



VENTA DE INMUEBLE SUJETO A HIPOTECA

Con relación a la consulta de la Escribana, se hace saber lo siguiente: No surgiría responsabilidad profesional alguna del Escribano que autorizare escritura de venta de inmueble sujeto a hipoteca, sin que el deudor hipotecario haya notificado de tal venta al acreedor hipotecario en este caso un Banco Privado, pues dentro de los actos pre-escriturarios no se encuentra la obligación del escribano de notificar al acreedor hipotecario, por lo que mal podría el mismo incurrir en responsabilidad alguna por la falta de tal notificación.

Es el deudor hipotecario el responsable en su caso de tal notificación. Dejando a salvo lo que dispone el art. 3157 del C.C. "El deudor propietario del inmueble hipotecario conserva el ejercicio de todas las facultades inherentes al derecho de propiedad". Entre las facultades que conserva está la de enajenar el inmueble, acto máximo de disposición, que sin embargo, no altera el valor del bien y que puede realizarse a título oneroso o gratuito (art. 3162 del C.C.).

Hay que reconocer que las cosas litigiosas, hipotecas, etc. no están fuera del comercio, sino que responden a situaciones particulares en las que no se excluye la posibilidad de contratar, siendo responsabilidad del propietario de la cosa actuar de buena fe, o sea, declarando el carácter de hipotecada de la cosa. No desobligándose el acreedor hipotecario por la venta del inmueble, si el acreedor no consintió que el mismo se desobligue aceptando un nuevo deudor.

Volviendo al tema motivo de la consulta, cualquier escribano puede, como consecuencia de tales disposiciones, realizar escritura válidamente y sin responsabilidad alguna, de un inmueble sujeto a hipoteca, por ser este medio el único idóneo para perfeccionar el contrato de venta del bien hipotecado, debiendo poner en conocimiento al comprador de tal bien, el carácter de hipotecado del mismo y en todo caso, el desconocimiento del acreedor hipotecario de la realización de tal transferencia, con las consiguientes consecuencias que sobre el mencionado inmueble quedarían subsistentes.

Natalia Godoy

Pte. Comisión de Legislación