



Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
Subsecretaría de Asuntos Registrales

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

INSTRUCCIÓN DE TRABAJO N° 6 / 2016

Buenos Aires, 26 de abril de 2016

PARA INSTRUCCIÓN DE: Direcciones de Registros Reales y Publicidad, de Registros Especiales y Publicidad Indiciaria, de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo y de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna.

PRODUCIDO POR: Dirección General.

OBJETO: Establecer los criterios registrales aplicables en la calificación del régimen de protección de la vivienda (arts. 244 a 256 del CCyC).

Deja sin efecto: Instrucciones de Trabajo n° 6/2007 y n° 2/2010; y MEMOS 8/12 y 15/12, ambos de la Dirección Registros Especiales y Publicidad Indiciaria.

PAUTAS ORIENTADORAS PARA LA AFECTACIÓN DE INMUEBLES AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA (ARTS. 244 a 256 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN - CCyC)

I.- AFECTACIÓN.

1- CONSTITUYENTE

Toda persona puede afectar su vivienda al régimen de protección de la vivienda, previsto en los arts. 244 a 256 del CCyC; si no designa expresamente beneficiarios, se entiende que es el constituyente.

La afectación debe ser solicitada por el titular del inmueble (art. 245 del CCyC). Si hubiera condominio, deben solicitarla todos los cotitulares en forma conjunta, no siendo necesario que entre ellos exista vínculo de parentesco.

2.- BENEFICIARIOS.

El titular constituyente puede ser único beneficiario. Si, además, hubiere otros, debe acreditar el vínculo de parentesco, acorde el artículo 246 del CCyC., y en los términos del art. 529, 2º párrafo, del mismo Código. Si se designare al conviviente, debe tratarse de una unión convivencial conforme los arts. 509 y 510 CCyC, circunstancia que deberá surgir del documento a registrar.

3.- OBLIGACIÓN DE HABITAR.

Se requiere que al menos uno de los beneficiarios habite el inmueble, y basta con que uno de ellos permanezca en él para que el beneficio subsista. (Artículo 247 CCyC.)

Cuando el beneficiario resulta pariente colateral dentro del tercer grado, se requiere que el inmueble sea habitado por el constituyente y el beneficiario conforme artículo 246 inc. b) del CCyC.

4.- ORDEN DE BENEFICIARIOS.

No es admisible la designación como beneficiarios de parientes colaterales dentro del tercer grado, juntamente con ascendientes y descendientes, acorde art. 246 inc. b).

5.- CÓNYUGE o CONVIVIENTE NO TITULAR.

Para la afectación no es necesario el asentimiento del cónyuge o conviviente no titular.

6.- PROPIETARIO ÚNICO.

Los casos de condominio no se encuentran comprendidos en el supuesto del art. 244 del CCyC., último párrafo, que solo refiere a quien resulte propietario único de dos o más inmuebles afectados a este Régimen o al que establecía la Ley 14.394.

7.- MEDIDAS CAUTELARES o HIPOTECA SOBRE EL INMUEBLE.

La existencia de medidas cautelares sobre el inmueble no impide su afectación, salvo que hubiere una prohibición de innovar; tampoco lo impide la existencia de hipotecas sobre el inmueble que se afecta, en cuyo caso no es necesario el consentimiento del acreedor hipotecario, ni la expresión documental en la escritura de la inoponibilidad que opera en los términos del artículo 249 inc. b).

8.- USUFRUCTO. USO Y HABITACIÓN.

En caso que exista usufructo, el inmueble debe ser afectado por el nudo propietario y el usufructuario conjuntamente sin necesidad que exista entre ellos parentesco alguno; el mismo criterio se aplicará al uso y habitación.

9.- INMUEBLE COMPLEMENTARIO o AFECTACIÓN CONJUNTA.

Si la vivienda está integrada por más de una unidad funcional, las cuales se complementan conformando una sola unidad de vivienda y, así se lo declarare, es admisible su afectación conjunta. El mismo criterio se aplicará a las fincas edificadas en lotes contiguos.

