--- En la ciudad de Trelew, a los días de mayo del año dos mil trece, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de esta ciudad, bajo la Presidencia del Dr. Sergio Rubén Lucero y presencia de los Sres. Jueces del Cuerpo Dres. Raúl Adrián Vergara y Aldo Luis De Cunto, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“V., M. S. c/ C., H. A. s/ liquidación de la sociedad conyugal” (Expte. 32 - Año 2013 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?, y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden resultante del sorteo practicado a fs. 538.---

---**A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo: ----------

----Vienen estos actuados a conocimiento del Tribunal de alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora (fs. 522) en contra del pronunciamiento definitivo que fuera dictado en autos (fs. 518/520) y por el cual se rechazó la demanda de liquidación de la sociedad conyugal que planteara, con costas a su cargo. ----------

----El escrito de expresión de agravios luce en pieza obrante a fs. 535/536 y vta.----------

----Corrido traslado a la parte contraria (fs. 537), éste no fue evacuado.----------

----I.- Expresa como fundamento de su recurso que la sentencia que ataca no efectúa un análisis adecuado de las pruebas producidas. Previo transcribir el considerando relativo a la calificación del inmueble en el cual el juzgador a quo indica, con apoyo en cita doctrinal, que no desconoce que, por lo general, una de las causas de adquisición es la resolución del organismo crediticio nacional o provincial que adjudica el inmueble de acuerdo con los planes de construcción de barrios, viviendas económicas, etc. Agregando que, conforme a ello, podría suponerse que la resolución n° *** (IPVyDU) de adjudicación del inmueble situado en el Barrio “**v.”, dictada el mismo día en que se celebró el acto de escrituración -24/4/2002- (fs. 350/353 y 430/433), trasciende como la causa de adquisición al que se refiere aquel precepto legal, de modo que el bien sería ganancial en virtud de que tanto la causa como el título son posteriores al inicio de la sociedad conyugal. Añadiendo de continuo que correctamente analizado este aspecto, lo cierto es que la causa de adquisición existía antes del comienzo del régimen de comunidad, dado que el Sr. C. suscribió el día 25/9/2001 un convenio de pre-adjudicación con la A. M. d E. P. d. C. (A.). Agregándose, luego, la porción del razonamiento del judicante en la cual concluye que ante la singularidad de la operatoria implementada en conjunto por el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano y A., lo relevante radica en que al momento de contraer las nupcias, el demandado ya tenía un derecho patrimonial en expectativa con base en el contrato de pre-adjudicación, sujeto a la condición suspensiva de la aceptación del ente autárquico. Al respecto se pregunta la recurrente si el contrato de pre-adjudicación en los términos suscriptos era lo suficientemente fuerte para convertirse en la causa o título de la adquisición, de conformidad con lo preceptuado por el art. 1267 del Código Civil. Se responde a ello negativamente, por cuanto surge de la documentación acompañada por

el propio demandado, citando particularmente la nota remitida por el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano dirigida al postulante para el Barrio “**v.”, la que transcribe y por la que se le requería la presentación del documento nacional de identidad del titular y de la cónyuge, libreta de matrimonio para completar su legajo y continuar con los trámites de adjudicación previos a la entrega de las llaves de la vivienda (fs. 94). Señala que a fs. 99 obra nota dirigida al demandado firmada por la Cra. M. E. C. como “Gerente General del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano”, que fuera notificada el 23 de abril de 2002, por la cual se le hace saber que, tal como fuera notificado el 30 de marzo de 2000 y el 7 de junio de 2000 a la A. M. d E. P. (A.), el convenio que suscribiera individualmente con la citada entidad intermedia referente al plan de ** v. en ejecución, presenta omisiones que debían ser subsanadas a los efectos de cumplir con lo prescripto en el convenio celebrado entre A. y en consecuencia proceder a la adjudicación de las viviendas indicándose el porcentaje en concepto de gastos administrativos, el importe a abonar en concepto de pago de la escritura de dominio con hipoteca y el cumplimiento de los requisitos FO.NA.VI. de los postulantes. De lo expuesto, manifiesta, surge que la causa que diera origen a la adjudicación del inmueble es el convenio de pre-adjudicación, el cual quedó perfeccionado al momento de la presentación del certificado de matrimonio. Advierte que ninguna persona soltera y sin hijos puede acceder a una vivienda entregada por el Instituto Provincial de la Vivienda, de modo que mal puede el Sr. Juez a quo llegar a la conclusión que el inmueble es un bien propio puesto que el convenio de pre-adjudicación (en su faz inicial) no tuvo entidad suficiente como causa de obligación hasta el momento en que se presentó el certificado de matrimonio. Apunta que teniendo en consideración todo el plexo jurídico resultaría un escándalo sostener que una vivienda del FO.NA.VI., pueda resultar un bien propio de uno de los cónyuges cuando justamente las mismas solo pueden ser otorgadas en beneficio de familias carentes de recursos (no personas jóvenes, solteras y sin hijos). Postula que de no haberse contraído matrimonio y presentado dicha documentación el convenio de pre-adjudicación hubiese caído ineludiblemente y la vivienda hubiera sido adjudicada a la familia que seguía en el listado según el orden de espera. Afirma en tal sentido que el ofrecimiento y posterior firma de un contrato de pre-adjudicación no constituye título de fecha anterior a la celebración del matrimonio que haga que el inmueble revista el carácter de propio ya que se entiende por título el acto jurídico revestido de las condiciones de fondo y de forma exigidas por la ley que resulta apto para servir de fundamento a la transmisión del dominio. Observa respecto al art. 1267 del Código Civil que la doctrina aclara que la palabra “causa” empleada es más abarcativa que la expresión título, utilizada como integrando el mecanismo constitutivo de los derechos reales, dado que estaría apuntando a lo expresado en la norma del art. 499 del Código Civil que se refiere a la causa de las obligaciones. Expresa con apoyo en cita doctrinal que la causa de las obligaciones es la causa fuente conceptuada como todas aquellas

situaciones de hecho o derecho que tienen virtualidad para crear obligaciones en cabeza de las personas y un hecho tiene virtualidad suficiente para crear un vínculo obligacional cuando el ordenamiento jurídico le reconoce esa virtualidad. En el caso, señala, el contrato de pre-adjudicación (en su faz inicial), sin cumplimentar con el requisito del matrimonio no tiene virtualidad suficiente para que el inmueble sea considerado como bien propio y así adjudicárselo al demandado, de manera tal que no cabe ser considerado en su faz originaria como causa de adquisición del inmueble objeto de autos sino hasta después de celebrado el matrimonio razón por la cual el mismo debe ser considerado como bien ganancial. Termina postulando que por el análisis anteriormente realizado, surge que el bien inmueble ubicado en el Barrio A., casa N° ** de la ciudad de Rawson, identificado catastralmente como la totalidad de la Parcela**, Manzana ** del Sector * de la Circunscripción *, Departamento Rawson, compuesto por un superficie de 250,90 mts. 2, Inscripto a la Matrícula (**-**)**.***, tiene carácter ganancial y no propio como lo resuelve el Sr. Juez a quo en el fallo que apela, lo que ha de conducir –afirma- a la revocatoria parcial de la sentencia recurrida con costas a la parte demandada. ----------

----II.- En los límites provistos por el único agravio que se viene de reseñar precedentemente, habré de ingresar al tratamiento de la cuestión motivo de la impugnación introduciéndome al análisis relativo al que, considero, es el concreto núcleo del alzamiento a lo decidido por la sentencia apelada, cual es, determinar el momento en que corresponde considerar que jurídicamente el derecho en relación al bien inmueble del que se trata, se incorporó al patrimonio del que resultó ser su adjudicatario a los efectos de elucidar su calificación como propio o ganancial. ----------

----Y, dicho análisis habrá de estar presidido ineludiblemente por la presunción de ganancialidad que emerge de lo dispuesto por el art. 1.271 del Código Civil en cuanto, textualmente, contempla lo siguiente: *"…pertenecen a la sociedad conyugal como gananciales, los bienes existentes a la disolución de ella,* ***si no se prueba que pertenecían a alguno de los cónyuges cuando se celebró el matrimonio****, o que los adquirió después por herencia, donación o legado"* (Sic) (lo destacado en negritas me pertenece). ----------

----Esta aludida presunción, que es *iuris tantum* y derivada del principio "*in dubio pro comunitate",* también tendrá, estimo, una relevante utilidad a los efectos de interpretar el recto sentido que corresponde atribuir a la norma contenida en el art. 1.267 del mismo cuerpo sustantivo, que es la que correctamente citara el judicante de primera instancia para arribar a su veredicto, en cuanto dispone específicamente que *"…la cosa adquirida durante la sociedad no pertenece a ella aunque se haya adquirido a título oneroso,* ***cuando la causa o título de adquisición le ha precedido*** *y se ha pagado con bienes de uno de los cónyuges"* (Sic)(el destacado en negritas también me pertenece).----------

----El juzgador a quo indicó como sustento argumental de su decisión lo siguiente, a saber: *"…lo cierto es que la causa de adquisición existía antes del comienzo del*

*régimen de comunidad, dado que el Sr. C. suscribió el día 25/9/2001 un convenio de preadjudicación con la A. M. d E. P. d C. (A.), entidad que financió las obras de mejoramiento e infraestructura de los inmuebles que conforman el Barrio "**v.", obligándose el demandado a abonar 60 cuotas de $ 100 (fs. 172/176, 266 y 445) (…) De ahí que ante la singularidad de la operatoria implementada en conjunto por el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano y A., lo relevante radica en que al momento de contraer las nupcias, el demandado ya tenía un derecho patrimonial en expectativa con base en el contrato de preadjudicación, sujeto a la condición suspensiva de la aceptación del ente autárquico…"*(Sic)(Vide: considerando, punto I, letra "a" –fs. 518vta./519-). ----------

