



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

EXPTE. N° 56.646/2002/CA2 – JUZG. 63

“A. V., J. C/ G., E. A. Y OTROS S/ EJECUCIÓN HIPOTECARIA”

Buenos Aires, julio 6 de 2018.-

**Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:**

Contra la resolución de fs. 274, que desestimó el pedido de cancelación de la hipoteca y dispuso que las partes deben ocurrir por la vía y forma que corresponda, se alza la demandada, quien vierte sus quejas en el escrito de fs. 279/282, que no fue respondido.

En primer término, debe señalarse que el art. 3200 del Código Civil preveía que “los tribunales deben ordenar la cancelación de las hipotecas, cuando la toma de razón no se ha fundado en instrumento suficiente para constituir hipoteca, o cuando la hipoteca ha dejado de existir por cualquier causa legal, o cuando el crédito fuere pagado”. En la materia, el ordenamiento de fondo legisla, la extinción total de la obligación principal sucedida por alguno de los modos designados a tal efecto (conf. arts. 3187, 3193, 3194, 3195 y 3196 del Código Civil), y por otra parte, lo que es la cancelación prevista por los arts. 3199 a 3203 del citado código y, actualmente, en lo dispuesto por el art. 2204 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Ahora bien, la cancelación de la hipoteca puede ser voluntaria cuando existe acuerdo de partes, para lo cual es necesario el consentimiento del acreedor. Y, es forzosa, cuando hay negativa del titular del derecho de hipoteca, incapacidad o ausencia del acreedor, para lo cual debe recurrirse al juez para obtener un pronunciamiento que establezca que el derecho de hipoteca ha dejado de existir.

Es cierto que, cuando se extingue el crédito garantizado por el derecho real de hipoteca, el ex acreedor hipotecario, se convierte en deudor del acto de cancelación de la misma y, por ser ésta un acto unilateral, gravita exclusivamente sobre el deudor la instrumentación de la liberación adeudada (conf. CNCivil, Sala G, del 19-9-1984, en ED 115-647).

Al respecto, la regla para poder cancelar es el consentimiento



del titular afectado y si éste no lo presta debe acudir a la vía judicial para suplir su voluntad y condenarlo a ello. A tal fin no es necesaria una demanda incidental o independiente del proceso, cuando la cancelación sea consecuencia del agotamiento del juicio ejecutivo por pago, subasta, etc., en cuyos supuestos, debe librarse la orden directamente desde el tribunal interviniente (conf. Highton, Elena I., "Juicio Hipotecario", t. 3, pág. 685; Belluscio, Augusto – Zannoni, Eduardo, "Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado", ed. Astrea, t. 12, págs. 727, punto 2), y 730/731, punto 5), comentario art. 3200 y sus citas; En este sentido, CNCivil, Sala F, del 27-4-81, ED 15-419).

En esos términos, corresponde atender la queja vertida.

Sin embargo, previo a decidirse deberá escucharse al titular de la hipoteca.

Por estas consideraciones, **SE RESUELVE**: Revocar, en lo que fuera materia de agravios y con el alcance que surge de los considerandos, la resolución de fs. 274. Notifíquese y devuélvase.-

