

TEMA 2: Registración de Derechos Reales de Disfrute (Usufructo, Uso, Habitación y Servidumbre):

Coordinadores: Esc. Jorge Raúl CAUSSE - Esc. Eleonora CASABÉ

Subcoordinador: Esc. Jorge Alberto LATINO

Secretaria de Comisión: Esc. María Laura REY

PONENCIAS:

Se han presentado las siguientes siete ponencias:

* “Derecho Real de Usufructo Sobre Parte Material e Indivisa de un Inmueble”. Autoras: María Laura SZYMANSKI y Verónica M. DIAZ BAEHR

* “Usufructo Sobre Parte Material de Inmueble”. Autora: Gala BATLE

* “Determinación y Publicidad de los Objetos en los Derechos Reales de Disfrute”. Autor: Norberto FRICKX

* “Impacto Registral de la Transmisión del Derecho Real de Usufructo”. Autora: Vanesa Erika Luján PACHECO

* “La Renuncia del Usufructo: Asentimiento y Discrecionalidad Registral”. Autora: Marina C. ZUVILIVIA

* “Inscripción Registral del Derecho de Usufructo, acordado mediante Cesión de Hereditarios sobre un Bien Determinado”. Autores: Juan Manuel ZVALETA y Ana Silvia AVALOS CANIL

* “El Usufructuario y la Protección de su Vivienda”. Autoras: Luana ALBERDI IMAS y Karina Alejandra MORZILLI

COMISIÓN REDACTORA:

Además del Subcoordinador, Jorge Alberto LATINO, y la Secretaria de Comisión, María Laura REY, participan de la Comisión Redactora:

* Juan José GUARDIOLA (Juez de Cámara en lo Civil y Comercial)

* Marina C. ZUVILIVIA (Escribana)

* Luana ALBERDI IMAS (Abogada Registradora)

* Gala BATLE (Abogada)

* Norberto FRICKX (Ingeniero Geógrafo)

PARTICIPANTE CON DERECHO A VOTO:

1) Juan José GUARDIOLA - UNNOBA, Centro de Derecho Privado.

2) Martha LINARES - Universidad Nacional de Cuyo, Facultad de Derecho y Universidad de Mendoza, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

3) Jorge Luis SORIA - Catastro de la Provincia de Catamarca.

4) Alba Rosa, MUÑIZ de LEON - Colegio de Escribanos de Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

5) María Laura REY - Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe - 1 Circunscripción.

6) Marina ZUVILIVIA - Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe - 2 Circunscripción y Universidad Nacional de Rosario, Facultad de Derecho.

7) María Laura SZYMANSKI - Colegio de Escribanos de la Provincia de Chubut.

8) Marcia ZEMAN - Universidad Católica de Santiago del Estero - Facultad de Ciencias Políticas, Sociales y Jurídicas.

9) Lilia DIEZ - Registro de la Propiedad de Chaco.

RELATOR:

Jorge Alberto LATINO

CONCLUSIONES:

Existe preocupación de la Comisión en orden a encontrar soluciones legales a distintas incógnitas relativas a los nuevos paradigmas de estos institutos, y es por ello que, sobre la base de los trabajos presentados, las ponencias realizadas y el debate producido a consecuencia de ello, **SE CONCLUYE:**

1.a) Cuando el objeto del Derecho Real de Disfrute recaiga sobre parte material se requiere, a efectos de cumplir con el principio de especialidad, plano de mensura por profesional habilitado inscripto en el Organismo Catastral. Se recomienda a las autoridades administrativas incoar los medios pertinentes a fin de agilizar los trámites de inscripción de planos de mensura con el objeto que la seguridad jurídica no se vea vulnerada ni se obstaculice el tráfico inmobiliario.- **MAYORÍA** (UNNOBA, Centro de Derecho Privado; Universidad Nacional de Cuyo, Facultad de Derecho; Universidad de Mendoza, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales; Catastro de la Provincia de Catamarca; Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe - 1 Circunscripción; Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe - 2 Circunscripción; Universidad Nacional de Rosario, Facultad de Derecho; Universidad Católica de Santiago del Estero, Facultad de Ciencias Políticas, Sociales y Jurídicas; Registro de la Propiedad de Chaco).

DISIDENCIA (Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; Colegio de Escribanos de la Provincia de Chubut): No es necesaria la inscripción del plano de mensura confeccionado por profesional habilitado para la constitución de derecho real de usufructo, uso o habitación sobre parte materialmente determinada, debido a que no se modifica el inmueble de origen.-

1.b) Corresponde que al objeto individualizado se le asocie una partida a efectos tributarios.-

UNANIMIDAD.-

1.c) La previsión específica del artículo 2181 del CCCN en cuanto a la determinación del lugar del gravamen solo tiene aplicación subsidiaria frente a situación de anomalía del título.-

UNANIMIDAD.-

2.a) En caso de transmisión del Derecho Real de Usufructo no debe cancelarse el asiento de constitución originario, atento a que la vida del transmitente se mantiene presente en la relación jurídica. Más allá que la reversión que se produzca por el fallecimiento del actual titular no lo beneficie a este, sino al nudo propietario.-

Se considera adecuada la inscripción de las sucesivas transmisiones del Derecho Real de Usufructo en el rubro gravámenes, sin perjuicio de avanzar en la reflexión de este punto.- **UNANIMIDAD.-**

2.b) En las transmisiones intermedias del Derecho Real de Usufructo, la vigencia del asiento registral o su cancelación resulta irrelevante.- **UNANIMIDAD.-**

3) Para la constitución, transmisión, modificación o extinción por cualquier medio (incluida la renuncia) de estos Derechos Reales de Disfrute, resulta imprescindible el cumplimiento de las certificaciones registrales y demás recaudos formales, incluido el asentimiento conyugal/convivencial en caso de corresponder; contando el registrador con facultades suficientes para efectuar las observaciones del caso.- **UNANIMIDAD.-**

4) Se recomienda que el Derecho Real de Servidumbre tenga reflejo registral tanto en la matrícula del fundo sirviente como en la del fundo dominante; contribuyendo al conocimiento de los derechos a través de la publicidad registral.- **UNANIMIDAD.-**

5) La sentencia homologatoria de un acuerdo particionario por el cual se establece un Derecho Real de Usufructo no implica una constitución judicial del mismo (Art. 2133 CCCN), por lo cual no debe ser objeto de observación por el registrador.- **UNANIMIDAD.-**

6) Se recomienda aceptar la partida de matrimonio a efectos de rogar la cancelación del Derecho Real de Habitación del conviviente supérstite establecido en el marco del Art. 527 CCCN.- **UNANIMIDAD.**

7) No tiene vocación registral el embargo del Derecho Real de Uso, atento a que el mismo recae sobre los frutos (Art. 2157 CCCN).- **UNANIMIDAD.-**

8) Queda comprendido el usufructuario dentro de los legitimados sustantiva y registralmente para la afectación al régimen de vivienda, sin necesidad de intervención del nudo propietario (Art. 245 CCCN). La afectación estará limitada al valor de su derecho (Art. 244 CCCN).- **UNANIMIDAD.**