
Neuquén, 19 de septiembre de 2024

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL 1/24

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA - AFECTACIÓN Y DESAFECTACIÓN

VISTO:

El régimen de afectación a vivienda regulado en los arts. 244 a 256 del Código Civil y Comercial de la Nación, la Disposición Técnico Registral 3/15 que reglamenta su aplicación en este organismo y la necesidad de actualizar los alcances de la calificación e inscripción en la materia.

CONSIDERANDO:

Que la protección de la vivienda es un derecho humano fundamental protegido constitucionalmente y que resulta imperioso adoptar medidas para que sea operativo.

Que, según indica el art. 253 del CCyCN, es deber del Registro de la Propiedad como autoridad de aplicación reglamentar sobre la materia.

Que por Disposición Técnico Registral 3/15 se regularon las modificaciones introducidas por el CCyCN al derogarse el régimen de bien de familia previsto en la Ley 14394.

Que en la Disposición 3/15 diversas situaciones contempladas en la nueva normativa no fueron pautadas y que ciertos aspectos sí reglamentados deben ser revisados.

Que uno de los elementos principales a modificar en miras de la protección constitucional de la vivienda y de una armoniosa interpretación de las normas registrales, es el efecto del acto de inscripción de la afectación a vivienda.

Que el efecto de la inscripción difiere con el antecesor bien de familia dado que las modificaciones legislativas desestimaron el carácter constitutivo establecido en el art. 35 de la Ley 14394. Que el CCyCN es claro al establecer en el art. 249 que la afectación resulta inoponible a los acreedores de causa anterior a la misma. Que asimismo es mayoritaria la posición doctrinaria que se pronuncia en igual sentido. Que por tales razones debe considerarse la afectación de carácter declarativo, en consonancia con toda la registración inmobiliaria argentina.

Que con estrecha vinculación a los efectos de la registración, se debe reconsiderar la prioridad que merece la afectación a vivienda en el libro diario del art. 40 de la Ley 17801.

Que en relación a la prioridad temporal a la que refiere la segunda parte del art. 244 del CCyCN, deberá entenderse a la establecida por los arts. 19 y 40 de la Ley Nacional 17801 para la afectación por acta administrativa y toda otra que ingrese sin certificación anterior. Que, por otro lado, debe aplicarse la prioridad indirecta del art. 23 de la Ley 17801 para las afectaciones por documento notarial que requieran certificación previa dentro de los plazos de ley.

Que en virtud de la aplicación de las prioridades establecidas en la Ley 17801, deberá despacharse certificado con reserva de prioridad y bloqueo registral al requerimiento de condiciones de dominio en el que se indique como acto "Afectación a Vivienda".

Que a fin de respetar el equilibrado orden de prelación de la ley registral, en caso de que el documento traído a registración adolezca de fallas subsanables, deberá registrarse de manera provisional en los términos del art. 9 inc. b) de la Ley Nacional 17801 y del art. 9 de la Ley Pcial. 2087.

Que además debe interpretarse el art. 245 del CCyCN ampliando la legitimación como potenciales afectantes a los titulares de los derechos reales de usufructo y de uso. Que tal afectación estará condicionada a la vigencia del usufructo o del uso implicando su extinción por cualquier causa la pérdida del beneficio.

Que también corresponde revisar la aplicación de la subrogación de vivienda establecida en el art. 248 CCyCN interpretando el verdadero espíritu de la norma. Que en tal sentido el CCyCN no impone recaudo alguno que deba cumplirse para trasladar la protección real a otra u otras viviendas. En virtud de ello, no es materia calificable ni registrable la reserva expresa del beneficio en la desafectación ni su verificación en la afectación por subrogación, sin perjuicio de que así surja del documento. Que calificar e

inscribir tal extremo sería agregar un elemento no previsto en el Código de fondo, de carácter reglamentario y contrario a una premisa constitucional. Que por todo ello, resulta suficiente que se relacione debidamente el encadenamiento a través de los antecedentes de afectación y la individualización del inmueble para que se verifique la trazabilidad en la escritura de subrogación de la vivienda.

Que, siguiendo la misma orientación deberá admitirse la posibilidad de subrogar el beneficio en un inmueble que integre el patrimonio de la persona por haberlo adquirido con anterioridad, no quedando reservado exclusivamente para los supuestos de adquisición simultánea o posterior. Postura compartida por la doctrina mayoritaria.