----Ya he puesto de resalto que el art. 1267 del Código Civil dispone que si la causa o título de la adquisición es anterior a la celebración del matrimonio el bien será calificado como propio, aun cuando éste se adquiera durante ella. Y, nótese que congruentemente con esta regla el art. 1273 establece que serán gananciales aquellos bienes adquiridos luego de la disolución de la sociedad pero por causa producida durante ella. ----------

----De suerte tal que puede inducirse válidamente que el codificador optó por atender preferentemente, a los efectos de la calificación como propio o ganancial de un bien ingresado durante o, inclusive, después de encontrarse vigente el régimen de comunidad conyugal, a la causa fuente del negocio jurídico e independientemente que éste (dando preferencia de esta forma a la pertenencia del derecho, derivado de la causa fuente de origen y en compatibilidad de lo que indica el citado art. 1271 del C.C.) se concrete o concluya, produciendo su incorporación al patrimonio, mediante el cumplimiento de los requisitos sustanciales para la instrumentación del título o forma respectiva. ----------

----No soslayo que el artículo 1267 del Código Civil que se examina ha traído no pocas divergencias doctrinarias, empero de lo que no se discute mayormente es que corresponde interpretar que, allende que alude sólo "a la adquisición de cosas", ella en realidad debe ser entendida como que refiere a todos los bienes que pudieren ser adquiridos reconociendo una causa anterior (Conf. Fassi, Santiago C., "El régimen patrimonial del matrimonio en la reforma del Código Civil", en E.D., 23-892, VIII). ---------

----Asimismo, se perfila una opinión mayoritaria en la doctrina en el sentido que la mención del origen de los fondos es superflua y no constituye presupuesto para la calificación, siendo el núcleo del texto legal "la causa o título anterior", sin perjuicio del eventual derecho de recompensa que pudiera nacer por la utilización de fondos gananciales para adquirir un bien que en definitiva resultará propio de uno de los cónyuges, o, a la inversa, la utilización de fondos propios para adquirir un bien que resulta ganancial. ----------

----Ahora bien, en relación al puntual aspecto que deviene en el concretamente dirimente para el presente caso, que es el relativo a qué se ha de entender por "causa o

título anterior” según la terminología utilizada en el mentado art. 1267, se ha dicho que cuando se habla de “causa” se refiere a la denominada “causa fuente” contemplada en el art. 499 del Código, que trata de aquellos hechos o actos lícitos o ilícitos, relaciones de familia o relaciones civiles idóneos para generar una obligación. Y, que por “título” aquel acto jurídico, revestido de las condiciones de fondo y de forma exigidas por la ley, que resulta apto para servir de fundamento a la transmisión del dominio. ----------

----Pues bien, una parte de la doctrina efectúa una interpretación restrictiva considerando que el art. 1267 sería aplicable sólo cuando el título *stricto senso* ha precedido al matrimonio, en los casos en que la ley exige una forma determinada sin la cual no habrá transmisión de dominio, como lo es la escritura pública en el supuesto de adquisición de un bien inmueble (Confr. Mazzinghi, Jorge A., “Tratado de Derecho de Familia, Ed. La Ley, ed. año 2006, T. 2, pág. 112, apart. a.1; se cita en la misma posición al autor chileno Arturo Alessandri Rodríguez y a Eduardo Vaz Ferreira, en nota n° 6; Ver: réplica a tal tesitura doctrinal que es expuesta en “Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado”, director Augusto C. Belluscio, coordinador Eduardo A. Zannoni, Ed. Astrea, ed. año 1986, T. 6, págs. 130/132, & 9, con cita de Pothier). ----------

----Es de observar desde ya que esta hermenéutica soslaya lisa y llanamente que la norma bajo análisis también contempla bajo la conjunción alternativa, además del título, a la causa de la adquisición. Esta es la postura que hace suya la parte actora aquí impugnante; magüer, de la circunstancia de concurrir en el particular caso de autos, a la par, el acto administrativo por el cual se adjudica dicho bien merced a que se habría satisfecho un requisito específico consistente precisamente en el matrimonio que uniera a los cónyuges hoy parte de este litigio, siendo indiferente ello en la especie puesto que, en definitiva, ambos actos jurídicos datan de la misma fecha de concreción. ----------

----En la posición contraria a dicha postura doctrinal se ubicó el Sr. Juez a quo, con criterio que adelanto desde ya que compartiré, en cuanto que sostuvo que *“…lo relevante radica en que al momento de contraer las nupcias, el demandado ya tenía un derecho patrimonial en expectativa con base en el contrato de preadjudicación, sujeto a la condición suspensiva de la aceptación del ente autárquico…”* (Sic)(fs. 519). Es que, tengo para mí, coincidiendo sin tapujo alguno con lo expuesto por el judicante de la anterior instancia, que es suficiente que la “causa” sea anterior para la aplicación de la norma, aunque el derecho del que se trate no surja de un título suficiente para la transmisión del dominio (Ver: Vidal Taquini, Carlos H., en “Régimen de bienes en el matrimonio”, Ed. Astrea, 3ª ed., 4ª reimpresión, año 1999, págs. 212/214, & 212; id., Guaglianone, Aquiles H., “El bien que se califica como propio por ser la causa de su adquisición anterior al matrimonio”, en J.A., doctrina, T. 1974-29; id., Belluscio; Augusto C, “Inmueble adquirido por uno de los cónyuges en virtud de boleto de compraventa anterior al matrimonio”, en L.L., 1974-281; ídem, Fleitas Ortiz de Rozas, Abel y Roveda, Eduardo G., en “Régimen de bienes del matrimonio”, Ed. La Ley, 2ª ed, año 2006, pág.

56/57, letra d; ver, en igual sentido “Código Civil y normas complementarias” Bueres, J. Alberto, dirección/Higthon, Elena, coordinación, Ed. Hammurabi, año 1999, T. 3-C, pág. 135/136, & 1; ver también: Sambrizzi, Eduardo A, “Supuestos que han presentado dudas en cuanto a la calificación de los bienes en propios o gananciales”, en Revista de Derecho Privado y Comunitario “Sociedad Conyugal-I”, año 2008-1, Ed. Rubinzal Culzoni, págs.. 10/15, punto 2 y 3). ----------

----En síntesis, entiendo que conforme a lo prescripto por el art. 1267 del Código Civil, lo relevante es que, al momento de la celebración del matrimonio, el cónyuge tenga un derecho –por lo menos eventual- de adquirir la cosa (en la especie, como lo indicara el Sr, Juez a quo, dicho derecho a la adjudicación se encontraba sujeto a una condición suspensiva), derecho que constituye un bien propio. Por lo tanto no existe más que una variante de la subrogación real, caracterizada porque en lugar de sustituirse –en el patrimonio propio de uno de los cónyuges- una cosa por otra, se sustituye un derecho por una cosa. Esta asume, entonces, el mismo carácter que aquél, es decir, es propia (Conf.: S.C.B.A., 7/3/1994, L.L.B.A., año 2, N° 5, Junio de 1995, pág. 488; id., CNCiv., Sala A, 3/5/1985, L.L. 1985-D, 193; id. CNCiv., Sala A, 5/3/1981, L.L., 1981-C, 525; CNCiv., Sala C, 15/5/2008, L.L., 2008-C,681). ----------

----Esa conclusión se justifica por cuanto al formarse la sociedad conyugal uno de los cónyuges –en la especie el Sr. C.- contaba en su patrimonio con el derecho personal a obtener la adjudicación y la transmisión de la nuda propiedad del inmueble que le fuera asignado como postulante por la entidad mutual intermediaria por ante el Instituto de la Vivienda y Desarrollos Urbano de la provincia; esto es, tenía un derecho a la adjudicación y adquisición, fundado en la obligación válida que se asumiera a su favor –mediante la suscripción con la mutual intermediaria de un convenio de pre-adjudicación-, aún cuando se encontrara supeditada a la verificación de que reuniera las condiciones exigidas por la operatoria para su aprobación y la co-respectiva adjudicación de parte del ente público aludido. De modo que después del matrimonio, la cosa adquirida mediante la concreción de los actos jurídicos necesarios a tal efecto no será más que la transformación de ese derecho personal y propio a que se le transfiera el dominio, derecho real cuya realización efectiva se concretara mediante el cumplimiento de los recaudos sustanciales y formales específicos (conf.: Guaglianone, Aquiles H. "El bien que se califica como propio por ser la causa de su adquisición anterior a la celebración del matrimonio", en J.A. Secc., doctrina, 1974, pág. 29). ----------

----De manera que, a los efectos de la aplicación del artículo bajo examen, basta que la adquisición reconozca una causa anterior al matrimonio, aunque la obligación que ha generado el deber de transmitir no resulte en su origen de un título suficiente para la transmisión y adquisición del bien. La interpretación del precepto incluye todos aquellos casos en que antes de la celebración del matrimonio existía un derecho a la adquisición fundado en una obligación válida de transferir, siendo quizás el más común de los que se registra en la jurisprudencia citada el derivado de la suscripción de un boleto de

compra y venta, supuesto que es perfectamente asimilable al supuesto de autos desde que reviste idéntica naturaleza en cuanto se constituye como “la causa” de adquisición de un derecho personal, al igual a como acontece en la especie con el convenio de pre-adjudicación de marras (Vide: copia de nota de fs. 87 y su original de fs. 445; convenio de pre-adjudicación obrante en copia a fs. 88/91; nota N° 775 A.M.E.P. de fs. 266)(Conf. Zannoni, Eduardo en “Derecho de Familia”, Ed. Astrea, 3ª ed., año 1998, pág. 512/515, & 403).----------

