

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

***CARACTERIZACIÓN DE LAS PARTES INDIVISAS REGISTRABLES  
GANANCIALES - PROPIAS EN CABEZA DE UN SOLO CÓNYUGE(\*) (658)***

NILDA L. NOSTRO DE SEGHETTI y ROBERTO F. SEGHETTI

**SUMARIO**

1. Introducción. 1. Aclaración. 2. Algunas características de la sociedad conyugal. 3. Caracterización de los bienes registrables. a. Concepto; B. Análisis 4. Caracterización del bien fácticamente mixto: A. Concepto; B. Reducción legal: supuestos previstos. 5. Caracterización de las partes indivisas registrables en cabeza de ambos cónyuges. II. Caracterización de las partes indivisas registrables gananciales - propias en cabeza de un solo cónyuge. 1. Soluciones posibles: nuestra opinión. 2. La imperatividad del régimen legal y el alcance restrictivo de la necesidad de unificación. 3. La ratio legis de la normativa legal. 4. Los resultados que cada solución

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

produce: A. De la caracterización por lo principal; B. De la caracterización independiente. 5. La objeción esencial a la caracterización independiente: necesidad actual de condominio. 6. La insuficiencia de la objeción esencial: necesidad de condominio al caracterizar la parte indivisa. 7. La individualización de las partes indivisas caracterizadas independientemente como propias o gananciales: a. La adquisición simultánea de las gananciales propias; B. Imposibilidad de confusión al producirse la transmisión (u otro acto) de las partes indivisas. 8. Analogías. 9. Relatividad. 10. Reflexiones finales. III. Conclusiones.

## **I. INTRODUCCIÓN**

### **1. Aclaración**

El alcance del tema se limita al título que lo denomina. Y con especial referencia a los bienes registrables. Porque los que no revisten ese carácter están sujetos a otras normas: en materia de cosas muebles no registrables, la posesión vale título (art. 2412, Cód. Civil), etcétera.

Únicamente por razones de orden expositivo hemos analizado en esta introducción, somera y a veces dogmáticamente, los temas previos.

### **2. Algunas características de la sociedad conyugal**

Señalamos dos sobre las que hay consenso: a) Carece de personalidad jurídica (art. 1276, Cód. Civil); b) Está normada por un régimen legal imperativo (arts. 1218, 1219 y cones., Cód. Civil).

Con ello basta para nuestro objeto.

### **3. Caracterización de los bienes registrables**

#### **A Concepto**

Se caracteriza el bien registrable objeto del acto jurídico, que tiene existencia jurídica independiente, atribuyéndole el carácter de propio o ganancial que le impone imperativamente la normativa legal atendiendo a sus causas de adquisición o caracterización, en el título instrumentador previsto por el ordenamiento legal, a los efectos que la ley prevé y hasta su pérdida o extinción jurídica en cabeza de su (s) titular (es).

#### **B. Análisis**

1. Se caracteriza el bien registrable objeto del acto jurídico que tiene existencia jurídica independiente...

a) Lo que se caracteriza es el bien registrable objeto del acto jurídico. En nuestro caso, si él es la parte indivisa, ella debe ser caracterizada y no la cosa. ¿Cómo caracterizar lo que no ha nacido aún en cabeza de su titular y cuya causa de adquisición se ignora?

b) el bien debe reunir los requisitos de los arts. 953 y cones. del Cód. Civil: ser lícito, estar en el comercio y tener existencia jurídica independiente. Para determinar si el bien está en el comercio, hay que atenerse a la normativa legal. Nuestro codificador no aceptó el derecho de superficie. Y, por tanto, inmueble y sobre lo que 61 asienta deben ser caracterizados

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

conjuntamente. Pero sí el derecho real de condominio (art. 2503, Cód. Civil). Por lo que la parte indivisa puede ser caracterizada separadamente de la totalidad de la cosa. Tratándose de cosas accesorias (que no existen por sí, que no tienen existencia jurídica independiente) su carácter viene determinado por el de la principal (arts. 1266, 2327, 2328, 2331 y concs. Cód. Civil). Y, por tanto, mientras mantengan tal carácter, deben ser caracterizadas conjuntamente. Caracterización conjunta que se extiende a los derechos reales accesorios que confluyan sobre el de dominio de una cosa en cabeza de un cónyuge (arts. 1270, 1272, Cód. Civil). Pero no a esos mismos derechos reales, cuando por no confluír sobre una cosa de dominio del cónyuge tienen carácter activo e independiente. En síntesis: los bienes registrables deben admitir la independencia de su titularidad jurídica a los efectos de su caracterización separada.

2. ... atribuyéndole el carácter de propio o ganancial que le impone imperativamente la normativa legal, atendiendo a su causa de adquisición o caracterización(1)(659)...

Que son las siguientes: a) estado civil del que adquiere o tiempo de la adquisición. Son gananciales los adquiridos durante la vigencia de la sociedad conyugal. Y propios los adquiridos antes de su comienzo o después de su disolución; b) causa de la adquisición: cualquiera que sea el tiempo de la adquisición son siempre propios los adquiridos a título gratuito por herencia, legado o donación; c) índole del bien: es siempre propio la autoría de los derechos intelectuales, patentes de invención y diseños industriales; d) subrogación real: siguen el carácter que tenían (propio o ganancial) los adquiridos con el producto de la transferencia de los mismos. Salvo el supuesto c), son gananciales los adquiridos por el esfuerzo común de los cónyuges y propios aquellos en los que no medie tal pauta caracterizante. Tal la distinción esencial.

3....cuando nace en cabeza de su adquirente(2)(660). Porque entonces nace su causa de caracterización.

4....en el título instrumentador previsto por el ordenamiento legal.

Si la caracterización depende de los dichos del adquirente (art. 1246, Cód. Civil) y ha mediado contrato previo que obliga al otorgamiento del instrumento previsto por la ley, la caracterización debe realizarse nuevamente en este último al otorgarse el acto, so pena de considerarlo ganancial (art. 1271, Cód. Civil).

5....a los efectos que la ley prevé...

Que son: a) los requisitos para la disposición de los registrables (art. 1277, Cód. Civil); b) los derechos de los cónyuges mientras la sociedad esté operante (arts. 1276 y 1277, Cód. Civil). Y luego de su disolución a los efectos de la partición (arts. 1299, 1316 bis, Cód. Civil); c) los derechos de los herederos (arts. 3570, 3576 y concs., Cód. Civil); d) los derechos de los acreedores (ley 11357, arts. 5º y 6º); e) en general los derechos de

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

aquellos que tengan un interés legítimo que proteger.

6. ... y hasta la extinción o pérdida jurídica del mismo en cabeza de su (s) titular ( es) .

Los bienes registrables nacen y mueren con el mismo origen. Perdurabilidad de la caracterización que obedece a la necesidad de seguridad jurídica.

#### **4. Caracterización del bien fácticamente mixto**

##### **A. Concepto**

El bien registrable es fácticamente mixto cuando se ha adquirido por su(s) titular(es) en parte por causa de adquisición propia y en parte por causa de adquisición ganancial.

##### **B. Reducción legal: supuestos previstos**

Cuando la ley prevé su reducción a una u otra categoría jurídica (propia o ganancial), a ella ha de estarse.

Tales: a) el caso de acrecentamiento físico o jurídico de un mismo bien en que lo principal (inmueble, cosa registrable o derecho de dominio) priva sobre lo accesorio (mejoras, etc.) y otros derechos reales (arts. 1266, 1270, 1272 y concs., Cód. Civil).

b) el caso del bien cuya causa originaria de adquisición es propia, pero cuyo saldo de precio se abona en el futuro con dinero (u otros bienes fungibles) ganancial, o viceversa. En el que priva el carácter de la causa de adquisición originaria (arts. 1267, 1273, Cód. Civil, entendidos como supuestos generales).

Ello, sin perjuicio de la pertinente recompensa cuando corresponda. Luego examinaremos las causas a que obedecen estas reducciones. Y el alcance con que debe ser interpretada la necesidad de reducción legal de los bienes fácticamente mixtos.

#### **5. Caracterización de las partes indivisas de un mismo bien registrable en cabeza de ambos cónyuges**

La ley no trae previsión al respecto, salvo para admitir el condominio entre cónyuges en relación a las propias - propias (art. 1264, Cód. Civil). Con apoyo en la existencia de condominio entre cónyuges, o a la aplicabilidad de sus reglas, una corriente doctrinaria y jurisprudencial admite también la caracterización independiente de las gananciales - gananciales y de las gananciales - propias(3)(661). Adherimos a esa solución. Por esas razones y por las que daremos al examinar el supuesto objeto de nuestro tema. Pero - a nuestro juicio - no hay aquí bien mixto. La caracterización no se hace atendiendo a la indivisibilidad del bien considerado en su aspecto económico funcional (v. gr.: inmueble edificado), sino a su existencia jurídica independiente. El bien (art. 2312, 1º parte, Cód. Civil) es pues, cada una de las partes indivisas. Por lo que la caracterización no es dual.

**II. CARACTERIZACIÓN DE LAS PARTES INDIVISAS REGISTRABLES  
GANANCIALES PROPIAS EN CABEZA DE UN SOLO CÓNYUGE**

**1. Soluciones posibles: nuestra opinión**

Son dos: a) se unifica la caracterización de todas ellas a propias o gananciales; b) se las caracteriza independientemente: cuando es propia como propia y cuando es ganancial como tal(4)(662). Adherimos a esta segunda solución. Por estos fundamentos interpretativos: a) la imperatividad del régimen legal y el alcance restrictivo de la necesidad de unificación; b) la ratio legis de la normativa legal; c) los resultados que cada solución produce; d) la insuficiencia de la objeción esencial que se realiza a la caracterización independiente.

**2. La imperatividad del régimen legal y el alcance restrictivo de la necesidad de unificar la caracterización**

El régimen legal es imperativo. Y en él se establecen las normas para caracterizar el bien atendiendo a su causa de adquisición o caracterización. Los supuestos de excepción obedecen a causas también excepcionales: a) el caso del art. 1266 del Cód. Civil responde a la inexistencia por sí de las cosas accesorias mientras permanezcan unidas a la principal; b) los casos de consolidación de usufructo, redención de servidumbres, etc., también al carácter de accesorios de estos derechos reales con respecto al de dominio cuando confluyen sobre una misma cosa en cabeza del (los) cónyuge(s) (arts. 1270, 1272, etc., Cód. Civil). Los casos de los arts. 1267, 1273 y concs. Cód. Civil, entendidos con el alcance amplio de supuestos generales, a la necesidad de caracterizar el bien al nacer en cabeza de su titular. Y a la imposibilidad de determinar a ese momento el carácter de los fondos con que se abonará en el futuro el saldo del precio.

En consecuencia, a los supuestos que no respondan a las mismas causas que originan esas excepciones, debe aplicárseles, cuando los bienes son perfectamente individualizables, el principio que manda caracterizar atendiendo a la causa de caracterización. Atento la imperatividad del régimen legal. Y porque es de aplicación a esos supuestos aquello de que donde la ley no distingue el intérprete no debe distinguir.

Por ello, y por los mejores resultados que produce la caracterización por separado, entendemos que la necesidad de unificar la caracterización debe ser entendida con ese sentido restrictivo: limitada a aquellos supuestos que respondan a las mismas causas que originan las excepciones. Y no con el sentido amplio de necesidad.

**3. La ratio legis de la normativa legal**

De lo expuesto precedentemente surge con nitidez la ratio legis de la normativa legal: se caracteriza atendiendo a la causa de adquisición porque alrededor de dicho principio se ordena todo el régimen legal de la sociedad conyugal.

Por eso los supuestos de excepción obedecen a imposibilidad manifiesta de realizar la caracterización atendiendo a dicho principio rector.

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

El que además es el que mejor consulta los derechos de los interesados: cónyuges ante todo, herederos y acreedores después. En cuanto los efectiviza ya, sin necesidad de esperar la recompensa que en los casos de matrimonios bien avenidos se produce después de la muerte de uno de los cónyuges. Recompensa, por lo demás, que podría ser ilusoria: si no hubiese bienes suficientes, ella y los consiguientes derechos de los interesados podrían no hacerse efectivos.

#### **4. Los resultados que cada solución produce**

##### **A. De la caracterización por lo principal**

Los que adhieren a esta teoría caracterizan como principal a la parte indivisa que primero se adquirió o a la de mayor valor. Y luego extienden esa caracterización a las restantes.

Sus sostenedores aceptan que: a) las partes indivisas no son en sí mismas ni principales ni accesorias porque su esencia jurídica es la misma; b) el art. 2334 del Cód. Civil se refiere a cosas (art. 2311, Cód. Civil) y las partes indivisas son bienes (art. 2312, 1ª parte, Cód. Civil); c) la adherencia de ellas ni es física ni conforma una cosa distinta.

Pero entienden que: a) el caso es análogo al acrecentamiento del derecho de propiedad (arts. 1270, 1272, Cód. Civil); b) o al de la conjunción física a que alude el art. 2334 del Cód. Civil; c) la caracterización unificada de las partes indivisas produce mejores resultados (lo que analizaremos en seguida) y d) la caracterización independiente no es viable (lo que analizaremos luego).

Realizada la caracterización atendiendo al carácter de la primera parte indivisa o al mayor valor de ella(s), se producen las siguientes consecuencias:

a) Quedan supuestos sin resolver.

Si la principal es la primera parte indivisa adquirida, queda sin resolver nada menos que el supuesto de esa misma y principal parte indivisa cuando desde el inicio es adquirida con dinero (u otras causas de adquisición) de distinto origen. Y, también, el supuesto de las gananciales - propias adquiridas simultáneamente. Si la principal es la de mayor valor, queda sin resolver los supuestos de partes indivisas de idéntico valor, sea ella una sola o varias(5)(663).

b) La caracterización es incierta y variable.

Al comienzo, la primera parte indivisa o la de mayor valor (cuando se las puede caracterizar) le confieren su carácter a las demás. Pero si luego hay otras transferencias o adquisiciones, la caracterización podría variar a compás de éstas(6)(664). Salvo que la investigación se remontara más allá del tiempo de la prescripción, para determinar cuál fue la primera en el tiempo o en el mayor valor. Lo que pudo haber ocurrido tanto tiempo antes como años tiene la persona titular del derecho que, por ejemplo, apenas nacida pudo heredar. No alcanzamos a comprender cabalmente, además, cómo se podría saber cuál es la parte indivisa originaria cuando ella ha sido

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

transmitida. Si atento dichas razones se limitan la investigación y la caracterización al tiempo en que se produce la transmisión (o el acto que obliga a la caracterización), habría que tener la radiografía (perdónesenos la expresión) de todas las partes indivisas existentes en ese momento. No sólo de la que va a ser objeto de la transmisión. Ni siquiera bastarían aquellas que según los dichos del interesado (y los títulos que exhiba) estuviesen en su cabeza. Atento que hay que saber cuál es en ese momento la primera que fue adquirida o las que configuran el mayor valor. Pero aún así, ello implica aceptar que la caracterización de las partes indivisas pudo haber variado, ya que una anterior ya transferida pudo haber caracterizado a otra(s) existentes(s) ahora. De manera que se caracterice atendiendo a la originaria o al mayor valor, la caracterización es variable y por ello incierta(7)(665). ¡Y nada menos que con respecto a bienes registrables!

c) La caracterización es compleja.

Por lo ya dicho, no bastaría el título del bien que se va a transferir, ni - según sea la organización del registro - las condiciones de dominio de ella para caracterizar el bien. Lo que conspira contra la rapidez y sencillez de la caracterización. Y, por ende, contra la fluidez del tráfico comercial e inmobiliario que el legislador se ha preocupado casi obsesivamente por mantener.

d) La caracterización viola la concordancia debida con las normas y principios jurídicos que atañen al régimen de la sociedad conyugal y a otras normas y principios de derecho.

Tales como: 1. Que en todos los casos debe haber caracterización. 2. Que la caracterización debe ser cierta e invariable. 3. Que - desde nuestra óptica - lo que se caracteriza es el bien objeto del acto jurídico. 4. Que el bien registrable que tiene existencia jurídica independiente se caracteriza - salvo los supuestos expuestos y excepcionales - atendiendo a su causa de caracterización. Aquí quedan invalidados: a) el art. 1272 del Cód. Civil en cuanto la caracterización le puede atribuir el carácter de ganancial a la parte indivisa recibida por herencia, legado o donación; b) el art. 1246 del Cód. Civil, porque a pesar de las menciones efectuadas en el título la parte indivisa podría ser ganancial; c) el art. 1271 del Cód. Civil, en cuanto establece la presunción de gananciales para los bienes que no estén caracterizados como propios. 5. Que el bien se caracteriza al nacer en cabeza de su titular. 6. Que la caracterización debe surgir del título instrumentador (que debe bastarse a sí mismo). Y de las condiciones de dominio de ese bien y no de otros (de donde puede surgir la traba de medidas precautorias o la anotación de sentencias modificatorias, en los casos de impugnación judicial de la caracterización). 7. Que el bien - parte indivisa - nace y muere con el mismo origen o carácter. 8. Las funciones de publicidad que cumple el título y en alguna medida su inscripción en el Registro(8)(666) frente a terceros (art. 2505, Cód. Civil). 9. El art. 1051 del Cód. Civil, en cuanto no bastaría el estudio de los títulos hasta la prescripción para caracterizar la parte indivisa y asegurar la perfección de

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

ellos. 10. La ley 17801 y su decreto reglamentario, en cuanto no son suficientes (amén de los demás recaudos) el título del bien y sus condiciones de dominio para otorgar el acto y la acreditación (en su caso) del actual estado civil para asegurar el cumplimiento de la regla del tracto sucesivo. 11. Los arts. 1277 y 1299 del Cód. Civil, en cuanto a los requisitos para transferir el bien y los derechos de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad conyugal y después de operada su disolución; y los arts. 3570, 3576 y concs. del Cód. Civil, en cuanto al derecho a heredar. Porque dichas normas pueden producir efectos inversos a lo que sus textos disponen. Y es que - para no cansar con más enumeraciones - en el ámbito de los bienes registrables que tienen existencia jurídica independiente, su caracterización contra legem torna ilógica toda aquella parte del ordenamiento legal que tenga conexión con ellos.

**B. De la caracterización independiente**

Produce resultados exactamente opuestos a la anterior. Basta, pues, con su enumeración: a) siempre hay caracterización; b) ella es segura, no varía; c) basta el título y las condiciones de dominio de la parte indivisa objeto del acto para caracterizar, y - en su caso - la acreditación del actual estado civil, para evaluar los requisitos para la transmisión; d) es concordante con la imperatividad del régimen legal, con el principio ordenador de su tatio legis y las normas jurídicas que lo regulan y con el resto del ordenamiento jurídico.

**5. La objeción esencial a la caracterización independiente: necesidad actual de condominio**

Radica en lo siguiente: a) el condominio presupone la existencia de varios sujetos titulares de una porción alícuota de una misma cosa; y, por ende, de tantas partes indivisas como sujetos titulares del derecho haya; b) por tanto - se arguye -, como el cónyuge puede pasar a ser dómine de la totalidad de la cosa o de partes indivisas gananciales - propias en condominio con otro(s), la caracterización debe unificarse. Ya que nadie puede ser condómino de sí mismo.

Para la caracterización se recurre a las pautas ya analizadas. Y cuyas consecuencias inadmisibles también hemos analizado. Por ello, en la búsqueda del respeto al principio ordenador de la caracterización, se ha propiciado la existencia de condominio entre cónyuge y sociedad conyugal(9)(667). Lo que actualmente estimamos no es viable en tanto aceptamos que la sociedad conyugal carece de personalidad jurídica. Nuestra opinión, con respecto a dicha objeción, es la que sigue.

**6. La insuficiencia de la objeción esencial: necesidad de condominio al caracterizar la parte indivisa**

Las partes indivisas nacen cuando nace el condómino. Pero los efectos de los actos ya realizados sobre ellas persisten, potencial o efectivamente, aunque el condominio haya cesado.

a) Persisten en lo que respecta a su causa de adquisición.

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

Si media adquisición conjunta o sucesiva de x parte indivisa por donación; x parte indivisa por permuta; x parte indivisa por dación en pago, etc., los efectos de los actos jurídicos que causan la adquisición de cada parte indivisa persisten. Y la sentencia, en caso de demanda judicial por vicio en la causa, alcanzará en muchos casos a la respectiva parte indivisa y no necesariamente siempre a la totalidad de la cosa.

b) Persisten los efectos potencialmente sobrevinientes de los actos jurídicos realizados sobre partes indivisas.

Si medió donación y causa de revocación, la sentencia respectiva podría alcanzar a la parte indivisa objeto de la donación, aunque el titular sea dueño de la totalidad de la cosa.

c) Persisten los efectos de las medidas precautorias trabadas sobre las partes indivisas.

Si el quidam adquiere una parte indivisa haciéndose cargo, por ejemplo, de un embargo sobre ella, su responsabilidad se limita en principio a esa parte indivisa y no a la totalidad del bien.

d) Persiste el usufructo constituido sobre parte indivisa (arts. 2843, 2869 y concs., Cód. Civil).

e) Persisten - entendemos nosotros - en cuanto a la caracterización ya realizada de la parte indivisa. Porque al momento de realizarse el acto jurídico ella tenía existencia independiente... fue caracterizada al nacer en cabeza de su titular... atendiendo a su causa de adquisición... y hasta la extinción o pérdida jurídica de ella en cabeza de su titular (el bien registrable - parte indivisa - nace y muere con el mismo origen o carácter).

