

Régimen patrimonial matrimonial*

Cristina N. Armella

Sumario

1. Adquisición de inmuebles en el lapso comprendido entre la notificación de la demanda de divorcio o la presentación conjunta y la sentencia de divorcio vincular. 2. Bien ganancial de cotitularidad. Venta entre cónyuges divorciados vincularmente sin haber liquidado la sociedad conyugal. 3. Necesidad de prestarse el asentimiento exigido por el art. 1277 del Código Civil para disponer del inmueble adjudicado a uno de los cónyuges en el que estuvo radicado el hogar conyugal, cuando existen hijos menores o incapaces. 4. Rectificación del acuerdo partitivo homologado judicialmente. Procedencia.

1) ADQUISICIÓN DE INMUEBLES EN EL LAPSO COMPRENDIDO ENTRE LA NOTIFICACIÓN DE LA DEMANDA DE DIVORCIO O LA PRESENTACIÓN CONJUNTA Y LA SENTENCIA DE DIVORCIO VINCULAR: A) CON DINERO PROPIO; B) CON DINERO GANANCIAL; Y C) CON DINERO EN PARTE PROPIO Y EN PARTE GANANCIAL.

Si el planteo propuesto se hubiese ubicado en el inter temporal que existe entre la celebración del matrimonio y la disolución del régimen patrimonial matrimonial, aplicaríamos sin más para la resolución del caso el art. 1246 del Código Civil, pues si bien su redacción es originaria del Código

* Presentación de la autora en el XLIX Seminario Teórico-Práctico "Laureano Arturo Moreira", desarrollado entre los días 2 y 3 de junio de 2005.

velezano decimonónico, toda la doctrina y la jurisprudencia están contestes acerca de que su actual lectura impone su aplicación a ambos cónyuges, especialmente por la igualdad en que se encuentran hombre y mujer en el derecho actual tanto nacional como extranjero y el régimen de gestión de sus bienes, estando casados.

Se trata entonces de un caso de calificación del carácter de los bienes de un titular casado y de la subrogación real¹.

De ello es ilustrativo el siguiente fallo, que responde a una plataforma fáctica interesante. El esposo vende un inmueble donado y con el producido compra otros inmuebles, pero no deja constancia de la subrogación real. A los efectos de la venta de uno de ellos, y ya estando divorciado vincularmente, manifiesta permanecer casado, declara el carácter ganancial del inmueble, y la prestación del asentimiento de su esposa se resuelve por medio de una escritura pública de asentimiento conyugal, que luego resultó declarada falsa. Ante el reclamo judicial de su ex cónyuge, el tribunal declaró el carácter de propio del bien. SANTOS CIFUENTES, en la nota al fallo, afirmó: "Pero queda a la vista que frente a la fuerza del orden público vigente en esta área, ni siquiera la teoría de los actos propios pudo prosperar" (LL. 1999-D-562).

Veamos los términos de la sentencia:

"La circunstancia de que el marido no haya dejado constancia, en el acto de adquisición del inmueble, acerca del origen de los fondos con los cuales realizó la operación -en el caso con dinero proveniente de la venta de un inmueble propio, recaudo exigible y también aplicable al marido por el art. 1246 del Código Civil-, no impide que éste, al no gozar de la presunción *iuris tantum* prevista en esta norma, acredite la calidad de propio de tales inmuebles, ya que la falta de prueba llevará a reputarlo como ganancial, no pudiendo enajenarlo sin el consentimiento de su mujer.

Para establecer el carácter de propio de un bien resulta relevante la venta de otro bien propio realizada poco tiempo antes de la nueva adquisición y el monto similar de las operaciones, aun cuando -conforme la doctrina del reemplazo de fondos propios- la proximidad temporal entre ambas operaciones no es un elemento indispensable para determinar el carácter propio del nuevo bien, como tampoco lo es que los precios sean matemáticamente iguales.

Para establecer el carácter propio de un bien, resulta relevante acre-

¹ Al respecto se puede consultar nuestro trabajo: *Proyecto de escritura de convención prenupcial por la que los futuros cónyuges adoptan el régimen matrimonial al cual quedan sometidos (de lege ferenda). Proyecto de escritura complementaria de subsanación de la omisión del origen de los fondos utilizados para la adquisición de un inmueble. Asentimiento conyugal. Omisión y oponibilidad. Teoría de las recompensas. Proyecto de escritura de manifestación de utilización de*

ditar que poco tiempo antes de la adquisición del mismo, el cónyuge efectuó la venta de un bien propio por una cantidad similar a la que le costó el nuevo bien, lo que permitirá presumir que lo obtenido de la venta anterior fue invertido en la compra, sin perjuicio de que al otro cónyuge le quede la posibilidad de probar que el crédito propio ya fue anteriormente utilizado por su titular para la adquisición de otro bien propio o el pago de una deuda propia.

Dado que lo concerniente a la calificación de los bienes de la sociedad conyugal es de orden público, ni los cónyuges ni los terceros pueden alterarlo. Por ello, si el dinero de la adquisición del inmueble provino de la liquidación de un bien propio, el nuevo bien tendrá el mismo carácter, según lo dispuesto por el art. 1266 del Código Civil, ya que la solución contraria implicaría, lisa y llanamente, violar la inmutabilidad del régimen patrimonial matrimonial” (CNCiv., Sala E, -Calatayud, Dupuis, Mirás-, 25 de marzo de 1998, “D. G., L. S. c. L., J. A.”, LL. 1999-D-560).

La resolución del caso

La plataforma fáctica reconoce:

- Un iter temporal determinado (presentación conjunta de la demanda de separación personal o divorcio vincular o traba de la *litis* y la fecha del dictado de la sentencia).

- La utilización para la adquisición de fondos:

a) propios;

b) gananciales, y

c) en parte propios y en parte gananciales.

Debemos advertir al lector que el interregno existente entre la presentación conjunta de la demanda de la separación personal o del divorcio vincular o la traba de la *litis* por notificación de la demanda, no son datos menores, ya que se relacionan con el texto del art. 1306 del Código Civil y el efecto retroactivo de la sentencia que recaiga en los actuados, salvaguardando siempre los derechos de terceros de buena fe.

En el tráfico negocial es habitual que una persona, con sentencia de separación personal o divorcio vincular firme, la que puede invocar y justificar documentalmente, a los efectos de celebrar un negocio jurídico con

dinero propio de un cónyuge en el bien ganancial de otro. Proyecto de escritura de recibo de pago de suma dineraria propia de un cónyuge, con dinero ganancial del otro. Publicado por la Academia Argentina del Notariado (hoy Academia Nacional del Notariado), para el Seminario Teórico-Práctico “Laureano Arturo Moreira”, que se realizó en Buenos Aires entre los días 15 y 16 de noviembre de 1990, pág. 41 y ss.

eficacia real con respecto a un inmueble, le presente al escribano público o notario interviniente su título de propiedad, que al ser calificado por el oficial público requerido, éste advierta que lo ha adquirido en el período que abarcó el efecto retroactivo de la sentencia.

Una primera aproximación al tema parecería despejar todas las dudas, ya que debería aplicarse la presunción de que el efecto retroactivo de la sentencia (art. 1306 del Código Civil) hace que el inmueble así adquirido no revista carácter de ganancial, sino de propio de libre disponibilidad por parte de su titular dominial.

No obstante, esta primera aproximación se desvanece si meritamos los efectos de la subrogación real.

Si para la adquisición de ese inmueble el comprador ha utilizado dinero ganancial, proveniente del tiempo durante el cual ha mantenido su vínculo matrimonial vigente, el bien de reemplazo mantendrá ese carácter e integrará la masa de gananciales partibles.

Caso contrario, si el dinero utilizado ha sido propio, lo que deberá constar en el texto escriturario, el bien no integrará la masa partible y en consecuencia será de libre disponibilidad.

a) Dinero propio

Aquí se impone seguir cumpliendo los recaudos o requisitos legales que marca el art. 1246 del Código Civil, hasta el tiempo en que la sentencia recaída en el juicio quede firme².

Con respecto a la subsanación posterior, la XXX Jornada Notarial Bonaerense de 1995, que coordinamos a nivel provincial, en el subtema 1, punto IV, resolvió:

"1) El art. 1246, con referencia a la posibilidad de determinar la subrogación real del carácter propio del bien que se adquiere, es aplicable a ambos cónyuges y a cualquier clase de bien registrable".

"2) La omisión o insuficiente declaración de origen del dinero utilizado en la adquisición puede subsanarse por vía notarial con una escritura complementaria aclaratoria".

"3) Ese acto debe contener la declaración precisa y circunstanciada por parte del cónyuge que subsana su título de adquisición de cómo el dinero

² Al respecto aconsejamos al lector consultar los siguientes dictámenes de nuestra autoría: *Bienes conyugales. Manifestación sobre el origen del dinero*, en REVISTA NOTARIAL N° 895, pág. 1135; *Bienes propios de los cónyuges. Reserva del art. 1246 del Código Civil. Oportunidad de la declaración. Posibilidad de salvar la omisión por escritura posterior*, en REVISTA NOTARIAL N° 925, pág. 797.

le corresponde. La participación del otro cónyuge no titular es conveniente pero no necesaria..." (Conf. GATTARI, CARLOS NICOLÁS. *Práctica Notarial*, N° 15, pág. 248, Ed. Lexis Nexis, Buenos Aires, 2005).

b) *Dinero ganancial*

Si el cónyuge en vías de separación personal o divorcio vincular, al abonar el precio de la compraventa no hiciera mención alguna sobre el origen de los fondos, dicha adquisición podría ser alcanzada por la presunción *iuris tantum* de ganancialidad por subrogación, o por lo menos generaría dudas interpretativas por el efecto retroactivo de la sentencia y la libre disponibilidad de los bienes adquiridos con posterioridad.

Ello implica que, dictada la sentencia, el bien integra la indivisión postcomunitaria societaria.

c) *Dinero en parte propio y en parte ganancial*³

En el tema se distinguen la doctrina monista y la dualista.

Para la primera, un bien no puede ser en parte propio y en parte ganancial, o viceversa. Por el contrario, o es propio o es ganancial, con el respectivo crédito por el excedente del precio a favor del cónyuge.

Para la segunda, no existe argumento atendible que pueda oponerse a que un mismo bien quede alcanzado por el doble régimen de los bienes propios y de los bienes gananciales.

Los efectos de la disolución de la sociedad conyugal hacen cesar la ganancialidad, se actualiza la comunidad y quedan los ex cónyuges habilitados para solicitar la liquidación de la masa ganancial.

Lo destacable de esto es que los bienes adquiridos con posterioridad a la disolución ya no son gananciales, esto sólo si no existe subrogación real ganancial⁴.

Así, en las adquisiciones posteriores a la disolución, la presunción del art. 1271 del Código Civil se invierte, ya que esos bienes se consideran propios, salvo la prueba de que son gananciales por inversión de fondos gananciales existentes con anterioridad a la disolución, por mediar subrogación real, o por ser el título de adquisición anterior a dicha diso-

³ Ver la nota a fallo de nuestra autoría: *¿Bien propio o parcialmente propio?*, correspondiente a la sentencia recaída en autos "Sanz, Gregorio O." en REVISTA NOTARIAL N° 913, pág. 683.

⁴ Conf. MAZZINGHI, Jorge Adolfo. *Derecho de familia (Tomo 2: efectos personales y régimen de bienes del matrimonio)*, tercera edición, actualizada y reestructurada, Ed. Ábaco, Buenos Aires, 1996, pág. 531 y ss.

lución⁵.

Proyecto de texto escriturario a utilizar en caso de adquisición de inmueble por persona casada en vías de divorcio vincular o separación personal

Variante dinero propio. Libre disponibilidad

Membrete. Data. Escribano público o notario. COMPARENDO: ... y J. P. E., argentino, nacido el 16 de noviembre de 1954, casado en primeras nupcias con B. M. R., de quien se encuentra separado de hecho y con juicio de divorcio en trámite, como se justificará, titular del documento nacional de identidad número... y domiciliado en Avenida de los Corrales N°..., de la ciudad de Buenos Aires, capaz y de mi conocimiento, doy fe. INTERVIENEN por sí y EXPRESAN: ... SÉPTIMO: El adquirente señor E., J. P. manifiesta que ha iniciado juicio de divorcio vincular por presentación conjunta, con fecha 2 de febrero de dos mil cinco, el que tramita ante el Tribunal de Familia número 1, del Departamento Judicial de San Isidro, por autos caratulados: "R., B. M. y E., J. P. , sobre divorcio vincular, art. 215 del Código Civil, ley N° 23.515", el que a la fecha se encuentra pendiente de sentencia. A los efectos de justificar su invocación me exhibe comprobante judicial de inicio del trámite, en original, que tengo a la vista para este acto, doy fe, y en fotocopia certificada por mí, lo agrego como cabeza de escritura. OCTAVO: Origen de los fondos. El adquirente manifiesta que el precio de la presente compraventa lo abona con dinero propio proveniente de la venta de la finca sita en la calle General Las Heras N°..., de la localidad de Florida, partido de Vicente López, provincia de Buenos Aires, que le corresponde con carácter de propio por haberla comprado siendo de estado civil soltero. A fin de justificar la invocación que efectúa me presenta: a) fotocopia certificada por el notario J. S., adscripto al Registro N°... de San Isidro, de la primera copia de la escritura pública número 230, pasada al folio 670, de fecha 12 de junio de 1976, autorizada por el escribano R. M., interinamente a cargo del Registro N°... de la Capital Federal, de la cual surge que siendo de estado civil soltero, compró a V. V., el inmueble de referencia; y b) fotocopia certificada por el notario J. S., adscripto al Registro N°... de San Isidro, de la primera copia de la escritura pública número 789, pasada al folio 2135, de

⁵ Conf. FASSI, Santiago C. y Bossert, Gustavo A. *Sociedad conyugal. Comentario de los artículos 1276 a 1322 del Código Civil. Doctrina y jurisprudencia*, tomo II, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1978, pág. 241.

fecha 23 de marzo de 2005, autorizada por la notaria F. T., titular del Registro N°... del partido de San Fernando, de la cual surge la venta a favor de la empresa que gira en plaza bajo la denominación de "L... M... Sociedad Anónima", del mismo inmueble relacionado. Ambos documentos los agrego como cabeza de escritura. Consecuentemente declara el carácter de bien propio del inmueble que por este acto adquiere, por subrogación real, de acuerdo a lo normado en el art. 1246 del Código Civil... ATESTACIONES NOTARIALES. LEO...

Variante dinero adquirido luego de presentado el divorcio vincular o notificada la demanda. Libre disponibilidad

Membrete. Data. Escribano público o notario. COMPARENDO: ... y J. P. E., argentino, nacido el 16 de noviembre de 1954, casado en primeras nupcias con B. M. R., de quien se encuentra separado de hecho y con juicio de divorcio en trámite, como se justificará, titular del documento nacional de identidad número... y domiciliado en Avenida de los Corrales..., de la ciudad de Buenos Aires, capaz y de mi conocimiento, doy fe. INTERVIENEN por sí y EXPRESAN: ... SÉPTIMO: El adquirente señor E., J. P. manifiesta que ha iniciado juicio de divorcio vincular por presentación conjunta, con fecha 2 de febrero de dos mil cinco, el que tramita ante el Tribunal de Familia número 1, del Departamento Judicial de San Isidro, por autos caratulados: "R., B. M. y E., J. P., sobre divorcio vincular, art. 215 del Código Civil, ley N° 23.515", el que a la fecha se encuentra pendiente de sentencia. A los efectos de justificar su invocación me exhibe comprobante judicial de inicio del trámite, en original, que tengo a la vista para este acto, doy fe, y en fotocopia certificada por mí, lo agrego como cabeza de escritura. OCTAVO: Origen de los fondos. El adquirente manifiesta que el precio de la presente compraventa lo abona con dinero proveniente del pago de honorarios percibidos por el diseño que proyectara para la feria del automóvil a realizarse en la provincia de Córdoba durante el mes de noviembre del presente año, y que le fuera contratado con fecha 2 de abril de 2005. A fin de justificar la invocación que efectúa, me exhibe contrato de locación de obra intelectual celebrado con la Asociación Nacional de Concesionarios de Automóviles, en original, con las firmas certificadas notarialmente, que tengo a la vista para este acto, doy fe y en fotocopias certificadas por mí, lo agrego como cabeza de escritura. Consecuentemente declara el carácter de bien propio del inmueble que por este acto adquiere, ya que quedará alcanzado por el efecto retroactivo de la sentencia que decreta su divorcio vincular en los autos citados en el punto anterior, de acuerdo a lo

normado en el art. 1306, del Código Civil... ATESTACIONES NOTARIALES. LEO...

2) BIEN GANANCIAL DE COTITULARIDAD. VENTA ENTRE CÓNYUGES DIVORCIADOS VINCULARMENTE SIN HABER LIQUIDADADO LA SOCIEDAD CONYUGAL⁶

Encuadramiento legal del planteo

El planteo propuesto presenta a dos ex cónyuges divorciados vincularmente que pretenden celebrar entre sí una compraventa inmobiliaria de un bien ganancial de cotitularidad, sin haber extinguido aún la indivisión postcomunitaria societaria.

En la plataforma fáctica se reconocen tres aspectos a tener en cuenta para la resolución del tema:

- Que se trata de un bien ganancial de cotitularidad, lo que significa que los cónyuges lo adquirieron durante el matrimonio en condominio, sin utilizar para ello fondos propios;
- Que los cónyuges se encuentran divorciados vincularmente con sentencia firme; y
- Que mantienen el estado de indivisión postcomunitaria societaria, ya que no han procedido aún a la partición de los bienes que integran el patrimonio ganancial resultante al tiempo de la sentencia de divorcio vincular.

El análisis entonces abordará el supuesto planteado, no sin antes mencionar que los cónyuges divorciados vincularmente, con sentencia firme y en estado de indivisión postcomunitaria societaria, pueden pretender celebrar una compraventa inmobiliaria entre ellos que involucre bienes con las siguientes calidades:

- Que sea propio de titularidad exclusiva del vendedor.
- Que sea propio de titularidad no exclusiva del vendedor.
- Que sea ganancial de titularidad exclusiva del vendedor.
- Que sea ganancial de titularidad no exclusiva del vendedor.
- Que sea en parte propio y en parte ganancial de titularidad exclusiva del vendedor.
- Que sea en parte propio y en parte ganancial de titularidad no exclu-

⁶ El presente tema se desarrolla sobre la base del dictamen que efectuara en mi calidad de vocal de la Comisión Central de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, publicado en REVISTA NOTARIAL N° 901, pág. 1401, del año 1988.

siva del vendedor.

En los casos en que el inmueble sea propio del vendedor (de titularidad exclusiva, de titularidad compartida o en condominio o en parte propio y en parte ganancial, por la parte propia -para la doctrina dualista-), la venta que le realice un ex cónyuge al otro, será válida y eficaz, ya que no es de aplicación el art. 1358 del Código Civil, y tal contrato con eficacia real no reconocerá otra finalidad que la transmisión del dominio o del condominio entre el vendedor y el comprador a título oneroso. Esto, en razón de que los bienes propios no integran el patrimonio ganancial partible.

Por el contrario, si el inmueble en su totalidad o en la parte indivisa reconoce calidad de ganancial, la compraventa que realicen los ex esposos entre sí no sólo podrá acarrear esa causa fin, sino que además se vinculará con la extinción de la indivisión postcomunitaria societaria, por partición parcial o total.

El art. 1358 del Código Civil

La venta de la mitad indivisa de un ex cónyuge al otro, convertirá a uno de ellos en propietario del todo.

Es dable distinguir aquí al Código Civil de VÉLEZ SARSFIELD, de los regímenes instaurados luego por la ley N° 11.357, el art. 31 de la ley N° 14.394 y las leyes N° 17.711 y 23.515.

El art. 1358 del mencionado ordenamiento legal (que permaneció inalterado hasta la fecha) determina: "El contrato de venta no puede tener lugar entre marido y mujer, aunque hubiese separación judicial de los bienes de ellos".

Es sabido que el codificador estableció tamaña prohibición con miras a mantener la inmutabilidad del régimen patrimonial del matrimonio, evitando así el traspaso de los bienes de un cónyuge al otro en fraude de los acreedores.

Prohibía también la donación entre esposos (art. 1807 del C.C.). Hubo de seguir la misma orientación para el contrato en estudio, con la finalidad de no permitir que actos gratuitos fuesen celebrados bajo la simulada fórmula de la onerosidad.

La protección de los legitimarios, la libertad de contratación que podía vulnerarse con un consentimiento viciado (el de la mujer influenciada por su marido en miras a su propio enriquecimiento), fueron algunos de los fundamentos que dieron lugar a esta normativa que se mantuvo vigente aun frente a los cambios legislativos posteriores.

Jueces y doctrinarios debieron emitir sus opiniones con relación al con-

trato de compraventa celebrado entre esposos divorciados, ya sea por mutuo consentimiento o en forma contenciosa, divorcio que luego de la ley N° 23.515, designamos como separación personal.

Mientras algunos autores sostuvieron que la prohibición se mantenía a pesar de la separación personal, otros, en cambio, se enrolaron en la posición contraria y permisiva de la celebración de la venta entre ex cónyuges.

Entendemos que el enunciado del art. 1358 del Código Civil "aunque hubiese separación judicial de los bienes de ellos", interpretado a la luz de toda la sistemática del Código, se refería al art. 1294 que previó, vigente el matrimonio, que la mujer demandara la separación de bienes, bajo expresas causales, para recuperar sus bienes propios que eran administrados por su marido.

Este artículo, después de la reforma del año 1968, fue considerado virtualmente derogado. Luego, la ley N° 23.515 reimplanta el sistema de separación de bienes vigente el matrimonio, ahora a causa de separación de hecho, concurso o mala administración.

Adviértase aquí que, ya sea durante el tiempo de la vigencia del primitivo art. 1294, como a partir de la ley N° 23.515, la separación de bienes fue y es posible, aunque el matrimonio continúe vigente. Éste, y no otro, es el caso previsto por la norma.

En consecuencia, el art. 1358 del Código Civil queda limitado exclusivamente a los casos de separación judicial de bienes sin que medie sentencia de divorcio.

Si el codificador de antes y el legislador posterior hubiesen querido referirse al divorcio, lo hubiesen dicho expresamente (ver al respecto el art. 3969 del Código Civil).

Por su parte, la sentencia de separación personal luego de las leyes N° 17.711 y 23.515, acarrea la disolución de la mal llamada sociedad conyugal de pleno derecho (art. 1306 del Código Civil) con efecto retroactivo al día de la notificación de la demanda (recordemos que bajo el régimen del primitivo Código sólo el cónyuge inocente del divorcio era el legitimado para pedir la disolución), convirtiendo a los ex cónyuges en extraños patrimonialmente considerados, gozando de capacidad de derecho para comprar y vender recíprocamente.

Esta opinión ha sido recogida por la jurisprudencia, que sostuvo que extender la prohibición a los cónyuges divorciados, resulta una restricción excesiva y sin mayor justificación (CNCiv., Sala E, del 23 de diciembre de 1981, ED. 98-470).

La sentencia citada tuvo que dirimir la siguiente controversia. Se trató de un caso de compraventa de parte indivisa celebrada entre cónyuges divorciados, a la que el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital

Federal, negó su inscripción en base al art. 1358 del Código Civil. Tal resolución fue revocada por la Cámara Civil en base al fundamento expuesto.

No desconocemos que durante el año 1979 la Comisión de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, dictaminó aconsejando no autorizar escrituras de compraventa ente divorciados, basándose, fundamentalmente, en la nulidad absoluta que prescribe el art. 1358 del Código Civil y en la posible reconciliación de los cónyuges, haciendo aplicación del art. 71 de la ley N° 2393 (ley derogada), mandato legal que concluía con los efectos de la separación personal (REVISTA NOTARIAL N° 767).

No compartimos aquella opinión. En primer lugar porque la sanción establecida no puede alcanzar un acto no previsto en la norma y, además, porque (tal como concluyó la XII Convención del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, que se realizó del 22 al 24 de septiembre de 1983), la reconciliación no afecta los actos dispositivos previamente celebrados, o sea que "todos los actos jurídicos dispositivos realizados entre los cónyuges, una vez disuelta la sociedad conyugal, son válidos".

Aceptada así esta contratación entre separados personalmente, no cabe ninguna duda de que los divorciados vincularmente podrán, de modo recíproco, comprar y vender válida y eficazmente, tanto sean los divorciados -vigente el régimen del art. 31 de la ley N° 14.394, luego suspendido por el decreto ley N° 4070/56-, como los actuales divorciados vinculares de la ley N° 23.515. Ello, claro está, luego del dictado de la correspondiente sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada. Tal recaudo judicial previo impide hablar de marido y mujer, y además, desaparecido el vínculo, desaparecen también las razones que dieron lugar a la existencia del art. 1358 y su permanencia en el tiempo.

Si alguna duda pudiese caber con relación a los separados personales, la situación de los vincularmente divorciados es netamente clara, ya que este supuesto no fue previsto por el codificador argentino, hace ya más de un siglo.

En consecuencia y como se trata de una incapacidad de derecho que no puede aplicarse por vía de extensión o de analogía, y además es de interpretación restrictiva, el contrato de compraventa celebrado entre ellos es válido.

Resolución del caso planteado

Si partimos de la premisa de que los ex cónyuges, divorciados vincularmente, gozan de capacidad de derecho para poder celebrar en forma válida y eficaz una compraventa inmobiliaria entre ellos, cabe ahora abordar la calidad del bien y el tiempo en el cual pretenden realizar el negocio jurídico.

Para el supuesto, se trata de un bien ganancial de cotitularidad que

integra el patrimonio ganancial en estado de universalidad, como indivisión postcomunitaria societaria.

Es de advertir que la cotitularidad puede resultar:

- De la forma de adquisición originaria (esto es, compraron en condominio con fondos gananciales); o

- De la situación que ha sobrevenido con posterioridad a la sentencia de divorcio vincular, cuya sentencia ha disuelto el régimen patrimonial matrimonial con efecto retroactivo al tiempo de la presentación de la demanda en forma conjunta o de la notificación de la misma o traba de la *litis*.

Y además el estado de copropiedad no puede pasar inadvertido, pues todo estado de indivisión debe extinguirse.

Dos negocios simultáneos priorizando la liquidación, partición y adjudicación y luego la compraventa

Por ello el esquema negocial que proponemos para este caso es el siguiente:

- Membrete, data, escribano público o notario interviniente.
- Comparecen ambos ex cónyuges, datos personales, capacidad, fe de conocer.

- Intervención, por sí (en caso de la intervención de apoderados deben contar con poderes especiales al efecto).

- Estado civil. Declaran: 1) que contrajeron nupcias (circunstanciadamente); 2) que se encuentran divorciados vincularmente justificando su invocación (transcripción de sentencia o relación de la misma, describiendo su registración en el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas).

- Descripción del inmueble y justificación del título.
- Declaración del estado de indivisión postcomunitario societario.
- Liquidación y partición del acervo (aclarando si es total o parcial).
- Adjudicación del inmueble en condominio y por partes iguales.
- Compraventa inmobiliaria de mitad indivisa de un cónyuge al otro.
- Atestaciones notariales.
- Cierre.
- Otorgamiento. Autorización.

La celebración de ambos negocios jurídicos da certeza a los derechos de los ex cónyuges como así también a los terceros (acreedores anteriores o posteriores de los ex esposos) y a los sucesores singulares y/o universales.

Hay estado de indivisión, lo que implica universalidad. El mismo se extingue por medio de la adjudicación en condominio (aceptando aun la discusión doctrinaria que existe acerca del efecto extintivo de la partición en caso de

adjudicación en condominio) por partes iguales, respetando el principio de igualdad de los adjudicatarios con relación a los gananciales, extinguido el régimen patrimonial matrimonial (aunque éste no es un principio de orden público, por lo que pueden adjudicarse en hijuelas particionarias desparejas).

Ello legitima sin más a los condóminos a transferirse las cuotas parte sin limitación alguna, especialmente si consideramos que la transferencia reconocerá un título oneroso.

MIL VEINTISÉIS. PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN TOTAL DE GANANCIALES POR DISOLUCIÓN DEL RÉGIMEN PATRIMONIAL MATRIMONIAL. COMPRAVENTA DE MITAD INDIVISA. EX CÓNYUGES M. - G.

En Vicente López, partido del mismo nombre, provincia de Buenos Aires, a dos de junio de dos mil cinco, ante mí, Cristina Noemí ARMELLA, notaria titular del Registro número catorce de este distrito, constituida a requerimiento en la sede del Banco de la Provincia de Buenos Aires, sucursal Vicente López, sita en la Avenida Maipú 730, de este partido y provincia, COMPARECEN: Los ex cónyuges en primeras nupcias C. E. M., argentino, nacido el 3 de noviembre de 1960, titular del documento nacional de identidad número... y domiciliado en General Alvear..., piso..., departamento..., de la ciudad de Buenos Aires y C. V. G., argentina, nacida el 9 de enero de 1962, titular del documento nacional de identidad número... y domiciliada en Lavalle N°..., de la ciudad de Buenos Aires, capaces y de mi conocimiento, doy fe. INTERVIENEN por sí y EXPRESAN: A. PARTICIÓN TOTAL Y ADJUDICACIÓN: PRIMERO: Nupcias. Los ex cónyuges M. - G. manifiestan que contrajeron nupcias el día 21 de abril de 1982, circunstancia que justifican con partida de matrimonio expedida por el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas de la Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires, donde surge inscripto el matrimonio en la circunscripción 8°, al tomo 2° B, bajo el número 525, al folio 125, del año 1982, con fecha 23 de abril de ese año. El documento relacionado lo tengo a la vista para este acto, doy fe, en su original debidamente legalizado y en fotocopias certificadas por mí, lo agrego. SEGUNDO: Divorcio vincular. Que se divorciaron por sentencia firme de divorcio vincular, artículos 214, inciso 2, y 1306 del Código Civil, de fecha 3 de febrero de 1998, en autos caratulados "G., C. V. y M., C. E. s/divorcio artículo doscientos catorce, inciso segundo, Código Civil", ordenada por el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil número 10, a cargo de la doctora Liliana Filgueira de Casares, secretaría única, a cargo del doctor Santiago González Balcarce, como surge la nota marginal obrante en el certificado descripto en el punto anterior que en fotocopias certificadas agrego, según oficio archivado bajo el número 5579 de notas marginales,

Dirección Archivo General, con fecha 17 de diciembre de 1998. TERCERO: Acuerdo partitivo. Los ex cónyuges M. - G. declaran que hasta la fecha no han convenido nada con respecto a sus bienes gananciales y que los mismos se encuentran en estado de indivisión postcomunitaria societaria. En consecuencia, y habiéndose disuelto el régimen patrimonial matrimonial, según surge del artículo 1306 del Código Civil, y habiendo readquirido su capacidad de derecho para contratar recíprocamente y con total autonomía de sus voluntades, vienen por este acto a partir el único bien ganancial que tienen. Se trata del inmueble sometido al régimen de la ley N° 13.512 de propiedad horizontal y sus decretos reglamentarios: la unidad funcional designada con el número tres, ubicada en la planta baja de la finca sita en la ciudad de Buenos Aires, con frente a la calle Lavalle número... La unidad funcional tiene entrada independiente por la calle Lavalle número... y consta de una superficie cubierta y total de noventa y un metros, noventa y un decímetros cuadrados, y el uso exclusivo de un patio común de diecisiete metros, setenta y siete decímetros cuadrados. Porcentual: treinta y tres enteros, treinta y tres centésimos por ciento (33,33%), con relación a las cosas y bienes comunes del edificio. CUARTO: Consecuentemente los ex cónyuges M. - G. a los efectos de extinguir la indivisión postcomunitaria societaria que mantienen en copropiedad con respecto al inmueble descrito lo parten, adjudicándose por partes iguales, por lo que a partir de la fecha son condóminos en la mitad indivisa cada uno. Los ex cónyuges se otorgan recíprocamente en este estado la posesión de las respectivas partes indivisas, confirmándose también en los derechos inherentes a la propiedad, posesión y dominio, de acuerdo a la tradición que se efectuaran en el día de la fecha, libre de inquilinos, subinquilinos, ocupantes y/o intrusos, sin contradictor alguno y en el estado en que se encuentra, circunstancias que conocen y aceptan. Asimismo declaran que los valores adjudicados son equivalentes por corresponder a las dos mitades indivisas del mismo inmueble y que la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones especiales que gravan el bien se encuentran totalmente abonadas a la fecha de la presente, no reconociendo pasivo alguno. B. COMPRAVENTA DE MITAD INDIVISA: PRIMERO: El señor M. transfiere a título de VENTA a la señora G., LA MITAD INDIVISA que le corresponde sobre el inmueble deslindando *ut supra*. SEGUNDO: El precio de la presente compraventa asciende a la suma de PESOS CINCUENTA MIL que la compradora abona al vendedor en este acto, ante mí, de lo que doy fe, depositándolo en la cuenta corriente en pesos de titularidad del ex esposo, número..., de la sucursal Vicente López, del Banco de la Provincia de Buenos Aires, donde estoy constituida, otorgándole el último a la primera eficaz recibo por este medio. TERCERO:

En consecuencia el vendedor transfiere a la compradora la totalidad de los derechos inherentes a la propiedad, posesión y dominio que sobre lo vendido tiene y responde por evicción y vicios redhibitorios de acuerdo a derecho. CUARTO: Asimismo manifiesta: A) Que no está inhibido para disponer de sus bienes; B) Que el inmueble, cuyo dominio consta inscripto a su nombre en la mitad indivisa, no reconoce embargos, hipotecas ni otros derechos reales, ni está afectado por la ley N° 14.394; y C) Que no adeuda suma alguna en concepto de impuestos, tasas, contribuciones especiales, ni expensas ordinarias y/o extraordinarias a la fecha de la presente. QUINTO: Enterada la adquirente de esta escritura pública de compraventa inmobiliaria de mitad indivisa otorgada a su favor, la acepta en todos sus términos por estar de acuerdo con su contenido y declara encontrarse en posesión del bien por la tradición que se le efectuara en el día de la fecha. Además, manifiesta conocer y aceptar el reglamento de copropiedad y administración que rige la finca, pasado por escritura 180, al folio 577, de fecha 12 de mayo de 1970, ante el escribano público P. G., titular del Registro N°... de la ciudad de Buenos Aires, cuya primera copia se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble de esa demarcación territorial, en la matrícula... Por su parte, la compradora constituye domicilio especial para todos los efectos relacionados con el consorcio de copropietarios en la unidad funcional que por este acto, en su mitad indivisa, adquiere. SEXTO: Las partes manifiestan que no han suscripto boleto de compraventa con respecto a esta operación. Y YO, LA NOTARIA AUTORIZANTE, hago constar, con la documentación acompañada por las partes y la por mí solicitada: I. TÍTULOS Y REGISTRACIONES: El inmueble le corresponde al vendedor en la mitad indivisa de acuerdo a los siguientes antecedentes: A) Por compra que realizara, siendo de estado civil casado en primeras nupcias con la señora G., en condominio ganancial conjuntamente con ella, a J. M., por escritura 1, pasada al folio 1, de fecha 2 de enero de 1990, autorizada por el notario R. V., titular del Registro N°... de la Capital Federal. La primera copia, que tengo a la vista para este acto, doy fe, y que con nota de la presente la entregaré a la interesada, se inscribió en el registro de la Propiedad de aquella demarcación territorial, en la matrícula F.R. ..., con fecha 15 de enero de 1990; y B) Por liquidación, partición y adjudicación del único bien ganancial que integra el patrimonio matrimonial ganancial existente al tiempo del divorcio vincular, que se celebró conjuntamente con este acto, el que se encuentra pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad antes citado, de la ciudad de Buenos Aires. II. INFORME REGISTRAL: De los certificados de dominio e inhibiciones expedidos por el Registro citado bajo los números... y..., ambos de fecha 23 de mayo del corriente año, surge que los compare-

cientes no están inhibidos para disponer de sus bienes y que el inmueble, cuyo dominio consta inscripto a sus nombres, no reconoce embargos, hipotecas, ni otros derechos reales, ni está afectado por la ley N° 14.394. III. NOMENCLATURA CATASTRAL: circunscripción: 6; sección: 36; manzana: 120; parcela: 17. PARTIDA INMOBILIARIA: ... VALUACIÓN FISCAL (total): \$ 21.272. IV. CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS: De los mismos surgirán las deudas que por impuestos, tasas y contribuciones especiales informan las oficinas respectivas, las que serán abonadas por los comparecientes en la proporción que les corresponde. V. IMPUESTO DE SELLOS: Se retiene la suma de PESOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA en concepto del impuesto de referencia, que asciende al 2,5% del precio de la operación. VI. IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES DE PERSONAS FÍSICAS Y SUCESSIONES INDIVISAS (ley N° 23.905): No se retiene suma alguna en concepto del impuesto de referencia ya que el vendedor manifiesta que ejercerá la opción de reemplazo de vivienda prevista en el artículo 14 de la citada ley, dentro del plazo legal. VII. CERTIFICACIÓN DE BIENES REGISTRABLES: Dejo constancia de que el disponente no cumplimenta la obligación fiscal de la presentación del formulario de declaración jurada número 381, en virtud de que la base imponible fijada a los efectos del pago del impuesto inmobiliario resulta inferior al monto determinado por la autoridad de aplicación, para estar alcanzada por la resolución general N° 3580 (DGI), según surge de los comprobantes de pago del impuesto inmobiliario, expedidos por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Dirección General de Rentas. VIII. CONSTANCIAS: Dejo constancia que he notificado de la presente operación al administrador del consorcio de copropietarios, quien a su vez nos informó que los ex cónyuges M. - G. no adeudan suma alguna en concepto de expensas ordinarias ni extraordinarias a la fecha de la presente y que el edificio se encuentra asegurado contra incendio con póliza vigente. IX. CLAVES DE IDENTIFICACIÓN: Las claves de identificación de las partes contratantes son: de C. E. M., CUIT... y de C. V. G., CUIT..., de acuerdo a los comprobantes suscriptos por ellos. LEO a los comparecientes, quienes en prueba de conformidad, la otorgan, firmando, doy fe.

Dos negocios simultáneos priorizando la compraventa de parte indivisa y luego la liquidación, partición y adjudicación del dinero

Si bien el esquema anterior nos parece el más ajustado en derecho para encuadrar la voluntad de las partes contratantes, no desconocemos que en el tráfico comercial es extendida la práctica de proceder a la venta de inmueble ganancial en estado de indivisión postcomunitaria societaria a los efec-

tos de partir el producido.

Sea que el inmueble hubiese sido de titularidad exclusiva o no de uno de los esposos, luego de la sentencia de divorcio vincular firme, sostenemos que el mismo de pleno derecho se convierte de copropiedad de ambos ex cónyuges.

Por ello siempre existirá una codisposición o acaso una disposición de parte indivisa de uno al otro.

Por lo tanto, el esquema negocial que proponemos para este caso es el siguiente.

- Membrete, data, datos del escribano público o notario interviniente.
- Comparecen ambos ex cónyuges, datos personales, capacidad, fe de conocer.
- Intervención por sí (en caso de la intervención de apoderados deben contar con poderes especiales a tal fin).
- Estado civil. Declaran: 1) que contrajeron nupcias (circunstanciadamente); 2) que se encuentran divorciados vincularmente justificando su invocación (transcripción de sentencia o relación de la misma, describiendo su registración en el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas).
- Descripción del inmueble y justificación del título.
- Declaración del estado de indivisión postcomunitario societario.
- Compraventa inmobiliaria de mitad indivisa de un cónyuge al otro.
- Declaración del efecto liquidatorio y partitivo de la operación (aclarando si es total o parcial).
- Atestaciones notariales.
- Cierre. Otorgamiento. Autorización.

Transcribimos el siguiente fallo, que si bien no se ajusta al planteo efectuado, es valioso como decisorio judicial⁷.

Se trata de un caso en el que el marido confirió poder general de administración y disposición a su esposa, y esta última por sí y en nombre y representación de su cónyuge enajenó un inmueble ganancial de titularidad de ambos. Posteriormente el mandante inició juicio de nulidad del acto jurídico de transmisión del dominio y de la posterior hipoteca que constituyó el adquirente con un tercero acreedor, por acto simultáneo a la com-

⁷ En igual sentido el dictamen de mi autoría como vocal de la Comisión Central de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, tema: *Poder amplio de administración y disposición otorgado por ambos cónyuges. Falta de asentimiento conyugal*, REVISTA NOTARIAL N° 924, pág. 527.

pra, aduciendo que su esposa carecía de facultades suficientes para enajenar (art. 1881, inc. 7, del Código Civil) y para prestar el asentimiento conyugal que prescribe el art. 1277 del mismo ordenamiento legal.

“Para la venta de bienes gananciales de titularidad conjunta, no concurre el problema del asentimiento que prescribe el art. 1277 del Código Civil, el cual solamente se plantearía en caso de que uno de los cónyuges quisiera enajenar su porción indivisa ganancial”.

Prestado el consentimiento para la venta total del inmueble ganancial de titularidad conjunta por sí y por el cónyuge, quien mediante poder le otorgó suficientes facultades para enajenar, la voluntad expresada de ese modo torna superfluo el asentimiento previsto en el art. 1277 del Código Civil.

Si la mandataria actúa dentro de las facultades conferidas, el acto otorgado resulta válidamente oponible al mandante y a los terceros que contratan con él, por más inconveniente que resulte la gestión de aquélla, quien será la única responsable de los perjuicios inferidos por su actuación.

El poder especial que requiere el art. 1881, inc. 7, del Código Civil puede surgir de un poder general donde específicamente se contemple dicha prerrogativa. Para ello no es necesario individualizar el inmueble objeto de la operación, pues tal exigencia está reservada exclusivamente al acto de donación (CNCiv., Sala A, -Molteni, Escutti Pizarro y Luaces-, 26 de septiembre de 1995, en autos: “De N., F. A. c/ Del V. J. de N., B.”, LL. 1996-C-222).

Dos aspectos son destacables del fallo. La correcta interpretación de los alcances del poder general amplio de administración y disposición, como poder suficiente para transmitir dominio, y la innecesariedad de la prestación expresa del asentimiento conyugal de los esposos cuando son ambos los que transmiten, conjuntamente, sea en forma personal o por apoderados.

3) NECESIDAD DE PRESTARSE EL ASENTIMIENTO EXIGIDO POR EL ARTÍCULO 1277 DEL CÓDIGO CIVIL, PARA DISPONER DEL INMUEBLE ADJUDICADO A UNO DE LOS CÓNYUGES EN EL QUE ESTUVO RADICADO EL HOGAR CONYUGAL, CUANDO EXISTEN HIJOS MENORES O INCAPACES

La prestación del asentimiento conyugal y el control del Registro de la Propiedad

El debate existente acerca de la competencia material de los Registros de la Propiedad Inmueble para calificar la prestación del asentimiento conyugal que debe cumplirse de acuerdo a lo normado en el art. 1277 del Código Civil, a nivel jurisprudencial concluyó en el fallo plenario de la

Cámara Civil de la Capital Federal, del 27 de julio de 1977, recaído en autos: "Feidman, Mauricio" (LL. 1977-C-392; JA. 1977-III-494 y ED. 74-253).

Es de advertir que un fallo plenario sólo es obligatorio para los tribunales inferiores y en la jurisdicción donde se ha dictado. No obstante, su doctrina es aplicada por numerosos registros de la propiedad en distintas provincias de nuestro país.

La existencia del plenario no ha unido las vertientes doctrinarias al respecto.

Recordemos la parte pertinente del fallo:

"El Registro de la Propiedad Inmueble, al examinar los instrumentos presentados para su registración, puede controlar el cumplimiento de los requisitos relativos al poder de disposición de las partes, impuesto por el art. 1277 del Código Civil. A esos efectos, podrá requerir que en el documento inscribible conste la expresión del asentimiento conyugal del cónyuge no disponente o de la autorización judicial. Si se tratare de bienes propios de uno de los cónyuges, deberá prescindirse del asentimiento siempre que el disponente manifieste que no se dan los supuestos de radicación del hogar conyugal y de la existencia de hijos menores o incapaces".

De todas formas creemos que es valioso recordar que seis jueces votaron en disidencia (Augusto Belluscio, Santos Cifuentes, Néstor Cichero, Antonio Collazo, Emilio Gnecco y Rómulo Vernengo Prack), quienes sostuvieron que fuera de los casos en los que la ley registral impone la calificación, no existe otra posibilidad de examen de los requisitos sustanciales de los actos jurídicos registrables o de los instrumentos que comprueben su otorgamiento.

El sistema de registración inmobiliaria existente en la República Argentina, que es declarativo (ya que la transferencia, adquisición, constitución, modificación o extinción de los derechos reales se conforma fuera del Registro con el cumplimiento del título y el modo, pues su registración se impone a los efectos publicitarios y de oponibilidad a ciertos terceros) y no convalidante (la inscripción no convalida el título nulo, ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes -art. 4º de la ley N° 17.801), impone al registrador cumplir con el principio registral de la calificación.

Cuando esta calificación atiende a la legalidad del documento en vías de inscripción y al negocio jurídico en el plasmado, es la misma ley a lo largo de su articulado la que marca la competencia material del registrador.

Así, el art. 8º de la ley N° 17.801 es la base fundamental del sistema, cuando expresa que el registrador debe examinar *"La legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resulte de ellos y a los asientos respectivos"*.

Presentado el título para su inscripción (título como expresión de nego-

cio causal con virtualidad jurídica para mutar el derecho, como asimismo la escritura pública que lo contiene), la tarea del registrador que calificará el título, analizará el cumplimiento del tracto sucesivo o de su excepción, el tracto sucesivo abreviado, con más la comparación con las constancias registrales existentes en el propio registro (arts. 30 a 32 de la ley N° 17.801), continuará con tres posibles conductas (art. 9° del mismo cuerpo legal).

La primera, rechazará el documento viciado de nulidad absoluta y manifiesta (a lo que acotamos que es imprescindible que el vicio que lo invalide se presente manifiesto u ostensible); la segunda, restituirá el documento al solicitante, si el defecto es subsanable, dentro de los treinta días de su presentación (registrándolo provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días) y la tercera, lo emplazará registralmente confiriéndole la inscripción definitiva (la que lo hará oponible a los terceros registrales, dependiendo la fecha de oponibilidad de que el documento cuente con la prioridad directa o indirecta).

Dado el despacho mayoritario de la VII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, que considera observable y sujeto a inscripción provisoria el documento en que faltan las constancias notariales que a dicho consentimiento se refieren (el del art. 1277 del Código Civil), sin que ello importe calificar el consentimiento del mismo, no existe duda de que la actitud que asumen los registros de la propiedad locales es observar el documento con tales características, inscribiéndolo tan solo provisionalmente.

Es por ello que, en el caso planteado, si analizamos la necesidad de la prestación del asentimiento conyugal para disponer del inmueble adjudicado en la partición de gananciales por disolución del régimen patrimonial matrimonial, debe concluirse que se impone la declaración del titular dominial acerca de la calidad actual de utilización de la vivienda y, si es del caso, la prestación del asentimiento.

Por su parte, dado el estado actual de la doctrina sostenida por los registros de la propiedad locales y la jurisprudencia imperante, el registrador calificará al respecto.

Plataforma fáctica

La resolución del tema nos obliga a determinar la situación fáctica del tema propuesto, a saber:

- Inmueble adjudicado a uno de los ex cónyuges, tras la disolución.
- En él estuvo radicado el hogar conyugal.
- Al tiempo de la disposición existen hijos menores o incapaces.

- Problemática: ¿Es necesario prestar el asentimiento exigido por el artículo 1277 del Código Civil para disponer del inmueble?

Si uno de los ex esposos adquiriese un bien luego de disuelta la sociedad conyugal, es difícil que reúna las condiciones del art. 1277 del Código Civil; esto es, que sea asiento del hogar conyugal y que haya hijos menores o incapaces allí.

Pero sí puede darse este supuesto en los casos de adjudicación de un inmueble por liquidación y partición del haber ganancial a los efectos de extinguir la indivisión.

El segundo párrafo del art. 1277 del Código Civil, insta el asentimiento aun luego de disuelta la sociedad conyugal con independencia del carácter del bien, si en el inmueble está radicado el hogar conyugal y en él existen hijos menores o incapaces.

“Se ha sostenido que a los bienes adquiridos tras la disolución de la sociedad, no les es aplicable el párrafo segundo del art. 1277, ya que interpretar lo contrario, podría dificultar las operaciones inmobiliarias de un cónyuge que ha terminado ya su vínculo jurídico patrimonial derivado del matrimonio; y como consecuencia, crearía cierta inseguridad jurídica en torno a sus transacciones inmobiliarias”⁸.

Para el caso bajo resolución, las condiciones del inmueble surgirán claramente del acto partitivo, y si el ex cónyuge no titular dominial está viviendo en el bien con sus hijos menores o incapaces, se impone la prestación del asentimiento conyugal.

Caso contrario, si el que está viviendo con sus hijos menores o incapaces, es el propio titular dominial, parte de la doctrina y de la jurisprudencia relevan de la prestación del asentimiento, ya que el que se ha hecho cargo de sus hijos, es de presumir, va a cuidar de los intereses de ellos.

Por ello el estado de ocupación de inmueble adjudicado es pieza fundamental para dirimir este caso tan particular.

Lo que sí ha de tenerse en cuenta en el tráfico negocial y en la configuración notarial del acto jurídico de que se trate, es que debe incluirse en el texto de la escritura una cláusula que evidencie la necesidad o no de la prestación del asentimiento conyugal, especialmente por las facultades con las que cuenta el Registro de la Propiedad para su calificación.

Cláusula escrituraria

⁸ Conf. FASSI, Santiago C. y Bossert, Gustavo A. Ob. cit., pág. 96.

"... SÉPTIMO: El vendedor manifiesta que no se requiere el asentimiento conyugal prescrito en el artículo 1277 del Código Civil para el presente acto de disposición que realiza, por tratarse de un bien personal de él, adjudicado en la liquidación y partición de los bienes gananciales por divorcio vincular, como se justificará, en el que no está radicado su hogar conyugal, ni hay hijos menores o incapaces allí".

4) RECTIFICACIÓN DEL ACUERDO PARTITIVO HOMOLOGADO JUDICIALMENTE. PROCEDENCIA

Alcance del planteo del tema práctico propuesto

El planteo del tema con el vocablo "rectificación" parecería limitar el ámbito del análisis que procedemos a darle a este supuesto.

La expresión rectificación parecería abordar sólo un aspecto de la subsanación en caso de que exista en el acuerdo partitivo algún requisito o recaudo a salvar, siempre que el mismo no presente la entidad jurídica de un vicio congénito que produzca la invalidez del acto.

Por ello, y con el correr del estudio del tema, proponemos analizar un caso en el cual los ex cónyuges pretenden **modificar** los términos del acuerdo presentado judicialmente y que ha alcanzado la homologación judicial.

Encuadramiento legal

A los efectos de esbozar la solución del supuesto en análisis, se hace imprescindible avanzar sobre algunos aspectos que no por conocidos son menos importantes para contar con la plataforma legal pertinente aplicable al caso.

La disolución de la mal llamada "sociedad conyugal" se da a partir de diferentes supuestos legalmente tasados (separación de bienes, separación personal, divorcio vincular, fallecimiento, ausencia con presunción de fallecimiento, nulidad).

Para ello sólo nos posicionamos en los casos de separación personal o divorcio vincular, por ser éstos de máximo interés en el tráfico negocial.

Decretada la disolución por sentencia firme, comienza el período de liquidación de los bienes gananciales que conforman el patrimonio de cada uno de los esposos, estando conteste la doctrina mayoritaria acerca de que se trata de un período de indivisión postcomunitaria societaria, caracteri-

zada por la universalidad y la cotitularidad de ambos ex esposos de tales bienes que reconocen un destino único, cual es la partición como forma extintiva.

A la partición de los bienes gananciales se le aplican las normas de la partición de herencia, por lo que los ex cónyuges, siendo mayores de edad, capaces, estando presentes (por sí o por medio de apoderados con facultades suficientes) y de acuerdo, pueden partir sus gananciales mediante la forma que crean conveniente, pues luego de la disolución del régimen han recobrado la autonomía de la voluntad para acordar con absoluta libertad la adjudicación de los bienes⁹.

La jurisprudencia ha sostenido:

“Son válidos siempre que se hubieran celebrado con posterioridad a la disolución de la sociedad conyugal, los convenios entre cónyuges destinados a la liquidación del acervo ganancial pues, a tenor de lo dispuesto por el art. 1315 del Código Civil, a partir de entonces los esposos recuperan su capacidad dispositiva para transar y/o renunciar, en el seno de todo tipo de negociación, sobre tales bienes, por lo que no rigen las prohibiciones de los arts. 1218 y 1219 del citado cuerpo legal”.

Clases de partición¹⁰

Dejando de lado la distinción entre la partición en especie y la partición jurídica, se distinguen tres tipos: la judicial, la extrajudicial y la mixta.

Simplemente recordamos que la partición estrictamente judicial es aquella a la que arriban los ex cónyuges en el proceso de liquidación y partición de los bienes gananciales, luego de disuelta la sociedad conyugal por separación personal o divorcio vincular (para el caso en análisis), existiendo controversia entre ellos que se ventila exclusivamente en el ámbito jurisdiccional, con intervención de abogados, peritos, interventores de toda clase, etc., y finalmente que concluye con la sentencia del juez interviniente, la que quedará firme, una vez notificada y agotada la vía recursiva que

⁹ Al respecto se puede consultar el trabajo de nuestra autoría: *Escrituras sobre donaciones, particiones conyugales y derechos hereditarios en las sociedades comerciales*, publicado por la Academia Argentina del Notariado (hoy Academia Nacional del Notariado) para el XXIX Seminario Teórico Práctico “Laureano Arturo Moreira”, realizado en Buenos Aires, en septiembre de 1994, pág. 35.

¹⁰ El XIII Congreso Nacional de Derecho Registral, realizado en Mendoza, en octubre de 2005, abordó en el tema 2) *Registración del dominio en la disolución de la sociedad conyugal y en las subastas públicas, subtema a), Distintos supuestos de adjudicación de los bienes por disolución de la sociedad conyugal. Reflejo registral*, bajo nuestra coordinación nacional. La problemática en estudio concluyó en lo siguiente: “Tema II. a) REGISTRACIÓN DEL DOMINIO EN LA DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD

le dará fuerza de cosa juzgada. Se procederá a su registración en los registros de la propiedad correspondientes (inmobiliario, de automotores, de buques, de aeronaves, de créditos prendarios, etc.) por vía de testimonio y oficio judiciales, con el trámite uniforme de comunicación entre extrañas jurisdicciones de acuerdo a la ley N° 22.172.

Por su parte, la partición estrictamente extrajudicial es aquella que convienen los ex cónyuges, estando firme su sentencia de separación personal o divorcio vincular, en el ámbito comúnmente notarial, en el cual, por medio de una escritura pública de liquidación y partición del haber patrimonial ganancial, se adjudican los bienes resultantes, con las correspondiente hijuelas de baja y de alta.

Aquí, aplicando las normas de las herencias (arts. 1313 y 3462 del Código Civil) y reuniendo los ex esposos las calidades personales requeridas a tal fin, y no existiendo contradictor alguno, como así tampoco, derechos de terceros controvertidos, otorgan la escritura pública pertinente, que será título de propiedad del dominio o del condominio resultante entre ellos por adjudicación de los bienes gananciales existentes al tiempo de la disolución. La primera copia de la escritura pertinente se inscribirá en los registros de la propiedad correspondientes, a los efectos de su publicidad y oponibilidad a terceros registrales. Si debe surtir efectos fuera de la demarcación territorial en la cual el notario interviniente tiene su competencia, requerirá la legalización del Colegio de Escribanos o Notarial pertinente.

Finalmente, cuando nos referimos a la partición mixta, con ello individualizamos aquellas que extinguen la indivisión compartiendo la actividad jurisdiccional y la notarial.

Esto se da a través de los convenios de liquidación y partición de bienes gananciales presentados en el juicio de separación personal o divorcio vincular.

La ley de matrimonio civil (ley N° 23.515) modificatoria del Código Civil, ha incorporado al art. 236 la posibilidad de que los esposos en vías de separación personal o divorcio vincular por presentación conjunta, presen-

CONYUGAL. I. INDIVISIÓN POSTCOMUNITARIA. Una vez disuelto el régimen patrimonial matrimonial se genera un estado de indivisión postcomunitaria durante el cual se impone la codisposición, con respecto a la gestión del haber ganancial resultante. II. APLICABILIDAD DEL ASENTIMIENTO CONYUGAL. La aseveración anterior desplaza la aplicación del primer párrafo del art. 1277 del Código Civil. III. FORMAS PARTITIVAS. La indivisión generada luego de la disolución de la sociedad conyugal concluye irremediabilmente con la partición y adjudicación de los bienes que la componen, pudiendo celebrarse en forma privada notarial, judicial o mixta. En todos los casos puede ser realizada en forma parcial o total. IV. PARTICIÓN PRIVADA NOTARIAL: a) La partición privada notarial requiere para su existencia, validez y eficacia, el cumplimiento de los recaudos necesarios para celebrar la partición de herencia, esto es, que los otorgantes sean mayores y capaces, estén presentes y de acuerdo

ten al juez un acuerdo o convenio que no sólo atienda al régimen de alimentos, visitas, tenencia, etc., sino que pueden además acordar sobre los bienes lo que consideren conveniente.

No abordaremos en esta oportunidad la validez o nulidad de estos convenios llamados anticipados, ya que la nueva regulación legal ha establecido su validez, siempre y cuando exista una sentencia con efecto retroactivo que declare la separación personal o el divorcio vincular (art. 1306 del Código Civil).

Homologación judicial

Pero estos acuerdos requieren de la homologación judicial para que adquieran eficacia ejecutiva, homologación que por lo general la brinda el juez en la misma sentencia que decreta la disolución de la sociedad conyugal.

Así, se afirma: "La homologación del convenio de liquidación de la sociedad conyugal tiene por finalidad verificar la verdad y corrección del acto, poniendo en manos de los jueces la atribución de negarle sus efectos propios cuando lo hallan insostenible, porque importa una abdicación de los derechos que la ley considera irrenunciables, o porque se lo ha concluido sin capacidad, con vicios del consentimiento o contraviniendo normas de orden público. Pero no puede admitirse que sin hacer mérito de ninguna de esas circunstancias o careciendo la pretensión de un serio fundamento, se otorgue a cualquiera de las partes la oportunidad y la facultad de arrepentirse de lo convenido, privando al acuerdo de efecto, y aún más, declarando inexistente o nulo un acto ajustado con libre y sana voluntad". "... Con esa homologación el pacto queda 'perfeccionado' o 'integrado', momento en que pasa a ser eficaz" (Conf. CNCiv., Sala E, 17 de octubre de

y no medie oposición de terceros interesados. b) En caso de representación convencional será necesario poder especial al efecto. c) Son recaudos formales que deben relacionarse obligatoriamente en el texto escriturario: 1. La parte pertinente de la sentencia que disuelve la sociedad conyugal, con indicación del juzgado, secretaría y jurisdicción interviniente; 2. Que la misma esté firme; 3. La determinación de los inmuebles que se adjudican (principio de especialidad); y 4. La especificación de los derechos reales de que se trate. V. PARTICIÓN JUDICIAL: a) La partición judicial tiene lugar: 1. En caso de controversia entre las partes; 2. Cuando alguna de ellas o ambas sean menores, incapaces o estén ausentes; 3. Cuando medie oposición de terceros interesados; y 4. Cuando las partes así lo decidan. b) Son recaudos formales para la registración de la partición judicial además de los mencionados en el punto IV.c), y que deben constar en el testimonio judicial: 1. La resolución judicial que homologue el convenio o la que disponga la partición y adjudicación de los bienes; 2. Que la misma se encuentre firme; 3. Que se haya dictado la orden de inscripción y cumplido con los actos procesales pertinentes (en especial la agregación de títulos originales -art. 23 de la ley N° 17.801- y de informes

1977, en autos: "De R., A. c/Q. M.", en LL. 1979-C-606, Reseña 35.237-S).

Y esta corriente de interpretación fue seguida en otros decisorios: "La homologación -en caso de un convenio de liquidación de la sociedad conyugal en un divorcio por presentación conjunta-, sólo significa la aprobación por el juez de ciertos actos o convenciones a los fines de su firma o ejecutabilidad, pero dependerá de la virtualidad propia del acto si se pone o no fin a una determinada controversia por su intermedio".

"Si se trata de un convenio de liquidación de sociedad conyugal, la homologación apunta a la verificación de la corrección del acto, por lo que las atribuciones del juez al respecto se restringen a negarla sólo cuando el acuerdo sea insostenible por importar una abdicación de derechos que la ley considera irrenunciables, o porque se lo ha concluido sin capacidad, o con vicios del consentimiento, o en ofensa al orden público".

"Una vez homologado el convenio de liquidación de la sociedad conyugal -en el caso en un divorcio por presentación conjunta-, en ausencia de serio fundamento *prima facie* apreciado, no le es dado a las partes arrepentirse a su antojo de lo convenido. Es que, producida la disolución de la sociedad conyugal, tanto el reconocimiento del carácter de ganancial de los bienes, como la partición correspondiente, hecha por personas capaces y sin vicios de la voluntad, tienen pleno vigor y legitimidad jurídicos y, recobrada por los cónyuges la autonomía para reglar sus relaciones recíprocas, nada se opone a que uno de ellos reciba una porción menor como consecuencia del acuerdo, ya que la división por mitades no es asunto que concierna al orden público. En este sentido, el 'acuerdo disolutorio' no debe confundirse con el 'acuerdo de reparto' que es materia reservada a la libre voluntad de las partes, la cual, en las condiciones del sublite, posee plena eficacia, porque no existe principio legal o de

registrales -art. 27 de la ley N° 17.801-). VI. PARTICIÓN MIXTA. a) La partición mixta resulta del acuerdo presentado al expediente judicial, debidamente homologado y ordenada su inscripción, el que a requerimiento de alguna de las partes se protocoliza notarialmente a los efectos de su inscripción. b) Son recaudos formales para el caso de la partición mixta los mismos que para la partición judicial. VII. CAPACIDAD PARA CELEBRAR LA PARTICIÓN DE GANANCIALES. a) Es necesaria la mayoría de edad y la capacidad requerida para celebrar actos dispositivos, a los efectos de realizar la partición de gananciales disuelto el régimen patrimonial matrimonial. b) No obstante, los menores emancipados pueden celebrar partición de bienes por causa de divorcio vincular o separación personal, en forma privada, en caso de adjudicarse solamente bienes gananciales. VIII. CONTENIDO DEL ACTO PARTITIVO. Equivalencia de las hijuelas particionarias. Si bien el art. 1315 del Código Civil ordena la partición de los gananciales por mitades, la norma no está alcanzada por el orden público que rige los efectos económicos del matrimonio. Por ello, es posible realizar la división de bienes en hijuelas que no sean equivalentes, ya que los adjudicatarios readquieren su capacidad de derecho para contratar entre sí, en el ámbito de la autonomía de la voluntad. IX. PARTICIÓN Y COMPENSACIÓN DE HIJUELAS. a) Si se deseara equilibrar económicamente las hijuelas, las partes podrán transmitirse bienes de origen propio. b) Tal transmisión dominial reconoce un título causal diferente de la propia partición y

orden público que la impida” (CNCiv., Sala D, -Ambrosioni, Raffo Benegas, Bueres- del 23 de junio de 1982, en autos: “M. de M., S. E. c/M., J. G.”, LL. 1982-D-311).

En consecuencia, resulta que la homologación judicial puede negarse en los siguientes casos:

- Que alguna de las partes abdique derechos que la ley considera irrenunciables;
- Falta de capacidad de las partes;
- Vicios del consentimiento (de ser el vicio patente u ostensible);
- Violación de normas de orden público;
- Lesión (explotación de la necesidad, ligereza o inexperiencia);
- Acaecimiento de un acontecimiento extraordinario o imprevisible que desequilibrara las prestaciones o las tornase excesivamente onerosas para una de las partes (Conf. GOWLAND, ALBERTO. LL. 1989-B-61 y ss.).

Posibilidad de modificación del acuerdo partitivo antes de ser homologado judicialmente

El convenio de liquidación y partición de los bienes gananciales presentado en el expediente, antes de ser homologado judicialmente, podrá ser impugnado o retractado por cualquiera de los cónyuges, o ambos podrán, de mutuo acuerdo, modificarlo. Cada uno de estos supuestos producirá los efectos jurídicos que el ordenamiento legal determina (existencia de vicios del consentimiento, desbaratamiento de los derechos acordados, abuso del derecho, etc., o simple aplicación del principio de la autonomía de la voluntad).

Posibilidad de modificación del acuerdo partitivo una vez homologado

es extintivo del crédito. c) La partición es un acto declarativo, en tanto que la transmisión de la propiedad de un bien propio de un ex cónyuge al otro, a los efectos de igualar las hijuelas, es un acto traslativo, constitutivo y oneroso. X. CONFECIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES QUE PUBLICITAN LA ADJUDICACIÓN POR PARTICIÓN. a) La adjudicación realizada a través del acto partitivo debe dar lugar a un nuevo asiento registral, aunque el adjudicatario sea el anterior titular dominial. b) Tal técnica de registración coadyuva a la exactitud de la publicidad registral y a su concordancia con la realidad extrarregistral. c) Por su parte viabiliza la publicidad de la libre disponibilidad del bien adjudicado, con carácter de personal. XI. PARTICIÓN Y TRACTO SUCESIVO ABREVIADO. a) *Partición privada notarial y negocios simultáneos*. Es posible la celebración de negocios dispositivos conjuntamente con la realización de la partición privada notarial de gananciales, por el trámite del tracto sucesivo abreviado (art. 16 de la ley N° 17.801). (Partición y venta de inmueble adjudicado, hipoteca de parte indivisa, etc.). b) *Partición mixta (protocolización) y negocios jurídicos*. Es posible la celebración de negocios dispositivos conjuntamente con la protocolización notarial del acuerdo de partición homologado judicialmente con orden de inscripción. Esta conclusión se funda en la interpretación amplia del texto del art. 16 de la ley N° 17.801. c) *Titulaciones inválidas*. Son nulas y en consecuen-

judicialmente

Aquí deben distinguirse diferentes planos de análisis.

Si la modificación se presenta en forma de controversia (impugnación), salvo causales puntualmente recogidas por la jurisprudencia, ninguno de los ex esposos logrará una sentencia favorable en tal sentido, dado que los jueces priorizan la certeza en los derechos acordados.

Si la modificación se presenta por acuerdo de partes, la situación es otra.

La clave interpretativa del planteo bajo solución está en la posibilidad de que los ex cónyuges puedan, con posterioridad a la homologación judicial del convenio que presentaron en el proceso, renegociar y modificar los términos del mismo.

Esto puede acontecer, no sólo por las relaciones patrimoniales entre los cónyuges (asunción de deudas no pagadas, alimentos incumplidos, recompensas no resueltas) sino con los terceros (acreedores de cada uno de los esposos), todo ello como causas sobrevinientes a la homologación.

Es sabido que la partición de los gananciales no tiene por qué ser total en un único acto, sino que puede consistir en particiones parciales hasta agotar la totalidad de los gananciales a partir, hasta la extinción completa.

Es dable advertir, para el caso de enrolarnos en la posición que acepta la modificación del convenio homologado, que este es un caso distinto de la existencia de una sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada.

La sentencia firme debe ser ejecutoriada voluntaria o coactivamente en

cia ineficaces las transmisiones de bienes que se realizan en el acuerdo de partición a favor de terceros (por ejemplo: donación a los hijos como parte del acuerdo celebrado por los ex cónyuges en el juicio de divorcio, ello especialmente por ser de aplicación el art. 1810 del Código Civil). XII. PARTICIÓN Y BIEN DE FAMILIA. a) *Continuidad del régimen*. En caso de adjudicación a uno de los ex cónyuges de un inmueble afectado al sistema de la ley N° 14.394 de bien de familia, no es necesaria la desafectación. b) *Beneficiarios*. El ex cónyuge desplazado de la titularidad o cotitularidad dominial perderá su condición de beneficiario por medio de la desafectación parcial subjetiva. c) *Designación de nuevos beneficiarios*. El ex cónyuge adjudicatario del inmueble afectado al régimen, podrá designar nuevos beneficiarios para garantizar la permanencia de la afectación. XIII. CELEBRACIÓN DE NEGOCIOS DISPOSITIVOS SUSTITUTIVOS DE LAS DISTINTAS FORMAS DE PARTICIÓN. VENTA DE INMUEBLE Y PARTICIÓN DEL PRECIO. En el caso de codisposición por ambos ex cónyuges de un inmueble ganancial adquirido por cualquiera de ellos, en forma exclusiva o bien en condominio, puede consignarse en el texto de la escritura pública de compraventa, la partición del precio y el otorgamiento del recibo correspondiente en forma recíproca. XIV. PUBLICIDAD DEL ESTADO DE INDIVISIÓN POST COMUNITARIA. *De lege ferenda* se propone que: a) Se instaure un sistema de publicidad registral del estado de indivisión postcomunitaria. b) Se concrete a través de una comunicación judicial del dictado de la sentencia disolutiva del régimen patrimonial al registro pertinente. Ello permitiría: a) Proteger los derechos de los terceros que contraten con el titular dominial; y b) Otorgarle al cónyuge no titular una medida alternativa de protección de sus gananciales.

la ejecución de sentencia, recaída -como dijimos- en el proceso controvertido de liquidación y partición de la sociedad conyugal.

Por su parte, aquí analizamos la homologación de un acuerdo partitivo voluntario, que contó con el consentimiento de los ex esposos, sin mediar hechos controvertidos.

La siguiente instancia de análisis que se impone es visualizar en qué vía puede ser modificado, si en la judicial o en la extrajudicial.

Convenio partitivo homologado ejecutoriado

Se presenta como palmario que si el convenio presentado en el expediente, debidamente homologado judicialmente, se ha inscripto en los registros correspondientes, está agotado por sí mismo, en su aspecto partitivo. El testimonio judicial, inscripto a partir de los pertinentes oficios judiciales y su emplazamiento judicial, agotó la vía documental e inscriptoria, teniendo cada uno de los esposos su "título de propiedad de origen judicial".

Recordemos que tal inscripción puede proceder en la vía notarial mediante la protocolización de las piezas judiciales pertinentes a los efectos de que el acuerdo homologado adquiera matricidad protocolar y su registración posterior.

Tal protocolización puede además existir notarialmente para viabilizar una configuración de un negocio simultáneo (como aquel que protocoliza el acuerdo homologado no inscripto, para proceder a vender, donar o hipotecar el inmueble adjudicado).

Convenio partitivo homologado *no ejecutoriado*. Puede modificarse judicial o extrajudicialmente?

Judicialmente

Luego de la homologación judicial del acuerdo partitivo, y sin que éste se haya ejecutoriado, sostenemos que los ex cónyuges, de común acuerdo pueden presentarse en el expediente de liquidación y partición del haber ganancial, para agregar un nuevo acuerdo.

Esta posibilidad no será viable si la pretendida modificación desbarata derechos de terceros. Un ejemplo claro es que a partir de la adjudicación convenida en autos, existiese algún tercero (acreedor del ex cónyuge adjudicatario) que, en ejercicio de sus legítimos derechos, pudiese haber trabado medidas cautelares con respecto a tales bienes. Si se contase con la conformidad del acreedor o fuera este desinteresado o se le ofrecieren bienes

en sustitución como garantía, todo ello debidamente aceptado por el interesado y con intervención judicial, la variación de lo acordado previamente no parecería tener valladar alguno.

Así, las modificaciones podrán llevarse a cabo siempre y cuando los derechos de los terceros no sean vulnerados.

"Se sostiene ello, por cuanto el convenio sobre los bienes de la sociedad conyugal, aun homologado judicialmente, no tiene el efecto de la autoridad de la cosa juzgada, por no tratarse de una sentencia judicial" (Conf. Corte Suprema de Justicia, Mendoza, 29 de abril de 1971, *in re*, "G. de U., A. c. U., L. A. J." citado en MATTERA, MARTA DEL ROSARIO y LENTINI, SILVIA J. *Sociedad conyugal*, pág. 379, Ed. Exequor, citado por GOGGI, CARLOS H. *Indivisión y modificación de un acuerdo de liquidación de la sociedad conyugal*, LL. 1995-D-711).

Extrajudicialmente

¿Existe la posibilidad de la modificación del acuerdo homologado judicialmente, en la vía notarial? Sí.

Debemos recordar que el efecto de los arts. 1306 y 1315 del Código Civil hace inaplicable para el futuro lo normado en los arts. 1217, 1218 y 1219 del mismo ordenamiento legal.

Por ello es que sostenemos que luego de la sentencia de separación personal o divorcio vincular, pasada en autoridad de cosa juzgada, los ex cónyuges readquieren su capacidad de derecho para contratar entre sí y recobran además la autonomía de la voluntad en su más plena expresión, a los efectos de concertar acuerdos entre ellos.

Sostenemos la posibilidad de modificar en la vía notarial, un convenio partitivo confeccionado por instrumento privado, presentado en el juicio de separación personal o divorcio vincular, homologado judicialmente, y pendiente de ejecución.

Si aplicásemos las normas de la partición de herencia, advertiríamos que los arts. 3505 y 3510 del Código Civil, brindan la posibilidad de volver sobre el acto partitivo por acontecimientos sobrevinientes.

Planteada la modificación del acuerdo, no faltará quien cuestione cuántas veces pueden los ex cónyuges variar su voluntad. Si tal conducta no reconociera ningún límite, la certeza en los derechos sería disvaliosa.

A ello contestamos que la modificación de los convenios partitivos homologados reconoce sus propios límites, en las siguientes circunstancias:

- Que los ex cónyuges reúnan los requisitos del art. 3462 del Código Civil.
- Que existan causas sobrevinientes que den razón a la modificación

(deudas de alimentos no abonadas, recompensas no ventiladas oportunamente, existencia de bienes gananciales desconocidos a la fecha del convenio, agresión de los bienes adjudicados a uno de ellos por el acreedor del otro, hijuelas de baja que resultaron insuficientes).

- Que la modificación se fundamente exclusivamente en la autonomía de la voluntad por el cambio de parecer exteriorizado, sin que existan causas patrimoniales atendibles.

- Que no existan medidas cautelares que evidencien la existencia de derechos de terceros no satisfechos, por lo que, en caso de no haberlos desinteresado, es necesario salvaguardar esos derechos.

- Que no existan derechos de terceros ya acordados, los que deben ser respetados.

Esta enumeración no es taxativa.

La resolución brindada al planteo efectuado parte de una premisa fundamental que no puede pasar inadvertida

En todos los supuestos hablamos de convenio partitivo homologado judicialmente **no ejecutoriado**.

Téngase presente que si del convenio partitivo agregado en autos, surge claramente que este acuerdo ha extinguido la indivisión postcomunitaria societaria, adjudicando a cada uno de los ex cónyuges los bienes en sus correspondientes hijuelas, con entrega recíproca de ellos (tradición) y ejercicio de la posesión, restando tan solo la inscripción por la vía judicial o notarial, pero existiendo título y modo, el acuerdo no podrá ser modificado, sino que para cambiar los bienes partidos de un patrimonio a otro requerirá la celebración de los contratos pertinentes con efectos reales a tal fin.

Por ello no compartimos la conclusión a la que arriba CARLOS H. GOGGI, en la obra citada (LL. 1995-D-715) cuando afirma que: *“La homologación del acuerdo liquidatorio de la sociedad conyugal no obsta a que los ex cónyuges, a través de un ulterior convenio, modifiquen los términos de aquél, en la medida en que su inscripción no haya alcanzado a los bienes incluidos en la nueva convención, sin que se produzca, así, la eventual afectación de los derechos de terceros”*.

Recordemos que la inscripción registral y su efecto publicitario sólo hace oponible el derecho a los terceros que se apoyan en la información brindada por el Registro para ejercer sus propios derechos, pero que para las partes que celebraron el acto y para quienes participaron de él, los derechos reales quedan consolidados por el título y el modo, de manera extrarregistral. El convenio partitivo, si goza de los recaudos legales impuestos, es por

sí mismo título del dominio o del condominio por adjudicación con independencia de la inscripción del mismo.

Es por ello que un acuerdo partitivo con virtualidad jurídica para extinguir la indivisión post comunitaria societaria y que es título suficiente del dominio que se adjudican los ex cónyuges, agotado en sí mismo, no puede ser modificado luego, por vía de otro simple acuerdo, sino que para variar la situación jurídica resultante de él, deberán instrumentarse los actos o negocios jurídicos pertinentes y que gocen de eficacia para producir esas mutaciones.

Corolario de lo expuesto es que si los ex esposos, luego de la sentencia de disolución, cumplieron el convenio homologado y le dieron fijeza convirtiéndolo en irreversible, ya no pueden variarlo ni frente al juez, ni frente al notario.

Proyecto de escritura de partición y adjudicación total de gananciales por disolución del régimen patrimonial matrimonial por divorcio vincular con modificación de convenio partitivo homologado judicialmente. Donación de mitad indivisa. Donación de mitad indivisa y reserva de usufructo

MIL VEINTISIETE. PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN TOTAL DE GANANCIALES POR DISOLUCIÓN DEL RÉGIMEN PATRIMONIAL MATRIMONIAL. DONACIÓN DE MITAD INDIVISA. DONACIÓN DE MITAD INDIVISA DE NUDA PROPIEDAD Y RESERVA DE USUFRUCTO. EX CÓNYUGES M. - G. M., C. E. a M., S. C. Y OTRO. G., C. V. a M., S. C. Y OTRO.

En Vicente López, partido del mismo nombre, provincia de Buenos Aires, a dos de junio de dos mil cinco, ante mí, Cristina Noemí ARMELLA, notaria titular del Registro número catorce de este distrito, COMPARECEN: Los ex cónyuges en primeras nupcias C. E. M., argentino, nacido el 3 de noviembre de 1960, titular del documento nacional de identidad número... y domiciliado en General Alvear..., piso..., departamento..., de la ciudad de Buenos Aires y C. V. G., argentina, nacida el 9 de enero de 1962, titular del documento nacional de identidad número... y S. C. M., argentino, nacido el 11 de marzo de 1983, soltero, hijo de C. E. M. y de C. V. G., titular del documento nacional de identidad número..., los dos últimos domiciliados en Lavalle N°..., de la ciudad de Buenos Aires, capaces y de mi conocimiento, doy fe. INTERVIENEN todos por sí y además los ex cónyuges M. - G. lo hacen en nombre y representación de su hijo menor de edad P. A. M., argentino, nacido el 2 de julio de 1988, soltero, hijo de C. E. M. y de C. V. G., titular del documento nacional de identidad número... y con el mismo domicilio de su madre, quienes están en la titularidad y ejercicio de la patria

potestad, como se justificará, de acuerdo a lo normado en el artículo 264, inciso 1, del Código Civil (ley N° 23.264), representación que declaran se encuentra vigente, actuando con facultades suficientes para este acto. Y EXPRESAN: A. *PARTICIÓN TOTAL Y ADJUDICACIÓN*: PRIMERO: Nupcias. Los ex cónyuges M. - G. manifiestan que contrajeron nupcias el día 21 de abril de 1982. SEGUNDO: Divorcio vincular. Que se divorciaron por sentencia firme de divorcio vincular, artículos 214, inciso 2, y 1306 del Código Civil, de fecha 3 de febrero de 1998, en autos caratulados "G., C. V. y M., C. E. s/divorcio artículo doscientos catorce, inciso segundo, Código Civil", ordenada por el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil número 10, a cargo de la doctora Liliana Filgueira de Casares, secretaria única, a cargo del doctor Santiago González Balcarce, como surge del testimonio expedido con fecha 2 de septiembre de 1998, el que copiado textualmente dice: "*TESTIMONIO*: Buenos Aires, febrero tres de mil novecientos noventa y ocho. *VISTOS*: Estos autos: "G., C. V. y M., C. E. s/divorcio artículo doscientos catorce, inciso segundo, Código Civil" en estado de dictar sentencia, de cuyas constancias: *RESULTA*: I. A fojas diez/once los cónyuges C. V. G. y C. E. M. promueven demanda de divorcio vincular fundados en la causal prevista en el artículo doscientos catorce, inciso segundo, del Código Civil. Manifiestan que contrajeron matrimonio el 3 de febrero de mil novecientos ochenta y dos, unión de la cual nacieron S. C. M., el once de marzo de mil novecientos ochenta y tres, y P. A. M., el dos de julio de mil novecientos ochenta y ocho. Sostienen que se encuentran separados de hecho sin voluntad de unirse desde el mes de abril de mil novecientos noventa y cuatro. II. A fojas doce y trece dictaminan los Ministerios Públicos y a fojas catorce se llama autos para dictar sentencia; y *CONSIDERANDO*: I. Ambas partes requieren el divorcio vincular fundados en la causal prevista por el artículo doscientos catorce, inciso segundo, del Código Civil. Manifiestan que se encuentran separados de hecho sin voluntad de unirse desde hace más de tres años. Ninguno de ellos efectuó reserva en cuanto a la inocencia o culpabilidad en la separación de hecho existente. Con la documentación obrante a fojas seis ha quedado acreditado el matrimonio de las partes, celebrado el tres de febrero de mil novecientos ochenta y dos, y el nacimiento de S. C. M., el once de marzo de mil novecientos ochenta y tres, y el de P. A. M., el dos de julio de mil novecientos ochenta y ocho. II. A tenor de lo dispuesto por el artículo doscientos treinta y dos del Código Civil, el reconocimiento de ambos cónyuges resulta suficiente para tener por acreditada la configuración de la causal invocada, tanto en su aspecto o presupuesto material (separación de hecho o interrupción en la cohabitación), como la falta de voluntad de unirse posterior al alejamiento, que por lo demás puede presumirse por el mero transcurso del plazo legal. En conse-

cuencia, corresponde acceder a lo solicitado y decretar el divorcio de las partes con los efectos del artículo doscientos diecisiete y concordantes del Código citado. III. En atención a lo acordado por las partes y conformidad del Ministerio Pupilar se otorgará la tenencia de S. C. M. y P. A. M. a su madre y se homologará lo convenido a fojas diez/once apartado II sobre régimen de visitas, tenencia y alimentos a favor de los menores. IV. Las costas serán impuestas en el orden causado atento el reconocimiento de los hechos formulados. Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y dictámenes de los Ministerios Públicos, FALLO: haciendo lugar a la demanda. En consecuencia, decrete el divorcio vincular de C. V. G. y C. E. M. por la causal prevista en el artículo doscientos catorce, inciso segundo, del Código Civil. Declárese disuelta la sociedad conyugal (conforme artículo mil trescientos seis del mismo ordenamiento). Otórgase la tenencia de S. C. M. y P. A. M. a su madre. Asimismo, homologase lo convenido por las partes a fojas diez/once apartado II respecto al régimen de visitas, tenencia y alimentos a favor de los menores. Las costas se imponen en el orden causado. NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula y al Ministerio Público en sus despachos. Cópiese. Regístrese, firme o ejecutoriada que sea, inscribase a cuyo fin líbrese oficio o testimonio ley veintidós mil ciento setenta y dos en su caso. Oportunamente, archívese, previa comunicación al Centro de Informática Judicial. Firmado: Liliana Filgueira de Casares. Juez Nacional en lo Civil". "Buenos Aires, diciembre veintiuno de mil novecientos noventa y ocho. Expídase testimonio de la sentencia dictada en autos. Firmado: Liliana Filgueira de Casares. Juez". "Lo testimoniado es copia fiel de lo obrante en los autos caratulados: 'G., C. V. y M., C. E. s/divorcio artículo doscientos catorce, inciso segundo, Código Civil', que tramitan por ante este Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil número diez a cargo de la Dra. Liliana Filgueira de Casares, secretaria única a mi cargo. Por mandato de S.S. y para las partes, expido el presente testimonio que sello y firmo en Buenos Aires, a los 2 días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y ocho. Edo. 'ocho' vale". Hay una firma ilegible y un sello que dice: "Santiago González Balcarce. Secretario". El documento relacionado lo tengo a la vista en su original para este acto, doy fe, debidamente legalizado y en fotocopias certificadas por mí, lo agrego como cabeza de escritura. TERCERO: Acuerdo partitivo, homologado judicialmente. Los ex cónyuges M. - G. declaran que suscribieron un acuerdo partitivo con respecto a los bienes gananciales existentes al tiempo de la presentación conjunta del divorcio vincular, de acuerdo a lo normado en el art. 236 del Código Civil, por medio del cual acordaron adjudicarse el local de negocio sito en Avenida Cabildo..., de la ciudad de Buenos Aires, al esposo y la unidad funcional sita en Lavalle N°... de la ciudad de Buenos Aires, sede del hogar con-

yugal, a la esposa, asumiendo cada uno de ellos las deudas y gravámenes que correspondían a cada bien. El citado acuerdo que obra a fojas doce del expediente citado, fue debidamente homologado por la sentencia que decretó el divorcio vincular. CUARTO: Modificación del acuerdo. En este estado los ex cónyuges M. - G., habiéndose disuelto el régimen patrimonial matrimonial según surge del artículo 1306 del Código Civil, y habiendo readquirido su capacidad de derecho para contratar recíprocamente y con total autonomía de sus voluntades, vienen por este acto a modificar el acuerdo existente en el expediente de divorcio vincular, el que fuera homologado, como quedó dicho, dado que el mismo no fue ejecutoriado. La modificación del convenio de bienes la realizan dado que a los efectos de pagar la totalidad de las deudas que habían contraído durante el matrimonio, tuvieron que disponer del local de negocio, de lo que resultó que el único bien existente luego de cancelar el pasivo ganancial, es la unidad funcional sita en Lavalle N°..., de la ciudad de Buenos Aires. Además, han decidido donársela a sus hijos. Por ello vienen a partir el único bien ganancial que a la fecha, por no haber sido ejecutoriado el convenio obrante en autos, se mantiene aún en estado de indivisión post comunitaria societaria. Se trata del inmueble sometido al régimen de la ley N° 13.512 de propiedad horizontal y sus decretos reglamentarios: la UNIDAD FUNCIONAL designada con el número tres, ubicada en la PLANTA BAJA de la finca sita en la ciudad de Buenos Aires, con frente a la calle Lavalle N°... La unidad funcional tiene entrada independiente por la calle Lavalle N°... y consta de una superficie cubierta y total de NOVENTA Y UN METROS, NOVENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS, y el uso exclusivo de un patio común de diecisiete metros, setenta y siete decímetros cuadrados. Porcentual: treinta y tres enteros, treinta y tres centésimos por ciento (33,33%), con relación a las cosas y bienes comunes del edificio. QUINTO: Consecuentemente los ex cónyuges M. - G. a los efectos de extinguir la indivisión post comunitaria societaria que mantienen en copropiedad con respecto al inmueble descrito lo parten, adjudicándose por partes iguales, por lo que a partir de la fecha son condóminos en la mitad indivisa cada uno. Los ex cónyuges se otorgan recíprocamente en este estado la posesión de las respectivas partes indivisas, confirmándose también en los derechos inherentes a la propiedad, posesión y dominio, de acuerdo a la tradición que se efectuaron en el día de la fecha, libre de inquilinos, subinquilinos, ocupantes y/o intrusos, sin contradictor alguno y en el estado en que se encuentra, circunstancias que conocen y aceptan. Asimismo declaran que los valores adjudicados son equivalentes por corresponder a las dos mitades indivisas del mismo inmueble y que la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones especiales que gravan el bien se encuentran totalmente abonadas a la fecha de

la presente, no reconociendo pasivo alguno. SEXTO: Por su parte declaran, que la modificación del acuerdo partitivo judicialmente homologado, la realizan siendo plenamente capaces para ello y no existiendo derechos controvertidos de terceros, ya que la totalidad de los acreedores han sido satisfechos y levantadas todas las medidas cautelares trabadas. **B. DONACIÓN DE MITAD INDIVISA:** PRIMERO: El señor C. E. M. transfiere a título de DONACIÓN a favor de sus dos únicos hijos S. C. M. y P. A. M., quienes adquieren en condominio y por partes iguales, LA MITAD INDIVISA que le corresponde sobre el inmueble deslindando *ut supra*. SEGUNDO: Esta donación es gratuita y sin cargo alguno. TERCERO: En consecuencia, el donante transfiere a los donatarios la totalidad de los derechos inherentes a la propiedad, posesión y dominio que sobre la mitad indivisa de lo donado tiene y responde por evicción y vicios redhibitorios de acuerdo a derecho. CUARTO: Asimismo manifiesta: A) Que no está inhibido para disponer de sus bienes; B) Que el inmueble, cuyo dominio consta inscripto a su nombre, en la mitad indivisa, no reconoce embargos, hipotecas ni otros derechos reales, ni está afectado por la ley N° 14.394; y C) Que no adeuda suma alguna en concepto de impuestos, tasas, contribuciones especiales, ni expensas ordinarias y/o extraordinarias a la fecha de la presente. QUINTO: Enterados los señores S. C. M. y P. A. M., este último a través de sus representantes legales, de esta escritura pública de donación de mitad indivisa otorgada a su favor, la aceptan en todos sus términos por estar de acuerdo con su contenido y declaran encontrarse en posesión del bien por *traditio brevi manu* a partir del día de la fecha. Además manifiestan conocer y aceptar el reglamento de copropiedad y administración que rige la finca. Asimismo constituyen domicilio especial para todos los efectos relacionados con el consorcio de copropietarios en la unidad funcional que por este acto la mitad indivisa se les dona. **C. DONACIÓN DE NUDA PROPIEDAD DE MITAD INDIVISA Y RESERVA DE USUFRUCTO GRATUITO Y VITALICIO:** PRIMERO: La señora C. V. G. transfiere a título de DONACIÓN a favor de sus dos únicos hijos S. C. M. y P. A. M., quienes adquieren en condominio y por partes iguales, LA MITAD INDIVISA de la NUDA PROPIEDAD, RESERVÁNDOSE el USUFRUCTO GRATUITO Y VITALICIO, del inmueble descripto. SEGUNDO: Esta donación es gratuita y sin cargo alguno. TERCERO: En consecuencia, la donante transfiere a los donatarios la totalidad de los derechos inherentes a la propiedad, posesión y dominio que sobre la mitad indivisa de la nuda propiedad de lo donado tiene y responde por evicción y vicios redhibitorios de acuerdo a derecho. CUARTO: Asimismo manifiesta: A) Que no está inhibida para disponer de sus bienes; B) Que el inmueble, cuyo dominio consta inscripto a su nombre, en la mitad indivisa, no reconoce embargos, hipotecas ni otros derechos reales, ni está afectado

por la ley N° 14.394; y C) Que no adeuda suma alguna en concepto de impuestos, tasas, contribuciones especiales, ni expensas ordinarias y/o extraordinarias a la fecha de la presente. QUINTO: Enterados los señores S. C. M. y P. A. M., este último a través de sus representantes legales, de esta escritura pública de donación de mitad indivisa de nuda propiedad otorgada a su favor, la aceptan en todos sus términos por estar de acuerdo con su contenido y declaran encontrarse en posesión del bien por constituto posesorio a partir del día de la fecha. Además manifiestan conocer y aceptar el reglamento de copropiedad y administración que rige la finca. Por su parte, constituyen domicilio especial para todos los efectos relacionados con el consorcio de copropietarios en la unidad funcional que por este acto la mitad indivisa de la nuda propiedad se les dona. Y YO, LA NOTARIA AUTORIZANTE, hago constar, con la documentación acompañada por las partes y la por mí solicitada: I. TÍTULOS Y REGISTRACIONES: El inmueble le corresponde a los ex cónyuges M. - G. de acuerdo a los siguientes antecedentes: 1) Por compra que realizaran, siendo de estado civil casados en primeras nupcias, a N. E. P., por escritura 12, pasada al folio 38, de fecha 7 de diciembre de 1987, ante el escribano H. J. P., titular del Registro N°... de la ciudad de Buenos Aires, cuya primera copia, que en original tengo a la vista para este acto, doy fe, y con nota de la presente la entregaré a los interesados, se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires, en la Matrícula F.R. ..., con fecha 16 de diciembre de 1987; y 2) Por partición y adjudicación realizada en el punto A de la presente, simultánea con este acto. II. INFORME REGISTRAL: De los certificados de dominio e inhabilidades expedidos por el mencionado Registro bajo los números 354.224 y 354.223, ambos de fecha 26 de mayo del corriente año, surge que el dominio consta inscrito a nombre de los donantes y que el inmueble no reconoce embargos, hipotecas, ni otros derechos reales, ni está afectado por la ley N° 14.394. A nombre de la señora G. no surgen inhabilidades para disponer de sus bienes, constando una inhabilización general de bienes a nombre del señor M., como se relacionará *infra*. III. NOMENCLATURA CATASTRAL: circunscripción: 15; sección: 59; manzana: 94; parcela: 14 b. PARTIDA INMOBILIARIA: ... VALUACIÓN FISCAL (total): \$ 15.470. IV. CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS: De los mismos no resultan deudas por impuestos, tasas y contribuciones especiales. V. CERTIFICACIÓN DE BIENES REGISTRABLES: Dejo constancia que los disponentes no cumplimentan la obligación fiscal de la presentación del formulario de declaración jurada número 381, en virtud de que la base imponible fijada a los efectos del pago del impuesto inmobiliario resulta inferior al monto determinado por la autoridad de aplicación, para estar alcanzada por la resolución general N° 3580 (DGI), según surge de los comprobantes

de pago del impuesto inmobiliario, expedidos por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Dirección General de Rentas. VI. CONSTANCIAS: Dejo constancia que he notificado de la presente operación al administrador del consorcio de copropietarios, quien a su vez nos informó que los donantes no adeudan suma alguna en concepto de expensas ordinarias y/o extraordinarias a la fecha de la presente y que el edificio se encuentra asegurado contra riesgo de incendio con póliza vigente. VII. ASENTIMIENTO CONYUGAL: El señor C. E. M. y la señora C. V. G. se prestan recíprocamente su asentimiento conyugal para el presente acto de disposición que ambos realizan, de acuerdo a lo normado en el artículo 1277 del Código Civil, ya que aunque se trate de un bien personal de ellos, el inmueble fue sede del hogar conyugal y hay allí un hijo menor. VIII. JUSTIFICACIÓN DE VÍNCULO FILIATORIO: Los ex cónyuges M. - G. justifican el vínculo filiatorio de P. A. M. con partida de nacimiento, expedida por el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, donde surge inscripto el nacimiento en la Central Nacimientos, al tomo E 1, bajo el número 54, al folio 27, del año 1989, con fecha 16 de enero de ese año. El documento relacionado lo tengo a la vista en su original para este acto, doy fe, debidamente legalizado, en fotocopias certificadas por mí, lo agrego como cabeza de escritura. IX. INHIBICIÓN: Del certificado de inhabiciones relacionado *ut supra* surge a nombre del señor C. E. M. una inhabición general de bienes trabada por la AFIP, expediente número..., ordenada por el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Federal Contencioso Administrativo número 6, secretaría número 12, presentada bajo el número de entrada 177.604, con fecha 18 de septiembre de 2003, anotada bajo el número 63.787. Dicha inhabición se encuentra levantada de acuerdo al Oficio Judicial debidamente inscripto que copiado textualmente dice: "OFICIO JUDICIAL. Buenos Aires, 3 de mayo de 2005. Al señor Director del Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. S/D. Tengo el agrado de dirigirme a Ud. en los autos caratulados: 'AFIP c/ M., G. A. y M. Sociedad de hecho s/ejecución fiscal - Expte. 27.777/1994 - Boleta de deuda N° 10.024', que tramitan por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo Federal N° 6 a cargo del Dr. Martín Silva Garretón, secretaría N° 12, del Dr. Marcelo Bruno dos Santos, a fin de que se sirva *levantar la inhabición general de bienes* inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 18/9/03 bajo el N° 63.787 con relación a la sociedad de hecho de M., G. A. y M. Sociedad de hecho: MATRÍCULA: M., C. E.: DNI..., y M., G. A., DNI..., DOMICILIO: Av. Corrientes N°... El auto que ordena el presente dice: 'Buenos Aires, 4 de abril de 2005. Agréguese la instrucción interna acompañada. Atento lo solicitado levántese la inhabición general de bienes decre-

tada en autos, a cuyos fines ofíciese al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. Téngase presente la autorización conferida a los fines indicados. Fdo. Dr. M. Silva Garretón. Juez'. Se encuentra autorizada para diligenciar el presente la Dra. Adriana Rodríguez. Sin otro particular, saludo a Ud. con la consideración más distinguida. S/E: 'Marcelo', vale. S/E: '18', vale". Hay una firma ilegible y un sello que dice: "Marcelo Bruno dos Santos. Secretario". Hay otro sello que dice: "Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Registro de la Propiedad Inmueble. Levantamiento anotado bajo el N° 23.939. Fecha: 19/4/05". "Buenos Aires, 20/4/05. Sr. Juez devuelvo a Ud. este oficio debidamente diligenciado. Saludo a Ud. Atte.". Hay una firma ilegible y un sello que dice: "María Victoria Panizza. Registro de la Propiedad Inmueble". El documento relacionado lo tengo a la vista en su original para este acto, doy fe y en fotocopia debidamente certificada por mí, lo agrego como cabeza de escritura. X. CLAVES DE IDENTIFICACIÓN: Las claves de identificación de los comparecientes son: C. E. M.: CUIT..., C. V. G.: CUIL... y S. C. M.: CUIL... Todo ello de acuerdo a los comprobantes suscriptos por las partes. LEO a los comparecientes, quienes en prueba de conformidad, la otorgan, firmando, doy fe.