

División de condominio. Requisitos legales. *

Doctrina:

La ausencia de uno de los condóminos en el acto escriturario de división de condominio le sería inoponible, convirtiendo en nulo el negocio jurídico.

Antecedentes:

I.1. De acuerdo con los términos de la presentación que origina este expediente, dos personas son titulares de seis séptimas partes indivisas de un inmueble, y de los derechos a la adquisición de la parte restante, emanados de un boleto de compraventa del que resulta el pago total del precio y la tradición del inmueble; falta, por tanto, cumplir, respecto de esa parte, la forma exigida por el art. 1184 del Cód. Civil.

I.2. Se plantea la necesidad de disolver totalmente el condominio y se expresa que no se puede obtener la conformidad de los vendedores de esa séptima parte indivisa “porque no se sabe dónde se encuentran, siendo el último domicilio en Francia”. Se agrega textualmente: “La solución que plantean los propietarios y condóminos actuales es hacer la escritura de división del condominio, sin la aprobación de la séptima parte con paradero desconocido, sujeta a una condición resolutoria, si aparece la oposición del séptimo condómino, mientras se tramita la escrituración de este boleto de acuerdo con la última parte del art. 2680, que dice que si hace la escritura, la misma estará sujeta a anulación en caso de la oposición de un condómino”.

I.3. El colega consultante opina en el sentido de admitir la disolución en

* Aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 23/7/1997 sobre la base de un dictamen preparado por el Esc. Francisco Ceravolo.

los términos expuestos en el párrafo que antecede, y funda el aserto en su interpretación del mentado párrafo final del art. 2680 -que transcribe-, añadiendo: "... es decir que *a contrario sensu*, de no haber oposición, predomina el criterio de la mayoría".

II. Consideraciones

II.1. En el universo jurídico tiene valor de axioma la premisa de la imposibilidad de ejercer el poder dispositivo inherente a un derecho ajeno, salvo los casos de representación legal o voluntaria, o los supuestos de ejecución forzada por decisión del órgano jurisdiccional en el debido proceso. Corolario de tal premisa es el principio del imprescindible acuerdo unánime de los condóminos para todo acto de disposición de la cosa común o partes materiales de ella, consagrado en el art. 2680 del Código Civil así: "Ninguno de los condóminos puede sin el consentimiento de todos, ejercer sobre la cosa común ni sobre la menor parte de ella, físicamente determinada, actos materiales o jurídicos que importen el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad. La oposición de uno bastará para impedir lo que la mayoría quiera hacer a este respecto". La letra y el espíritu del texto legal son inequívocos. En modo alguno es admisible la interpretación pretendida, pues el último párrafo del recordado precepto "no es más que la consecuencia de la realización de actos con prescindencia del acuerdo unánime...; aquí el consentimiento unánime de los condóminos se ha convertido en el verdadero punto cardinal del sistema, como lo continúa siendo en el mundo moderno" (Llambías. Alterini. *Código Civil Anotado*. t. IV-A, p. 512).

II.2. En resumen: el negocio jurídico, tal como se lo proyecta, sería nulo entre las partes, inoponible al condómino omitido; consecuentemente, imperfecto el título que de él resultare.