#### PROVINCIA del CHACO


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

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

# Av. Las Heras y Juan B. Justo

# Resistencia – T.E.Nº03722–423266

Resistencia, 17 de Noviembre de 2009.-

**VISTO:**

La necesidad de ordenar en texto único las sucesivas Disposiciones Técnico Registrales relativas a Bien de Familia que se han dictado hasta el presente, y uniformar el procedimiento de observación de documentos que en la materia adolezcan de fallas o defectos subsanables; y

**CONSIDERANDO:**

Que en las normas citadas se establecen los recaudos que deberán exigirse en las actas instrumentadas por escritura pública, para proceder a la afectación o desafectación de un inmueble al régimen de Bien de Familia, método cuya bondad ha sido demostrada con la práctica y que no altera lo relativo a calificación, ni el momento desde el cual comienza el acto a producir sus efectos (art. 35º Ley 14.394 y 19º Ley 17.801) como así tampoco la vigencia de la gratuidad del trámite;

Que, no obstante, es conveniente insistir en que los datos que contiene la minuta de inscripción, deben surgir necesariamente del testimonio respectivo;

Que en consecuencia, es necesario precisar –tanto para la afectación, cuanto para la desafectación- los recaudos que han de volcarse en los testimonios y minutas pertinentes;

Que siendo el procedimiento de observación de documentos en la materia “Bien de Familia” motivo de divergencias en el campo doctrinario, resulta menester –hasta tanto se logren criterios uniformes- establecer un tratamiento congruente con el aplicado a los demás documentos inscribibles;

Que resulta oportuna la incorporación de normas extraídas de la práctica, enunciándose al efecto diferentes supuestos en los que se ha pronunciado esta Subdirección a/c de la Dirección;

Que conforme al artículo 36 inciso c) y f) del Decreto Nº306/69 y de acuerdo con las facultades otorgadas por Disposición Nº57/2009 del Subsecretario de Gobierno, Culto y Registros Públicos;

**LA DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

**D I S P O N E**

1. Comenzará a regir la presente Disposición a partir del 01 de Diciembre de 2009.
2. Para afectar un inmueble al régimen de “Bien de Familia”, se labrara Acta por ante la Sección Bien de Familia del organismo, o se instrumentará la misma por escritura pública, debiendo –en ambos casos- adjuntarse el título de dominio a fin de colocar sello. Tanto el acta, la escritura como en la rogación deberán guardar el mismo contenido.
3. La rogación del Acta instrumentada por escritura pública deberá acompañarse de la minuta de inscripción y contener los siguientes datos:

Constitución de “Bien de Familia” Ley 14.394;

Descripción del inmueble;

Unidad funcional, unidad complementaria;

Inscripción en tomo y folio o matrícula;

Titulares, apellidos, nombres, documento de identidad (tipo), estado civil, nupcias, apellido y nombre del cónyuge, domicilio;

Valuación para el pago del Impuesto Inmobiliario y SAMEEP (de la última boleta);

Lugar y fecha de otorgamiento, número de escritura y folio;

Funcionario autorizante y número de Registro;

Declaración jurada aludida en el artículo 1º, inciso b, de la Ley Provincial, como así también constancia de la edad y estado civil de los beneficiarios.

En los casos en que no se pueda acompañar el testimonio del título de dominio respectivo por hallarse en depósito, en instituciones oficiales de crédito o bancos, se deberá solicitar el titulo para su sellado.

1. En cuanto a la rogación que acompañe al Acta de Desafectación de Bien de Familia instrumentada por escritura pública, los recaudos son:

Desafectación de Bien de Familia;

Unidad Funcional, Unidad Complementaria;

Antecedentes de dominio (tomo y folio o matricula);

Titulares, apellidos, nombres, documentos de identidad (tipo), estado civil, nupcias, apellido y nombre del cónyuge, domicilio;

Otorgamiento de la escritura (lugar y fecha), numero de escritura, folio;

Escribano autorizante, Registro Nº;

Fuero, Juzgado, Secretaría y autos, únicamente en los casos previstos por la Ley 14.394;(desafectación judicial)

Afectado a Bien de Familia por Acta Nº y fecha de afectación;

La conformidad del otro cónyuge cuando el titular registral es uno de ellos, haciendo constar su apellido y nombre, documento de identidad (tipo), y nupcias (salvo causales incisos c. y d. (artículo 49º Ley 14.394).

1. Delegase en la Jefatura del Departamento Dominio y Sección Bien de Familia los trámites.
2. La fecha de afectación del inmueble al régimen de la Ley Nº14.394 será la del día de presentación de la solicitud en Mesa de Entradas.
3. Incorpórense como normas interpretativas las pautas que esta Subdirección a/c Dirección ha señalado en casos específicos, a saber:

a) Innecesariedad de consentimiento del cónyuge no titular tanto para afectar un inmueble al Régimen de Bien de Familia, como para desafectarlo por las causales previstas en los incisos c) y d) articulo 49, Ley 14.394;

b) La locación de un inmueble no se considera explotación a los efectos del artículo 41 de la Ley 14.394;

c) La unidad complementaria forma con la funcional a que accede una sola unidad de dominio exclusivo, por lo que no resulta necesario cumplir lo establecido en el último párrafo del artículo 43 Ley 14.394 respecto de tal complementaria;

d) La afectación o desafectación al régimen de Bien de Familia debe serlo por la totalidad del inmueble, no pudiendo en consecuencia efectuarse sobre partes indivisas.

e) La afectación de dos inmuebles contiguos se realizara en uno de ellos conforme lo dispuesto por el artículo 45 de la Ley 14.394. Si el titular dominial quisiera afectar ambos, porque la edificación afecta más de una fracción de terreno deberá unificar los inmuebles con plano y escritura conforme lo dispuesto por el artículo 13 última parte de la Ley 14.394.

f) En casos de menores titulares de dominio soliciten afectación al régimen de la Ley 14.394, este Registro requiere la comparecencia de los padres en ejercicio de la potestad, sin exigir autorización judicial, por entender que la afectación constituye una vinculación al fin familiar (una de aquellas prohibida por el artículo 2614 del Código Civil. En definitiva, este habría sido derogado parcialmente por ley especial posterior, la Ley 14.394 de 1954, dando así nacimiento, por aplicación del artículo 2502 del Código Civil, a un tipo de vinculación que procura la permanencia de la vivienda en el destino de tal, con independencia de la situación patrimonial de sus propietarios).

g) En caso de concubinato, aunque los concubinos sean condóminos, no tienen legitimación para solicitar afectación, por falta de vínculo matrimonial, aún cuando favorezcan a los hijos de ambos.

h) Este Registro no acepta la figura de la subrogación del Bien de Familia, porque no está contemplada en la Ley 14.394. No está habilitada la posibilidad de vender un inmueble afectado al régimen de la Ley 14.394 para comprar otro que lo reemplace como Bien de Familia. Tampoco está la permuta, este Registro entiende que esta figura es contraria a la Ley en tanto dispone que los efectos de la constitución se producen desde la inscripción (artículo 35 Ley 14.394).

i) Este Registro no acepta la sustitución de la afectación de un inmueble por otro existente en el patrimonio del constituyente, por no estar previsto en la Ley, este Registro entiende que esta figura es contraria a la Ley en tanto dispone que los efectos de la constitución se producen desde la inscripción (artículo 35 Ley 14.394).

1. No será necesario informe registral previo a la constitución o anotación de Bien de Familia por documento judicial, notarial o administrativo.
2. El Registro de la Propiedad fijará una audiencia para suscribir el acta de afectación al régimen de la Ley 14.394 y preverá una audiencia supletoria con carácter de segunda citación en fecha próxima, para que suscriba el acta el titular dominial que falto a la primera audiencia. Al citar al solicitante de la afectación se le notificaran ambas audiencias, con la advertencia de que si faltare a ambas se considerara decaído el derecho dejado de usar y se colocará su solicitud, juntamente con la documentación que acompaño a su disposición en la Mesa de Entradas del Registro; pasado tres días hábiles desde la última fecha de audiencia, dando por concluido el mismo. De modo que si desea afectar el inmueble al régimen de la Ley 14.394 deberá ingresar la solicitud acompañada de la documentación respaldatoria nuevamente por Mesa de Entradas. El artículo 8 de esta Disposición deberá transcribirse en la solicitud de afectación.
3. Notifíquese y hágase saber, cumplido, archívese.

### DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL Nº26/2009.-

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE