

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 18

Corrientes, 25 de Octubre de 2004.-

VISTO:

El ingreso de testimonios de escrituras públicas de compraventa de inmueble y constitución de hipoteca por saldo de precio a favor del vendedor o de terceros, destinándose los fondos provenientes del mutuo para satisfacer el precio de compra, y de compraventa y aceptación de hipoteca por saldo de precio constituida a favor de terceros, y

CONSIDERANDO:

Que, la hipoteca por saldo de precio constituye el "medio" de hacer ingresar un bien en el patrimonio de una persona, es decir, se trata de adquisición y no de enajenación del bien en cuestión,

Que, se trata de un acto complejo, venta con hipoteca, y no una venta y una hipoteca, por ello la hipoteca no puede elevarse a la categoría de acto dispositivo por cuanto no tiene eficacia independiente como negocio autónomo, sino que es un medio útil para llegar al fin del acto jurídico principal que es la adquisición del inmueble,

Que, debe señalarse que no existe diferencia entre la hipoteca por saldo de precio constituida a favor del vendedor y aquella constituida a favor de terceras personas, en lo que se refiere al acrecentamiento del patrimonio del adquirente deudor,

Que, la hipoteca en garantía del pago del saldo de precio de la compra de un inmueble, sea que se constituya a favor del vendedor, o de un tercero que facilita el dinero al comprador para que pueda realizar la adquisición del inmueble, no requiere el asentimiento del art. 1.277, dado que se produce como consecuencia del acto un aumento del patrimonio de la sociedad conyugal y que de ninguna manera afecta a ésta,

Que, la hipoteca por saldo de precio permite la adquisición de la titularidad, que a su vez es titularidad ganancial,

Que, no es necesario el asentimiento porque el acto de compra y constitución de hipoteca se realiza en un tiempo único, adquiriéndose un dominio que desde el comienzo está disminuido con la hipoteca, produciendo como efecto normal el acrecentamiento del patrimonio con un bien que después no podrá disponer sin el asentimiento del cónyuge no propietario,

Que, existe notoria doctrina y jurisprudencia nacional que sustenta la innecesariedad del consentimiento del cónyuge del comprador hipotecante,

Por ello, en uso de las atribuciones que le confiere el art. 81 inc. 1º de la Ley N° 4.298,

LA DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

DISPONE:

ART. 1: No será objeto de observación por falta de consentimiento conyugal, el documento que contenga compraventa de inmueble y constitución de hipoteca por saldo de precio a favor del vendedor o de terceros, y de compraventa y aceptación de hipoteca por saldo de precio constituida a favor de terceros.

ART. 2: **NOTIFIQUESE** al personal y al Colegio de Escribanos de la Provincia de Corrientes.

ART. 3: **CUMPLASE, NOTIFIQUESE Y ARCHIVASE.-**



Patricia A. Perrotta Mussi

PATRICIA A. PERROTTA MUSSI
DIRECTORA GENERAL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE