

Division De Condominio Convenio De Liquidacion De Sociedad Conyugal Renuncia Interrupcion De Prescripcion

JURISPRUDENCIA

conyugal. Renuncia. Interrupción de prescripción

División de condominio. Convenio de liquidación de sociedad

Se hace lugar a la acción de división de condominio interpuesta por el actor, pues la renuncia gratuita a la propiedad efectuada en otro expediente -de división de sociedad conyugal-, revocada previamente a su homologación, no cumple con las formalidades legales de la renuncia de un inmueble, dado que, al quedar asimilada la renuncia gratuita a la donación, debe cumplir con todas sus formalidades. [Ver Correlaciones](#)

JUNIN, a los 30 días del mes de Junio del año dos mil dieciséis, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín Doctores JUAN JOSE GUARDIOLA Y RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, en causa N° JU-195-2013 caratulada: "CANALE LUIS ALBERTO C/ RIDOLFI MARIA ISABEL S/DIVISION DE CONDOMINIO", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Guardiola, Castro Durán. La Cámara planteó las siguientes cuestiones: 1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Señor Juez Dr. Guardiola, dijo: I.- En la sentencia dictada a fs. 863/868vta. se hizo lugar a la demanda interpuesta por Luis Alberto Canale contra María Ines Ridolfi de división de condominio respecto del inmueble sito en la calle Francia n° ... de esta ciudad, difiriendo la partición para la oportunidad prevista por el art. 674 CPCC, con costas a la demandada. Apeló la demandada a fs. 877, expresando sus agravios a fs. 885/887. La crítica discurre por dos argumentos: por un lado la omisión de tratamiento de la adjudicación que efectuara el actor de su parte indivisa en el proceso de divorcio vincular y la renuncia expresa a cualquier derecho que pudiese corresponderle sobre el mismo y que ahora pretende desconocer volviendo contra sus propios actos; y por el otro que el pronunciamiento desestimó la defensa de prescripción adquisitiva o usucapión opuesta atribuyendo efecto interruptivo a la demanda de liquidación de sociedad conyugal promovida en febrero de 1998 y recién notificada en junio de 2013, para sostener que la interversión de título de su parte no habría alcanzado el plazo de 20 años de posesión continua e ininterrumpida. Señala en este sentido que además de haberse notificado la demanda cuando ya se había cumplido ampliamente ese plazo, la misma conforme dispone el art. 3987 Cód. Civil de Vélez no tiene efecto interruptivo cuando es rechazada, tal como aconteció con la pretensión deducida por el actor en ese proceso. Ejerció su derecho a réplica el actor a fs. 892 resistiendo la impugnación sobre la base de que el pretendido acuerdo nunca se consolidó jurídicamente y que en ningún caso transcurrió el tiempo exigido para prescribir. Firme que quedó el llamado de autos para sentencia de fs. 893, se está en condiciones de resolver (art. 263 del CPCC). II.- En esa tarea, antes de abordar los agravios, estimo necesario hacer una breve reseña y valoración jurídica de lo acontecido tanto en los procesos antecedentes como en el presente. a) En la presentación solicitando su divorcio vincular (16 de mayo de 1990 fs. 9/10 expte 32098 acollarado) las partes manifestaron "VI. Bienes de la Sociedad conyugal: Que respecto a los bienes de la sociedad conyugal, venimos a manifestar a VS que el inmueble perteneciente a la misma sito en calle Francia ... de Junín, cuya posesión detenta María Isabel Ridolfi, queda como de exclusiva propiedad de esta, renunciando el cónyuge Luis Alberto Canale a cualquier derecho que pudiese corresponderle sobre el bien y atribuyendo la propiedad a aquella. Que por su parte Luis Alberto Canale mantiene la propiedad de los muebles de la sociedad conyugal, como asimismo se le atribuyen los créditos de la misma" Ese acuerdo fue ratificado personalmente por ambas partes el 2 de noviembre de 1992, solicitando su homologación (ver fs. 17) Al dictarse la sentencia de divorcio se dispuso "En cuanto a la homologación pedida, previamente allegar título y dominio del bien" (fs. 19vta.) El 25 de noviembre de 1997 (fs. 36) el aquí actor manifiesta que "no habiendo sido homologado el acuerdo sobre el bien de la sociedad conyugal, cuyo certificado de dominio acompaño, vengo en tiempo y forma a REVOCAR lo acordado respecto al inmueble perteneciente a la misma...solicitando desde ya la pertinente liquidación del mismo...", a lo que la entonces jueza resolvió correr "vista a la ex esposa sin perjuicio de que ocurra por la vía pertinente", no existiendo ninguna actuación más en dicho expediente. b) El 24 de febrero de 1998 interpone el Sr. Canale demanda de liquidación de sociedad conyugal "atento la falta de acuerdo sobre el destino del único bien inmueble que la compone" (fs. 3 expte. 39357 también a la vista). Al contestar la demanda la Sra. Ridolfi (fs. 33/34) solicita el rechazo de la demanda con fundamento en que el inmueble no es ganancial, al haber sido adquirido con anterioridad al matrimonio. No hace en esa oportunidad alusión alguna al convenio ni consideración sobre su revocación. La sentencia en primera instancia rechaza la demanda precisamente por el carácter no ganancial del inmueble "no habiendo denunciado las partes otros bienes que integren la sociedad conyugal" (fs. 66/68). La misma es confirmada el 8 de noviembre de 2005 por esta Cámara (fs. 91/93). c) El 22 de mayo de 2013 (ver fs. 29) promueve el Sr. Canale esta acción por división de condominio. En la contestación de demanda (fs. 689/693), la Sra. Ridolfi hace referencia a la