----Apunto que toda la operatoria por la cual un postulante se vincula con una entidad intermediaria de un plan de viviendas a financiar por el Estado mediante la intervención del organismo respectivo hasta obtener la concreción de las adjudicaciones de viviendas que realizan los organismos crediticios nacionales o provinciales de acuerdo con los planes de construcción de barrios o viviendas económicas constituyen, por lo general, la causa de la adquisición de la vivienda comprendida en tal operatoria sin perjuicio de que el título suficiente traslativo de la propiedad sea otorgado con posterioridad (Conf. Zannoni, Eduardo, op. Cit., pág. 514) (Conf.: Causa 87.611, del 27/12/2001 “Lamuraglia c/ Vázquez s/ Liquidación de sociedad conyugal”, elDial.com – S123).----------

----Es decir, ya sea mediante la suscripción de una mera adhesión, o postulación, o preadjudicación con la entidad intermediadora se configura la “causa” que origina o es fuente del nacimiento de un derecho personal a que, luego, cumplidos los requisitos de la operatoria respectiva, se concreta en su instrumentación o “titulación” respectiva para transferir el dominio del bien inmueble implicado. ----------

----Por las razones expuestas, entonces, concluiré en que corresponderá desestimar el recurso de apelación incoado. Así lo dejo propuesto al acuerdo que se decida. ----------

----III.- Conclusión: ----------

----Por todo lo dicho, corresponderá confirmar el fallo venido en apelación en todo lo que fuera materia de agravios, con costas de segunda instancia a cargo de la parte actora vencida en ella (Conf. arts. 69 y 282 del C.P.C.C.). ----------

----Los honorarios del Dr. F. G. J., letrado apoderado de la parte actora recurrente, por sus tareas de alzada, las que aprecio por su extensión, calidad y eficacia, estimo adecuado fijarlos en la suma equivalente al 2% del monto del proceso a determinar en la anterior instancia, con más el I.V.A. correspondiente (Conf. arts. 5 y 13 de la Ley XIII N° 4; leyes 23.349 y 23.871).----------

----Finalizo el tratamiento de la presente cuestión, pues, pronunciándome en ella por la AFIRMATIVA.----------

----**A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto manifestó: ----------

----Dada la prolija reseña que efectuara el colega preopinante respecto de la sentencia de fs. 518/520, así como de los agravios de la actora de fs. 535/536 vta., me remitiré a la misma en homenaje a la brevedad.- ----------

----I.- Dado que se trata de un único agravio referido al carácter de propio que se

otorgara al bien inmueble en el decisorio, me ocuparé del mismo, sin necesidad de distinciones entre los diversos fundamentos desarrollados, más allá de alguna aclaración puntual cuando el propio examen del agravio así lo amerite.- ----------

----1) Luego de transcribir la argumentación dirimente del juzgador en la que fundamentó su decisión de considerar como bien propio del demandado el inmueble que integra el objeto de este pleito, la apelante se interroga acerca de si el contrato de preadjudicación era lo suficientemente fuerte como para convertirse en causa o título de la adquisición del bien, en los términos del art. 1267 del C. Civil. Señala que ello no puede ser así considerado por cuanto se agregó la nota emitida por el IPVyDU dirigida al postulante para el Barrio "**V.", donde se hace saber que para completar el legajo y continuar con los trámites de adjudicación previo a la entrega de llaves de la vivienda, se debía adjuntar determinada documentación, entre la que se encuentra la fotocopia de la libreta de familia que acredite el matrimonio, o en el caso de los concubinos, entre otros requisitos los certificados de nacimiento de los hijos. Hace referencia a otras notas donde se exigía el cumplimento de los requisitos del FO.NA.VI. para los postulantes, concluyendo que ninguna persona soltera y sin hijos puede acceder a una vivienda entregada por el IPVyDU, por lo que mal puede el juez de grado decidir que el bien es propio, ya que el convenio de preadjudicación en su faz inicial no tuvo entidad suficiente como causa de obligación.- ----------

----Bien expresa el Dr. Lucero que, en virtud de lo dispuesto por el art. 1271 del C. Civil se presume ganancial todo bien existente a la disolución de la sociedad ganancial, si no se prueba que pertenecía a alguno de los cónyuges cuando se celebró el matrimonio, o que los adquirió después por herencia, donación o legado. La cuestión que se presenta en la especie se refiere a la aplicación del art. 1267 del C. Civil que establece *"La cosa adquirida durante la sociedad, no pertenece a ella aunque se haya adquirido a título oneroso, cuando la causa o título de adquisición le ha precedido y se ha pagado con bienes de uno de los cónyuges".* El principio que resulta de dicha disposición es, como se advierte, similar al establecido en el artículo 1273. Y si bien la misma se refiere a la adquisición de cosas, debe ser entendida de una manera más amplia, comprensiva de la adquisición de cualquier otro bien que no sea una cosa, por una causa anterior a la celebración del matrimonio, pues, la razón para considerar ese otro bien de carácter ganancial es la misma que cuando se trata de la adquisición de una cosa, lo cual se ve confirmado por la enunciación de casos de bienes propios que, como aplicaciones del principio establecido en el artículo 1267, formulan los tres artículos siguientes, que comprenden supuestos de bienes que no son cosas. En el fondo, la solución que resulta de la norma es la misma que la admitida para la subrogación real, la cual, no varía, aun cuando haya habido un saldo de precio abonado luego del matrimonio con dinero ganancial, debiendo desde ya señalar que, en ese supuesto, por el monto de ese saldo, la sociedad conyugal tiene un crédito contra el esposo dueño del bien (conf. Sambrizzi, Eduardo A.: "Supuestos que han presentado dudas en cuanto a la

calificación de los bienes en propios o gananciales", en "Revista de Derecho Privado y Comunitario", Rubinzal-Culzoni Editores, 2008-1, "Sociedad Conyugal-I", págs. 10/11).-

----Se ha resuelto al respecto que "conforme se encuentra descripto por el artículo 1267 del Código Civil, de lo que se trata es de que, en el momento de la celebración del matrimonio, el cónyuge ya tenga un derecho -por lo menos eventual- de adquirir la cosa, derecho que constituya un bien propio. Por lo tanto, no existe más que una variante de la subrogación real, caracterizada porque en lugar de sustituirse -en el patrimonio propio de uno de los cónyuges- una cosa por otra, se sustituye un derecho por una cosa, asumiendo ésta el mismo carácter que aquél, es decir, propia" (conf. SCBA, ED, 164-399). Cuando en la disposición en análisis se habla de causa, se está refiriendo a "causa fuente", o sea, al origen de la adquisición de la cosa, que tal como resulta del artículo 499 del C. Civil, puede derivar de un hecho, de un acto lícito o ilícito, de las relaciones de familia o de las relaciones civiles, suficientes como para generar una obligación (conf. Sambrizzi, op. cit., pág. 12). En sentido coincidente se ha dicho que se entiende por título el acto jurídico revestido de las condiciones de fondo y de forma exigidas por la ley, que resulta apto para servir de fundamento a la transmisión del dominio, y que para que se considere al bien como propio, es suficiente que la causa sea anterior al matrimonio, aunque no surja de un título suficiente para la transmisión del dominio, como ocurre en el supuesto de suscripción de un boleto de compraventa, que si bien no es suficiente para transmitir el dominio, da derecho a exigir que se otorgue la escritura pública (ver cita de Fleitas Ortiz de Rozas y Roveda, en Sambrizzi, op. cit., págs. 12/13). Respecto a la diferencia entre título y causa, Guaglianone afirma que la causa o título de adquisición es la obligación que ha generado el deber de transmitir, incluso en la hipótesis de dación en pago, mientras que Jorge A. Mazzinghi sostiene que, por título debe entenderse el acto que produce la incorporación del inmueble al patrimonio del adquirente, o sea, la escritura traslativa de dominio, complementada por la inscripción registral y la tradición (ver citas en Sambrizzi, op. cit., pág. 13). Hay quienes, como Sambrizzi, interpretan que el título al que se refiere dicha norma debe ser interpretado como similar al concepto de causa, siendo evidente que aquél no debe ser entendido como el documento apto y suficiente de por sí -junto con la entrega de la posesión- para la transmisión del dominio, por cuanto en tal caso, la cosa habría sido adquirida antes del matrimonio, no dándose por tanto la situación contemplada en dicha disposición. Como dice Zannoni, bastará con que la adquisición reconozca una causa anterior al matrimonio, aunque la obligación que ha generado el deber de transmitir no resulte, en su origen, de un título suficiente para la transmisión y recíproca adquisición del bien. Este autor pone de relieve que si en materia de inmuebles sólo pudiera tenerse en cuenta el título, en los casos de compraventa, el artículo 1267 sólo se limitaría a los supuestos de escritura anterior al matrimonio y tradición posterior, o al caso de un título vicioso cuyo vicio se purgare después del matrimonio (conf. cita en Sambrizzi, op. cit., pág. 14).----------

----Respecto del boleto de compraventa anterior al matrimonio, sobre el mismo la postura mayoritaria entiende que si bien no es el título de adquisición del bien, es la causa a la que también se refiere el artículo. Por lo tanto, la adquisición del inmueble durante la sociedad conyugal por la escritura y tradición no variará el carácter propio del bien si el boleto es anterior al matrimonio (conf. Hernández en Bueres-Highton: “Código Civil...”, Ed. Hammurabi, 1999, Tº 3 C, págs. 135/136). Asimismo por aplicación del principio consagrado en el artículo 1267, se ha resuelto que la inscripción registral de la compra del automotor, efectuada con posterioridad a contraer matrimonio, no le da carácter ganancial pese a ser constitutiva, si su causa es anterior a las nupcias; entendiéndose por tal la obligación que ha generado el deber de transmitir (conf. CN. Civ., Sala A, LL, 1996-E-650, ED, 169-57). Igualmente, se ha sostenido, que el principio expresado en el artículo 1267 se aplica a los casos del bien adquirido antes del matrimonio bajo condición suspensiva cumplida luego de su celebración, o del que vuelve al patrimonio de un pacto de retroventa, o de los salarios, sueldos u honorarios devengados antes del matrimonio y cobrados con posterioridad (conf. Sambrizzi, op. cit., pág. 21).- ----------

