

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

EL CONSENTIMIENTO DEL ARTÍCULO 1277 DEL CÓDIGO CIVIL

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

He leído con interés el meditado dictamen del doctor Miguel N. Falbo incluido en la Revista del Notariado (Nº 774, pág. 1780), relacionado con el tema de la no necesidad de consentimiento conyugal cuando se constituye hipoteca a favor de tercero para compra de inmueble ganancial.

No es mi propósito refutar los fundamentos de dicho dictamen, pues, desde el punto de vista en que lo ha encarado su autor, ellos acompañan a la doctrina y a la orientación que en los últimos tiempos siguen los organismos vinculados con el quehacer notarial.

Sin embargo, hay un aspecto no tratado y que considero de relevante importancia. Es el siguiente: Un cónyuge adquiere un bien y abona la totalidad del precio o un porcentaje elevado del mismo (digamos un 70 % o más) con un crédito otorgado por terceros (hoy día, por lo general, un banco u otra entidad financiera). Sabido es que estos préstamos son indexados y que sus montos crecen en los primeros tiempos de manera pronunciada por efectos de la indexación, superando casi el valor de plaza del bien gravado. Esa situación puede agravarse considerablemente si el deudor cae en mora. Sobrevendrá, entonces, la ejecución, y si el bien no cubre la liquidación judicial, el acreedor irá contra los demás bienes del deudor. Esto último va expresamente pactado en la generalidad de estos contratos.

Así producidos los hechos, ¿dónde está el aumento de capital de la sociedad conyugal? (ver dictamen comentado, punto 2.3; fundamentos de la Disposición Técnico - Registral Nº 2/79 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, etc.).

No tengo conocimiento de que exista un planteo semejante a nivel judicial, pero no sería extraño que casos como el expuesto se produzcan en un futuro inmediato. Cuando ello ocurra no alcanzo a descubrir la justificación jurídica de la omisión del consentimiento ni de qué manera se podrá obligar al cónyuge a ver liquidados este y otros bienes gananciales para responder a un gravamen, taxativamente mencionado por el artículo 1277, constituido sin su consentimiento ni anuencia.

Los escribanos tenemos una responsabilidad directa que emana del contenido, de las omisiones y de las deficiencias del acto instrumentado, y por ello deben meditarse en profundidad estas interpretaciones que de alguna manera se apartan del claro contenido de la norma legal.

Sabido es que aquéllas intentan dar salida a problemas de muy difícil solución (por lo general, para este caso, el de las personas separadas de hecho). Sin embargo, lo que procede es que esa solución venga por la vía legislativa y no forzando el texto de la ley que rige la materia.

De ahí que sustente la necesidad de que el cónyuge preste su consentimiento, porque, más allá de los fundamentos del criterio contrario, los hechos podrán demostrar que los actos instrumentados omitiendo este requisito pueden convertirse en semilla de pleitos, lo cual debe ser evitado por todo escribano que pretenda hacer buen ejercicio de su profesión.

(Fdo.) Escribano FRANCISCO J. OLIVERO

