

comprendidos en el art. 1277 del C.C., pero su omisión no produce la nulidad de la escritura (art. 1004 C.C.).

Como se expresara, el estado de familia de cada otorgante de una escritura resulta de una manifestación suya, al igual que la filiación o el domicilio, circunstancias que no necesitan ser acreditadas, salvo que el acto objeto de la escritura así lo requiera.

En lo específicamente relativo al divorciado, su condición de tal no justifica distinción alguna con la intervención notarial del soltero, casado o viudo. Así como en la práctica los escribanos no requieren al compareciente casado o viudo que acredite tal estado de familia y es imposible exigírsele al soltero, ya que no existe el registro de soltería-, no se comprende por qué habría que solicitárselo al divorciado. Tanto vale e iguales efectos tiene la declaración de ser casado, soltero o viudo, como la de ser divorciado.

## II

### **PROPIEDAD HORIZONTAL. FONDO DE RESERVA. SU REINTEGRO**

Doctrina: Cuando en una compraventa, dentro del régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, el administrador informa de la existencia del fondo de reserva de otra naturaleza con saldo a favor del transmitente, es obligación del comprador reintegrar dicha suma al vendedor, subrogándose en el respectivo crédito.

#### **ANTECEDENTES**

El Esc. H. F. consulta sobre la obligación del adquirente de una unidad funcional en Propiedad Horizontal, de reintegrar al vendedor los impones que por fondo operativo y/o de reserva existen en el edificio según informa el administrador.

#### **CONSIDERACIONES**

De conformidad con lo dispuesto por la ley 13512 de Propiedad Horizontal, deberá otorgarse un Reglamento que regirá, entre otras cosas, los derechos y obligaciones de los consorcistas, la designación de un administrador, la obligación de los propietarios de pagar puntualmente las expensas de administración y la reparación de partes y bienes comunes, como asimismo la toma y proporción de

contribución de los distintos propietarios para solventar esos gastos y expensas; y del Art. 17 Decreto Reglamentario No. 18734/49 y su modificatorio No. 23049/56 surge que el pago de expensas y gastos de conservación es una obligación que sigue al dominio de las respectivas unidades.

El administrador del consorcio, en cumplimiento de lo establecido en el reglamento de copropiedad o de lo que oportunamente resuelva la asamblea toma un fondo, que los consorcistas van integrando mensualmente en proporción al porcentual asignado a su unidad, para atender los gastos propios de la administración a medida que se van produciendo, cuyo propósito es que el administrador cuente oportunamente con las sumas necesarias a tal efecto.

Asimismo, mensualmente rinde cuentas del uso del dinero que conforma ese fondo. Normalmente tal fondo de reserva se integra en las cantidades y forma que los propios consorcistas disponen por mayoría y cuyo cumplimiento es obligatorio para todos los propietarios.

En el momento de perfeccionarse el contrato de compraventa de un departamento, queda fijada la fecha hasta la cual hay obligaciones (Id vendedor y desde la cual comienzan las obligaciones del comprador. A pedido del escribano autorizante, el administrador está obligado a informar las deudas que por expensas u otras razones tenga el propietario con la administración. Como asimismo los créditos que a su favor existan (Art. 60. Decreto I 8734/46).

Con respecto a los créditos, el administrador, admitiendo el derecho del propietario-vendedor, recomienda que el importe correspondiente le sea reintegrado por el adquirente al titular, quedando, de esa manera, subrogada en los derechos creditorios del transmitente (Arts. 767 y ss. del Código Civil). Este procedimiento no es inusual sino que es el común en las innumerables transferencias de dominio dentro del régimen de propiedad horizontal que se realizan en el país.

De igual modo, si como resultado de la liquidación, el administrador indicara la existencia de un saldo deudor, el pago de esa obligación estaría a cargo del vendedor, pues de otra manera, por la mencionada subrogación, el adquirente se vería obligado a saldarlo.

Con respecto a la cláusula del reglamento que alega el comprador en su beneficio, es absolutamente válida a partir del momento en que se perfeccione la compraventa, para que el adquirente pueda ejercer libremente el derecho real de dominio sobre lo adquirido, previa cancelación de todas las obligaciones inherentes dentro de las cuales se incluyen los créditos del transmitente, como acreedor del consorcio, por vía de subrogación, tal como la solicita el administrador.

## CONCLUSION

Cuando en una compraventa, dentro del régimen de la ley de Propiedad Horizontal, el administrador informa de la existencia del fondo de reserva de otra naturaleza con saldo a favor del transmitente, es obligación del comprador reintegrar dicha suma al vendedor, subrogándose en el respectivo crédito.

## III

### **PODER ESPECIAL IRREVOCABLE CON PLAZO VENCIDO. IMPERFECCION DEL TÍTULO**

Doctrina: Si al momento del otorgamiento de la escritura de compraventa había vencido el plazo de vigencia del poder invocado, la situación se asimila a la de no existir poder alguno, por lo que se considera como si se hubiera actuado sin poder alguno.

#### I. ANTECEDENTES

I.1. En escritura del 5-12-1994, ante la escribana S. M. Y., se documentó el contrato en cuya virtud la señora N. B. D. vendió a la señora M. R. A. dos inmuebles ubicados en esta Capital, Crisólogo Larralde 2811/15 y Vidal 3642.

I.2. Los inmuebles mencionados fueron comprados por la señora D. al señor R.S.E.S.. según escritura del 4-3-1992, ante la escribana S. A. M. El vendedor fue representado por el señor O. R. A. "a mérito del poder especial irrevocable que le fuera conferido el 16 de diciembre de 1981 ante el escribano de esta ciudad D. R. O., al