##### **PROVINCIA del CHACO**



###### Ministerio de Gobierno, Justicia y Trabajo

# ***Registro de la Propiedad Inmueble***

*“2016 –Año Homenaje al Bicentenario de la Declaración de la Independencia de la Nación Argentina –“*

Resistencia, 19 de Febrero de 2016.

**VISTO:**

El Art.456 primer párrafo del Código Civil y Comercial, y

**CONSIDERANDO:**

Que esta norma no tiene en el articulado anterior del Código Civil

una norma de igual extensión que se refiera al asentimiento para disponer de modo

directo o indirecto de la vivienda familiar;

Que la relevancia de esta norma en protección de la familia

coincide con los consagrados principios de Derechos Humanos y la Constitución

Nacional, lleva a que sea aplicable a los matrimonios bajo cualquiera de los regímenes

permitidos, como para las uniones convivenciales inscriptas (cfr:38 Jornada Notarial

Bonaerense Bahía Blanca-2013-punto 4.4) y cualquiera sea el carácter del bien, ya que

el interés protegido, no es el del cónyuge y su expectativa patrimonial sino el de los

integrantes del grupo familiar, y la constitución de la familia como institución social,

por lo que el interés es público;

Este asentimiento para disponer de la vivienda familiar se funda en

el interés familiar constitucionalmente protegido, como en el anterior Art.1277-segunda

parte Código Civil- e implica una expresa limitación a la facultad de disponer en el

régimen de comunidad de gananciales previsto en el Art.469 y en el régimen de

separación de bienes en el Art.505 del C.P.C.C.;

Respecto de un inmueble en el que no está radicada la vivienda familiar y sea objeto de una transferencia, la constancia de tal situación de hecho, si

bien es relevante el conocimiento que tuvieron o debieron tener las partes será calificada

por el registrador, por la declaración que se haga en la escritura; o sea la no radicación

del hogar conyugal sin las otras circunstancias que establecía el Art.1277 del Código

Civil;

La declaración del cónyuge o conviviente titular, en el sentido que

el bien transmitido no constituye vivienda familiar será manifestación suficiente para

dar por cumplido el requisito legal (Cr 38 Jornada Notarial Bonaerense-2013- punto 4.5)

En el mismo sentido dice el informe final de la XXXIX Convención Notarial de la Capital Federal (2012) “En relación a la contratación de los cónyuges o convivientes con terceros se entendió que no será causa de observación el

título del inmueble de carácter propio o ganancial del transmitente, en el que este último

dejó expresa constancia que en el mismo no estaba radicada la vivienda familiar, por lo

que no corresponde el asentimiento del cónyuge o conviviente”

Es esta una solución a tono con la idea de vivienda como un

derecho humano (C.S.J.N. Fallos 335:452) que cuando involucra a la vivienda familiar,

tal protección observa un fundamento constitucional: la protección integral de la Familia (Art.14 bis. Constitución Nacional).

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

**D I S P O N E**

**1.** Calificar en las escrituras de transferencia de inmueble, en las que él, los o uno de los propietarios, sea casado o conviviente, el asentimiento del cónyuge o conviviente, o en su defecto la expresión que el inmueble que se transfiere no es sede del hogar conyugal o convivencial, por las razones expuestas en los considerandos.

**2.** Notifíquese y regístrese.

**DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL Nº01/2016.-**

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA REGISTRO

DE LA PROPIEDAD INMUEBLE