

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS
SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS REGISTRALES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL
Disposición Técnico Registral 4/2016
Bs. As., 29/03/2016

VISTO la Ley N° 26.994, que aprobó el Código Civil y Comercial de la Nación, y las pautas contenidas en la DTR N° 4/2015;

CONSIDERANDO:

Que, un análisis pormenorizado de la problemática que plantean las modificaciones introducidas en el nuevo régimen, obliga a revisar los criterios establecidos en la DTR N° 4/2015.

Que de los fundamentos vertidos con motivo de la sanción del CCyC en el Capítulo especial dedicado al derecho a la vivienda surge que “el régimen proyectado sustituye al del bien de familia de la ley 14.394”.

Que entre las principales modificaciones, se encuentra la establecida en el artículo 244, 2° párrafo que establece que “...la prioridad temporal se rige por las normas contenidas en la ley nacional del registro inmobiliario.”.

Que en este sentido, la LII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (La Plata, 18 al 21 de Agosto de 2015) ha interpretado que dicha norma se refiere “tanto a la prioridad directa como indirecta, habilitando a cada Registro a darle a la inscripción, el carácter que considere conveniente...”.

Que resulta importante señalar que la nueva normativa ha dejado de lado lo establecido en el art. 35 de la ley 14.394 que establecía que el bien de familia producía efectos a partir de su inscripción en el Registro Inmobiliario, quitando así el carácter constitutivo de la registración.

Que otra importante modificación constituye la posibilidad de afectar al régimen previsto un inmueble, sin necesidad de establecer más beneficiarios que al propio constituyente; como asimismo que cuando la afectación sea solicitada por condóminos no resulta necesaria la existencia de parentesco entre los mismos.

Que si bien el nuevo régimen posibilita que la afectación se transmita a la vivienda adquirida en sustitución de la afectada por subrogación real, no resulta del mismo que deba hacerse reserva alguna en oportunidad de la desafectación.

Por ello, en uso de las facultades que le acuerda la ley;

LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPONE:

ARTÍCULO 1° — La afectación de inmuebles al régimen de protección de la vivienda, establecido en el CCyC, conforme lo previsto en su artículo 244, 2° párrafo, se hará mediante petición ante este Registro o por escritura pública. En este último supuesto, si se solicitara la certificación a la que hace referencia el art. 23 de la ley 17.801, la misma se expedirá con los efectos a que hacen referencia los artículos 22, 24, 25, 26 y cctes. En los casos en los que no se solicitare certificación, se estará a la prioridad directa conforme lo dispuesto por el art. 40 de la citada normativa.

ARTÍCULO 2° — En la calificación de los documentos de afectación al régimen de protección de la vivienda, sean estos originados por petición administrativa o por escritura pública, deberán verificarse los siguientes requisitos:

a) Que hayan sido otorgados por el titular de dominio o por todos los condóminos en forma conjunta;

b) Que cuando el afectante establezca beneficiarios, acredite el vínculo correspondiente. En el caso del conviviente bastará que resulte del documento la manifestación del constituyente de que se trata de una unión convivencial conforme los artículos 509 y 510 del CCyC;

c) Manifestación de:

- Cumplimiento del artículo 247 del CCyC (habitación efectiva de la vivienda);
- Convivencia en el supuesto del artículo 246 inc. b) del CCyC;
- No tener en trámite de inscripción otra solicitud similar ni resultar ser propietario único de dos o más inmuebles afectados a este Régimen o al que establecía la Ley 14.394.

ARTÍCULO 3° — Podrá ser afectado un inmueble independientemente de su valor, pero si se lo afectare solo por una parte de él (art. 244 del CCyC), se expresará tal circunstancia en el documento debiéndose consignar en el formulario de inscripción, a los efectos de su anotación, la porción en términos fraccionarios que respecto del total representa dicha parte del valor.

ARTÍCULO 4° — En el supuesto previsto en el artículo 248 del CCyC, del documento de afectación por subrogación real deberán surgir los datos de la constitución originaria. No será necesaria ni materia de inscripción, la “reserva” de subrogar el beneficio en el documento de desafectación correspondiente.

ARTÍCULO 5° — Cuando el inmueble estuviere en condominio debe ser afectado por la totalidad de los cotitulares, sin necesidad que exista entre ellos parentesco alguno. En caso que exista usufructo, el inmueble debe ser afectado por el nudo

propietario y el usufructuario conjuntamente; igual criterio se aplicará al uso y habitación.

ARTÍCULO 6° — Cuando se solicitara la desafectación por el constituyente que se encuentra casado o vive en unión convivencial inscripta, será menester el asentimiento que prevé el art. 255 inc. a), con independencia del estado civil que aquel haya tenido al momento de la afectación.

ARTÍCULO 7° — Las normas de esta Disposición derogan las contenidas en la DTR N° 4/2015 y se aplicarán en la calificación e inscripción de los documentos notariales y administrativos autorizados a partir del 1° de agosto de 2015.

ARTÍCULO 8° — Póngase en conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Registrales. Hágase saber al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, al Colegio Público de Abogados de la Capital Federal y demás Colegios Profesionales. Notifíquese a las Direcciones de Registros Especiales y Publicidad Indiciaria, de Registros Reales y Publicidad, de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna y de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo y, por su intermedio, a sus respectivos Departamentos y Divisiones.

ARTÍCULO 9° — Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. Cumplido, archívese. — Esc. M. C. HERRERO DE PRATESI, Directora General, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.