

EXPEDIENTE DE SECRETARÍA Nº 414/1991

CNACiv. Sala “D”, 30-03-1992 R.:105388

**“LABAYRU JOSE MARIA C/ MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y JUSTICIA S/
RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO”**

Y VISTOS; CONSIDERANDO:

Que la pretensión del recurrente, requiriendo la cancelación de la hipoteca, fundado en lo dispuesto por los arts. 2678 y 3123 del C.Civil, ha sido bien desestimado por el Registro de la Propiedad Inmueble. En efecto, habiéndose efectuado la partición a tras de una compensación en dinero - llámese venta de parte indivisa en el caso-, sin haberse dado la pertinente intervención al acreedor, regularmente notificándolo, o habiendo reservado la suma de dinero suficiente para solventar el crédito hipotecario, resulta inoponible al acreedor hipotecario. Esta solución se apoya en la aplicación extensiva de lo dispuesto en el art. 3474 del Cód. Civil, lo que resulta razonable y justo a fin de proteger los intereses en pugna. De otro modo, los derechos emergentes de una constitución de hipoteca sobre parte indivisa aparecerían fácilmente burlados por la vía elegida por las partes del negocio jurídico que se intenta registrar (conf. Borda, Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, T II, nº 1162; conf. Spota, La hipoteca que grava el derecho de condominio de un copropietario: sus efectos, LL 12, pg. 1170; Adrogué, Hipoteca constituida por condómino, J.A. doctrina 1970, pg.119). Se obtiene, así, una interpretación armónica de las normas citadas, que permite, en este limitado trámite de calificación registral, salvaguardar derechos que podrían quedar desamparados.

Por lo expuesto, se RESUELVE: confirmar la resolución de fs.17/21. Not. y Dev. El Dr. Russomano no firma por hallarse en uso de licencia.-

Firmado: ALBERTO J. BUERES – ALÍ JOAQUÍN SALGADO