



**PROVINCIA del CHACO**  
**Ministerio de Gobierno y Trabajo**  
*Registro de la Propiedad Inmueble Resistencia*  
Av. Las Heras y Juan B. Justo  
Resistencia – T. E. N° 0362–423266

“2020-Año del Congreso Pedagógico. Ley 3114-A”.

Resistencia, 05 de Marzo de 2020.

**VISTO:**

La exigencia de la reserva para subrogar (art.248 del C.C. y C.); y

**CONSIDERANDO:**

Que el C.C. y C. no impone recaudo alguno que deba cumplirse para trasladar la afectación al régimen de protección de la vivienda a una nueva vivienda.

Que el asesoramiento del escribano tiene un rol protagónico para resguardar la transición de la vivienda de un inmueble a otro, manteniendo incólume la protección que brinda la ley frente a los acreedores cuando pretendan ejecutar la vivienda por deudas posteriores a la afectación inicial..

Que para que la transmisión de la afectación de una vivienda a otra se concrete, requiere la descripción adecuada que refleje la sustitución del hogar y la continuidad en la nueva vivienda, con los requisitos del art.244 y concordantes del C.C. y C.

Que cuando el cambio no se concrete de manera simultánea, sino que se devengue en un espacio temporal entre la desafectación y la afectación sustitutiva, este Registro no requerirá, la reserva en el documento dispositivo que se efectuará la desafectación por subrogación.

Que la exigencia de este requisito excede las atribuciones conferidas a este Registro por el C.C. y C. y pone en riesgo la protección legal y el amparo constitucional de la vivienda, no cumplir con esta formalidad impuesta por el Registro, no llevarla a perder la protección, interrumpiendo la inmunidad en el acto de reemplazo de la vivienda.

Que tal exigencia surgió de la LII Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad Inmueble (La Plata, agosto de 2015) la que expresó: “En relación al art.248 corresponde verificar en el instrumento de transferencia de la vivienda afectada, se haya hecho la “reserva del derecho de subrogar” para dejar constancia en el folio real de tal circunstancia.

Que el hecho que sea conveniente y oportuno publicitar que se va a realizar la sustitución, no puede implicar que si no se hace la reserva de conservar la afectación está se pierde.

Que este Registro entiende que la reserva expresa de subrogación no condiciona la transmisión de la afectación de una vivienda a otra.

Que imponer esa exigencia no prevista en el C.C. y C. operaría en forma contraria a un derecho de una persona humana y a un derecho de la familia, de rango constitucional.

Que aún cuando se hubiera omitido tal “reserva”, es perfectamente factible si el titular del nuevo inmueble así lo requiere, se transmita la afectación a la nueva vivienda, ya que lo que se protege en esencia no es al inmueble como tal, sino a la vivienda, sede del hogar de la familia. Creemos que no puede primar el incumplimiento a una reglamentación local ante una manda constitucional que protege a la vivienda familiar.

Que, este Registro considera suficiente, que se relacionen los antecedentes de la antigua afectación, en la escritura en la que se instrumenta la afectación por subrogación y entiende que “la reserva no es inscribible”.



**PROVINCIA del CHACO**  
**Ministerio de Gobierno y Trabajo**  
*Registro de la Propiedad Inmueble Resistencia*  
Av. Las Heras y Juan B. Justo  
Resistencia – T. E. N° 0362-423266

---

Que en uso de las facultades conferidas por el Art. 36°, inciso c) del Decreto Ley 306/69.

**LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**  
**DISPONE**

**Art. 1.** No calificar “la reserva de subrogación” sin perjuicio que en la escritura pueda estar redactada, por las razones expuestas en los considerandos.-

**Art. 2.** No inscribir “la reserva de subrogación” sin perjuicio que en la escritura pueda estar redactada, por las razones expuestas en los considerandos.-

**Art. 3.** NOTIFIQUESE, regístrese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.

**DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL N°22/2020.-**

LILIA NOEMI DIEZ  
ABOGADA-ESCRIBANA  
DIRECTORA  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE