

"Año del 45 aniversario del Golpe de Estado Genocida
Cívico-Militar, por Memoria, Verdad y Justicia"

NEUQUEN, 28 de junio de 2021.-

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 2 /21.-

Asentimiento conyugal en los actos que instrumenten División de Condominio y Adjudicación.

VISTO:

La necesidad de regular la calificación registral en cuanto a la exigencia de asentimiento conyugal en los actos que instrumenten División de Condominio y Adjudicación; y

CONSIDERANDO:

Que la exigencia del asentimiento conyugal consagrada en el artículo 470 del CC y C, aplicable a aquellos matrimonios que se encuentran sometidos al régimen de comunidad, procura garantizarle al cónyuge no titular el control sobre los actos de mayor trascendencia económica a los fines de resguardar sus eventuales derechos gananciales.

Que al respecto se ha dicho que con el asentimiento conyugal exigido por el artículo citado, “se pretende asegurar el respectivo control de ciertos negocios realizados durante la vigencia de la comunidad, que pueden afectar los derechos eventuales sobre los gananciales de titularidad del cónyuge que la ley confiere, los que se actualizaran al momento de la disolución de la comunidad.” KEMELMAJER de CARLUCCI Aída, HERRERA Marisa, LLOVERAS Nora. Tratado de Derecho de Familia según el Código Civil y Comercial de 2014. Rubinzal – Culzoni Editores 2014. Tomo I p. 645.

Que con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial unificado existían muchas posturas en tal sentido como por ejemplo el expresado en la XII Jornada Notarial Argentina del Chaco, el despacho de la mayoría afirmó: “No obstante lo dispuesto en los arts. 2695 y 2696 del C.C. es conveniente que se otorgue el acto con el consentimiento del cónyuge no titular, excepto en aquellos casos en la forma de dividir quedó determinada en el mismo acto de constitución del condominio y también en supuestos similares”.

Que en la XXXIII Jornada Notarial Argentina, llevada a cabo en Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en agosto de 2016, donde también se ha planteado similar debate, en materia de división de condominio, se dijo: “que en virtud de este acto el derecho indiviso alícuota inmaterial – pasa a ser una parte materialmente determinada, debemos ser más cautos ya que, tras una aparente división de condominio podría encubrirse una enajenación, adjudicándose a un comunero una materialidad que no representa proporcionalmente el valor real de su participación en el condominio extinguido. Desde luego que en la división de condominio podrían entrar en juego, a la hora de establecerse los lotes a adjudicar a cada comunero, cuestiones que el notario no podrá evaluar acabadamente, tales como aspectos afectivos, potencialidad productiva de los bienes involucrados, ubicaciones de los lotes de terrenos, etc. que podrían justificar las adjudicaciones de partes materiales que sin coincidir aritméticamente con el porcentaje de derecho indiviso que correspondía al adjudicatario, no implican por ello una verdadera enajenación o acto abdicativo. Ante esto, consideramos conveniente que, ante la eventual posibilidad de que se plantee la existencia de una enajenación encubierta, se requiera el asentimiento de los cónyuges de los condóminos involucrados. “

Que en consideración a los argumentos expuestos y en uso de las facultades que le son propias,

LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

RESUELVE:

1°.- Exigir el asentimiento conyugal en los actos de división de condominio cuando se trata de bienes gananciales y consta como titular del inmueble sólo uno de los cónyuges.

2°.- No será exigible el asentimiento en la oportunidad descrita en el punto anterior si el cónyuge lo otorgó al momento de constituirse el condominio, para la futura adjudicación. La expresión de tal asentimiento deberá constar cuando se proceda a la adjudicación efectiva.

3°.- Regístrese, notifíquese, hágase saber al Colegio de Escribanos de la Provincia, al Colegio de Abogados y Procuradores de la Provincia de Neuquén, publíquese en Mesa de Entradas, remítase copia al Excmo. Tribunal Superior de Justicia y cumplido, archívese.