Que debe aceptarse también la posibilidad de subrogar el régimen protectorio en otras viviendas en reemplazo de la última afectada cuando razones matrimoniales, convivenciales o familiares así lo impusieran y se evidencie el nexo causal en la sustitución.

Que sin perjuicio de las cuestiones señaladas resulta apremiante reglamentar de manera integral la calificación e inscripción del trámite a fin de simplificar el procedimiento de registración y ponerlo en conocimiento del usuario para brindar un efectivo acceso al servicio de justicia.

Que en la misma orientación el Tribunal Superior de Justicia aprobó - por Acuerdo 6272 punto 19- el proyecto de trabajo conjunto entre Registro de la Propiedad y la Justicia de Paz para la digitalización con descentralización de los trámites de afectación y desafectación a vivienda efectuados por acta administrativa, lo que fuera reglamentado en la Disposición Técnico Registral 1/23.

Que en razón de las innovaciones apuntadas resulta imprescindible depurar y adecuar la normativa registral existente en la materia;

Que por tales motivos y en virtud de lo dispuesto por los artículos 117, 123 y 124 de la Ley 2.087, en uso de facultades que le son propias y en subrogancia del cargo;

LA DIRECTORA SUBROGANTE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

RESUELVE:

AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA

Formas de Afectación

1°. La afectación a vivienda conforme lo previsto en el art. 244 del CCyCN puede efectuarse mediante acta administrativa según lo reglamentado por Disposición Técnico Registral 1/23; escritura pública o documento judicial, conforme a la presente normativa.

Objeto

2°. Podrá ser afectado un inmueble independientemente de su valor, pero si se lo afectare sólo por una parte material como se indica en el art. 244 CCyCN, ello deberá surgir claramente del documento y dejarse constancia en el asiento de tal circunstancia.

3°. No podrá afectarse más de un inmueble, a excepción de los siguientes casos:

a) Cuando se trate de dos o más inmuebles de un mismo propietario siempre que en ellos se asiente la vivienda.

b) En el derecho real de Propiedad Horizontal, la afectación de la unidad funcional y de su complementaria o de una parte indivisa de la misma.

Para los supuestos indicados en los incisos a) y b) deberá rogarse expresamente por cada uno de los inmuebles a afectar.

c) La calidad de condómino o de nudo propietario de un inmueble afectado a vivienda no impide la afectación de otro inmueble de dominio exclusivo.

Legitimados

4°. La afectación deberá efectuarla el titular registral - por sí o mediante apoderado con poder especial o general con cláusula especial- o el funcionario judicial en los casos legalmente previstos. No se requiere asentimiento del cónyuge o del conviviente no titular. La titularidad registral deberá corresponder al derecho real de dominio, condominio, superficie, propiedad horizontal, conjunto inmobiliario, usufructo o uso.

Menores de edad:

5°. En caso de titulares menores de edad no será necesaria la autorización judicial por tratarse de un acto de conservación del bien.

Condominio:

6°. Cuando el inmueble estuviere en condominio, la afectación deberá ser solicitada por la totalidad de los condóminos, no siendo necesario que exista parentesco alguno entre ellos.

Propiedad desmembrada:

7°. Cuando afectare el usufructuario o el usuario no será necesaria la conformidad del nudo propietario por tratarse de un acto que no altera la sustancia del inmueble.

Cuando afectare el nudo propietario será necesaria la conformidad del usufructuario. En caso de que este último resultare beneficiario, no será requerida su conformidad por entenderse su aceptación tácita.

Cuando existan co-titulares del derecho real de usufructo o uso, la afectación deberá ser efectuada por todos ellos.

La extinción del derecho real de usufructo o de uso por cualquier causa importa la pérdida del beneficio.

Serán de aplicación, en lo que resulte pertinente, las normas establecidas para el titular de dominio.

Beneficiarios

8°. Podrán ser beneficiarios de la afectación:

- a) el/los propietario/s constituyente/s;
- b) su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes;
- c) en defecto de ellos, sus parientes colaterales dentro del tercer grado que convivan con el constituyente.

Individualización de beneficiarios:

9°. Los beneficiarios deberán estar determinados en el documento de afectación. A tal efecto deberán individualizarse con nombres y apellidos completos, tipo y número de documento.

Ampliación y modificación de beneficiarios:

10°. Deberá efectuarse de la misma manera que la afectación original adjuntando la minuta correspondiente al acto.

Declaración y acreditación del vínculo del constituyente con los beneficiarios:

11°. Del documento de afectación deberá surgir el vínculo existente entre el constituyente y los beneficiarios. En el caso del conviviente bastará que resulte que es una unión

convivencial conforme los arts. 509 y 510 del CCyCN, no siendo requisito que la misma esté registrada.

