

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

subastado judicialmente, deban ser afrontados por el comprador, aun cuando en los edictos de remate se hubiera hecho mención de la existencia de deuda por aquéllos. Los mismos deben ser soportados por el anterior propietario, como ya se ha visto (V. asimismo Lezana, Julio I., "El remate judicial de un inmueble y los certificados que acrediten la situación del dominio y las cargas que lo afecten", JA, 1954 - III sec. doctrina, pág. 10), y, aun en el caso de que no existan bienes de éste para solventarlos, pues en tal supuesto debe considerarse que existe "quebranto" (conf. CN Civ., Sala C,R. 78.763 de mayo 10 - 1991).

Por estos fundamentos se resuelve: confirmar la resolución de fs. 400 en lo que fue materia de recurso y salvo en cuanto decide que la acreedora hipotecaria es responsable por el pago de los impuestos municipales y tasas de Obras Sanitarias anteriores a la toma de razón de la hipoteca, lo que se revoca. Notifíquese y devuélvase. - José Luis Galmarini. - Jorge Horacio Alterini - Santos Cifuentes.

V COMPRAVENTA. INMUEBLES. VENIA JUDICIAL SUPLETORIA. SOCIEDAD CONYUGAL. ADQUISICIÓN DE UN BIEN DURANTE LA SEPARACIÓN DE HECHO. GANANCIALIDAD

DOCTRINA: 1) No es adecuado otorgar la venia judicial supletoria para la venta de un inmueble adquirido en situación de "separación de hecho sin voluntad de unirse" cuando quedó comprobado que el cónyuge de la accionante ha fallecido, pues para este supuesto existe un procedimiento específico legalmente establecido que, de obviarse, podría afectar derechos de eventuales herederos cuya existencia la accionante ignorese, o de otros posibles derechohabientes.

2) La constancia dejada por la adquirente en la escritura de adquisición del bien de encontrarse separada de hecho sin voluntad de unirse, en nada afecta a la ganancialidad del bien, desde que es sólo una manifestación unilateral de la declarante que no ha afectado la existencia de la sociedad conyugal.

Cámara Nacional Civil, Sala K.

Autos: "Sarda de López Peleiza, María G."(477)

2ª Instancia. - Buenos Aires, junio 24 de 1993.

Considerando:

I. Contra la resolución de fs. 52 que rechazó la acción promovida se alza la accionante, expresando agravios a fs. 53/7.

II. El art. 1277 del Cód. Civil en cuyo marco la demandante solicitó la venta judicial supletoria para la venta de un inmueble por ella adquirido en situación de "separación de hecho sin voluntad de unirse" se refiere a la hipótesis común en que, estando ambos cónyuges presentes, uno de ellos manifiesta su oposición a la venta del bien. No obstante ello, la jurisprudencia ha extendido la aplicación de la norma a los casos de ausencia e ignorancia del domicilio o a otros casos de imposibilidad de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

obtener el consentimiento, como la interdicción (conf. Llambías, Código Civil comentado, t. III, A, p. 299). En todos los casos se trata de suplir mediante la actuación judicial la voluntad del cónyuge vivo cuya obtención resulta imposible o sumamente dificultosa.

No es tal el caso de autos, en el cual se ha comprobado que el cónyuge de la accionante ha fallecido (véase al respecto informe de fs. 51) por lo que en dicho supuesto no resulta de aplicación la norma en estudio desde que existe un procedimiento específico legalmente establecido que de obviarse podría afectar derechos de eventuales herederos cuya existencia la accionante ignorase o de otros posibles derechohabientes .

Sólo cabe agregar que la constancia dejada por la adquirente en la escritura de adquisición del bien de encontrarse separada de hecho sin voluntad de unirse en nada afecta a la ganancialidad del bien desde que es sólo una manifestación unilateral de la declarante que no ha afectado la existencia de la sociedad conyugal.

Por ello, no siendo suficiente las razones de practicidad y urgencia alegadas por la quejosa para obviar tramitaciones legales que la ley ha instrumentado en resguardo de los eventuales derechohabientes del causante, el tribunal resuelve: confirmar la resolución recurrida, con costas por su orden por no haber mediado controversias de partes.

Se deja constancia que el doctor Degiorgis no firma la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109). Reglamento para la Justicia Nacional). - Julio R. Moreno Hueyo. - Teresa M. Estévez Brasa.

***VI PROPIEDAD HORIZONTAL. PROPIEDAD DE LAS UNIDADES.
CONDOMINIO. DERECHOS DE LOS CONDÓMINOS SOBRE LAS PARTES
COMUNES. RECURSO DE APELACIÓN. CUESTIONES QUE PUEDE RESOLVER
EL TRIBUNAL DE ALZADA***

DOCTRINA: 1) Si bien es cierto que la ley 13512 (Adla VIII, 254) autoriza a que las unidades de propiedad exclusiva pertenezcan a más de una persona, configurándose así un condominio dentro de otro condominio especial, sin embargo, tal condominio de derecho común no interesa al consorcio, para quien priva el régimen de propiedad horizontal y frente al cual los copropietarios de una unidad se consideran uno solo en cuanto a la proporción de sus derechos sobre partes comunes.

2) El ámbito de conocimiento de los tribunales de alzada se encuentra limitado por el contenido de las cuestiones propuestas a la decisión del juez de primera instancia, siendo inadmisibles la deducción de pretensiones u oposiciones ajenas a las que fueron objeto de debate en la instancia originaria.

Cámara Nacional Civil, Sala E.

Autos: "Consortio de Propietarios Av. Independencia 3195/7/9 c/ Domínguez de Leonardi, Ana M."(*) (478)

2º Instancia. Buenos Aires, setiembre 11 de 1992.

Considerando: I. Reiteradamente se ha sostenido que el ámbito de