



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

RIO GALLEGOS, 25 de Octubre de 2017.-

VISTO, el Expte. 505920/2017, las Leyes Nacionales 26.994 y 27.077 de aprobación y puesta en vigencia del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, la Ley Nacional 17.801, el Decreto N° 302/71 y

CONSIDERANDO,

Que el Código Civil y Comercial de la Nación derogó, entre otras normas, la Ley N°14.394, por la que se regulara el "bien de familia" (artículos 34 a 50), creando un régimen de tutela denominado "vivienda" (artículos 244 a 256 del Código Civil y Comercial de la Nación);

Que como autoridad de aplicación compete al Registro de la Propiedad Inmueble reglamentar dicho régimen;

Que el mismo se independiza de la concepción tradicional de familia, proyectando sus efectos a nuevas situaciones jurídicas;

Que introduce la posibilidad del titular registral de afectar a "vivienda" designándose como único beneficiario, y que cuando la afectación sea solicitada por condóminos, no resulta necesaria la existencia de parentesco entre los mismos;

Que al haberse regulado la Unión Convivencial (artículos 509 a 528 del Código Civil y Comercial de la Nación), el conviviente puede resultar beneficiario del régimen sin que sea necesario que la misma se encuentre inscrita; y que en los supuestos de transmisión, constitución de gravámenes y desafectación, se requiere el asentimiento del conviviente sólo cuando la unión convivencial estuviese inscrita (artículo 255 inciso a del Código Civil y Comercial de la Nación);

Que otra importante modificación constituye la incorporación de la subrogación real, instituto por el cual se permite trasladar la protección a la vivienda adquirida en sustitución de la afectada, sea que la adquisición resulte simultánea o se efectivice con posterioridad a la venta;

Que si bien el Código Civil y Comercial de la Nación en la dinámica de la subrogación real no impone la exigencia de efectuar reserva alguna, resultan inequívocos los beneficios que la misma conlleva para garantizar la seguridad jurídica;



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Que a la luz de las innovaciones detalladas, resulta imprescindible adecuar la normativa registral existente en la materia;

Que el Director General del Registro de la Propiedad Inmueble, en uso de las facultades que le confiere el Decreto N° 302/71, reglamentario de la Ley 17.801 en la Provincia de Santa Cruz, posee la facultad de dictar Disposiciones Técnico Registrales.

Por ello y atento al Dictamen N° 667/2017, emitido por la Asesoría Letrada de Ministerio de Gobierno, obrante a foja 16;

EL DIRECTOR GENERAL
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DISPONE:

CAPÍTULO I
AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE VIVIENDA

ARTÍCULO 1°. Formas de Afectación. La afectación a "vivienda" establecida en el Código Civil y Comercial de la Nación, conforme lo previsto en el artículo 244 y concordantes, puede efectivizarse mediante acta administrativa, escritura pública o documento judicial. El trámite por afectación es gratuito y los asientos registrales se practicarán según los modelos que se detallan en el ANEXO que integra la presente.

ARTÍCULO 2°. Objeto. Podrá ser afectado un inmueble independientemente de su valor, pero si se lo afectare sólo por una parte (art. 244 del Código Civil y Comercial de la Nación) se dejará constancia en el asiento de tal circunstancia.

ARTÍCULO 3°. No podrá afectarse más de un inmueble, a excepción de los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de dos o más inmuebles linderos de un mismo propietario siempre que en ellos se asiente la vivienda.
- b) En el derecho real de Propiedad Horizontal, la afectación de la unidad funcional y de su complementaria o de una parte indivisa de la misma, debiendo rogarse expresamente por cada una de las unidades afectadas.
- c) La calidad de condómino o de nudo propietario de un inmueble afectado a "vivienda", no impide la afectación de otro inmueble de dominio exclusivo. En el caso de dominio desmembrado, el usufructuario deberá dar su consentimiento.



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

ARTÍCULO 4°. Legitimados. La afectación deberá solicitarla el titular registral por sí, o mediante apoderado con poder especial o general con cláusula especial, o por el funcionario judicial en los casos legalmente previstos, no requiriéndose asentimiento del cónyuge o del conviviente no titular.

ARTÍCULO 5°. Cuando el inmueble estuviere en condominio, la afectación deberá ser solicitada por la totalidad de los condóminos, no siendo presupuesto necesario que exista parentesco alguno entre ellos.

ARTÍCULO 6°. Beneficiarios. Podrán ser beneficiarios de la afectación:

- a) el propietario constituyente;
- b) su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes;
- c) en defecto de ellos, sus parientes colaterales dentro del tercer grado siempre que convivan con el constituyente.

Los beneficiarios deberán ser individualizados en el documento por el cual se afecta y en la correspondiente minuta rogatoria.

ARTÍCULO 7°. En el acto de afectación deberá acreditarse el vínculo existente entre constituyente y beneficiarios. En el caso del conviviente bastará que resulte del documento la manifestación del constituyente de que se trata de una unión convivencial conforme los artículos 509 y 510 del Código Civil y Comercial de la Nación.

ARTÍCULO 8°. Habitación Efectiva. Será requisito que al menos uno de los beneficiarios habite efectivamente el inmueble, exigencia que se tendrá por cumplida mediante la declaración jurada suscripta por el titular registral al momento de la afectación.

ARTÍCULO 9°. Subrogación Real. En el supuesto previsto en el artículo 248 del Código Civil y Comercial de la Nación, deberá registrarse el documento teniendo en cuenta los siguientes recaudos:

- a) si el inmueble es adquirido simultáneamente con la disposición del bien afectado, deberán surgir del documento los datos de la primitiva afectación. El asiento registral que se practique deberá contener los datos de la afectación originaria.
- b) Si el inmueble es adquirido con posterioridad:
 - 1) en la escritura de disposición por la cual se desafectó a "vivienda"/"bien de familia", deberá constar la expresa reserva de subrogar el beneficio;



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

2) en la escritura de adquisición el notario deberá calificar y referenciar la reserva realizada oportunamente consignando todos los datos de la afectación originaria.

El asiento registral se practicará según los modelos que se detallan en el ANEXO que integra la presente.

ARTÍCULO 10. Publicidad. La solicitud de informe de dominio para afectación a "vivienda" ingresada sin reposición de las tasas por servicios registrales, se expedirá limitando la información a la vigencia sobre la titularidad de dominio.

ARTÍCULO 11. En el supuesto en que se requiera información completa sobre las condiciones de dominio, deberá abonarse la tasa correspondiente para el tipo de trámite.

ARTÍCULO 12. Prioridad. Registración Provisional. A la registración de la afectación a "vivienda", se le aplicará el principio de prioridad directa (art. 19 de la Ley N° 17.801) o el principio de prioridad indirecta (art. 23 de la Ley 17.801) en el supuesto de expedición de certificado de dominio.

Si el documento por el que se afecta al régimen adoleciera de defectos subsanables, la afectación a "vivienda" será registrada en forma provisional, de conformidad con las previsiones del art. 9 inc. b de la Ley N° 17.801.

ARTÍCULO 13. Medidas cautelares. No será impedimento para la registración de las medidas cautelares la inscripción provisional o definitiva del documento de afectación a "vivienda".

ARTÍCULO 14. Afectación Múltiple. Sin perjuicio de las excepciones previstas en el artículo 3°, cuando se detecte que un constituyente resulta propietario único de dos o más inmuebles afectados a "vivienda" o al régimen establecido por la Ley N° 14.394, se formarán actuaciones administrativas con intervención de la Asesoría Letrada.

ARTÍCULO 15. Habiendo tomado conocimiento de la afectación múltiple, se intimará al constituyente para que dentro del plazo perentorio de 30 (treinta) días corridos opte por mantener la afectación sobre un solo inmueble, ello bajo apercibimiento de considerar afectado únicamente el constituido en primer término.

ARTÍCULO 16. La intimación se cursará al domicilio real por el denunciado en oportunidad de la última afectación, debiendo canalizarse mediante carta documento u otro medio de notificación fehaciente. La misma será suscripta por personal jerárquico autorizado al efecto.



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

CAPÍTULO II
DESAFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE VIVIENDA

ARTÍCULO 17. Desafectación. Si al tiempo de solicitar la desafectación el constituyente resultare de estado civil casado o en unión convivencial inscripta, será indispensable que se otorgue el asentimiento previsto por el art. 255 inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación, ello con independencia del estado de familia que haya denunciado al momento de la afectación.

ARTÍCULO 18. En el supuesto de desafectación por requerimiento judicial, resultará suficiente el respectivo oficio de estilo, no siendo exigible la presentación de testimonio.

ARTÍCULO 19. La Desafectación de Bien de Familia/Vivienda podrá ser invocada mediante Acta Administrativa, Escritura Pública y Documento Judicial. Los asientos registrales se practicarán según los modelos que se detallan en el ANEXO que integra la presente. El trámite de desafectación tendrá un costo equivalente a la tasa administrativa por el concepto de inembargabilidad.

CAPÍTULO III
AFECTACIÓN POR ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO 20. A fin de proceder a la afectación por actuación administrativa se requerirá:

- a) Testimonio de escritura de adquisición del inmueble a afectar inscripto con copia. Si el mismo se encontrare retenido en institución financiera o similar, se acompañará copia certificada por la entidad depositaria y certificado de resguardo donde consten los datos del crédito, número de expediente, individualización del inmueble y los titulares de dominio.
- b) Documento Nacional de Identidad del titular registral con copia.
- c) Documentación que acredite el estado de familia del titular registral, así como los vínculos con los beneficiarios si los hubiere. Para el supuesto de unión convivencial no inscripta, bastará la Declaración Jurada del constituyente en relación al cumplimiento de los requisitos dispuestos por los artículos 509 y 510 del Código Civil y Comercial de la Nación.
- d) Declaración jurada para afectación a "vivienda" conforme los requisitos de ley de la que deberá surgir el domicilio real del constituyente.
- e) Si la documentación fuere redactada en idioma extranjero, deberá acompañarse la traducción realizada por traductor oficial.



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

- f) Poder especial o general con cláusula especial cuando actuare apoderado, con copia.
- g) Constancia de clave fiscal (CUIT, CUIL, CDI) y correo electrónico del constituyente, los que no revestirán el carácter de obligatorio.

ARTÍCULO 21. Una vez iniciadas las actuaciones administrativas y obtenido el informe de dominio correspondiente, se instrumentará el acta de afectación a "vivienda".

ARTÍCULO 22. El acta será suscripta por el Director General o el funcionario autorizado al efecto y se registrará en la forma de estilo. La nota de registración (artículo 28 de la Ley N° 17.801) se efectuará en el testimonio original de adquisición, el que será devuelto al interesado conjuntamente con copia del acta de afectación.

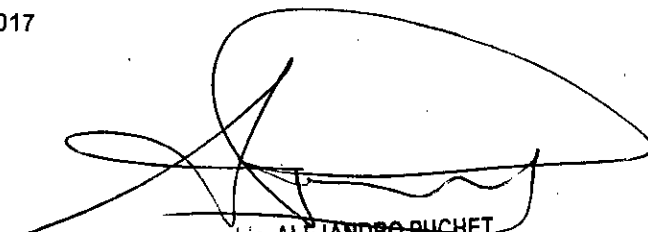
CAPÍTULO IV
DISPOSICIONES COMUNES

ARTÍCULO 23. Se podrán establecer procedimientos específicos para facilitar la tramitación de afectación al régimen de vivienda a los habitantes del interior de la Provincia.

ARTÍCULO 23. Derogar toda Disposición Técnico Registral que se oponga a la presente.

ARTICULO 24. Notifíquese a la Dirección Provincial de Registros Públicos, a la Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Registrales, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz y a los restantes Colegios de Profesionales interesados. Publíquese. Cumplido, archívese.

DISPOSICION TÉCNICO REGISTRAL N° 06/2017



Lic. ALEJANDRO PUCHET
DIRECTOR GENERAL
Registro de la Propiedad Inmueble
Ministerio de Gobierno
Provincia de Santa Cruz



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

ANEXO

REGIMEN DE VIVIENDA (Art 244 y ccds. CCCN)

Modelos de asiento según tipo de rogatoria

1. AFECTACION AL REGIMEN DE VIVIENDA

1.1. Asiento mediante Acta Administrativa:

AFECTACIÓN a "VIVIENDA" art. 244 y ccds. CCCN Expte.....F°..... Present. N°.....del.....

1.2. Asiento mediante Escritura Pública

AFECTACIÓN a "VIVIENDA" art. 244 y ccds. CCCN Escrit. N°.....del..... Escrib.....Reg..... (partido) F.S. (folio de seguridad) Present. N°.....del.....

1.3. Asiento mediante Documento Judicial

AFECTACIÓN a "VIVIENDA" art. 244 y ccds. CCCN En autos "....." (carátula del juicio) Juzg....., Depto Jud.....Oficio..... (fecha) F.S..... Present. N°.....del.....
--



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

1.4. Subrogación real de afectación a Vivienda

**AFECTACIÓN a "VIVIENDA" POR SUBROGACIÓN
REAL (ART. 248 CCCN)**

Presentación, fecha y Registro del "Bien de Familia"/

"Vivienda" original (campo texto obligatorio)

Escrit. N°.....del.....

Escrib.....Reg.....

F.S. (folio de seguridad)

Present. N°.....del.....

2. DESAFECTACION AL REGIMEN DE BIEN DE FAMILIA / VIVIENDA

2.1. Asiento mediante Acta Administrativa:

DESAFECTACIÓN "BIEN DE FAMILIA"/"VIVIENDA"

art. 255 CCCN

Corresponde al asiento b-.....

Expte..... F°.....

Present. N°.....del.....

2.2. Asiento mediante Escritura Pública

DESAFECTACIÓN "BIEN DE FAMILIA"/"VIVIENDA"

art. 255 CCCN

Corresponde al asiento b-.....

Escrit. N°.....del.....

Escrib.....Reg.....

F.S. (folio de seguridad)

Present. N°.....del.....



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

2.3. Asiento mediante Escritura Pública con reserva de subrogación real

DESAFECTACIÓN "BIEN DE FAMILIA"/"VIVIENDA"
CON RESERVA DE SUBROGACIÓN REAL

art. 255 CCCN

Corresponde al asiento b-.....

Escrit. N°.....del.....

Escrib.....Reg.....

F.S. (folio de seguridad)

Present. N°.....del.....

2.4. Asiento por Documento Judicial

DESAFECTACIÓN "BIEN DE FAMILIA"/"VIVIENDA"

art. 255 CCCN

Corresponde al asiento b-.....

En autos "....." (caratula del juicio)

Juzg....., Depto Jud.....Oficio.....(fecha)

F.S.....

Present. N°.....del.....

2.5. Asiento mediante Documento Judicial con reserva de subrogación real.

DESAFECTACIÓN "BIEN DE FAMILIA"/"VIVIENDA"
CON RESERVA DE SUBROGACIÓN REAL

art. 255 CCCN

Corresponde al asiento b-.....

En autos "....." (caratula del juicio)

Juzg....., Depto Jud.....Oficio.....(fecha)

F.S.....

Present. N°.....del.....

