

XXII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

TEMA: AFECTACION A VIVIENDA

TITULO: COMO IMPACTO EN LA
REGISTRACION LA AFECTACION A
VIVIENDA CON LA
IMPLEMENTACION DEL CCCN

AUTOR: PATRICIA NETRI (a cargo del
Dpto.Registraciones y Publicidad Area II del
Registro de la Propiedad Inmueble de la
Provincia de Bs.As.)

Con el presente pretendo desarrollar, desde mi punto de vista de registrador, con una mirada puramente práctica, como ha impactado en la inscripción las reformas introducidas por el CCCN sobre la Afectación a Vivienda, los beneficios y las problemáticas que se han presentado desde su puesta en vigencia a la actualidad.-

En mi caso particular, en 2015, habiendo calificado y registrado por 25 años de acuerdo a la Ley 14394 y a nuestras Disposiciones Técnico Registrales, fue un cambio importantísimo, no solo en la forma de registrar, sino de calificar, teniendo en cuenta además que también ingresa documentación otorgada por notarios de otras jurisdicciones, donde sus registros tienen distinta normativa a la nuestra.

A partir del 1 de agosto de 2015 se pone en vigencia la Orden de Servicio 45, la que estaba sujeta a ajustes y modificaciones, pero fue nuestra referencia y como bien decía su Considerando “Que en algunos de los temas aquí tratados existen posturas académicas contradictorias...”.-

Al derogarse la Ley N°14.394, por la que se regulara el “Bien de familia”, creándose un régimen de vivienda, el Registro, como autoridad de aplicación, debió reglamentar dicho régimen y adecuar la normativa registral existente. Al año, el 6 de julio de 2016, se reglamentó con la D.T.R. N°10; la cual dispone en IV capítulos, la forma de calificar, registrar y asentar las distintas formas de afectación y desafectación en los folios reales (ya sean por Acta Administrativas, Escritura Pública o documento Judicial), además de indicar un procedimiento para la afectación/desafectación por actuación administrativa y los requisitos a cumplir por el usuario.- Cabe aclarar que el 20 de julio de 2023 de acuerdo a la D.T.R. N°5 se hicieron modificaciones a la mencionada D.T.R.10/2016 con relación a la

afectación/desafectación por parte de los interesados, simplificando el procedimiento de la culminación del trámite, sin la comparecencia presencial, siendo suscripta el Acta de manera digital y su expedición y puesta a disposición del usuario sea por medios tecnológicos. Lo cual no quita que el interesado pueda realizar el trámite personalmente.-

NOVEDADES E INNOVACIONES QUE INTRODUCE EL CCCN

Los registradores nos hemos tenido que adaptar a las distintas novedades e innovaciones del CCyCN, ya partiendo de la base de su denominación: **VIVIENDA**, dejando atrás el BIEN DE FAMILIA, el cual en más de una oportunidad lo deslizamos sin querer. Claramente el espíritu de este código es proteger a la vivienda y a la familia, aunque separándose del concepto tradicional de familia.- Se entiende que la creación de este régimen de tutela es también acorde a los cambios sociales y culturales.

Siguiendo el orden de los artículos (244 a 256), y al leer los 2 primeros renglones del artículo 244 ya encontramos la primera novedad, que puede afectarse **“hasta una parte de su valor”** y de acuerdo a nuestra D.T.R. “...se dejará constancia en el asiento de tal circunstancia”, personalmente, ni ninguno de los inscriptores de mi área, hemos reflejado esta situación en lo que nosotros llamamos “vuelcos”, no ha sido rogada por el profesional.-

También se permite que el titular pueda afectar y designarse como **único beneficiario**, bien recordamos que

originariamente al calificar se tenía en cuenta el concepto de familia de una manera restrictiva no admitiéndose excepciones, no se permitía la afectación si no se encontraban unidos en matrimonio, aunque tuvieran hijos en común.- Y en el caso de los condómino, hoy no resulta necesario el parentesco entre ellos.-

Con relación a los beneficiarios también se **incorpora al conviviente**, siempre que la unión convivencial se encuentre inscripta.- En caso de desafectación, éste debe prestar asentimiento.- En nuestros asientos seguimos sin publicitar los beneficiarios, distinto a otras jurisdicciones que los dejan asentados.

Otra importante incorporación es la **subrogación real**, instituto que permite trasladar la protección a la “vivienda adquirida en sustitución de la afectada”.- Este ha sido uno de los temas más discutidos en la doctrina y jurisprudencia de nuestro país. Y en este tema me detengo, que es el que más inconvenientes nos ha traído al momento de la calificación y registración.- Particularmente me genera infinidad de planteos y de situaciones al momento de plasmarlos en un asiento, tanto sea en la desafectación con reserva de subrogación real, como en la subrogación real de afectación a vivienda.- La postura que el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires ha tomado, es de una interpretación restrictiva de la normativa vigente, “La afectación se transmite a la vivienda adquirida”.- En muchísimas oportunidades han ingresado escrituras donde se trasladaba la afectación a vivienda, a otro inmueble que ya existía en el patrimonio del titular dominial, a las cuales se les dio inscripción provisional .- Lo que he podido observar que la mayoría de estos casos se dan en escrituras otorgadas por notarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entiendo que su registro, con la D.T.R. 4/2015, han tenido una interpretación en un sentido amplio de la sustitución.- De hecho se han confirmado

judicialmente, las Resoluciones Contencioso Registral N°1/2016 (Notario Emilio Coto) y 12/2016 (Notaria Hilda Delia Vega de Torchia), rechazando los recursos de apelación y se ratificó lo observado por nuestro registro.- Para nosotros ambos fallos marcan un referente para la calificación.- Aún recuerdo cuando un registrador de mi Area, en noviembre de 2015, me consulta por esta situación, pues era el primer caso que nos había tocado de la sustitución por inmueble que ya existía en el patrimonio del titular, la documentación se observa, el escribano inicia actuaciones, y meses después supimos que fue el 1er.fallo que confirmó lo observado por nosotros.- Otra situación que se nos presenta en la registración de la subrogación real de la afectación a vivienda, es constatar o no, si se encuentra inscripta la desafectación con reserva de subrogación real.- El notario califica que la misma se realizó, pero nos ha pasado en distintos casos, de verificar, y aún no estaba registrada, o se encontraba desafectado sin la reserva de subrogación.- Y recuerdo la primera vez que ingresó una escritura la cual hacía referencia que el inmueble desafectado era de CABA, en ese momento no estaba reglado, solo en la O.S.45 decía “En dicho caso el inscriptor deberá controlar los datos del Bien de Familia sustituido en la inscripción antecedente previo a su traslado”, nos planteábamos “llamamos al Registro de CABA”, obviamente fue una consulta para el departamento jurídico.- Actualmente el sistema de registración solicita una serie de datos a completar.: presentación, fecha y Registro de la afectación de origen.- Terminando con lo referente a subrogación real, se aclara que no hay reserva de subrogar el beneficio en la desafectación por actuación administrativa

Tanto la Afectación como la Desafectación de Vivienda, no puede ser por parte indivisa, (si se permite en los casos de U.C.) no obstante esto, ingresan afectaciones y desafectaciones parciales.- En los casos que más se dan es en la subrogación.-

También a partir de la nueva D.T.R hemos tenido que comenzar a expedir y calificar el **certificado de dominio** para Afectación a Vivienda; la protección corre a partir de la expedición del mismo “principio de prioridad indirecta”; a la registración de la afectación a vivienda se le aplica el “principio de prioridad directa”

Bien es sabido que no podrá afectarse mas de un inmueble, a excepción de los casos ya conocidos, en propiedad Horizontal, el de U.F. y U.C. y de inmuebles linderos; pero destaco el que consta en el inciso c) del artículo 3º, lo que he podido comprobar que muchos registradores desconocían “La calidad de condómino o de nudo propietario de un inmueble afectado a vivienda, no impide la afectación de otro inmueble de dominio exclusivo.-

Y como último tema a destacar, aparejado a las afectaciones múltiples, otra de las situaciones que se han modificado es la referente a inmuebles afectados a vivienda, e ingresaran con posterioridad anoticiamientos de planos: ejemplos 1) de mensura y división 2) para afectación a Propiedad Horizontal; al momento de escriturar y utilizar ese plano, ya sea el de mensura o el de P.H., se deberá determinar, a que parcela o U.F. afectará esa inscripción a vivienda originaria.- Anteriormente, cuando la afectación a “Bien de Familia”, ya se encontraba registrada y luego se afectaba a “Reglamento de Copropiedad” o ingresaba un plano de división y se transmitía una de las parcelas, de acuerdo al mismo, en ambos casos la afectación se mantenía en el rubro “Gravámenes” de la Matrícula “madre”, afectando el todo, y a medida de las transmisiones de las mismas se desafectaban, continuando sobre el resto.-

CONCLUSIONES

Nuestra D.T.R. tiene 26 artículos que regla la afectación al régimen de protección a vivienda, aquí destaco alguno de ellos y como impactó en la registración la implementación del nuevo CCyCN.- A diario se nos presentan distintas situaciones que nos generan dudas constantemente, lo que motiva a realizar estudios de la normativa, fallos y consultas al departamento Jurídico.- Desde ya no es un tema cerrado, y considero que siempre estarán sujetas a debate las distintas posturas de los Registros de la Propiedad de todo el país.-

.-