----2) Sentado lo anterior, cabe señalar que la peculiaridad que se presenta en el “sub exámine”, radica en que con posterioridad al matrimonio, se emitió la resolución del IPVyDU, otorgando en adjudicación el inmueble al cónyuge demandado (ver fs. 350/353), y el mismo día -24/04/02- se efectuó la escritura traslativa de dominio y de constitución de hipoteca (ver fs. 430/433). Al respecto el juzgador se hizo cargo de lo sostenido por Zannoni (ver sentencia a fs. 518 vta., anteúltimo párrafo). Este autor menciona como un caso frecuente de aplicación del artículo 1267 el de las adjudicaciones de viviendas que realizan organismos crediticios nacionales o provinciales de acuerdo con los planes de construcción de barrios, viviendas económicas, etc.. esas adjudicaciones constituirán causa de la adquisición de la vivienda -inmueble-, sin perjuicio de que el título suficiente (traslativo de la propiedad) sea otorgado con posterioridad a la celebración del matrimonio del adjudicatario. La correcta inteligencia del precepto que estudiamos, continúa Zannoni, exige que se comprenda que implica no sólo las adquisiciones realizadas mediante título suficiente o perfecto, sino también los casos en que para el cónyuge existía, en esa época un *derecho a la adquisición* fundado en obligación válida de transferir. De modo que, después del matrimonio, la cosa adquirida no será más que la transformación de ese derecho propio y su realización efectiva mediante el cumplimiento específico (conf. Zannoni, Eduardo A.: “Derecho Civil. Derecho de Familia, Tº1”, Ed. Astrea, 1998, pág. 514).----------

----Ahora bien, en la especie, si se considerara el acto de adjudicación, como el mismo es posterior al matrimonio, el inmueble debería ser reputado ganancial. Mas el juez “a quo” tomó como causa en los términos del art. 1267, el convenio de “preadjudicación” suscripto por el demandado C. y la Mutual A., el 25/09/01, esto es, antes de la

celebración del matrimonio (ver fs. 48/51). En la cláusula segunda del convenio se acuerda que el preadjudicatario hará efectivo el pago de los montos establecidos a la Mutual mediante el pago de $ 3.000 que se integrarán en un plazo de tres meses, pagándose el saldo en 60 cuotas iguales, mensuales y consecutivas (ver fs. 49). Asimismo, en la cláusula quinta el preadjudicatario declara conocer los requisitos establecidos para los postulantes a este plan FO.NA.VI. y hallarse comprendido en tales requerimientos que lo habilitan para ser adjudicatario de la vivienda que solicita. Se añade que el IPVyDU corroborará esta circunstancia, pudiendo rechazar y reemplazar al postulante en caso de falsedad o incumplimiento, sirviendo la cláusula de expresa notificación (ver fs. 50). Esta última cláusula se corresponde con la cláusula cuarta, pto. e) del convenio entre el IPVyDU y la mutual, donde se especificó que esta última *"dejará expresamente aclarado que los beneficiarios deberán cumplimentar con los requisitos FO.NA.VI"* (ver fs. 173 vta.). A fs. 94 obra la nota emitida por el IPVyDU a los postulantes para el Barrio "** V.", haciendo saber los requisitos para completar el legajo y los trámites de adjudicación, entre los que se destaca la acreditación del matrimonio mediante fotocopia de la libreta de familia, o en el caso de los concubinos, los certificados de nacimiento de los hijos. Por su parte a fs. 99 obra la nota dirigida a C. por el organismo provincial, y de las que se notifica el 23/04/02 -con posterioridad al matrimonio-, en la cual se le hace saber, entre otras cuestiones, que el convenio que suscribiera con la mutual presenta diversas omisiones que deben ser subsanadas a fin de cumplimentar lo prescripto en el convenio y proceder a la adjudicación de las viviendas. Entre tales omisiones se menciona el cumplimiento de los requisitos FO.NA.VI de los postulantes. Esta nota fue notificada un día antes de la adjudicación y escritura, tratándose todos los documentos mencionados, de instrumental aportada por la propia accionada.----------

----En correspondencia con lo anterior, es de hacer notar que en las actuaciones administrativas, obra la nota de fs. 330/331enviada por la mutual al instituto provincial en fecha 09/04/02, haciendo saber, entre otros postulantes, que C. adjuntó el certificado de matrimonio. Es de recordar que el matrimonio se celebró el 05/04/02 (ver fs. 95). También habré de destacar que a fs. 248/249 obra la nota dirigida por el IPVyDU a la mutual, en la cual se hace saber en el pto. 3) que *"Independientemente que el Instituto corrobora el cumplimiento de las condiciones FO.NA.VI. por parte de los postulantes, corresponde a la Entidad Intermedia que en convenio a suscribir con cada uno de aquellos los notifique expresamente que es requisito para acceder al plan de viviendas cumplir con las normas de adjudicación en vigencia, a fin de evitar con posterioridad y ante el rechazo de algún postulante por incumplimiento de los requisitos exigidos para ser adjudicatario, invoque no haber sido notificado en forma".* De manera concordante el pto. 6) establece que *"El reintegro del cofinanciamiento aportado por la Entidad Intermedia debió comenzar conjuntamente con el inicio de las obras y por un plazo máximo de veinticuatro meses. Al efecto no constituye obstáculo lo expuesto en*

relación al supuesto desconocimiento de la Entidad sobre si el Instituto aceptará o no a los adjudicatarios, ya que en ese sentido se recuerda que las Entidades Intermedias no puede (sic) *inscribir a postulantes que no reúnan los requisitos según las reglamentaciones vigentes, y que si aún así los efectuara, ello será a su entero riesgo con notificación a los postulantes que deberán regularizar su situación previo a la entrega de llaves, ya que no podrá ocupar las viviendas hasta tanto no se proceda a la firma de la Escritura Hipotecaria. Cuando se incluye un postulante que no reúne los requisitos la Entidad deberá proceder a devolverle en forma completa y total lo aportado y presentar a otro postulante que cumplimente los requisitos FO.NA.VI. (Resoluciones 1250/95-IPVyDU y Nº 743/97-IPVyDU)".* Esto último se corresponde con lo dispuesto por la Resolución Nº 1250/95 de IPVyDU que en su art. 1 establece que *"Las Entidades Intermedias no inscribirán a los postulantes que no reúnan los requisitos según las reglamentaciones vigentes (novios, separados de hecho, extranjeros, familiares a cargo sin tenencia);* y en su art. 2 dispone *"En caso que las Entidades a su entero riesgo procedan a la inscripción de los postulantes citados en el Artículo 1º de la presente Resolución, éstos deberán ser informados por las Entidades Intermedias que deberán regularizar su situación previo a la entrega de llaves, ya que no podrán ocupar las viviendas hasta tanto no se proceda a la firma de la Escritura Hipotecaria".* Por último el art. 3 establece que *"En caso que se llegue al término de la obra y los trámites de situación legal no estuvieran finalizados el IPVyDU podrá autorizar 180 (ciento ochenta) días corridos más de plazo pero sin otorgar posesión de la vivienda siendo por cuenta del postulante todos los deterioros que se produjeran en la vivienda por no ocupación. Transcurrido este período si no se ha regularizado aún la situación legal, las Entidades Intermedias procederán a efectuar la devolución completa y total de los dineros aportados y presentar a otro postulante el cual podrá ser aceptado por el IPVyDU, si cumplimenta los requisitos FONAVI".* Es de apreciar que siempre se menciona al interesado como postulante y no como preadjudicatario.----------

----El colega preopinante, en coincidencia con lo sostenido por el juez de grado, ha razonado concienzudamente acerca de que el convenio de "preadjudicación" de fs. 48/51 cae bajo el concepto de "causa" del art. 1267 del C. Civil, señalando que a partir del mismo el demandado ya contaba con un derecho por lo menos eventual, por lo que al formarse la sociedad conyugal, el Sr. C. estaba en cabeza del derecho personal a obtener la transmisión de la nuda propiedad del inmueble que le fuera preadjudicado por la mutual. Es decir que C., siguió razonando el Dr. Lucero; tenía un derecho a la adquisición fundado en la obligación válida de transferir que se asumiera a su favor, aun cuando dicha obligación se encontrara supeditada a la verificación de que el preadjudicatario reuniera las condiciones exigidas por la operatoria para su aprobación y la respectiva adjudicación por parte del organismo provincial. En sentido similar el magistrado de origen razonó que *"...al momento de contraer las nupcias, el demandado ya tenía un derecho patrimonial en expectativa con base en el contrato de*

preadjudicación, sujeto a la condición suspensiva de la aceptación del ente autárquico" (ver sentencia a fs. 519, 2do. párrafo).----------

