición social (art. 2953, Cód. Civil). Desde tal perspectiva corresponde tener en cuenta que el inmueble tiene una superficie propia de 243.20 m<sup>2</sup> (ver título de propiedad, fs. 167 vta), además de las unidades complementarias, lo que a simple vista revela que excede en mucho las necesidades de una sola persona, y que, como lo señala el Asesor de Menores en su dictamen, con la porción hereditaria que le corresponde (46,6%) la cónyuge supérstite podría acceder a una nueva vivienda, respetando de esta manera los derechos de los demás herederos.

V. En cuanto al argumento acerca de la voluntad del causante de asegurar a su esposa la continuidad en el departamento que había sido sede del hogar conyugal, no resulta sino de inferencia arbitraria de la recurrente, y aunque así hubiera sido debe tenerse presente que el derecho real de la habitación de la cónyuge supérstite es de exclusivo origen legal, no resultando una situación jurídica derivada del causante (conf. Pérez Lasala, Derecho de Sucesiones, t. II, pág. 140 y sigtes.), en el sentido de que tenga relevancia alguna su voluntad.

VI. Por último, corresponde referirse al tema de la valuación del inmueble. Ciertamente es, como lo sostiene la recurrente, que no medió conformidad alguna de su parte con aquella, mas, dadas las características del bien, resulta indudable su alto valor (ponderando superficie, antigüedad, ubicación y demás condiciones relevantes), por la que con la parte que le corresponde puede acceder a una nueva vivienda que satisfaga sus razonables necesidades. No se olvide que frente al derecho de la cónyuge están los derechos de los herederos del causante, y la ley, en tanto es la expresión de la Justicia, tiende a mantener el equilibrio entre uno y otros, sin que pueda admitirse el ejercicio antifuncional de una prerrogativa legal (doct. art. 107, Cód. Civil).

VII. En definitiva, los agravios no habrán de admitirse, pero las costas, dada la naturaleza de la cuestión, y habiendo podido creerse con derecho la recurrente, se impondrán por su orden.

Por lo expuesto, y de conformidad con lo dictaminado por el Asesor de Menores de Cámara, se resuelve: Confirmar la resolución de fs. 409/11. Con costas por su orden. Devuélvase sin más trámite inmediatamente, recomendándose al magistrado de grado proveer las diligencias ulteriores y las notificaciones pertinentes. Las Vocalías No. 10 y No. 12 se encuentran vacantes; el doctor Lérica no firma por hallarse en uso de licencia; firma el doctor Giardulli por resolución de Presidencia. - Jorge A. Gardulli. - Alberto J. Bueres.

## Comentario al fallo

POR CAROLINA E. ROVIRA

### HECHOS

En primera instancia se deniega a la cónyuge la petición de reconocimiento del derecho real de habitación, fundando el a quo su decisión en una interpretación del art. 3573 bis Cód. Civil que sostiene que la finalidad de la norma citada es asegurar al cónyuge supérstite un techo razonable y no "La protección del lujo".

Apelado el decisorio, la Cámara, a través de su Sala Segunda, confirma, en atención a lo dictaminado por el Asesor de Menores de Cámara, La resolución apelada.

Utiliza los siguientes fundamentos:

Cuando se trata de determinar el sentido de la ley la primera fuente de interpretación es su letra, de la que no cabe prescindir, mas debe rastrearse su espíritu en procura de una aplicación racional que averse el riesgo de un formalismo paralizante".

Utilizando ese pensamiento como premisa fundamental, considera que no debe olvidarse la ratio Legis que inspiró al legislador: ser un derecho de carácter asistencial, que procura asegurar un techo razonable al cónyuge supérstite, es decir, proteger un modesto acervo".

Considera que el inmueble en cuestión excede a simple vista las necesidades de una sola persona y que, con la porción hereditaria que corresponde a la cónyuge (46,6 %), puede adquirir una nueva vivienda que satisfaga sus necesidades personales, respetando así los derechos de los demás herederos.

Frente al derecho de la cónyuge, están los derechos de los herederos y la ley; en tanto es la expresión de la Justicia, tiende a mantener el equilibrio entre uno y otros, sin que pueda admitirse el ejercicio antifuncional de una prerrogativa legal (art. 1071, Cód. Civil).

### EL DERECHO DE HABITACION DEL CONYUGE SUPERSTITE

(Artículo 3573 bis del Código Civil)

Valor del inmueble sujeto a afectación

Colisión entre la norma legal y el decreto 2080/80

Para que pueda peticionarse el reconocimiento de este derecho deben reunirse ciertos requisitos; así lo establece expresamente el art. 3573 bis del Cód. Civil y éstos son:

- a) que el causante hubiere dejado un solo inmueble habitable;
- b) que ese inmueble hubiere constituido asiento del hogar conyugal al momento del fallecimiento del mismo;
- c) que el valor no sobrepasare el indicado como límite máximo para que las viviendas puedan ser declaradas como bien de familia;
- d) y que el cónyuge supérstite no contraiga nuevas nupcias como condición para la conservación de ese derecho.

Del presente caso surge que se encuentran cumplidos todos los requisitos exigidos, ocasionando diversidad de criterios el valor del inmueble en cuestión, por cuanto la norma legal establece como límite máximo el exigido para que las viviendas puedan ser declaradas bien de familia.

Aquí se presenta el problema: el decreto 2080/80, a través de su art. 168 establece que: "Se admitirá la constitución de un inmueble en bien de familia, cualquiera sea su valor fiscal, siempre que estuviere destinado a vivienda del constituyente o su familia..." y es este decreto el que corresponde aplicar en el ámbito de la Capital federal, jurisdicción donde se encuentra el inmueble en cuestión.

De la armonización de ambas normas surge que, cualquiera que sea el valor en Capital Federal, si concurren los restantes requisitos, cualquier inmueble puede ser afectado al derecho de habitación establecido por el art. 3753 bis Cód. Civil.

En el caso en análisis, el inmueble objeto de discusión se trata de un departamento de 243,20 metros cuadrados, con unidades complementarias, correspondiéndole a la cónyuge el 46,6 % de la propiedad.

La Cámara, en función de los argumentos ya referidos, considera que atendiendo al espíritu de la ley -asegurar la vivienda al cónyuge supérstite- éste se encuentra cumplido, toda vez que del producido del mismo la cónyuge podrá adquirir una nueva vivienda que permita satisfacer sus necesidades básicas.

Asimismo, sostiene que una norma de carácter local, como el decreto citado, no puede derogar una disposición de carácter nacional y, por ende, debe estarse subsidiariamente a lo dispuesto en el Código Civil para el derecho de uso y habitación, el que se limita a las necesidades personales del cónyuge y su familia.

Difícil es la cuestión para mí, que pienso como iusnaturalista pero actúo como positivista.

Dos interrogantes vienen a mi mente:

1. ¿Es la sentencia de Cámara justa?

No vacilo en sostener que es justa, porque, basada en el espíritu y fundamento de la norma, deniega el derecho a quien, cobrada su porción hereditaria, podrá adquirir una nueva vivienda que satisfaga sus "necesidades mínimas".

2. Esa misma sentencia, que considero justa, ¿se ajusta a derecho?

Aquí el positivismo me surge y la cuestión se complica y me lleva a concluir que no se ajusta a derecho, porque el derecho que se debe aplicar es el establecido por el art. 168 del decreto 2080/80, toda vez que la ley 14394 ha delegado, en las distintas jurisdicciones, establecer el criterio para la admisibilidad del bien de familia, y en nuestra jurisdicción es el referido decreto el que lo establece, no imponiéndole límite alguno.

Por lo expuesto, concluya que el presente decisorio es subjetivamente justo, pero objetivamente no se ajusta a derecho porque impone requisitos que la ley no establece.

Esta cuestión en análisis me lleva a no poder terminar este trabajo sin hacer la siguiente reflexión: no creo que sea justo que no se exija límite máximo a los inmuebles que puedan llegar a ser afectados al derecho de habitación, porque la carencia de este requisito conlleva, muchas veces, a situaciones abusivas como la que se encuentra en cuestión; mucho menos considero justo que no se establezca límite máximo para afectar un inmueble al régimen de bien de familia, toda vez que como el propio Código Civil establece, el patrimonio del deudor es prenda común de los acreedores y, por ende, las limitaciones a este principio deben ser sumamente restringidas y amparar sólo las necesidades mínimas de la familia y no el lujo.

El derecho de habitación del cónyuge superviviente carece prácticamente de regulación, y es esa falta de regulación la que lleva, muchas veces a resoluciones judiciales opuestas para casos similares, según se haga una interpretación literal de la letra de la ley o se contemple su finalidad asistencial.



Por lo expuesto, considero necesaria una mayor regulación de este derecho y que el mismo sólo quede reservado a quien, ante la posible partición de la herencia, corra riesgos de quedar sin vivienda.

No me gusta demasiado la interpretación de la ley; muchas veces se le hace decir lo que la ley no dice, y así idénticas situaciones llevan, según el criterio del juzgador, a soluciones encontradas. Sé que pedirle todo a la letra de la ley es mucho, pero lo máximo es mi mejor deseo.

## VIII

PROPIEDAD HORIZONTAL. Reglamento de copropiedad y administración: naturaleza jurídica; sujetos a quienes alcanzan sus disposiciones; cambio de destino de la unidad: instalación de un "solarium"

DOCTRINA: 1) El reglamento de copropiedad que representa el vínculo que liga a los miembros del consorcio, tiene naturaleza contractual y, por ende, es obligatorio el acatamiento de sus disposiciones por todos aquellos que de una forma u otra se hallan adheridos a su redacción (arts. 1197 y 1198, primera parte. Cód. Civil).

2) En la vida del consorcio de copropietarios regido por la ley 13512 es vitalmente necesario armonizar los intereses particulares de cada consorcista con los intereses del conjunto y viceversa para, de esta manera, hacer realizable en los hechos el fin perseguido por el legislador al dar vida al sistema; sistema éste que por su especificidad exige que las obligaciones comunes de vecindad sean observadas en forma mucho más rigurosas ya que la vida en común supone situaciones que no se dan en las propiedades separadas. Así las limitaciones y restricciones al dominio que impone el reglamento de copropiedad en cuanto al destino del inmueble por los arts. 6º, inc. a y 15 de la ley 13512 y 1/97 del Cód Civil, desempeñan un papel importantísimo en el régimen de propiedad horizontal.

3) La obligación de respetar el destino previsto por el reglamento consorcial pesa no solamente sobre los titulares del dominio de ellas sino también sobre todo ocupante cualquiera fuere el título de ocupación.

4) Entre los límites impuestos al ejercicio de los derechos de propiedad de cada partícipe con relación a sus unidades privativas, se