



PROVINCIA del CHACO

Ministerio de Gobierno, Justicia y Relación con la comunidad

Registro de la Propiedad Inmueble, Resistencia

Av. Las Heras y Juan B. Justo

Resistencia - T.E.N°0362-423266

“Año 2019, centenario del nacimiento de Eva Duarte de Perón -Ley 2971A”.

Resistencia, 06 de Septiembre de 2019.

VISTO:

Los Oficios Judiciales o Hijuelas librados en procesos sucesorios, en los que se ruega la anotación del derecho real de usufructo; y

CONSIDERANDO:

Que el registrador al calificar debe distinguir los supuestos que se presentan a saber:

- a) Que de la lectura del artículo 2134 del C.C.y C. el usufructo presenta tres alternativas a saber:
 - 1) La constitución por quien se mantiene como nudo propietario (inciso 2).
 - 2) La enajenación de la nuda propiedad, reservándose el usufructo (inciso 1).
 - 3) La enajenación simultánea al usufructo a una persona y la nuda propiedad a otra (inciso 3).

En los tres casos la forma debe ser por Escritura Pública (artículo 1892 inciso 2 y 1017 inciso a) del C.C.y C. y debemos considerar una cuarta alternativa, que es la que se produce en caso de partición de condominio, comunidad hereditaria o sociedad conyugal, cuando los ex condóminos deciden adjudicarse el uno el usufructo y el otro la nuda propiedad. En este caso, la prohibición del artículo 2133 del C.C.y C. esta dirigida al Juez, pero nada impide que los particulares decidan dividir los inmuebles de ese modo. En ese caso estaríamos en presencia de una constitución por contrato bajo la forma prevista en el artículo 1017 inciso a) C.C.y C. bajo pena de nulidad (Salvat “Tratado de Derecho Civil-Derechos Reales” Cuarta Edición, actualizado por Manuel Argañaraz Editorial Tipográfica Editora Argentina Bs.As. 1965 Tomo 3, Pag.261 –N°1497. Néstor Jorge Musto “Derechos Reales” Primera Edición Editorial Astrea Bs.As. 2000 Tomo 2 Pagina 23, Marcelo Urbaneza “Usufructo – Aplicaciones Civiles y Comerciales” Rubén Lomber (Director). Primera Edición. Editorial Heliasta Bs.As. 2011, Pagina 229).

b) Cesiones de Derechos Hereditarios sobre un inmueble determinado, transcriptas en la hijuela, en la cual se reserva el usufructo del inmueble para el cedente, conforme artículos 1614, 1616, 1618 inciso a) del C.C.y C. tratándose la reserva de usufructo de un acto otorgado respecto de algún inmueble de la masa hereditaria conserva sus efectos como consecuencia de la partición independientemente de quien sea el adjudicatario del inmueble objeto del usufructo (conforme artículo 2403 ultima parte del C.C. y C. siempre que fuera otorgada con la forma prescripta en el artículo 1017 inciso a) y 969 del C.C. y C. el registrador anotara el usufructo en el momento de inscribir la hijuela.

Que conforme lo prevé el artículo 36 inciso c) del Decreto Ley N°306/69 compete a la Dirección la confección de la presente;

LA DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

DISPONE

Art. 1. ANOTAR el derecho real de usufructo, cuando el mismo esta transcripto en un oficio judicial o hijuela, librado en un juicio sucesorio, de división de condominio, o liquidación de sociedad conyugal resultante de una partición privada de inmuebles en la cual se ceden derechos por escritura pública y la misma es transcripta en la hijuela, como así también cuando se haya reservado sobre un inmueble determinado en una cesión, siempre que la misma se haya efectivizado por Escritura Pública.

Art. 2. Reemplazar la Disposición Técnica Registral N°03/2019 por la presente.

Art. 3. Remítase copia al Boletín Oficial, solicitando su publicación.

Art. 4. Notifíquese, regístrese y hágase saber, cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL N°04/2019.-

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