----De lo expuesto se colige que el sentenciante de grado ha considerado al convenio de "preadjudicación" de fs. 48/51 la causa del derecho del demandado a adquirir el inmueble, el que estaba supeditado a la condición suspensiva de la aceptación del IPVyDU. Dicha aceptación, esto es la condición suspensiva, se manifestó en la resolución de adjudicación de fs. 350/353, en la cual se dejó expresa constancia que se constató que cada grupo familiar propuesto como adjudicatario reunía los requisitos FO.NA.VI.. Ahora bien cuando el juzgador señala que la aceptación del instituto provincial operó como condición suspensiva -y por ende también el cumplimiento de los requisitos FO.NA.VI, sin los cuales el IPVyDU no debía proceder a admitir al demandado como adjudicatario- es obvio que se refiere a la condición como modalidad de un acto jurídico, en tanto cláusula en virtud de la cual la adquisición o la pérdida de un derecho se subordinan a un acontecimiento futuro e incierto (conf. art. 528 del C. Civil; Borda: "Tratado de Derecho Civil. Parte General II", Ed. Perrot, 1976, págs. 250/252). Y en este caso, al ser suspensiva, se ha subordinado a la aceptación del instituto provincial -y por ende del cumplimiento de los requisitos FO.NA.VI.- la adjudicación y posterior escritura traslativa del inmueble.- ----------

----Establecida la línea de argumentación del juez de grado y que avalara con su voto el colega prevotante, encuentro conveniente examinar el convenio de fs. 48/51. En realidad me permito señalar que el mismo no tiene por objeto la preadjudicación del inmueble, más allá de que en el mismo se denomine como "preadjudicatario" al particular que conviene con la entidad mutual. En realidad es un *"...convenio de repetición por pago de lote de terreno, diferencia de construcción y conexión de nexos"* (ver fs. 48), en cuya cláusula primera se dejó constancia que el preadjudicatario tiene conocimiento de que la mutual ha adquirido las tierras donde se desarrolla el Plan ** V. al IAC, para posteriormente transferírselas al IPVyDU, conforme la escritura respectiva que se identifica. También se deja constancia que el preadjudicatario conoce que la mutual ha sufragado la diferencia de construcción y la conexión de nexos que comprende la infraestructura de los servicios públicos domiciliarios, y como consecuencia de ello el preadjudicatario debe reintegrar a la mutual la suma de $ 5.000 (ver fs. 48/49). En la cláusula segunda se establece la modalidad del pago del monto antedicho y los efectos de la mora y del incumplimiento (ver fs. 49/50). En la cláusula tercera se estipula que la posesión será realizada por el IPVyDU al preadjudicatario, luego de finalizada la obra, para lo cual la mutual presentará las escrituras respectivas a favor de los adjudicatarios (ver fs. 50); la cláusula cuarta hace referencia a la autorización del preadjudicatario a constituir la hipoteca (ver fs. 50). Por su parte en la ya mentada cláusula quinta establece que el preadjudicatario declara conocer los requisitos establecidos para los postulantes a este Plan FO.NA.VI. y hallarse comprendido en tales requerimientos que lo habilitan para ser adjudicatario de la

vivienda, señalándose que el IPVyDU corroborará esta circunstancia pudiendo rechazar y reemplazar al postulante en caso de falsedad o incumplimiento (ver fs. 50).- ----------

----De lo anterior deduzco que en el citado convenio el IPVyDU no asumió ninguna obligación frente al preadjudicatario, debiéndose recordar que quien se compromete a adjudicar y escriturar es el citado instituto y no la mutual, tal como se demuestra con la resolución de adjudicación de fs. 350/353 y la escritura de fs. 430/433, lo cual además resulta procedente por ser el propietario de las tierras conforme se desprende de la cláusula primera del convenio precitado (ver fs. 48). Es así que el convenio de fs. 48/51 sólo obliga al denominado preadjudicatario a abonar a la mutual las sumas en que incurriera la misma como intermediaria en la operatoria (ver cláusulas primera y segunda a fs. 48/49). Es cierto que en la cláusula tercera se refiere a que el IPVyDU otorgará la posesión efectiva oportunamente y que la mutual presentará las respectivas escrituras para su suscripción (ver fs. 50). Sin embargo no comparto lo sostenido en cuanto a que en virtud de convenio de fs. 48/51 el preadjudicatario ya habría obtenido el derecho personal a la adjudicación y posterior escrituración, estando dicha obligación supeditada a la aceptación del IPVyDU y del cumplimiento de los requisitos FO.NA.VI, ya que quien podía asumir dicha obligación era el IPVyDU quien no suscribió el mentado convenio. Y en la cláusula quinta, no se supeditó ninguna obligación al cumplimiento de los requisitos del FO.NA.VI, sino que en ella el preadjudicatario declara conocer tales requisitos y hallarse comprendido en los mismos que lo habilitan para ser adjudicatario, pudiendo el Instituto corroborar esta circunstancia y rechazar y reemplazar al postulante en caso de falsedad e incumplimiento.----------

----Es cierto que en el convenio entre el instituto provincial y la mutual (ver fs. 173/174), esta última se comprometió a efectuar un convenio con cada adjudicatario y/o beneficiario donde debía hacer constar como información la descripción de las mejoras de viviendas, cantidad de cuotas para cancelar adicionales, el porcentaje a aplicar en concepto de gastos administrativos, el importe que deberá abonar el beneficiario previo a la entrega de la vivienda, la cantidad de cuotas que después deberá abonar al Instituto, así como que la mutual dejará expresamente aclarado que los beneficiarios deberán cumplimentar con los requisitos FO.NA.VI. (ver cláusula cuarta). De la interpretación armónica de los convenios referidos, entiendo que el IPVyDU recién asumió el compromiso de escriturar el inmueble y de entregar la posesión -tal como acontece con la obligación contenida en un boleto de compraventa-, con la resolución de adjudicación de fs. 350/353, donde se dejó expresamente establecido *“Que las unidades habitacionales del citado barrio se destinaron a postulantes propuestos por la entidad cuyos grupos familiares encuadran dentro de las reglamentaciones exigidas para acceder a viviendas de este tipo de operatorias...Que mediante la verificación de datos realizada a cada grupo familiar, se ha constatado que reúnen los requisitos FO.NA.VI. siendo necesario emitir el instrumento legal pertinente formalizando la adjudicación de cuarenta y un (41) unidades habitacionales”.* Esto es, no existió

“preadjudicación” por parte del IPVyDU ni tampoco por parte de la mutual, por lo que más allá de que en el convenio de fs. 48/51 se denomine al aquí demandado como preadjudicatario, entiendo que hasta el momento de la adjudicación era un mero postulante, tal como se refiere en la resolución de adjudicación de fs. 350/353. Por lo demás el cumplimiento con los requisitos del plan FO.NA.VI., entre los que se encontraba la acreditación del matrimonio, no operó como una condición suspensiva, sino como condición en el sentido de elemento o requisito legal esencial del acto *(conditio juris)* (conf. Borda, op. cit., ídem, pág. 250), ya que se trataba de un requisito ineludible que debía cumplir el postulante para obtener la adjudicación. Reitero una vez más que, no se contrajo obligación alguna de preadjudicación o adjudicación por parte del IPVyDU que se sometiera al cumplimiento de los requisitos FO.NA.VI., sino que una vez cumplidos los mismos se dictó la resolución de adjudicación. Asimismo, también reitero, que en la cláusula quinta del convenio de fs. 48/51, tampoco se supeditó obligación alguna a la reunión de las citados requisitos, sino que en la cláusula quinta el “preadjudicatario” -a la luz de lo expuesto el “postulante”- declaró conocerlos y hallarse comprendido en los mismos, lo cual a ese momento importó una declaración falsa. Encuentro corroborado lo anterior con la nota de fs. 248/249 que el IPVyDU enviara a la mutual, haciéndola responsable por incluir o realizar convenios con quienes no cumplan con los requisitos exigidos (ver ptos. 3 y 6), por lo que el organismo provincial no asumió ninguna responsabilidad por dichas inclusiones inválidas o convenios con quienes no reunían los referidos requisitos.- ----------

----A la luz de todo lo expuesto, habré arribar a una distinta conclusión a la que llegaran el juez de grado y el colega preopinante, con quienes disiento amable y respetuosamente, en tanto entiendo que el convenio de fs. 48/51 es un mero acto preparatorio que no cabe considerar como “causa” en los términos del art. 1267 del C. Civil, ya que para que naciera el derecho personal a exigir la obligación de escriturar en cabeza del demandado, éste debía reunir determinados requisitos como “conditio juris”, entre ellos, la acreditación de su matrimonio. En consecuencia, habré de acoger favorablemente el agravio a los efectos de reconocer carácter ganancial al inmueble ubicado en el Barrio A., Casa Nº ** de la ciudad de Rawson, identificado como Parcela **, Manzana ** del Sector * de la circunscripción * de Rawson, Departamento Rawson, inscripto en la matrícula (**-**)**.***, sin perjuicio del eventual crédito en concepto de recompensas que pudiera tener el demandado por el pago de cuotas referidas al citado bien.- ----------

----II.- En base a todo lo razonado en el considerando anterior, concluyo en que corresponde revocar parcialmente la sentencia apelada, en consecuencia de lo cual corresponde hacer lugar parcialmente a la demanda de liquidación de sociedad conyugal promovida por M. S. V. contra H. A. C., en cuanto procede atribuir carácter ganancial al inmueble ubicado en el Barrio A., Casa Nº ** de la ciudad de Rawson, identificado como Parcela**, manzana ** del Sector * de la circunscripción * de Rawson,

Departamento Rawson, inscripto en la matrícula (**-**)**.***, sin perjuicio del eventual crédito en concepto de recompensas que pudiera tener el demandado por el pago de cuotas referidas al citado bien; confirmándola en todo lo demás que se decide.----------

----Como consecuencia de la revocación parcial, procede readecuar la imposición de costas y la regulación de honorarios de primera instancia (conf. art. 282 del CPCC, según remisión del art. 98 de la ley III Nº 21). Es así que en cuanto a las costas, dado que se hace lugar a la demanda parcialmente por el bien inmueble -uno de los dos bienes denunciados-, que resulta ser el de mayor valía económica (ver denuncia de valores en la demanda a fs. 08/vta., pto. IV), encuentro equitativo justipreciar el vencimiento parcial y recíproco, imponiendo las mismas en un 70% al demandado y en un 30% a la actora (conf. art. 72 del CPCC).----------