La nómina de beneficiarios y el vínculo con el titular registral tiene carácter de declaración jurada y la verificación de tales extremos es de exclusiva responsabilidad del autorizante del documento.

Convivencia con colaterales:

12°. En caso de que el constituyente designe beneficiarios a sus parientes colaterales dentro del tercer grado de parentesco, deberá surgir del documento el cumplimiento de la convivencia que ordena el art. 246 inc. b).

Habitación efectiva

13°. Será requisito de afectación y subsistencia del régimen de protección que al menos uno de los beneficiarios habite efectivamente el inmueble conforme ordena el art. 247 del CCyCN. La exigencia se tendrá por cumplida con la declaración jurada del titular registral en el documento de afectación.

Calificación registral de la afectación

14°. Conforme lo reglado en los arts. anteriores, para su toma de razón y sin perjuicio de los recaudos generales de ley, el Registro calificará los siguientes extremos:

a) Contenido del documento

- Identificación del titular registral afectante con nombres y apellidos completos, DNI, CUIL/T, fecha de nacimiento, nacionalidad y estado civil completo.
- Inscripción de dominio (matrícula y departamento), individualización y deslinde completo del inmueble.
- Beneficiarios individualizados con nombres y apellidos completos, DNI y parentesco con el afectante.
- Declaración de cumplimiento de habitación efectiva conforme al art. 247 CCyCN.
- Declaración de convivencia con parientes colaterales según el art. 246 b) CCyCN.
- Declaración de no estar acogido al régimen o tener en trámite otro beneficio en ésta ni en otra jurisdicción (art. 244 CCyCN).

b) Minuta de rogación:

- Acto: afectación a vivienda

- Inscripción de dominio: número de matrícula y departamento del inmueble.
- Rubro titularidad: datos personales del **afectante** y proporción de **titularidad registral**.
- Datos de instrumentación del documento.
- Rubro observaciones: beneficiarios individualizados con nombres y apellidos completos, DNI y parentesco con el afectante.

Subrogación real:

15°. En los supuestos previstos en el artículo 248 del CCyCN, la desafectación y la afectación por subrogación pueden ser simultáneas o no.

No será materia de calificación ni de inscripción la reserva de subrogar el beneficio en el documento de desafectación correspondiente.

Podrá subrogarse el beneficio en una vivienda que se encuentre en un inmueble del patrimonio del subrogante, en uno adquirido simultáneamente con el acto de subrogación o adquirido con posterioridad a la desafectación por subrogación.

La subrogación del régimen podrá realizarse en más de una vivienda cuando los afectantes deban separar su residencia, debiendo acreditarse el nexo de causalidad con la afectación originaria y la reinversión de su valor en las viviendas sustitutivas.

En todos los casos, en el documento de afectación por subrogación, el escribano hará constar los datos inscriptorios de la primitiva afectación que se subroga, debiendo verificarse la trazabilidad del beneficio.

El asiento registral que se practique debe contener los datos y fecha de la afectación originaria del régimen de vivienda o de bien de familia (Ley 14.394) objeto de la subrogación.

Publicidad

16°. La solicitud de condiciones de dominio para afectación a vivienda tendrá el carácter de certificado de dominio con reserva de prioridad conforme al art. 23 Ley 17801 con los plazos establecidos en los art. 24 de la Ley 17801 y 27 de la Ley 2087.

Prioridad. Registración Provisional

17°. Si el documento notarial o judicial por el que se afecta al régimen adoleciese de defectos subsanables, la afectación a vivienda será registrada en forma provisional, de

conformidad con las previsiones del artículo 9 inciso b) de la Ley N° 17.801 y art. 9 de la Ley 2087.

Afectación a vivienda registrada y medidas cautelares

18°. La inscripción provisional o definitiva del documento de afectación a vivienda no será impedimento para la inscripción definitiva de medidas cautelares .

Solo en caso de requerirse anotación de embargo constando afectación definitiva o provisional a vivienda la medida se registrará conforme al art. 9 inc. b) de la Ley 17801.

Se le solicitará al juez de la causa que indique si procede la traba por tener la cautelar causa anterior a la afectación o estarse dentro de las excepciones previstas en el art. 249 del CCyCN. De surgir tales aclaraciones de la carátula del expediente o de las providencias transcritas en el oficio o testimonio ley procederá la inscripción definitiva.