Expresándolo con una locución generalizadora: los efectos de los actos ya realizados sobre partes indivisas - entre ellos los de la caracterización - no quedan ipso facto abrogados por la expiración del condominio, sino que potencial o efectivamente subsisten, para producir en cada caso los que la ley ha normado.

Lo cual significa que el cese de la existencia de las partes indivisas por cese del condominio no es - como tantos otros un principio absoluto. Porque para mantener la concordancia legal debe aceptarse que a los - efectos que la ley norma, ellas, una vez nacidas, siguen teniendo potencial o efectivamente existencia independiente. Aunque conformen la totalidad de la cosa. Luego volveremos sobre ello.

## **7. La individualización de las partes indivisas caracterizadas independientemente como propias o gananciales**

### **A. La adquisición simultánea de las gananciales - propias**

Aunque sea obvio aclaramos que el condominio y las respectivas partes indivisas siempre nacen aunque se transmita en un mismo título la totalidad de la cosa mediante dos o más actos distintos (x parte indivisa a título de permuta; x parte indivisa a título de donación, etc.). Porque cuando se

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

transmite la primera parte indivisa nace el condominio entre transmitente y adquirente. Aunque luego cese al transferirse la(s) otra(s) parte(s) alícuotas. Lo cual no es más que aplicación de un principio harto conocido: que por estar instrumentados en un mismo título dos o más actos - y la caracterización lo es - no dejan de mantener su respectiva independencia. Por lo que cuando en el título se mencione respecto de x parte indivisa (o la parte del precio correspondiente a ella) que se adquirió con fondos propios; y respecto de x parte indivisa (o la parte del precio correspondiente a ella) no se realicen menciones, cada una de ellas conservará su individualidad a los efectos de su caracterización.

**B. Imposibilidad de confusión al producirse la transmisión (u otro acto) de las partes indivisas**

Ninguna confusión puede producirse al disponer de las gananciales - propias en cabeza de un solo cónyuge. Porque ellas están individualizadas en su(s) título(s) antecedente(s) y, en alguna medida, por su inscripción en el registro. Y del pedido de condiciones de dominio y/o del título a otorgarse y especialmente de su corresponde surgirá necesariamente de cuál de ellas se trata y en qué proporción. De lo que a su vez - si se coloca la nota pertinente - quedará constancia en el título antecedente. De lo contrario, con el pedido de condiciones de dominio y el examen del título posterior se podrá verificar, como ocurre con cualquier otro título antecedente en la misma situación, que bien se ha vendido y con qué carácter(10)(668).

**8. Analogías**

El caso guarda similitud (no identidad) con el del menor adulto. El también puede tener en su cabeza dos distintas masas de bienes (art. 128 Cód. Civil). Una, de su libre administración y disposición, y otra, de disposición previamente autorizada. También hay aquí falta de previsión legal expresa en cuanto a la coexistencia de partes indivisas de distinto carácter en su cabeza. Y los inconvenientes - si quisiéramos unificar la caracterización - serían similares a los ya expuestos.

El cese de la calidad de condominio y sin embargo la persistencia de ciertos efectos guarda también alguna analogía con el cese de la calidad de cónyuge en el caso de matrimonio putativo y con el cese de la calidad de tal en el caso del heredero aparente. Aunque la persistencia de esos efectos obedece a otras causas.

**9. Relatividad**

Es que los principios jurídicos casi nunca son absolutos. Y rara vez pueden llevarse hasta sus últimas consecuencias. De lo que es un buen ejemplo el art. 1051 del Cód. Civil, con respecto a la regla *nemo plus iuris...*

Esta tarea moderadora de los principios absolutos que traían aparejadas consecuencias inadmisibles era realizada ya por el pretor en la república romana. Y fue uno de los factores que favorecieron el desarrollo del derecho. Y, en su momento, su nacimiento como ciencia autónoma.

Y es que la interpretación del derecho, como herramienta que es destinada

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

a disciplinar la vida de relación, no consiste en la aplicación automática de valores, principios y normas, sino en distinguir, dentro de la vastedad de los supuestos fácticos, hasta dónde deben ser llevados cada uno de ellos, armonizándolos a todos, a fin de encontrar la mejor solución posible.

Como se habrá advertido, no planteamos nada nuevo. Media aquí sólo un ensayo de analizar ordenadamente los argumentos básicos en pro y en contra de cada solución. Y un intento - entre los muchos que hubo y habrá en un tema tan polémico y opinable - de encontrar la que se adecue a las peculiares características del tema subexamine.

**10. Reflexiones finales**

a) Parece sensato exigir los recaudos que satisfagan a ambas posturas cuando de transmisión de las partes indivisas registrables se trate, para evitar discusiones sobre la perfección del título y, eventualmente, juicios innecesarios(11)(669).

b) Nos parece también acertado aconsejar que tratándose de partes indivisas de bienes no registrables (animales de pedigree, obras de arte, etc.) se las caracterice con las menciones del art. 1246 del Cód. Civil en el respectivo título instrumentador, por el mejor valor probatorio que revestirá el hacerlo al momento de la adquisición. Y para que no ocurra - ya en el ámbito de los bienes registrables - lo que con los títulos de automotores, en los que, gestor mediante, rara vez se efectúan esas menciones.

c) No media aquí, en ninguno de los sentidos que se le quiera asignar, postura notarialista. Aún cuando el escribano vea notablemente facilitada la caracterización de las partes indivisas registrables y la determinación de los consiguientes recaudos para su transmisión. Y es que la seguridad, rapidez y sencillez de la caracterización interesan a todos por igual. A los cónyuges directamente interesados, y, en su caso, a los herederos de ellos; a los acreedores, a efectos de conceder o no un crédito y eventualmente proceder a su ejecución; al director del Registro, para controlar el cumplimiento de la ley 17801; al juez que interviene en la sucesión o contienda judicial; al abogado que tiene que decidir si un bien de estas características debe o no ser denunciado en el haber sucesorio y con qué carácter, etcétera.

d) Sea ello dicho sin que resulte imposible dejar de advertir cómo, una vez más, tratándose de intereses y bienes de alguna envergadura - sean o no ellos registrables - la escritura pública sigue siendo la que mejor cumple con la finalidad de proporcionar, a la vez y conjuntamente, correcto asesoramiento, fecha cierta, seguridad jurídica y elevado valor probatorio. Conclusión ésta que va a contrapelo de la opinión de quienes - con ignorancia de las tendencias imperantes en el mundo contemporáneo - subestiman su relevante cometido.

### **III. CONCLUSIONES**

#### **1. Principio general de caracterización**

El bien registrable, objeto del acto jurídico que tiene existencia jurídica independiente, se caracteriza atribuyéndole el carácter de propio o ganancial que le impone imperativamente la normativa legal, atendiendo a sus causas de adquisición o caracterización en el título instrumentador previsto por el ordenamiento legal, a los efectos que la ley prevé y hasta la pérdida o extinción jurídica de él en cabeza de su(s) titular(es).

#### **2. Caracterización cuando sólo está individualizada la causa originaria de adquisición: ella imprime su carácter al bien**

Cuando el bien registrable objeto del acto jurídico que tiene existencia jurídica independiente... tuviese sólo individualizada la causa de adquisición (en su caso la parte de la contraprestación) que en dicho momento caracteriza al bien. . ., ella, conforme a su carácter, imprimirá éste a dicho bien. Los bienes no caracterizables a dicho momento (dinero, otras cosas fungibles, etc.), con que se haya pactado abonar el saldo de la contraprestación, darán lugar en su caso al crédito pertinente.

#### **Caracterización de las partes indivisas registrables: cada una de ellas será propia o ganancial**

Las partes indivisas registrables, sea ella una sola o varias, adquiridas conjunta o sucesivamente, de igual o distinto carácter, en cabeza de uno o ambos cónyuges y aunque conformen la totalidad de la cosa, se caracterizan independientemente como propias o gananciales, atendiendo a sus respectivas causas de adquisición o caracterización, al nacer en cabeza de su(s) titular(es) en el título instrumentador del acto jurídico, a todos los efectos que la ley prevé y hasta la extinción jurídica de ella(s) en cabeza de su(s) titular(es).

#### **Caracterización por lo principal**

El carácter de principal del bien registrable al nacer en cabeza de su(s) titular(es) caracteriza los derechos y demás bienes accesorios que confluyan en ese momento o luego sobre la misma cosa en cabeza de él (ellos). Sin perjuicio de la pertinente recompensa.