----Respecto de los honorarios, atento el resultado del pleito, la mayor relevancia del bien por el que se acoge la demanda, así como el mérito y extensión de los trabajos desempeñados, propongo determinar los emolumentos por la anterior instancia de la siguiente manera: al letrado apoderado de la actora, Dr. F. G. J., en un 17%; y a los letrados apoderado y patrocinante de la demandada, Dres. D. V. C. y M. F., en conjunto, en un 15%; en ambos casos sobre el monto del proceso a determinar de acuerdo a lo dispuesto por el art. 34 de la ley XIII Nº 4; con más el IVA pertinente (conf. arts. 6, 8, 9, 18, 34 y 46 de la ley arancelaria, y leyes 23349 y 23871).----------

----En cuanto a las costas de esta sede, atento a que la apelante resulta vencedora, las mismas se imponen al demandado perdidoso (conf. art. 69 del CPCC).- ----------

----Por su actuación ante la Alzada, y de acuerdo a la extensión y mérito de las tareas desarrolladas, así como al resultado del pleito, encuentro prudente regular los honorarios del letrado apoderado de la actora, Dr. F. G. J., en un 30% de lo establecido al mismo para la instancia anterior, con más el IVA pertinente (conf. arts. 5, 6, 8, 13, y 46 de la ley XIII Nº 4 y leyes 23349 y 23871).----------

----A la luz de todo lo expuesto, a la primera cuestión voto PARCIALMENTE POR LA NEGATIVA.----------

----**A LA PRIMERA CUESTION** el Dr. Vergara dijo: ----------

----1. Llegan a conocimiento de este Tribunal las presentes actuaciones como consecuencia del recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 522, que fuera concedido libremente a fs. 524, contra la sentencia de la anterior instancia de fs. 518/520 que rechazó la demanda de liquidación de sociedad conyugal que interpusiera la Sra. M. S. V. contra el Sr. H. A. C., con imposición de costas a la vencida. ----------

----La expresión de agravios de la apelante luce a fs. 535/536 y vta., el traslado conferido a fs. 537 no fue evacuado por su contraria, y la relación sucinta de las cuestiones planteadas fue desarrollada por el colega que votara en primer término motivo por lo cual y atendiendo a razones de brevedad procesal me remito a tales expresiones, sin perjuicio de las precisiones que en cada caso corresponda realizar. ----

----En tales condiciones, toca al suscripto dirimir la disidencia existente entre los

vocales que me preceden en la votación a fin de formar la mayoría requerida para el Acuerdo (art. 274 del C.P.C.C. y arts. 7 y 8 de la Ley V Nº 17) toda vez que el Dr. Lucero entendió que el bien inmueble identificado como casa . del Barrio A. de la ciudad de Rawson es un bien propio siguiendo el criterio del juzgador al considerar como causa en los términos del art. 1267 del Código Civil al convenio de “preadjudicación” celebrado entre el demandado y la mutual A. el 25/09/01, o sea con anterioridad a la celebración del matrimonio. En cambio, el Dr. De Cunto consideró que dicho inmueble es ganancial ya que el referido convenio fue un mero acto preparatorio y no la causa prevista en la normativa antes citada.----------

----2. Coincidiré con el Dr. Lucero en la presunción de ganancialidad prevista por el art. 1271 del Código Civil, aun cuando en el presente caso la cuestión a resolver se vincula a la aplicación del art. 1267 del citado ordenamiento al prescribir que la cosa adquirida durante la sociedad conyugal no pertenece a ella aunque se haya adquirido a título oneroso, cuando la causa o título de adquisición le ha precedido y se ha pagado con bienes de uno de los cónyuges. ----------

----Así se señala que el principio contenido en el art. 1267 del Código Civil determina el carácter propio de los bienes cuya causa o título de adquisición son anteriores al matrimonio, aunque durante éste se haya concretado o perfeccionado la adquisición. Incluso, el pago del precio con posterioridad al matrimonio, si se realiza con fondos gananciales, no altera la solución que deviene del principio liminar expuesto. Basta la causa o título anterior para que la cosa adquirida sea propia: si el pago se hace con dinero ganancial, surge un crédito (recompensa) en favor de la sociedad conyugal por el importe pagado. Conforme a lo que prescribe el artículo 1267 del Código Civil, de lo que se trata es de que, en el momento de la celebración del matrimonio, el cónyuge ya tenga un derecho -por lo menos eventual- de adquirir la cosa, derecho que constituya un bien propio. Por lo tanto no existe más que una variante de la subrogación legal, caracterizada porque en lugar de sustituirse -en el patrimonio propio de uno de los cónyuges- una cosa por otra, se sustituye un derecho por una cosa y asumiendo ésta entonces el mismo carácter que aquél, es propia (López Mesa, Marcelo J., “Sistema de Jurisprudencia Civil”, Abeledo Perrot, 2012, T. II, págs. 2945 y 2946, y notas nos. 10554, 10556 y 10561, respectivamente). ----------

----Respecto del título se expresa que en general, se entiende por *título* -título suficiente- para la adquisición de dominio, el acto jurídico revestido de las condiciones de fondo y forma exigidas por la ley, que resulta apto o idóneo para servir de fundamento o base a la transmisión del dominio. Desde este punto de vista, en materia de inmuebles el título de adquisición es el contrato, que deberá instrumentarse mediante escritura pública (art. 1184, inc. 1º, Cód. Civil), salvo que se tratase de adquisiciones en subasta judicial. Si nos atuviésemos a estos conceptos y sólo pudiera tenerse en cuenta el *título*, en materia de inmuebles, “en los casos de compraventa, la aplicación de la norma del art. 1267 se limitaría a los supuestos de escritura anterior al

matrimonio y tradición posterior, o de título vicioso cuyo vicio se purga después del matrimonio". No es así, sin embargo, pues *bastará que la adquisición reconozca una causa anterior al matrimonio, aunque la obligación que ha generado el deber de transmitir no resulte, en su origen, de un título suficiente para la transmisión y recíproca adquisición del bien*. Es el caso, frecuente, de los boletos de compraventa o promesas de venta de inmuebles que no son títulos traslativos del dominio, pero que, en todo caso, tipifican un antecontrato (Zannoni, Eduardo A., "Derecho de familia", Astrea, 1998, T. 1, par. 403, págs. 512/513). El sentido del art. 1267 del Código Civil obliga a atender la oportunidad en que tuvo lugar "la causa o título de adquisición" para establecer si un bien ha de ser considerado propio de uno de los cónyuges o ganancial de la sociedad conyugal, considerando a los efectos de la aplicación de esta norma que debe entenderse por causa cualquier acto que origine el derecho a lograr esa adquisición (López Mesa, Marcelo J., obra y tomo citado, pág. 2945 y nota nº 10552).----------

----Con tales alcances, la particularidad del caso es que luego de celebrado el matrimonio el Directorio del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano dictó con fecha 24 de abril de 2002 la Resolución Nº 184 por la que se otorgó en carácter de adjudicación 41 unidades habitacionales, entre las que figura el inmueble ya individualizado a favor del Sr. C., H. A. (ver resolución, fs. 350/351 y Anexo I, fs. 352/353), y ese mismo día se celebró la escritura traslativa de dominio y constitución de hipoteca (escritura nº 52, fs. 430/433 vta.). ----------

----Y en materia de adjudicaciones se señala que otro caso, también frecuente, es el de adjudicaciones de viviendas que realizan los organismos nacionales o provinciales de acuerdo a los planes de construcción de barrios, viviendas económicas, etc., que tanto impulso han tomado en la actualidad. Esas adjudicaciones constituirían causa de la adquisición de la vivienda -inmueble-, sin perjuicio de que el título suficiente (traslativo de la propiedad) sea otorgado con posterioridad a la celebración del matrimonio del adjudicatario (Zannoni, Eduardo A., obra y tomo citado, par. 403, pág. 514). En ese contexto, si se tomara en cuenta el acto de adjudicación es evidente que la causa es de fecha posterior al matrimonio y en consecuencia el inmueble es un bien ganancial. Sin embargo, el sentenciante a fs. 518 vta. tuvo en cuenta la posición doctrinaria antes citada pero entendió como causa de acuerdo a la terminología del art. 1267 del Código Civil al convenio de "preadjudicación" que luce a fs. 48/51 suscripto por la mutual A. y el demandado el 25 de septiembre de 2001, o sea con anterioridad al matrimonio. Sobre tal convenio resulta dirimente destacar que por la cláusula quinta "EL PREADJUDICATARIO **declara conocer los requisitos establecidos para los postulantes** a este Plan FO.NA.VI. (Resoluciones 1250/95 y 743/97 del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano), y hallarse comprendido en tales requerimientos que lo habilitan para ser adjudicatario de la vivienda que solicita. **El ya mencionado Instituto corroborará esta circunstancia pudiendo rechazar y reemplazar al postulante** en caso de falsedad o incumplimiento, sirviendo esta

