

SOCIEDAD CONYUGAL: ACTOS DE DISPOSICIÓN DE BIENES GANANCIALES. ASENTIMIENTO DEL CONYUGE NO ADMINISTRADOR. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 1277 DEL CÓDIGO CIVIL. BOLETO DE COMPRAVENTA*

DOCTRINA:

- 1) *El art. 1277 del Cód. Civil exige –por sí o por mandatario– el consentimiento del cónyuge al momento de celebrar la escritura traslativa de dominio y no es necesario prestarlo al momento de la suscripción del boleto de compraventa, ya que en esa oportunidad no se dispone del bien sino que su otorgante contrae la obligación personal de disponer.*
- 2) *El comprador –en virtud del art. 1277, Cód. Civil– tiene derecho a demandar al cónyuge promitente la obtención del asentimiento previsto en la norma, pues al sus-*

cribir el boleto de compraventa existe una obligación implícita de obtenerlo al momento en que deba realizarse la transmisión del derecho real de dominio.

- 3) *El boleto de compraventa suscripto en infracción al art. 1277 del Cód. Civil es inoponible al cónyuge de cuyo asentimiento se prescindió, por lo que no corresponde en esos casos hablar de nulidad, pues sería una sanción grave e innecesaria que no cabe por no tratarse de actos prohibidos.*

Cámara Nacional Civil, Sala F, mayo 26 de 1998. Autos: “V., F. J. c. K., T”

2ª Instancia. Buenos Aires, mayo 26 de 1998.

Considerando: I. Se alza la demanda a fs. 168 contra el decisorio de fs.

(*) Publicado en *La Ley* del 19/3/99, fallo 98.475.

163/65 mediante el cual la *a quo* rechazó las defensas opuestas por la quejosa y dispuso suplir la falta de asentimiento de T. K. en los términos del art. 1277 del Cód. Civil, suscribiendo la magistrada en su reemplazo la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto de este proceso.

Funda su apelación a fs. 170/72, integrándose el contradictorio con la presentación de fs. 174/5.

II. Nulidad del acto

1. El primer agravio ataca las conclusiones de la *a quo* en cuanto sostiene que no se ha acreditado que el actor conocía el estado civil de M. M. al momento de suscribir el boleto de compraventa y al iniciar el proceso de “escrituración”. Además de referir los elementos de prueba en virtud de los cuales el apelante considera que ese extremo se encuentra acreditado, agrega que su interés en justificar el conocimiento del estado civil del vendedor radica en demostrar que el comprador (accionante en este incidente) obró de mala fe.

Considera el quejoso que en virtud a esa forma de obrar, la acción de escrituración sólo fue dirigida contra el cónyuge vendedor. Por ello, y ante la falta del asentimiento prestado por la cónyuge sostiene que debe declararse la nulidad del acto.

2. Si bien debe reconocerse que puede resultar útil que el cónyuge preste su consentimiento al momento de la suscripción del boleto de compraventa, ello no resulta necesario, ya que lo que el art. 1277 exige que se preste por sí o por mandatario al momento de celebrar la escritura traslativa de dominio. En consecuencia deviene abstracto, a los fines de este proceso, debatir si era conocido o no el carácter de ganancial del bien inmueble al momento de suscribirse el boleto. Ello así, porque en la oportunidad de formalizarse la compraventa no se dispone, sino que su otorgante se obliga a disponer. No se transmite, pues, el derecho real de propiedad, sino que se contrae la obligación personal de transmitirlo (Fassi-Bossert, *Sociedad conyugal*, t. II, p. 63, § 27, Ed. Astrea, 1978).

Entonces, el boleto de compraventa puede ser válidamente otorgado sin necesidad de asentimiento del otro cónyuge para ese acto, sin perjuicio de que deba considerarse implícita la obligación de obtenerlo para el momento en que deba realizarse la transmisión del derecho real. En su caso, y conforme la ha sostenido esta sala (con distinta composición) tendrá derecho –en su caso– el comprador en los derechos del cónyuge promitente para obtener ese asentimiento (*La Ley*, 1980-A, 150, Nº 77.809).

En ese orden de ideas, de haber contado con el asentimiento de K. al momento de suscribir el boleto de compraventa, hubiese podido dirigir la demanda de escrituración contra ambos cónyuges. Pero la ausencia del mismo, permite al comprador acumular a la acción de escrituración contra un cónyuge, la de levantamiento de oposición contra el otro, o bien, obtenida la sentencia, que condene a su cocontratante (como ocurre en el caso de autos), plantear la cuestión en el procedimiento de ejecución de esa sentencia (Belluscio-Zannoni, *Código Civil...*, t. 6, p. 183 § 30).

3. Además, como bien lo señala la *a quo*, parte de la doctrina sostiene que el boleto de compraventa suscripto en infracción al art. 1277 del Cód. Civil resulta inoponible al cónyuge de cuyo asentimiento se prescindió. Entonces no corresponde en esos casos hablar de “nulidad” como lo sostienen otros autores, ya que ello resulta una sanción excesivamente grave e innecesaria, y que no cabe por no tratarse de actos prohibidos (art. 18, Cód. Civil) (Belluscio, op. cit., p. 179 § 27).

Esta conclusión, no ha sido refutada en el memorial.

En consecuencia, se impone desestimar este primer agravio.

III. Valor del inmueble

1. La finalidad del consentimiento del cónyuge, está orientada a prevenir el abuso o el fraude de uno de los esposos. Pero también tiene una finalidad mucho más amplia, como es la de preservar el patrimonio común del empobrecimiento que pueda derivarse de la ligereza, mala fe o imprevisión del cónyuge administrador.

Desde esa óptica la demandada sustenta su oposición a prestar su asentimiento por considerar que es vil el precio de venta pactado. Con este argumento fundamenta su negativa. Ahora bien, la mera fundamentación de esa negativa resulta insuficiente para justificar su razonabilidad. El cónyuge que niega su consentimiento, mediando recepción de prueba, como en el caso de la acción entablada por un tercero, debe probar los motivos que configuran una justa causa de oposición (Fassi-Bossert, op. cit. p. 51 § 4 § 92 y § 95).

En el caso de autos, la demandada no ofreció prueba idónea para demostrar si el precio fijado en oportunidad de contratarse la compraventa era vil. Este argumento que también fue sostenido por la juez de grado, no ha sido refutado. En efecto, la prueba pericial ofrecida en esta causa revela el valor del inmueble al momento en que ese informe se produjo (noviembre de 1995, fs. 132/9) pero no se aportó probanza alguna para demostrar cuál era el valor a la fecha de suscribirse el boleto (1572/85, cfr. fs. 13 de los autos sobre escrituración).

Por ello resulta correcta la valoración de la sentenciante. En efecto, la demandada al presentarse en estos obrados ofreció como prueba todas y cada una de las constancias de los autos “Veglia c. Man s/ escrituración (cfr. 56 pto. VIII-a). De ese proceso que en este acto se tiene a la vista se desprende que el perito interviniente sostuvo que a la fecha de suscripción del boleto de marras (15/2/85) el valor de mercado del inmueble objeto de esta litis ascendía a la suma de A 8000.

Si bien, en el boleto se había establecido en A 6000 el precio de venta, no puede perderse de vista que esta Sala al dictar la sentencia definitiva en ese proceso sostuvo que en virtud de esa diferencia “no puede afirmarse una considerable desproporción entre ambas cantidades que justifique la nulidad del acto o la modificación del precio”.

2. En ese orden de ideas, no habiéndose ofrecido en estos obrados prueba idónea para justificar el valor del inmueble a la fecha de suscripción del bole-

to, debería rechazarse sin más el planteo de precio vil por no haberlo acreditado quien lo impugnó. Sin perjuicio de ello, y recurriendo a la prueba agregada en el juicio de escrituración que también ofreció la demandada se advierte que este tribunal consideró –luego de valorar los elementos agregados en aquella causa– que no existían elementos para considerar que hubiese una significativa desproporción entre los valores consignados. Aun más se consideró atendible esa diferencia en virtud de la relación preexistente entre las partes, ya que el comprador era locatario del inmueble enajenado y estaba ejerciendo la opción de compra prevista en el contrato.

3. Frente a esas circunstancias, y siendo que la mora en el cumplimiento de sus obligaciones no es imputable al accionante, la demandada no puede pretender obtener un mejor precio a costa de aquel que no motivó la iniciación del juicio de escrituración, ni de este proceso.

4. Por último, no puede perderse de vista que la demandada también se contradice con sus propias afirmaciones. Nótese que a lo largo de este proceso y aun de lo señalado en su presentación de fs. 311/14 se desprende que persigue el cobro de un valor actual y real a la fecha de la escrituración que por las razones señaladas en el párrafo precedente resulta improcedente. Pero en forma subsidiaria admite que se le entregue el precio pactado en el boleto de compraventa repotenciado al momento de la escrituración (cfr. fs. 56 tercer párrafo). Entonces cabe preguntarse, si el precio del boleto resultaba vil, ¿por qué accede a tomar como base ese importe para repotenciarlo?

No puede soslayarse que en los últimos años se ha venido imponiendo en la jurisprudencia de nuestros tribunales, el llamado principio o doctrina de los propios actos que predica la inadmisibilidad del intento de ejercer judicialmente un derecho o facultad jurídica incompatible con el sentido que la buena fe atribuye a la conducta anterior (conf. *ED*, 75-370; 76-610; 50-544; 81-157; 81-610; 82-431; 83-269; 83-473; 85-348; 85-539; 88-179; 88-686; 91-434; 95-233; 97-363; 98-314 –*La Ley*, 1979-B, 28; 1978-D, 378; 1979-C, 114; 1978-D, 102; 1980-D, 377; 1981-D, 500–).

A la cuestión en examen se la caracteriza como una derivación necesaria e inmediata del principio de buena fe (Diez Picazo, L. *La doctrina de los propios actos*, p. 134, Barcelona, 1963), especialmente en la dirección que la concibe como un modelo objetivo de conducta, aceptada como arquetipo por una sociedad y que recibe su impronta ética.

Dicha doctrina se apoya en la ilicitud de la conducta ulterior confrontada con la que le precede. La ilicitud reposa en el hecho de que la conducta incoherente contraría el ordenamiento jurídico, considerado éste inescindiblemente (Orgaz, A., *La ilicitud*, p. 19; Alterini, A. A., *Responsabilidad Civil*, p. 66, núm. 70; Mosset Iturraspe, J., *Justicia Contractual*, p. 147), noción aplicable en el ámbito extracontractual o contractual –y también y fundamentalmente, dentro del proceso judicial– y que conlleva como sanción la declaración de inadmisibilidad de la pretensión de quien intenta ponerse en contradicción con su anterior conducta deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz (CSN, Fallos: 273:187; 274:96; 275:235 y 459; 279:350; 285:410; 293:438;

294:220; 299:373; 300:51, 62, 147 y 480 –La Ley, 135-77; 136-324; 808; 139-651; 1976-C, 435-33.694-S–).

Los fallos que han receptado esta doctrina han sido numerosos. Así debemos destacar, entre otros, el dictado por la Cámara de Bahía Blanca, Sala I; del 27/2/90, publicado en *DJ*, 1991-I-517 y en *La Ley*, 1990-E, 458, el cual dice que: “...el proceso judicial no es un juego en que cada cual puede cambiar de campo según las circunstancias. Cada litigante debe ser leal y consecuente en su fortuna y con el lugar que ocupa en la contienda... Nadie puede volver sobre sus propios actos sin obrar de mala fe... Estos preceptos no escritos de nuestro derecho de fondo, son sin embargo, el sustrato de la juridicidad moderna luego del fracaso del riguroso positivismo jurídico que reinó en el siglo pasado. Si bien derecho y moralidad tiene campos propios y distintos, no puede concebirse un derecho aplicable por los jueces contrarios a la moral, ni una norma jurídica que no contenga un ‘mínimo de moral’ como solía decirse durante los primeros embates contra la rigidez del positivismo...”

Desde esa óptica, se advierte entonces que el precio pactado en su oportunidad no resultaba vil, y que las afirmaciones de la demandada se contradicen claramente con la pretensión ensayada, enmarcando su conducta en la doctrina de los propios actos.

Es también por estas razones que los agravios no pueden tener favorable acogida.

Por lo expuesto, se resuelve: 1º) confirmar el decisorio apelado, imponiendo las costas a la vencida, 2º) diferir la correspondiente regulación de los honorarios, para una vez determinados los de la instancia de grado, 3º) la doctora *Highton de Nolasco*, no suscribe la presente por encontrarse en uso de licencia. – *Fernando Posse Saguier*. – *Ana M. Conde*.