

REVISTA REGISTRAL

**REVISTA
REGISTRAL**

VII.4
1982 1 (4)

¿Es necesario el asentimiento conyugal en afectación a propiedad horizontal?

La afectación al régimen de propiedad horizontal es la constancia emergente de un instrumento público debidamente registrado, en virtud de la cual una persona que desea dividir unidades funcionales componentes de un edificio, por el régimen de propiedad horizontal, hace pública, auténtica y fehaciente su declaración de voluntad.¹

Conforme el sustrato de tal definición surge evidente la naturaleza de un acto declarativo, de ningún modo dispositivo de un bien inmueble.

Congruentemente, la acción de afectación llevada a cabo sobre un bien ganancial por el cónyuge, titular de dominio, implicaría un mero acto de administración.

En consecuencia, resulta irrelevante la mención en instrumento notarial de afectación al régimen de propiedad horizontal, acerca del asentimiento conyugal, dado que el artículo 1277 del Código Civil se refiere a su aplicación explícitamente cuando se dispongan o graven los bienes gananciales o propios de uno de los cónyuges, en caso de radicación del hogar conyugal ante existencia de hijos menores o incapaces.

Obviamente, en un estadio posterior, cuando se efectivice la adjudicación o venta de las respectivas unidades funcionales nos encontraríamos enmarcados en el supuesto legal señalado, siendo imprescindible en tal instancia, el consentimiento que nos ha llegado a consulta.

¿Puede afectarse al régimen de Bien de Familia un inmueble en el caso de concubinato?

No, porque conforme a lo dispuesto por el artículo 43 de la Ley 14.394, deberá justificarse por el solicitante —entre otras— la circunstancia prevista en el artículo 36 de la misma; de acuerdo al cual, “se entiende por familia la constituida por el propietario y su cónyuge...”, requisito que no se cumple en este caso.

¿Debe exigirse con respecto a la documentación, la presentación del Certificado Catastral que individualiza y describe al inmueble?

Sí, por cuanto si bien la Ley 14.394 guarda silencio al respecto, hay que cumplimentar con el principio de Especialidad; requisito ineludible exigido además, por el artículo 68 de la Ley de Catastro 9350; y de lo que resulta asimismo del artículo 12 de la Ley 17.801.

¿Es necesario el consentimiento del Acreedor Hipotecario y/o embargante, para la afectación al régimen de la Ley Nacional 13.512?

¹ Conforme: Palmiero, Andrés Rafael, *Tratado de la Propiedad Horizontal*, editado por Ediciones Depalma, en Buenos Aires, 1974.

El hecho de que una hipoteca grave la totalidad del inmueble, no obsta su afectación al Régimen de la Ley Nacional 13.512, y a medida que las distintas unidades se vayan escriturando, la referida hipoteca podrá:

- a) Ser tomada a cargo por cada uno de los adquirentes en base a su porcentaje indiviso;
- b) Ser liberada a esa unidad con la conformidad del acreedor hipotecario;
- c) Ser cancelada totalmente.

Igual criterio deberá seguirse respecto del embargo que afecta la totalidad del inmueble. Por lo expuesto se deduce que no es necesario el consentimiento del acreedor de los gravámenes preindicados en instancia de afectación.