cláusula de expresa notificación” (el resaltado me pertenece). De tal modo, no sólo el demandado declaró conocer los requisitos que lo habilitan para ser adjudicatario de la vivienda, sino también que del texto de dicha cláusula resulta que no se trata de un “preadjudicatario” sino de un “postulante”, pues la mutual A. carece de facultades para darle a los postulantes una calidad, en el caso de “preadjudicatario”, que no se la confirió el IPVyDU. Nótese que el convenio celebrado entre el Instituto Provincial y A. (ver fs. 173/174) no le otorga a esa mutual facultad alguna para atribuirles la calidad de “preadjudicatarios” pues alude a “adjudicatario y/o beneficiario” o a “beneficiarios” (ver comienzo de la cláusula cuarta, incisos b) a g); y sexta), y al mismo tiempo en concordancia con la cláusula quinta del convenio de fs. 48/51 establece que la entidad (la mutual A.) dejará expresamente aclarado que los beneficiarios deberán cumplimentar los requisitos FONAVI. Además, mediante la nota del I.P.V. dirigida a los “postulantes” para el Barrio “**V.” (“Señor/a *Postulante* para el Barrio “...**V.” código*** ”) (la cursiva me pertenece) se les hace saber los requisitos para completar su legajo y continuar con los trámites de adjudicación, y entre ellos, cabe destacar la acreditación del matrimonio con libreta de familia, y en caso de concubinos con certificados de nacimiento (ver fs. 94); y por nota cursada al Sr. C. por el I.P.V. del 23/04/02 (posterior a la celebración del matrimonio) se le hace saber que el convenio que suscribiera individualmente con A. “... presenta omisiones que deberán ser subsanadas a los efectos de cumplimentar lo prescripto en el convenio celebrado entre A... y en consecuencia proceder a la adjudicación de las viviendas” (ver fs. 99), y entre ellas la referida al “Cumplimiento de los requisitos FO.NA.VI. de los postulantes” (el subrayado me pertenece). Destaco que la notificación cumplida el 23/04/02 es del día anterior a la adjudicación y escritura, y que la documental antes individualizada fue agregada por el demandado.----------

----A ello se suma que por nota de A. cursada al I.P.V. el 09/04/02 la mutual adjunta documentación, y en lo que hace al Sr. C. adjunta certificado de matrimonio (“26. –C. H. A. – 2 Dor.-(adjunto certificado de matrimonio” (ver fs. 330), nota enviada cuatro días después de celebrado el matrimonio de H. A. C. con M. S. V. (fs. 95, 05/04/02). Asimismo, el Instituto Provincial cursó a la mutual A. nota del 15 de agosto de 2001 por la que le informa, entre otros aspectos, a saber, que: a) independientemente que el Instituto corrobora el cumplimiento de las condiciones FO.NA.VI. por parte de los postulantes, corresponde a la Entidad Intermedia notificar en el convenio a suscribir con cada uno de ellos que es requisito para acceder al plan de viviendas cumplir con las normas de adjudicación en vigencia para evitar que posteriormente ante el rechazo de un postulante por incumplimiento de los requisitos exigidos para ser adjudicatario, invoque no haber sido notificado en forma (ver p. 3, fs. 248); y b) las entidades intermedias no pueden inscribir a postulantes que no reúnan los requisitos según las reglamentaciones vigentes, y que si lo efectuara será a su entero riesgo, debiendo la entidad devolver lo aportado y presentar a otro postulante que cumplimente los

requisitos (p. 6, fs. 249). Esta última información la efectuó el Instituto Provincial en virtud de lo dispuesto por los arts. 1, 2, y 3 de la Resolución Nº 1250/95 del IPVyDU. ----

----Sin embargo, el juzgador a fs. 519 estimó que el convenio de “preadjudicación” de fs. 48/51 es la causa prevista por el art. 1267 del Código Civil por lo que entendió que al momento de contraer las nupcias el demandado ya tenía un derecho patrimonial en expectativa con base en ese contrato sujeto a la condición suspensiva de la aceptación del ente autárquico, aceptación que resultaría de la resolución de adjudicación de fs. 350/353 por la cual se constató que cada grupo familiar reúne los requisitos FONAVI (ver último párrafo del considerando, fs. 350). Esa es la postura también seguida por el Dr. Lucero.----------

----Al respecto, corresponde señalar que la condición como modalidad de los actos jurídicos subordina la existencia de un vínculo obligacional al acaecimiento o no de un hecho determinado. La obligación condicional es una obligación limitada en sus efectos, ya que éstos no operan en plenitud hasta que sobrevenga el hecho condicionante. De tal suerte, la adquisición o pérdida de un derecho patrimonial está supeditada a que ocurra o no el hecho condicionante estipulado; hasta que el hecho condicionante se produce (según se trate de una condición suspensiva o resolutoria) se produce una situación jurídica provisional, que puede calificarse como de ineficacia o eficacia pendiente, respectivamente, mientras no se disipe la incertidumbre. La obligación condicional es de eficacia pendiente, si la condición a que está supeditada es suspensiva, por cuanto el nexo deviene perfecto recién cuando el hecho acaece (art. 545 CC). En cambio, la obligación condicional es de ineficacia pendiente, si la condición es resolutoria, en este caso, si el hecho condicionante sobreviene, la obligación se extingue (art. 553 CC) ((López Mesa, Marcelo J., ob. cit., T. I, pág. 870).----------

----Por eso, desde que se trata de una condición suspensiva quedó subordinada a la aceptación del IPVyDU, y en consecuencia al cumplimiento de los requisitos FO.NA.VI. para alcanzar la adjudicación y la escritura traslativa de dominio del inmueble.----------

----En ese contexto, destaco que el convenio de fs. 48/51 no es de “preadjudicación” a pesar que la entidad intermedia al celebrarlo alude al Sr. C. como “PREADJUDICATARIO” toda vez que su objeto no es de “preadjudicación” sino que se trata de un “convenio de repetición de pago de lote de terreno, diferencia de construcción y conexión de nexos” (ver objeto del contrato, encabezamiento, parte final del primer párrafo, fs, 48; y conocimiento del particular acerca de los importes sufragados por la mutual, segundo párrafo de la cláusula primera, fs. 48/49). Además, dicho convenio claramente alude a que el Sr. C. declara conocer los requisitos establecidos para los “postulantes” a este Plan FO.NA.VI. (Resoluciones 1250/95 y 743/97 del instituto provincial), manifestando que se encuentra comprendido en tales requerimientos (cláusula quinta, fs. 50), a pesar que a la fecha del convenio ello no era cierto pues no se encontraba casado. Agrego que de ese contrato surge expresamente que se trata de un “postulante” y no de un “preadjudicatario”, a punto tal que el Instituto

corroborará esta circunstancia (cumplimiento de los requisitos) “... pudiendo rechazar y reemplazar al postulante en caso de falsedad o incumplimiento, sirviendo esta cláusula de expresa notificación”(cláusula quinta, último apartado), lo que demuestra que la mutual carecía de atribuciones para darle a un “postulante” una calidad que no detentaba pues, como ya se indicara, de la normativa del Instituto Provincial de la Vivienda surge que hay “postulantes” o “beneficiarios” sujetos al cumplimiento de los requisitos FO.NA.VI, y que en caso de incumplimiento podrá rechazar al postulante, lo que obliga a la entidad intermedia a presentar otro.----------

----Por tales consideraciones, el convenio de fs. 48/51 no es de “preadjudicación” y el Instituto Provincial de la Vivienda no asumió frente al particular “postulante” ninguna obligación, ya que la adjudicación y escrituración es un compromiso asumido por el IPVyDU y no por la entidad intermedia, previa constatación de que el grupo familiar reúne los requisitos FONAVI, conforme resulta de la Resolución Nº 184 del 24/04/02 al otorgar en carácter de adjudicación 41 unidades habitacionales y de la Escritura Nº ** (fs. 350/353, y 430/433 y vta., respectivamente), todo ello con ajuste a su calidad de propietario de las tierras en las que se desarrolló el Plan ** Viviendas (convenio, cláusula primera, fs. 48). Reitero que el convenio de fs. 48/51 en el que no intervino el instituto provincial tiene por objeto la repetición de pago ya que el mismo obliga al particular “postulante” a reintegrar a la mutual como entidad intermedia en los plazos convenidos los importes que abonara por diferencia de construcción y conexión de nexos que comprende la infraestructura de redes de agua, gas y energía eléctrica (cláusulas primera y segunda, fs 48/49). ----------

----Por tales razones, no participo del criterio según el cual el convenio de fs. 48/51 es de “preadjudicación” y tampoco que el “postulante” (no el “preadjudicatario” como erróneamente se lo individualiza en el contrato) tuviera un derecho patrimonial a la posterior adjudicación y escritura, quedando sujeta esa obligación a la aceptación del instituto provincial y al cumplimiento de los requisitos FONAVI, toda vez que era el Instituto Provincial de la Vivienda el único facultado para asumir tal obligación y no la mutual A.. Por otra parte, no existe en el citado convenio una cláusula que condicione ninguna obligación al cumplimiento de los requisitos FONAVI, sino que por el contrario el postulante declara conocer los mismos y al mismo tiempo expresa que se encuentra comprendido en tales requerimientos, sin perjuicio de que es el instituto provincial que asume la constatación de tales requisitos reservándose la facultad de rechazar y reemplazar al postulante en caso de falsedad o incumplimiento. Y la circunstancia que la mutual A. se comprometiera a efectuar un convenio con cada adjudicatario o beneficiario (convenio con el IPVyDU, cláusula cuarta, fs. 173) no impide señalar que el Instituto en definitiva asumió la obligación de escriturar y entregar la posesión del inmueble en oportunidad del dictado de la resolución de adjudicación ya citada de fs. 350/351y Anexo I de fs. 352/353. En ese direccionamiento, en dicha resolución se expresa que las unidades habitacionales se destinaron a “postulantes” propuestos por

la entidad (A.) cuyos grupos familiares encuadran dentro de las reglamentaciones exigidas y que mediante la verificación de datos realizada a cada grupo familiar se ha constatado que reúnen los requisitos FONAVI, siendo necesario emitir el instrumento legal pertinente formalizando la adjudicación de las 41 unidades habitacionales (segundo y cuarto párrafo del considerando, fs. 350). Ello demuestra palmariamente que el IPVyDU no otorga a los particulares propuestos por la entidad intermedia (en el caso A.) la calidad de “preadjudicatarios” pues con anterioridad al acto de adjudicación son sólo “postulantes” a los que el Instituto puede rechazar por incumplimiento de los requisitos FONAVI. ----------

