

“2022 Año DE LA MEMORIA EN HOMENAJE A TRABAJADORES Y TRABAJADORAS ESENCIALES Y A FALLECIDOS EN CONTEXTO DE LA PANDEMIA COVID 19” LEY 3474

Resistencia, 4 de octubre de 2022

VISTO:

La sanción de las Leyes N°26.994 y N°27.077 de aprobación y puesta en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, y,

CONSIDERANDO:

Que, aprobación del Código Civil y Comercial de la Nación ha modificado sustancialmente el régimen patrimonial matrimonial.

Que, el novedoso régimen de protección de la vivienda familiar establecido (artículos 456 y 522 CCCN) hace necesario reglamentar su incidencia en el ámbito registral.

Que, la legislación actual ha otorgado efectos jurídicos a las uniones convivenciales y a los pactos que los convivientes optativamente pueden celebrar.

Que, se ha tenido especial atención al principio de legalidad y a la interpretación sobre la vigencia temporal de las situaciones jurídicas en particular (artículo 7 CCCN), procurando respetar los actos agotados, los que se encuentran en curso de desarrollo y los derechos adquiridos.

Que, la doctrina y jurisprudencia existente en la materia ha sido objeto de análisis para el dictado de la presente.

Que, conforme lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación, resulta imprescindible adecuar la normativa registral existente en la materia.

Que, la Directora del Registro de la Propiedad Inmueble, en uso de las facultades que le confiere el artículo 36 inc. c) del Dto. Ley 306/69, ostenta la potestad de dictar Disposiciones Técnico Registrales.

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

I Régimen patrimonial del matrimonio.

Publicidad del carácter propio en el régimen de comunidad

Art. 1: El carácter propio de los inmuebles adquiridos durante la comunidad de gananciales por inversión o reinversión de bienes de igual condición, deberá ser rogado, siendo objeto de calificación registral que en el acto de adquisición conste en forma expresa, la determinación del origen del dinero y la conformidad del otro cónyuge. En caso de no cumplirse con los anteriores requisitos, dicho carácter podrá ser instrumentado y rogado mediante escritura pública complementaria o resolución judicial correspondiente.

Publicidad del carácter del bien en el régimen de separación de bienes

ART 2: Si los cónyuges adquieren un inmueble bajo el régimen de separación de bienes (artículo 505 a 508 CCCN) dicha circunstancia deberá surgir en el testimonio y minutas y así se consignará en el asiento pertinente.

Bienes de distinta naturaleza

ART 3: En el supuesto de adquisiciones sucesivas, el carácter del bien resultará de la primera adquisición (artículo 464 inc.k) y 465 inc.n)

Fuera de este supuesto, el carácter del bien resultará de la mayor proporción. Cuando las adquisiciones lo sean en proporciones iguales, el carácter del bien deberá surgir en testimonio y constar en la minuta rogatoria, presumiéndose la ganancialidad conforme lo previsto en el artículo 466 primera parte del Código Civil y Comercial de la Nación.

Asentimiento conyugal

ART 4: Será susceptible de calificación registral la existencia del asentimiento del cónyuge no titular en los documentos que tengan como objeto:

- a) La disposición o gravamen de bienes gananciales (art.470 CCCN)
- b) La disposición o gravamen de un bien propio que constituya la vivienda familiar (art.456 CCCN)

En este último supuesto el asentimiento no podrá ser prestado por el otro cónyuge en virtud de un poder especial al efecto (art.459 CCCN)

Partición y Adjudicación judicial de bienes gananciales

“2022 Año DE LA MEMORIA EN HOMENAJE A TRABAJADORES Y TRABAJADORAS ESENCIALES Y A FALLECIDOS EN CONTEXTO DE LA PANDEMIA COVID 19” LEY 3474

ART 5: En los supuestos que el acto de adjudicación de bienes gananciales se formalice ante autoridad judicial, la documentación que al efecto se expida deberá contener la transcripción de las partes pertinentes de:

- a) La sentencia firme que haya dispuesto el divorcio, nulidad o separación de bienes
- b) El convenio de adjudicación suscrito por los cónyuges y el auto judicial homologatorio.
- c) Si no hay acuerdo entre los cónyuges, la resolución judicial que establezca la partición y adjudicación de los bienes.
- d) Auto que ordena la inscripción.

