

## HIPOTECA. PAGA

Informe: Civil

*Resumen*

*No es necesaria la manifestación expresa de otorgamiento de una carta de pago para la obligación de pago de precio, cuando se otorgó una hipoteca en garantía de esa obligación que grava varios padrones y luego algunos padrones se liberan de aquella.*

*La obligación se mantiene pendiente respecto a los demás padrones y no respecto a los liberados.*

## Consulta

**RELACIÓN DE HECHOS**

Año 1991. Según escritura que el 6 de noviembre autorizó el escribano CG, RS adquirió de los cónyuges JCL y SR —entre otras— las fracciones 1 a 20 de la manzana ...0, ubicadas en el departamento de ...

El precio de la compraventa fue de US\$ 650.000, de los cuales se abonó antes de dicho acto la suma de US\$ 50.000 y el saldo se abonaría en 10 cuotas anuales de US\$ 65.000 cada una, la primera de las cuales vencía el 6 de noviembre de 1992.

En garantía de todas las obligaciones que por esa escritura contrajo el comprador, este hipotecó a favor de los vendedores los bienes que adquiría (entre ellos, las fracciones 1 a 20).

Por escritura autorizada por el escribano CG el 27 de diciembre del mismo año, JCL, casado con SR y separado judicialmente de bienes de acuerdo a las leyes argentinas, cedió a PL la totalidad de su cuota parte en el crédito relacionado.

Año 1992. El señor RS solicitó la liberación parcial de las garantías respecto a las fracciones 1 a 20 de la manzana ...0, entre otras, a lo cual accedieron los acreedores.

Por escritura que el 23 de setiembre autorizó el escribano CG, SR y PL manifiestan que *quedan en consecuencia liberados de la referida hipoteca y obligaciones accesorias los inmuebles relacionados.*

En todo lo que no haya sido modificado, quedan subsistentes todas y cada una de las cláusulas de la mencionada escritura de compraventa e hipoteca.

Según menciona la consultante, en esta escritura de liberación se estipula, además: «En este estado se conviene que asimismo se liberan cancelándose la hipoteca respecto de los solares 8 a 30 de la manzana ...5 del citado plano [...]».

Año 1995. Por escritura que el 1 de junio autorizó la escribana PI, RS vendió, libre de obligaciones y gravámenes, a CY Sociedad Anónima las fracciones 1 a 20 mencionadas.

Año 2008. Por escritura que el 30 de agosto autorizó la escribana PI, CY S.A. enajenó a EGF las referidas fracciones.

## CONSULTA Y OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La consultante hoy pretende vender las fracciones mencionadas (1 a 20) y se le observa que no hay constancia de una *carta de pago* por parte de los acreedores hipotecarios al liberarle el gravamen a RS.

Dado que no le es posible conseguir la carta de pago, consulta si, al liberar los acreedores hipotecarios el gravamen sobre la fracciones 1 a 20 y surgir de la misma escritura, al liberar también los solares 1 a 8 de la manzana ...5, «que se liberan cancelándose también la hipoteca», los solares 1 a 20 quedan atrapados en el término *cancelación*, y, si así fuera, consulta si el término *cancelación* no sustituye una constancia de carta de pago. Consulta asimismo quién es el responsable de esa omisión que le impide transferir la propiedad y ejercer un derecho legítimo.

## Informe de la Comisión de Derecho Civil

Se parte del hecho de que hay una obligación de pago de precio que surge de la escritura de 1992, por la cual se otorgó hipoteca en garantía.

Al liberarse los padrones referidos de dicha hipoteca, no se otorga además carta de pago.

Corresponde analizar el alcance de la liberación de las fracciones 1 a 20 de la garantía hipotecaria.

El análisis parte de que los vendedores, en garantía del saldo de precio, aceptan que el comprador otorgue hipoteca sobre los bienes que adquiere. Si no se paga el precio, ejecutarán dicha hipoteca.

Por ello, si con posterioridad acceden a liberar los referidos padrones manifestando que «quedan en consecuencia liberadas de la referida hipoteca y obligaciones accesorias los inmuebles relacionados...», no se puede sino entender que, si bien la obligación de pagar el precio está pendiente, no se pretenderá resolver el contrato respecto a esos padrones.

Además, la redacción dice que los inmuebles quedan liberados «de la hipoteca y obligaciones accesorias». El pago de precio no es una obligación

accesoria, sino principal, pero el contenido de esa mención es que las fracciones 1 a 20 quedan liberadas del gravamen y de las obligaciones que se asumieron con él (léase pago del precio).

No tendría sentido acceder a «perder» una garantía real si luego, ante la falta de pago, se pretenderá resolver el contrato que la afecta.

La informante entiende que es de enorme importancia el hecho de que quienes liberan al comprador son por un lado la vendedora y por otro lado la acreedora cesionaria del crédito hipotecario.

Es decir que, si no se le paga el crédito, la cesionaria solo puede ejecutar la hipoteca, pero no puede pedir la resolución del contrato de compraventa porque no es parte de esta.

Lo que se quiere manifestar con este argumento es que, si la señora PL (cesionaria del crédito hipotecario) excluyó determinados padrones del gravamen hipotecario, es porque con ellos no iba a cobrarse el crédito.

Por lo tanto, debe interpretarse la voluntad de la vendedora y la cesionaria en el sentido de prorratear el precio entre las fracciones vendidas y darlo por integrado con respecto a los padrones 1 a 20.

No resulta lógico que una persona acepte una hipoteca en garantía del pago de precio y luego excluya padrones de esa garantía, para después, ante el incumplimiento, resolver el contrato respecto a aquellos.

Desde el punto de vista de técnica notarial, despeja toda duda manifestar que el precio se considera integrado respecto a esas fracciones, pero su omisión no implica darle un sentido totalmente contrario.

La expresión *carta de pago* no es sacramental, sino simplemente una manifestación más de que la obligación de pago del precio no es exigible.

## CONCLUSIÓN

No es necesaria la manifestación expresa de otorgamiento de una carta de pago para la obligación de pago de precio, cuando se otorgó una hipoteca en garantía de esa obligación que grava varios padrones y luego se liberan de ella algunos padrones.

La obligación se mantiene pendiente respecto a los demás padrones y no respecto a los liberados.

Esc. Daniella Cianciarulo  
Informante

El 28 de octubre de 2014 la Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos Américo Bienchi, Daniella Cianciarulo, Sandra Cipriani, Alicia González, Mariana González, Carlos Groisman, María Igoa, Mónica Jover, María del Rosario Marchese, Maximilian Mauri, Roque Molla, Javier Parga, Adriana Pereyra, María Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, María Ritacco, Virginia Rodríguez, Mildred Secondo, Diego Seré, Verónica

Ubillos, María Beatriz Vázquez y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar  
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU  
el 25 de noviembre de 2014, expediente 597/2014.*