Afectación Múltiple y desafectación de oficio

19°. Cuando se detecte que un constituyente resulta propietario único de dos o más inmuebles afectados a vivienda o bien de familia, fuera de las excepciones previstas en el Art. 3 de la presente reglamentación, se intimará al constituyente para que dentro del plazo perentorio de 30 (treinta) días hábiles opte por mantener la afectación sobre un solo inmueble, bajo apercibimiento de considerar afectado únicamente el constituido en primer término.

Procedimiento

20°. La notificación se cursará de forma fehaciente al domicilio real denunciado en oportunidad de la última afectación. A fin de darle publicidad se colocará nota de prevención en el rubro b) de las matrículas correspondientes a los inmuebles afectados.

El asiento de cancelación se insertará en el folio cuando la resolución dictada quede firme, sea por transcurso del término para la interposición de recursos conforme Ley Pcial. 1652 o por haberse resuelto el recurso interpuesto confirmando la resolución recurrida.

Gravamen y transmisión de la vivienda afectada. Subsistencia del régimen

21°. Para transmitir, constituir derechos reales o gravar la vivienda afectada se requiere la conformidad del cónyuge o conviviente conforme al art. 250 CCyCN.

Cuando se pretenda transmitir la vivienda afectada a alguno o algunos de los beneficiarios del régimen, deberá surgir del documento la voluntad del titular registral de hacer subsistir el beneficio. Resulta indistinto que se trate de acto gratuito u oneroso; entre vivos o mortis causa.

Para la registración de la subsistencia deberá constar en el documento que se mantiene el requisito de habitación efectiva conforme al art. 247 CCyCN y al menos uno de los beneficiarios designados en la afectación vigente según el art. 246 CCyCN. Deberá rogarse "Subsistencia de afectación a vivienda o bien de familia", según corresponda.

Modificación planimétrica del inmueble afectado y subsistencia del régimen

22°. Englobamiento: Deberá surgir del documento la voluntad del titular registral de hacer subsistir el régimen por el lote resultante del plano y acompañarse por ese inmueble minuta de rogación de "Subsistencia de bien de familia o Subsistencia de afectación a vivienda", según corresponda.

23°. Subdivisión y/o afectación a propiedad horizontal: Deberá surgir del documento la voluntad del titular registral de hacer subsistir el régimen y la designación del lote o unidad funcional resultante del plano de matriculación por el cual se mantiene la afectación y acompañarse por ese inmueble minuta de rogación de "Subsistencia de bien de familia o Subsistencia de afectación de vivienda", según corresponda.

DESAFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA

Asentimiento conyugal

24°. Si al tiempo de solicitar la desafectación el constituyente resultare de estado civil casado o en unión convivencial, será indispensable que se otorgue el asentimiento previsto por el artículo 255 a) del CCyCN, con independencia del estado de familia que haya denunciado al momento de la afectación y el carácter ganancial o propio del bien.

Desafectación por orden judicial

25°. En el supuesto de desafectación por requerimiento judicial, resultará suficiente el respectivo oficio de estilo del que surja que es procedente la cancelación en virtud del art. 255 inc. e) del CCyCN. Además, el documento judicial deberá contener los datos de identificación de titulares registrales, individualización e inscripción de dominio (matrícula

y departamento) del inmueble, datos de instrumentación y de inscripción de la afectación a bien de familia o a vivienda, según corresponda.

Gratuidad de la tramitación

26° La tramitación vinculada al régimen de protección de la vivienda está exenta de pago de impuestos y tasas.

Derogación normas anteriores:

27°. Deróguese la Disposición Técnico Registral 3/15.

Modificación normas anteriores:

28°. Modifíquese el art. 3° de la Disposición Técnico Registral 1/23 estableciendo el carácter de la afectación como “declarativo”.

Previsión para futuras modificaciones:

29°. Téngase presente que toda modificación en la calificación e inscripción del instituto en análisis deberá pautarse ordenando la presente disposición y sin generar una nueva reglamentación a fin de evitar dispersión normativa.

Entrada en vigencia:

30°. La presente Disposición Técnico Registral entrará a regir a partir del **1° de octubre de 2024**.

31°. Regístrese, hágase saber al Excmo. Tribunal Superior de Justicia de la Provincia, al personal del Registro de la Propiedad Inmueble, notifíquese al Colegio de Escribanos de la Provincia de Neuquén y a los Colegios de Abogados de toda la Provincia de Neuquén para su oportuna difusión. Publíquese y cumplido, archívese.