----Asimismo, tal como lo indicara el Dr. De Cunto el cumplimiento de tales requisitos, en particular la acreditación del matrimonio en el presente caso, no operó como condición suspensiva sino como condición con el alcance de expresión equivalente a requisito indispensable o esencial de un determinado acto (López Mesa, Marcelo J., ob. cit., T. I, pág. 869), pues era un requisito esencial y necesario que el “postulante” debía cumplimentar para alcanzar la adjudicación, reiterando que al momento de suscribir el convenio de fs. 48/51 dicho postulante incurrió en falsedad al manifestar “... hallarse comprendido en tales requerimientos que lo habilitan para ser adjudicatario de la vivienda que solicita” (cláusula quinta, fs. 50). Y tal como también ya lo señalara el Instituto Provincial cursó a la mutual A. nota del 15 de agosto de 2001 por la que, independientemente que el Instituto corrobora el cumplimiento de las condiciones FO.NA.VI. por parte de los postulantes, le hacer saber que corresponde a la Entidad Intermedia notificar en el convenio a suscribir con cada uno de ellos que es requisito para acceder al plan de viviendas cumplir con las normas de adjudicación en vigencia para evitar que posteriormente ante el rechazo de un postulante por incumplimiento de los requisitos exigidos para ser adjudicatario, invoque no haber sido notificado en forma (ver p. 3, fs. 248), y también que no puede inscribir a postulantes que no reúnan los requisitos según las reglamentaciones vigentes, y que si lo efectuara será a su entero riesgo (p. 6, fs. 249), lo que demuestra que el instituto provincial no asume responsabilidad alguna por incluir la entidad intermedia postulantes que no reúnen los requisitos FONAVI. O sea, no hay “preadjudicatarios” sino “postulantes” que deben cumplimentar las condiciones FO.NA.VI., y que -sin perjuicio del control del I.P.V.- las entidades intermedias (en el caso la mutual A.) están obligadas a corroborar tal cumplimiento evitando inscribir a postulantes que no reúnan los requisitos, pues de hacerlo será a su riesgo ya que deberán devolverle al postulante lo aportado y presentar otro postulante. ----------

----En síntesis, el convenio de fs. 48/51 no es de “preadjudicación” sino de repetición de las sumas abonadas por la entidad intermedia y por ende se limita a un acto preparatorio, lo que permite concluir que no es causa conforme la terminología utilizada por el art. 1267 del Código Civil toda vez que el derecho personal del demandado a requerir el cumplimiento de la obligación de escriturar quedaba sujeto a un requisito

esencial del acto cual era demostrar la celebración del matrimonio.----------

----Por tales razones, corresponde hacer lugar al agravio para reconocer carácter ganancial al inmueble individualizado como casa .** del Barrio A., de la ciudad de Rawson, cuya identificación catastral es Parcela**, Manzana ** del Sector * de la Circunscripción * de Rawson, Departamento Rawson, matrícula (**-**)**.***, sin perjuicio del crédito eventual que en concepto de recompensa tuviera el accionado respecto del pago de cuotas que hubiere realizado. ----------

----3. En consecuencia, también propicio al Acuerdo revocar parcialmente la sentencia venida en apelación para hacer lugar parcialmente a la demanda por liquidación de la sociedad conyugal entablada por M. S. V. contra H. A. C. al reconocerse carácter ganancial al inmueble individualizado al punto 2 que antecede, sin perjuicio del crédito eventual que en concepto de recompensa tuviera el accionado respecto del pago de cuotas que hubiere realizado, confirmando la misma en lo demás que decide. ----------

----La revocatoria que se propicia hace necesario adecuar costas y honorarios conforme lo previsto por el art. 282 del C.P.C.C. ----------

----Tocante a las costas de la anterior instancia, teniendo en cuenta que progresa la demanda con relación a uno de los dos bienes, en el caso el inmueble de mayor significación económica, estimo también prudente imponer las mismas en un en un 70% a la parte demandada y en un 30% a la parte actora por ajustarse así al resultado de la litis, en concordancia con los vencimientos recíprocos habidos (art. 72 del C.P.C.C.). ----

----Asimismo, atendiendo a la naturaleza, extensión, eficacia, y resultado de las tareas profesionales cumplidas en primera instancia estimo apropiado los honorarios propuestos por el Dr. De Cunto a favor del letrado apoderado de la actora y de los letrados apoderado y patrocinante del demandado, en este último caso en forma conjunta, en las sumas porcentuales equivalentes al 17% y 15%, respectivamente, del monto de condena a establecerse en la etapa de ejecución de sentencia de acuerdo al procedimiento contemplado en el art. 34 de la ley del arancel (arts. 5, 6, 8, 9, 18, 34 y 46 de la Ley XIII Nº 4), con más el I.V.A. correspondiente.----------

----El progreso de los agravios traídos por la actora conduce a imponer las costas de Alzada al demandado vencido, conforme al criterio objetivo de la derrota (art. 69 del C.P.C.C.).----------

----Finalmente, con las pautas de apreciación ya indicadas y lo previsto por el art. 13 de la ley del arancel, estimo adecuados los emolumentos que propicia el Dr. De Cunto a favor del letrado apoderado de la parte actora en la suma porcentual equivalente al 30% de la cantidad establecida a dicho profesional en la primera instancia, con más el I.V.A. pertinente. ----------

----Cierro mi intervención y a la primera cuestión voto PARCIALMENTE POR LA NEGATIVA.----------

----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo:----------

----El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. De Cunto,

atento a la mayoría formada en tal sentido. Ello sin perjuicio de dejar a salvo la posición que esgrimiera al pronunciarme a la primera cuestión.----------

----ASI LO VOTO.- ----------

----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. De Cunto dijo: ----------

----En atención al acuerdo arribado, el pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente: I.- Revocar parcialmente la sentencia apelada, en consecuencia de lo cual procede hacer lugar parcialmente a la demanda de liquidación de sociedad conyugal promovida por M. S. V. contra H. A. C., en cuanto corresponde atribuir carácter ganancial al inmueble ubicado en el Barrio A., Casa Nº ** de la ciudad de Rawson, identificado como Parcela**, manzana ** del Sector * de la circunscripción * de Rawson, Departamento Rawson, inscripto en la matrícula (**-**)**.***, sin perjuicio del eventual crédito en concepto de recompensas que pudiera tener el demandado por el pago de cuotas referidas al citado bien; confirmándola en todo lo demás que se decide.----------

----II.- Imponer, por readecuación, las costas por la instancia anterior, en un 70% a la demandada y en un 30% a la actora.- ----------

----III.- Determinar, por readecuación, los honorarios por los trabajos ante la instancia precedente, de la siguiente manera: al Dr. F. G. J. en un 17%; y a los Dres. D. V. C. y M. F., en conjunto, en un 15%; en ambos casos sobre el monto del proceso a determinar de acuerdo a lo dispuesto por el art. 34 de la ley XIII Nº 4; con más el IVA.---

----IV.- Imponer las costas de esta instancia al demandado vencido.- ----------

----V.- Regular los honorarios por las tareas desempeñadas ante esta sede, al Dr. F. G. J., en un 30% de lo establecido al mismo para la instancia precedente con más el IVA.--

----Así lo voto.- ----------

----**A LA SEGUNDA CUESTION** el Dr. Vergara dijo: ----------

----El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. De Cunto, expresión de la decisión del Cuerpo que por mayoría se ha formado con la anterior votación.----------

----Así lo voto. ----------

---- Con lo que se dio por terminado el acuerdo, pasándose a dictar:----------

---------- **S E N T E N C I A**: ----------

--- Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; por mayoría, **RESUELVE**:----------

---- REVOCAR PARCIALMENTE la sentencia apelada, en consecuencia de lo cual procede hacer lugar parcialmente a la demanda de liquidación de sociedad conyugal promovida por M. S. V. contra H. A. C., en cuanto corresponde atribuir carácter ganancial al inmueble ubicado en el Barrio A., Casa Nº ** de la ciudad de Rawson, identificado como Parcela**, manzana ** del Sector * de la circunscripción .* de Rawson, Departamento Rawson, inscripto en la matrícula (**-**)**.***, sin perjuicio del eventual crédito en concepto de recompensas que pudiera tener el demandado por el pago de cuotas referidas al citado bien; confirmándola en todo lo demás que se decide.-

------IMPONER, por readecuación, las costas por la instancia anterior, en un 70% a la demandada y en un 30% a la actora.- ----------

----DETERMINAR, por readecuación, los honorarios por los trabajos ante la instancia precedente, de la siguiente manera: al Dr. F. G. J. en un 17%; y a los Dres. D. V. C. y M. F., en conjunto, en un 15%; en ambos casos sobre el monto del proceso a determinar de acuerdo a lo dispuesto por el art. 34 de la ley XIII Nº 4; con más el IVA.---

----IMPONER las costas de esta instancia al demandado vencido.- ----------

----REGULAR los honorarios por las tareas desempeñadas ante esta sede, al Dr. F. G J., en un 30% de lo establecido al mismo para la instancia precedente con más el IVA.--

----Regístrese, notifíquese y devuélvase.---------- ----------

ALDO LUIS DE CUNTO
JUEZ DE CAMARA

SERGIO RUBEN LUCERO
PRESIDENTE
en disidencia

RAUL ADRIAN VERGARA
JUEZ DE CAMARA

--- **REGISTRADA BAJO EL Nº DE 2013 – SDF.- CONSTE.-**

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA