

**Recurso de Recalificación - Integración de Parcelas adquiridas a Título Ganancial y Propio por los Cónyuges y Sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal. Contrato Prohibido. Posterior donación de la Nuda Propiedad de las Unidades Funcionales a las hijas, con Reserva de Usufructo Vitalicio sobre las mismas, con Derecho de Acrecer entre los esposos. Procedencia del Rechazo de la Escritura Pública que lo instrumenta.**

(Resolución de fecha 09/06/1988 de la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Santa Fe en los autos caratulados "R, J.A. c/REGISTRO GENERAL s/Recurso de Apelación" (Expte.Nº 31 – Año 1987), confirmatoria de la Disposición Nº 009 del 16/03/1987).

1) Cuando ambos cónyuges aportan sendos inmuebles, uno de carácter propio de titularidad de la esposa y el otro ganancial de titularidad del marido, para someterlos al régimen de la propiedad horizontal, quiérase o no están contratando, un contrato atípico pero contrato al fin, desde que formalmente no puede hablarse de la existencia de un condominio porque cada uno de los bienes continuaba registrado a nombre de sus respectivos titulares, registro que luego se muta para constituirse por partes iguales para cada uno de los aportantes y para luego donar y finalmente reservarse el derecho real de usufructo ambos, por partes iguales indivisas. Tal contrato se encuentra prohibido conforme al régimen establecido en los artículos 1217, 1218 y 1219 del Código Civil y justifica en consecuencia el rechazo del Registro General a la inscripción de la escritura pública que lo instrumenta, por lo que no cabe hacer lugar al recurso de apelación interpuesto contra dicha decisión.

2) Al aportar los inmuebles, los cónyuges se colocaron en una situación análoga a la formación de la propiedad horizontal *"por consorcio de condóminos"*, siendo ese tramo la primera de las dos etapas en que se descompone el derecho de propiedad horizontal, y donde esa primera etapa *"negocio jurídico unilateral, bilateral o multilateral que lo origina, no difiere de cualquier otro acto válido para el dominio del derecho común"*.

Como en la segunda etapa de la propiedad horizontal, que refiere a los recaudos de forma que se exigen para que se haga efectivo el derecho y tenga validez frente a terceros (redacción e inscripción del reglamento de copropiedad), los cónyuges han procedido como si fueran sujetos igualitarios en la titularidad de dominio de los inmuebles materialmente unidos (no jurídicamente), no cabe sino entender que la esposa efectuó una donación (encubierta) de la mitad de su bien propio a su marido, lo que resulta prohibido expresamente por el artículo 1807 inciso 1º del Código Civil, interpretación que se compadece cuando se reservan el derecho real de usufructo por partes iguales indivisas, por lo que los derechos de la cónyuge sobre su bien propio quedan limitados.

3) Al donar los esposos a sus hijas la nueva parcela única surgida de la integración con reserva de usufructo, resulta que ambos cónyuges pasan a ser titulares de un derecho real de usufructo sobre todo el inmueble resultante de esa integración, existiendo entre ellos una comunión de usufructo o co-usufructo análoga en cierta manera a la co-propiedad y a la que en parte le es aplicable su régimen legal.

Cada uno de los titulares pasa a ser titular de una cuota indivisa del usufructo y puede disponer de ella en la medida en que puede disponer del usufructo.

4) Al quedar integrado el que fuere bien propio de la mujer al bien ganancial de titularidad del marido, formando una única unidad parcelaria, se transforma su régimen de disponibilidad y administración, padeciendo la que fuere titular del bien propio de limitaciones en ambos ámbitos (tanto en el de la disponibilidad cuanto en el de la administración).

Tal conclusión surge de analizar, entre otras disposiciones, los artículos 2680 (cotéjeselo con el artículo 1276 y habrá de advertirse el nacimiento de restricciones en disposición) y 2682 del Código Civil (sobre la limitación del derecho a enagenar y arrendar el inmueble).

En efecto, el artículo 2680 del Código Civil exige acuerdo unánime para los actos materiales o jurídicos que importen el ejercicio actual del derecho de propiedad realizados respecto a la cosa común o a la menor parte de ella físicamente determinada, y el artículo 2682 establece restricciones a la administración con respecto a la amplitud que otorga al titular del bien propio el artículo 1276 del Código Civil.

5) La reserva de usufructo transforma a marido y mujer en co-usufructuarios, limitando los derechos de usufructo a que esta última cabía sobre el inmueble del que fuere titular con carácter de bien propio, puesto que de aquí en adelante quedaría ésta sometida al régimen que podría llamarse de co-usufructo al que por serle aplicables en general las reglas del condominio le son también aplicables las objeciones vertidas anteriormente.