

**VISTO:**

Lo establecido por el artículo 1.277 del Código Civil;

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo citado establece: *"Es necesario el consentimiento de ambos cónyuges para disponer o gravar los bienes gananciales cuando se trate de inmuebles, derechos o bienes muebles cuyo registro han impuesto las leyes en forma obligatoria, aportes de dominio o uso de dichos bienes a sociedades, y tratándose de sociedades de personas, la transformación y fusión de éstas. Si alguno de los cónyuges negare sin justa causa su consentimiento para otorgar el acto, el juez podrá autorizarlo previa audiencia de las partes. También será necesario el consentimiento de ambos cónyuges para disponer del inmueble propio de uno de ellos, en que está radicado el hogar conyugal si hubiere hijos menores o incapaces. Esta disposición se aplica aun después de disuelta la sociedad conyugal, trátase en este caso de bien propio o ganancial. El juez podrá autorizar la disposición del bien si fuere prescindible y el interés familiar no resulte comprometido."*

Que por lo tanto se requiere la concurrencia de ambos cónyuges para disponer del inmueble - propio o ganancial - en el que estuviera o hubiera estado asentado el hogar conyugal, siempre que el mismo fuera el hogar de hijos menores o incapaces. Esta conformidad del conyuge no titular se extiende - conforme el texto expreso de la norma - aún después de disuelta la sociedad conyugal, por lo que el mismo es exigible aun después de disuelta la misma siempre y cuando en el mismo habiten los hijos menores o incapaces. Tal consentimiento puede ser suplido por venia judicial si el bien fuere prescindible y el interés familiar no resulta comprometido.

Que es claro que la finalidad de la norma es evitar que uno de los cónyuges pueda desprenderse de bienes que hacen a la estabilidad y desarrollo del matrimonio sin la conformidad del otro cónyuge; como así también preservar la seguridad de la vivienda de los hijos menores e incapaces.

*"El art. 1277, parr. 2º, del Código Civil, restringe el poder dispositivo sobre el inmueble propio de uno de los cónyuges en que radica el hogar conyugal, si en el convivieren hijos menores o incapaces. Se advierte, en la previsión, un fin tuitivo del núcleo familiar a través de la vivienda. "* Derecho Civil. Derecho de Familia. Tomo 1. Eduardo A. Zannoni. 2ª Edición, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1989.

*"Con la norma del art. 1277 se ha buscado, sin duda, proteger al cónyuge no titular de los bienes a que ella se refiere, contra los actos del otro que por fraude o sólo por ignorancia, impericia o prodigalidad no reconocida judicialmente, tiendan a disminuir el patrimonio ganancial en forma no razonable o lo pongan en peligro, o simplemente estén dirigidos a sacar de esa masa de bienes, en los cuales el cónyuge no titular tenga un interés inmediato de orden familiar"* (CCI 1277 CC0002 MO 21397 RSD-148-88 S 23-8-1988, Juez SUARES (SD) CARATULA: P. I., H. A. c/ R., J. A. s/ Escrituración-Consignación MAG. VOTANTES: Suares-Conde-Venini TRIB.DE ORIGEN: JC08UTSUPRA: A00219001931).

Que si bien la facultad del organismo registral para calificar la prestación del asentimiento es cuestionada, en el Fallo Plenario "Feidman, Mauricio" ha establecido el criterio -con el que concordamos - que el Registro de la Propiedad Inmobiliaria podrá controlar la prestación del asentimiento conyugal con los alcances previstos en el artículo 1277 del Código Civil.

*"El Registro de la Propiedad Inmueble al examinar los instrumentos presentados para su registración, puede controlar el cumplimiento de los requisitos relativos al poder de disposición de las partes impuestos por el art. 1277 del Código Civil. A esos efectos podrá requerir que en el documento inscribible conste la expresión de asentimiento del cónyuge no disponente, o de la autorización judicial; si se tratare de bienes propios de uno de los cónyuges, deberá prescindirse del asentimiento siempre que el disponente manifieste que no se dan los supuestos de radicación del hogar conyugal y de la existencia de hijos menores o incapaces. "* CNCiv., en pleno, 27/7/77, "Feidman, Mauricio", LL, 1977-C-392.

*"Cabe recordar que el Plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil referido en el apartado anterior, establece que no se requerirá el asentimiento conyugal cuando, siendo propio el inmueble, el disponente manifieste que en el no se encuentra radicado el hogar conyugal y no existen hijos menores o incapaces...Disuelta la sociedad Conyugal por causas diferentes a la muerte de uno de los cónyuges, para disponer del inmueble donde este radicada la vivienda familiar, cuando existan hijos menores o incapaces, siempre se requiere el asentimiento del cónyuge no titular, aún cuando ese bien haya sido propio o se hubiera adjudicado a uno de los cónyuges en la partición."* Código Civil y normas complementarias. Análisis Documental y Jurisprudencial. Alberto Bueres (dirección), Elena I. Highton (coordinación). Tomo 3C. Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2.005.

*"Cuando el titular del bien lo ha adquirido como soltero, o estando casado por haberlo efectuado con dinero propio, o porque lo hubo por herencia, legado o donación, si al*

*momento de vender manifiesta ser divorciado debería declarar que la disposición del bien no está contenida en la restricción. Así debe exigírselo el escribano, no obstante que declare un domicilio diferente porque el bien puede estar afectado por la restricción. Al adquirente le compete conocer el estado de ocupación del bien que adquiere para poder esgrimir su buena fe ". Titulo. La disposición del inmueble propio sede del hogar conyugal. Autor: Capparelli, Julio Cesar Publicado en: LA LEY 25/08/2009, 1.*

Por ello, y en virtud de las facultades conferidas por la Ley No. 17.801, Ley Nro. 3343 y su modificatoria;

**LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
INMOBILIARIA Y DE MANDATOS  
DISPONE:**

**ARTICULO I:** Se registrarán en forma provisoria - en los términos del artículo 9 de la Ley Nacional 17.801 - los instrumentos en los que se dispongan o graven bienes inmuebles gananciales, se realicen aportes de dominio o uso de dichos bienes a sociedades, y tratándose de sociedades de personas, la transformación y fusión de éstas, sin contar con el asentimiento conyugal correspondiente. En caso de tratarse de bienes propios del cónyuge disponente o de que el disponente fuese de estado civil divorciado, será observable el documento que no contenga la manifestación del titular de no encontrarse comprendido en los supuestos previstos por el artículo 1.277 del Código Civil -

**ARTICULO II:** Notifíquese .Publíquese en el Boletín Oficial .Cumplido. Archívese.

**DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 01/10**

**Dra. María Fernanda Rosales Andreotti**  
**Directora**  
**Registro de la Propiedad Inmobiliaria y de Mandatos**  
**Catamarca**