Las unidades complementarias del régimen de propiedad horizontal quedarán siempre comprendidas en la afectación (art. 2045 CCyC.). Asimismo, se admitirá la afectación con la principal, de partes indivisas de unidades funcionales destinadas a cochera o baulera, exigiéndose únicamente que estén ubicadas en el mismo edificio.

10.- AMPLIACIÓN y EXCLUSIÓN SUBJETIVA (beneficiarios) y OBJETIVA (Inmuebles).

Dada la continuidad con el régimen anterior, se admitirán la ampliación y reducción subjetiva y objetiva, siempre que se cumplan los requisitos de ley y los supuestos especiales del criterio 9.

El apoderado que en representación del titular tramite la exclusión de beneficiarios deberá presentar poder con facultades especiales que lo faculen a tal efecto o poder que reúna las condiciones para desafectar establecidas en el criterio 16.

11.- AFECTACIÓN MEDIANTE APODERADO.

Se admitirá la afectación al régimen de protección de la vivienda mediante apoderado con poder general. Se considerará que el poder para constituir "bien de familia" es idóneo para afectar a protección de la vivienda, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos por los arts. 244, 245, 246 y 247 del CCyC.

12.- AFECTACIÓN POR HEREDEROS.

Conforme lo dispuesto por el art. 245 CCyC, si la afectación es solicitada por los herederos del titular, deberá estar inscripta la Declaratoria o Testamento, ó inscribirlo simultáneamente con la afectación.

13.- SUBROGACIÓN REAL.

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.

14. AFECTACION POR LA TOTALIDAD O POR PARTE DEL VALOR.

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.

II.- DESAFECTACIÓN.

15.- DESAFECTACIÓN - NECESIDAD DE ASENTIMIENTO - CONFORMIDAD.

- I. **CASADO O CON UNION CONVIVENCIAL INSCRIPTA.** 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) del CCyC, con independencia del estado civil que aquel haya tenido al momento de la afectación.
- II. **DIVORCIADOS.** En el supuesto de divorcio, sólo será necesario el asentimiento del ex cónyuge no titular, cuando se trate de un bien ganancial (art. 482, 2º párrafo).
- III. **HEREDEROS DEL CONSTITUYENTE:** Se requiere la conformidad del cónyuge supérstite o conviviente supérstite inscripto del afectante, no siendo necesaria la conformidad de los cónyuges de los herederos. La mayoría se computará por estirpe conforme las pautas del art. 255 inc. c). Deberá manifestarse expresamente inexistencia de beneficiarios incapaces o con capacidad restringida; si los hubiere hará falta autorización judicial.
- IV. **CONDÓMINOS:** No se requiere el asentimiento del cónyuge o conviviente inscripto de los condóminos. Deberá surgir del documento o acta la manifestación expresa de inexistencia de beneficiarios incapaces o con capacidad restringida; si los hubiere será necesaria autorización judicial.

16.- TRANSMISIONES SIN DESAFECTACIÓN.

No es necesaria la desafectación en el supuesto de adjudicación por partición. Tampoco será necesaria la desafectación, en el supuesto de transmisión a favor de beneficiarios del régimen.

17.- DESAFECTACIÓN POR APODERADO.

Para la desafectación mediante apoderado es necesario poder con facultades especiales. Si el poder se hubiere otorgado para transmitir el dominio del inmueble afectado, entiéndese que incluye la facultad de desafectar del régimen de Bien de Familia o del régimen de Protección de la Vivienda, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos que exigen los arts. 250, 255, 456, 470 y 522 del CCyC.

18. DESAFECTACIÓN POR HEREDEROS.

No será necesaria la previa inscripción de la Declaratoria de herederos o Testamento para la desafectación y cancelación de la inscripción en los términos del art. 255 inciso b) del CCyC.

19. DESAFECTACIÓN DEL INMUEBLE CON USUFRUCTO. USO Y HABITACION

En caso que exista usufructo, el inmueble debe ser desafectado por el nudo propietario y el usufructuario conjuntamente; el mismo criterio se aplicará al uso y habitación.