Cuando ingrese para su registración la protocolización de las actuaciones judiciales de adjudicación, el documento notarial deberá transcribir en lo pertinente los puntos referenciados en los incisos a), b), c) y d)

Partición y Adjudicación privada de bienes gananciales

ART 6: En los supuestos que el acto de adjudicación de bienes gananciales se instrumente en forma privada, la escritura pública celebrada al efecto deberá contener:

- a) La declaración de los ex cónyuges de que proceden a la partición y adjudicación de los bienes.
- b) La relación en lo pertinente de la sentencia firme de divorcio, nulidad o separación judicial de bienes
- c) La especificación de la carátula del juicio, indicación del Juzgado y de la Secretaria intervinientes.

ART 7: Durante la indivisión postcomunitaria los cónyuges o ex cónyuges podrán:

- a) Acordar reglas de disposición de los bienes indivisos, en cuyo caso podrán codisponer (independientemente de la titularidad de dominio de uno o de ambos), debiendo surgir de testimonio y minutas el carácter partitivo del acto.
- b) No acordar reglas de disposición. En este supuesto, el cónyuge no titular prestará asentimiento

El encuadre en uno u otro supuesto deberá surgir expresamente del documento.

Disolución de la comunidad ganancial por divorcio y posterior fallecimiento de un ex cónyuge
ART 8: En los supuestos de comunidad ganancial disuelta por divorcio declarado judicialmente, sin haberse realizado la correspondiente liquidación y partición y uno de los ex cónyuges falleciere, deberá realizarse el acto partitivo en la forma que por unanimidad las partes juzguen conveniente, judicial o notarial, siempre que concurren los presupuestos legales establecidos, rogándose en la forma de estilo.

ART 9: La escritura pública de liquidación y partición deberá ser otorgada por el ex cónyuge y los herederos declarados judicialmente.

De la misma deberá surgir la transcripción de las partes pertinentes de:

- a) Declaratoria de herederos.
- b) Resolución judicial de aprobación del testamento.
- c) La denuncia del inmueble ganancial en el sucesorio.
- d) La adjudicación del inmueble.

ART 10: En el supuesto de que la forma de liquidar la indivisión postcomunitaria fuera por codisposición, además del cumplimiento de los artículos anteriores, en el testimonio y en la minuta deberá dejarse expresa constancia que dicho acto reviste carácter partitivo.

II Uniones convivenciales.

Publicidad de la Unión Convivencial

ART 11: Cuando de la documentación ingresada surja que el titular del derecho se encuentra en unión convivencial, se procederá a publicitar dicha circunstancia en el asiento registral correspondiente.

Publicidad de los Pactos de Convivencia

ART 12: Serán susceptibles de registración las escrituras públicas o documentos judiciales que contengan Pactos de Convivencia y sus modificaciones, siempre que tengan incidencia sobre bienes inmuebles (art.511 CCCN). Los mismos se publicitarán en la columna b) correspondiente del folio real.

Asimismo cuando se trate de rescisión o extinción, la publicidad se realizará en el rubro c).

Vivienda familiar en el régimen de Unión Convivencial Inscripta.

ART 13: Toda vez que se presentara a registrar un documento mediante el cual se disponga un bien inmueble que constituye vivienda familiar, cuyo titular se encuentre en unión Convivencial inscripta, se requerirá el asentimiento del conviviente no titular, el que podrá ser prestado mediante poder con facultades expresas.

III Atribución del uso de la vivienda familiar.

“2022 Año DE LA MEMORIA EN HOMENAJE A TRABAJADORES Y TRABAJADORAS ESENCIALES Y A FALLECIDOS EN CONTEXTO DE LA PANDEMIA COVID 19” LEY 3474

ART 14: En los documentos judiciales donde se atribuya el uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges (art.443 CCCN) o conviviente (art.526 CCCN) se calificará que conste el plazo si lo hubiere, en caso contrario, el registrador realizará la inscripción provisional (art.9 inc.b) Ley 17.801) informando al Juez el defecto subsanable, y el plazo de subsanación..

ART 15: NOTIFIQUESE; publíquese en el Boletín Oficial, y en la página web del Registro de la Propiedad Inmueble, y cumplido archívese.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL 04/2022.

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