

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**BIBLIOGRAFÍA**

Además de las obras citadas en las notas, hemos consultado las siguientes:

- López Olaciregui, J. M. Nota en J. A., 1944 - IV - 311.
- Oertman, P. Introducción al derecho civil. Barcelona, 1933.
- Troplong, M. Le droit expliqué. París, 1896.
- Segovia, L. El Código Civil de la República Argentina. Bs. Aires, 1881.
- Scialoja, F. Diritto delle obbligazioni. Milán, 1932.

*La Ley 17711 y la Disposición o Constitución de Gravámenes sobre Bienes Inmuebles*

EUGENIO ARAMBURU

**SUMARIO**

Bienes gananciales. - II. Bienes propios. - III. Conclusiones respecto a los bienes propios y gananciales. - IV. Situación de los terceros de buena fe. - V. El sentido de la reforma. - VI. Conclusiones.

La ley 17711 ha limitado considerablemente la capacidad de las personas casadas para disponer o constituir gravámenes sobre bienes inmuebles. El propósito de este comentario es el de determinar los alcances de esas limitaciones y señalar los recaudos que es aconsejable adoptar antes de constituir o transferir derechos reales sobre inmuebles.

**I. BIENES GANANCIALES**

De acuerdo con la reciente reforma el hombre o la mujer casada no pueden disponer o gravar los bienes inmuebles gananciales sin el consentimiento de su cónyuge (art. 72, ley 17711; nuevo artículo 1277 del Código Civil). Es decir, que las personas casadas que compran un inmueble, aun cuando manifiesten que lo hacen con el producto de su trabajo personal, comercio o industria, no pueden hipotecarlo o venderlo sin la conformidad del otro cónyuge. Por supuesto que en igual situación se encuentran los esposos separados de hecho o en trámite de divorcio. Estimamos que las ventas o gravámenes constituidos sin cumplir los requisitos antes aludidos pueden ser impugnadas por el esposo que no intervino en la operación (arts. 1042 y siguientes del Cód. Civil).

La ley 17711 dispone que cuando alguno de los cónyuges niega, sin causa, su consentimiento a que el otro enajene o hipoteque un bien inmueble ganancial, el interesado en la operación puede solicitar autorización judicial para hacerlo. Frente a un pedido de esta naturaleza, el tribunal, si lo considera equitativo, previa audiencia de partes, tiene facultades para permitir la venta o constitución del gravamen (art. 72, ley 17711; nuevo art. 1277 del Cód. Civil).

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**II. BIENES PROPIOS**

La reforma también ha limitado considerablemente la facultad de los esposos para vender o gravar los bienes inmuebles propios.

La ley 17711 requiere el consentimiento de los dos cónyuges para vender o gravar bienes inmuebles propios cuando allí está instalado el hogar conyugal y conviven hijos menores o incapaces. Este requisito es exigible aun después de decretada la disolución de la sociedad conyugal (art. 72 nuevo, art. 1277 del Cód. Civil). Por ejemplo, si se liquida la sociedad conyugal y adjudica una casa al marido, este último, si vive allí con hijos menores o incapaces, no puede venderla o hipotecarla sin el consentimiento de la esposa. Del mismo modo si no hay disolución de la sociedad conyugal el titular de un inmueble propio no puede por sí solo venderlo o hipotecarlo, si en el bien de que se trata existiera el hogar conyugal y convivieran hijos menores o incapaces.

Consideramos que las ventas o gravámenes establecidos sin cumplir con los requisitos antes mencionados pueden ser atacados por el cónyuge que no dio su conformidad (art. 1042 del Cód. Civil).

Como es muy difícil determinar si en un inmueble está o no instalado el hogar conyugal donde conviven hijos menores o incapaces, para evitar toda incertidumbre respecto de la legitimidad de la venta o gravamen de un bien raíz siempre será prudente exigir, al efecto, el consentimiento de los dos esposos. Es decir, que aún en el caso de los inmuebles propios es aconsejable, antes de comprarlos o hipotecarlos, exigir el consentimiento del marido y la mujer.

Al igual que en el caso de los bienes gananciales, la ley 17711 autoriza a los jueces a permitir la venta o hipoteca de bienes propios a pesar de la oposición de uno de los cónyuges, si el tribunal encuentra que el bien es prescindible y no se compromete el interés familiar con la operación (art. 1277 del Cód. Civil).

**III. CONCLUSIONES RESPECTO A LOS BIENES PROPIOS Y GANANCIALES**

Estimamos prudente que, antes de comprar o hipotecar un bien inmueble propio o ganancial a una persona casada, esté o no separada de hecho y exista o no disolución de la sociedad conyugal, se requiera el consentimiento del otro cónyuge.

Es decir, que la escritura de venta o hipoteca deberá ser otorgada y suscripta por los dos esposos. Si no fuera posible obtener el consentimiento de ambos, el interesado en concretar la operación tendrá que solicitar la correspondiente venia judicial.

Hacemos extensiva la observancia de estas precauciones a los casos de separación de hecho y a aquellos en que exista disolución de la sociedad conyugal. Como señalamos en el apartado II de esta nota, en esas hipótesis la ley también exige el consentimiento de los esposos para

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

vender un bien propio cuando el inmueble en cuestión constituye el hogar conyugal donde conviven hijos menores o incapaces. Ante la dificultad de cerciorarse cuándo concurren estas circunstancias - convivencia con hijos menores o incapaces - consideramos prudente que la venta o gravamen se practique siempre de común acuerdo.

**IV. SITUACIÓN DE LOS TERCEROS DE BUENA FE**

Por último cabe preguntarse cuál es la situación de los terceros de buena fe que compran o adquieren derechos reales sobre un inmueble de una persona que ocultó su verdadero estado civil, alegando ser soltero. En esas hipótesis el cónyuge que ignoró la operación y dejó de aceptarla ¿puede impugnar la validez de la venta o gravamen?

A nuestro juicio si el tercero que compró o aceptó la hipoteca sobre un bien raíz actuó de buena fe, es decir, que no tenía conocimiento de la ocultación del estado civil y no se le puede imputar culpa o negligencia en la operación, el cónyuge que se abstuvo de prestar conformidad al negocio no puede impugnar su legitimidad con posibilidades de éxito. En nuestra opinión el esposo que se encuentra en esta situación sólo tiene acción contra el otro cónyuge (Cámara Civil, Sala B, abril 26 - 960, Rev. La Ley, t. 99, pág. 709).

A fin de que no pueda imputarse culpa o negligencia a la concreción de un negocio de esta naturaleza estimamos que, al comprar o hipotecar inmuebles, debe exigirse al vendedor o deudor hipotecario la exhibición de documentos de identidad para justificar el estado civil. Por supuesto el documento que se presente no deberá tener una antigüedad tal que, por falta de actualidad, sea inapto para justificar el estado civil de una persona. Por ejemplo un individuo de 40 años presenta una cédula de identidad con 20 años de antigüedad. Al mismo tiempo en la escritura hipotecaria o de venta el escribano deberá asentar el número y fecha de otorgamiento del documento que se presente para justificar el estado civil.

**V. EL SENTIDO DE LA REFORMA**

El sentido de esta reforma es el de reafirmar que los bienes gananciales pertenecen al marido y a la mujer, y evitar, cuando las relaciones matrimoniales empiezan a deteriorarse, que puedan disponer unilateralmente de los bienes ganados mientras vivían juntos. Por ejemplo, antes de la reforma, y atento a la inminencia de un juicio de divorcio, el marido o la mujer podían vender unilateralmente un inmueble ganancial haciendo ilusorios los derechos que sobre ese mismo bien tenía el otro cónyuge.

A nuestro juicio la reforma incorporada por la ley 17711 afectará seriamente la rapidez y seguridad jurídica que exige el mundo moderno para las operaciones inmobiliarias. La determinación del estado civil de las personas y el consentimiento unánime de los esposos como

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

condición previa para consentir un negocio no siempre serán fáciles de establecer y obtener. Del mismo modo la intervención judicial para suplir el asentimiento de uno de los cónyuges, para vender o hipotecar, no será lo suficientemente ágil como para asegurar la rapidez de las transacciones inmobiliarias.

## **VI. CONCLUSIONES**

a) Antes de concretarse la compra o la constitución de un gravamen sobre un bien inmueble es indispensable cerciorarse del estado civil del titular del dominio. Si el dueño manifestase ser soltero deberá justificar esa condición mediante la exhibición de documentos de identidad actualizados. En la escritura hipotecaria o de venta deberá transcribirse el número y la fecha de otorgamiento del documento presentado a ese efecto.

b) Estimamos prudente que, antes de comprar o hipotecar un inmueble propio o ganancial a una persona casada, esté o no separada de hecho y exista o no disolución de la sociedad conyugal, se requiera el consentimiento del otro cónyuge. Si no fuera posible obtener el asentimiento de los dos esposos será necesario pedir autorización judicial para la operación.

c) Si no se observan las precauciones antes señaladas se corre el riesgo de que se impugne la legitimidad de la operación inmobiliaria de que se trate.

## **OPINIONES**

### ***LA UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO***

**ANDRÉ DUCRET**

La Unión Internacional del Notariado Latino, organismo federativo de los notariados latinos de Europa y de América, fue creada por iniciativa de un gran notario argentino, José A. Negri, con el concurso entusiasta del Colegio de Notarios de Buenos Aires y el apoyo del gobierno de la República Argentina.

Nueve congresos, desde el 2 de octubre de 1948, han reunido a la mayoría de las organizaciones notariales de los países latinos bajo esta égida, en Buenos Aires, Madrid, París, Río de Janeiro, Roma, Montreal, Bruselas, México y Munich.

Estos congresos se han distinguido sobre todo por la fe, la confianza y la asiduidad de algunos delegados de cada país adherente, que han tenido inmediatamente conciencia del provecho profesional y del prestigio que sus instituciones nacionales podían sacar de este organismo internacional.

No importa, en efecto, que a la hora en que los horizontes se amplían, en