renuncia y atribución del inmueble (punto III fs. 690) exclusivamente como hecho cierto para fundamentar su ocupación exclusiva e interversión del título en que basa su defensa de prescripción adquisitiva (ver punto publicidad fs. 691) En base a ello corresponde ahora calificar jurídicamente la renuncia y su retractación que efectuara anteriormente el actor. Si se visualizara la misma en el marco de un acuerdo de partición mixta - en el sentido de que incluyera bienes propios de uno de los comuneros- (el cual tendría efectos vinculantes con la sola presentación en el expediente - arts. 3462 y 1184 inc. 2 Código Civil de Vélez aplicable en el caso art. 7 CCCN; este tribunal expte. 40459 LS 49 n° 198 sent. del 19/8/2008-, independientemente de su homologación - Cam. Civ. y Com. Azul Sala II "C.,M.E. s/ Homologación de convenio" 4/12/2008 con las referencias doctrinarias-jurisprudenciales del ilustrado voto del Dr. Galdós DJ 30/9/2009,2736; Grosman-Minyersky "Los convenios de liquidación de la sociedad conyugal Abaco p. 41 y ss - y más allá de la forma escrituraria requerida para la transmisión de bien ajeno a la comunidad - ver comentario de Gabriel G. Roller "Validez de los acuerdos particionales privados y el negocio mixto" La Ley 2014-C, 115-), la retractación posterior , y por ende esta acción, no podría ser válidamente formulada. Empero la misma no puede ser así aprehendida. No sólo porque esa renuncia y adjudicación no fue invocada como compensación - o su promesa - en ningún momento por la demandada, sino también porque en el proceso de liquidación de la sociedad conyugal, que era la oportunidad en que necesariamente esa cuestión, en cuanto alcances del convenio debía ser planteada, se rechazó la acción con fundamento en que el único bien era propio por mitades de las partes, quedando por ende alcanzada como defensa preterida por la cosa juzgada. Es más, ni siquiera al contestar aquí la demanda se la refiere como un título de adquisición autónomo, sino vinculada a un modo de adquisición originario como es la prescripción adquisitiva. Ciertamente es que por el principio "iura novit curia" resulta factible asignar efectos jurídicos a un hecho invocado distintos a la calificación que hicieran los litigantes, más esa potestad no puede ser ejercida desbordando el principio de congruencia haciendo mérito de otros no esgrimidos (en el caso que la adjudicación de un bien propio tuviese por causa o contraprestación bienes de la sociedad conyugal). Así las cosas lo máximo permitido es considerar esa renuncia como un abandono traslativo sin contraprestación de la parte alícuota. Ahora bien conforme lo expresara en anterior pronunciamiento (ver causa n° 41952 "Ratto Liliana Graciela c/ Saccoliti Guillermo Raul y Otro s/ Cumplimiento de contratos civiles y comerciales", L.S. n° 48, Nro.de Orden: 116, del 24/05/07), el acto de abandono o renuncia al dominio de un inmueble, en cuanto liberalidad, debe quedar asimilado a las formalidades de la donación: "En nuestro derecho tal transmisión gratuita del dominio de un inmueble se opera por la donación. Aún en el abandono del dominio (que "envuelve una renuncia", es por su esencia de carácter renunciativo) - arts. 2607, 2526, 2529 CCivil-, si es traslativo, es decir su finalidad no consiste en perderlo lisa y llanamente (como sucede con el meramente abdicativo) sino en beneficio o ante la personas indicadas, es decir tiene un beneficiario específico (El abandono de cosas puede no hacerse "con carácter absoluto, sino con el fin de que las cosas puedan ser aprehendidas por determinadas personas" Salvat-Aragañaras Derechos Reales To. II n° 731 p. 121), se está en el campo de la donación (Díaz de Guijarro Enrique " Efecto y prueba del abandono de dominio de los inmuebles JA 1942-IV-42)." Con respecto al llamado abandono traslativo, ninguna duda cabe en admitir a los inmuebles, pues estamos dentro de la normativa de la figura contractual de donación" (Lamber " Abandono de dominio de bien inmueble" en Revista Notarial 1991 n° 909 p. 908). Estando en juego la transferencia del dominio no se suscitan variantes de regímenes como acontece respecto de liberalidades de otros derechos reales, excluidos de la donación- contrato (art. 1791 incs.1 y 8 CCivil; Belluscio/Lagomarsino " Código Civil" de Belluscio-Zannoni To. 9 p.14). Lo distintivo entre la renuncia y la donación en rigor desaparece cuando aquella es traslativa del dominio (Zago "Código Civil" de Bueres- Highton To. 4D p. 11y ss; Cazeaux- Trigo Represas Derecho de las Obligaciones To. III n° 1746 p. 586), ya que la donación es un contrato mediante el cual se transfiere el dominio de una cosa fundado en una causa objetiva (ausencia de reciprocidad) y subjetivamente (entendido como un motivo causalizado, es decir el consentimiento genérico de la liberalidad con independencia de los motivos internos) gratuita, según enseña Lorenzetti Ricardo Luis ("Tratado de los contratos" To. III p. 590/1). Repárese que incluso en relación a las renunciaciones gratuitas en general se ha puntualizado "no puede desconocerse que al dictarse la ley de fe de erratas n° 1196, se suprimió de entre las liberalidades que no son consideradas "donación" del artículo 1791 del código civil, a la renuncia, lo cual significa que el espíritu de esa reforma fue el de considerar aquella como una donación, siendo ese también el criterio que prevalece en otras legislaciones y entre muchos autores extranjeros" (Cazeaux-Trigo Represas idem); que "El espíritu de la reforma (ley de Fe de erratas) es evidentemente el de que la renuncia importa una donación... El concepto de donación en nuestro Código exige la transferencia de la propiedad de una cosa (art. 1789 y nota al 1791)... cuando se trata de la renuncia al derecho de exigir la entrega de la propiedad de una cosa, parece indiscutible que hay donación... En los casos más importantes y frecuentes, la renuncia debe ser considerada como donación indirecta y aplicársele el régimen legal de ésta... Esta es la solución del derecho comparado, acogida también en nuestros proyectos de reforma que expresamente consideran a la renuncia de derechos como donación" (Borda Obligaciones To. I n° 969 y 970). En consecuencia ya no rige el principio de libertad de forma (art 974 del CCivil; siendo por otra parte compatible con la renuncia una forma legal determinada conforme lo ha expresado uniformemente la doctrina en relación al art. 873 v. Santos

Cifuentes- Sagarna "Código Civil comentado y anotado" Ed. La Ley To. I p. 613/4) sino que "la escritura pública es una exigencia formal de solemnidad absoluta, acarreado su falta la nulidad del contrato (art. 1810 del código civil)" (Lamber artículo citado). La forma con su pesadez, cumple aquí el papel de un llamado de atención, dando tiempo a una madura reflexión y asegurando la pureza de la voluntad (Lopez de Zavalia Fernando "Teoría de los contratos To. 2 Parte Especial (1) " p. 381). Se trata de una forma constitutiva no probatoria y visceral o absoluta, dice Lorenzetti "porque no existe la conversión del negocio jurídico, ya que no se puede hacer bajo forma privada y exigir su elevación a escritura pública, por expresa prohibición del Código (arts. 1810 y 1185)" Expresa el mismo Lopez de Zavalia en la obra citada: "La forma requerida asume el carácter de solemne y absoluta, y su inobservancia trae la nulidad plena... Si una donación de bienes inmuebles o de prestaciones periódicas o vitalicias se realiza verbalmente, o por instrumento privado, o incluso por un instrumento público que no sea escritura pública, no vale en consecuencia ni siquiera como obligación a escriturar"(n° 72 p. 423), agregando en relación a la ineficacia del preliminar de donación (mismo número ap. VI p. 430): "...examinemos las donaciones formales del art. 1810, el que ha sido expreso en el sentido de decidir que en esos casos no rige la normativa del art. 1185. Si comparamos, por ejemplo una donación inmobiliaria con una compraventa inmobiliaria, encontramos una radical diferencia. En ambas hipótesis, faltando la forma, el negocio es nulo. Pero mientras en la compraventa inmobiliaria desprovista de la forma, aparte de ser un negocio nulo, es además un preliminar válido, la donación inmobiliaria, sin la forma, no vale ni como donación ni como preliminar. O en otros términos: mientras el Derecho reconoce la existencia de boletos de compraventa inmobiliaria, niega la de boletos de donación. Y así la donación inmobiliaria hecha por instrumento privado, es una donación nula, y nada más que eso. Como donación nula, genera sí, obligaciones naturales, puesto que cae dentro de la preceptiva del art. 515 inc. 3. Pero no vale como preliminar, esto es, no genera la obligación civil de concertar el negocio definitivo llenando la forma". "Supongamos que se trate de la promesa de dar en propiedad un inmueble. Debe ser hecha por escritura pública: art. 1184. Pero si hay una causa suficiente para excluir la idea de donación, se aplicará el régimen del art. 1185. En cambio si la causa es insuficiente, no registrará el art. 1185, sino la previsión más rigurosa del art. 1810" (el mismo autor y obra p. 386) "Por tanto, es inadmisibles la opinión de Spota según la cual también pueden ser acreditadas mediante la confesión judicial, ya que a ella se opone la solemnidad absoluta impuesta por el artículo citado. Es especialmente inaceptable en el caso de donaciones de inmuebles, puesto que al no haberse otorgado la escritura no ha podido transferirse el dominio, con lo que la confesión únicamente podría servir de base a una acción de escrituración que está expresamente excluida por el art. 1810" (Belluscio en la obra mencionada To. 9 p. 71/2)." Esto se mantiene con el nuevo código (art. 1552) III.- Descartada de esta forma la renuncia gratuita luego retractada como obstativa de la división de condominio pretendida corresponde ahora analizar si se cumplió la prescripción adquisitiva del dominio exclusivo opuesta como defensa. La sentenciante de grado entendió que la posesión no cumplió el requisito de ser continua al haber sido interrumpida por la demanda de liquidación interpuesta (art. 3986 CCivil de Vélez). La recurrente sostiene que no tiene tal efecto al no haberse notificado antes del cumplimiento del plazo prescriptivo y porque fue rechazada la acción. Ninguno de estos dos argumentos pueden tener favorable recepción. La interrupción de la prescripción se produce con la interposición de la demanda que exterioriza que no ha abandonado su derecho y que su propósito es no dejarlo perder, lo cual constituye una manifestación de voluntad idónea, suficiente para ese efecto, resultando irrelevante - en principio- la fecha de su notificación (C0000 DO 92014 RSD-16-13 S 28/02/2013 Juba B951434; CC0103 MP 144932 RSD-59-9 S 19/11/2009 Juba B1408087;|CC0001 SM 59704 RSD-294-7 S 06/11/2007 Juba B1951578; CC0102 MP 129206 RSD-403-4 S 24/06/2004 Juba B1404101; CC0203 LP 102705 RSD-143-4 S 20/05/2004 Juba B353764; CC0202 LP 93818 RSD-261-00 S 03/10/2000 Juba B300788, entre otros), sin perjuicio de lo cual es de señalar que esa demanda no fue notificada después de cumplido el plazo veinteañal de posesión desde aquella manifestación, toda vez que la misma se realizó el 4/2/2005 (ver fs. 25/26 expte. 39357) En cuanto al rechazo de esa acción para tener por no sucedida la interrupción, es de señalar que el art. 3987 CCivil de Vélez contempla la absolución definitiva del accionado. "Entre nosotros se ha considerado que Vélez Sársfield prefirió la interpretación de Troplong y que el código se ha referido en este artículo a una sentencia firme o pasada en autoridad de cosa juzgada, que se hubiese pronunciado sobre el fondo de los derechos en litigio, cerrando toda posibilidad de un nuevo juicio por idéntica causa entre las mismas partes" (Félix Trigo Represas en Código Civil Comentado Rubinzal-Culzoni Tomo Privilegios-Prescripción p. 438; CSJN 26/2/1943 LL 29-696) Receipta esta interpretación el art. 2547 CCCN , que también aclara la duración de esos efectos tal como lo había expresado con anterior la doctrina y jurisprudencia ("El efecto interruptivo de la demanda se prolonga todo el tiempo que dure el proceso" autor citado p.439) Ello así el nuevo plazo prescriptivo comenzó recién a correr a partir de la sentencia firme de esta Cámara que rechazó la acción liquidativa, con lo cual es evidente que no se operó temporalmente el modo de adquisición mencionado. Por lo que llevo hasta aquí expuesto, doy mi voto POR LA AFIRMATIVA. El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.- A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Guardiola, dijo: Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de

recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del CPCC-, Corresponde: CONFIRMAR la sentencia apelada. Costas de Alzada a la demandada vencida. Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley 8904). Por lo que llevo hasta aquí expuesto, doy mi voto POR LA AFIRMATIVA. El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.- Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo que firman los Señores Jueces por ante mí: FDO. DRES. JUAN JOSE GUARDIOLA Y RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, ANTE MI, DRA. MARIA V. ZUZA (Secretaria).- JUNIN, (Bs. As.), 30 de Junio de 2016. AUTOS Y VISTO: Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del C.P.C.C.-, se resuelve: CONFIRMAR la sentencia apelada. Costas de Alzada a la demandada vencida. Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 de la ley 8904). Regístrese, notifíquese y oportunamente remítanse los autos al Juzgado de Origen.- FDO. DRES. JUAN JOSE GUARDIOLA Y RICARDO MANUEL CASTRO DURAN, ANTE MI, DRA. MARIA V. ZUZA (Secretaria).- Correlaciones: CÓDIGO CIVIL DE LA NACIÓN Sydiaha, Alejandro: Daño en la división del condominio - ERREPAR - Erreijs on line - noviembre 2010 Massiccioni, Silvia M.: Reversión de las donaciones. Sus efectos en materia inmobiliaria - XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil - ERREPAR - Erreijs on line - setiembre 2013 Barbón Lacambra, José A.: LA DONACIÓN COMO CONTRATO A LA LUZ DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - ERREPAR - Erreijs on line - setiembre 2015 Nota al fallo, Pilar Rebaudi Basavilbaso, LA DIVISIÓN DE CONDOMINIO Y EL CONVENIO DE LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL. SU RENUNCIA E INTERRUPCIÓN DEL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN. UN CASO COMPLEJO , Temas de Derecho Civil, Persona y Patrimonio, Noviembre 2016, Colección Compendio Jurídico 008394E