

MINISTERIO DE
JUSTICIA Y
DERECHOS HUMANOS
DIRECCIÓN
PROVINCIAL
REGISTRO GENERAL

DIRECCION:
Urquiza N° 1172 -
Rosario- Sta Fe.
FACEBOOK: REGISTRO DE LA
PROPIEDAD

Tel. (341-4721764
www.santafe.gob.ar)



1. DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL CONJUNTA N° 15

Rosario, 21 de Noviembre de 2016.

VISTO:

La sanción de las Leyes 26,994 y 27,077 de aprobación y puesta en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, y

La jerarquía normativa del instituto, en los términos del Art 75 inc 22 de la Constitución Nacional Argentina, que surge de los siguientes documentos: La declaración Universal de los derechos humanos, formulada en París el 10/12/48, por la Asamblea General de las Naciones Unidas, que dispone "La familia es el elemento natural y fundamental de la sociedad y tiene derecho a la protección de la sociedad y el Estado (Art. 16); "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar y, en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios"(Art.25);

Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (Bogotá 1948); que
firma: "Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las
necesidades esenciales de una vida decorosa, que constituya a mantener la dignidad de
las persona y del hogar".

Convención Americana de Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica 1969,
firmada por ley 23.054 de 1984), que establece que la familia es el elemento natural y
fundamental de la sociedad y debe ser protegido por la sociedad y el Estado (Art.17)

El Pacto Internacional de derechos económicos, sociales y culturales, firmado en Nueva
York, 19 de diciembre de 1966 y ratificado por Ley 23.313 que declara "los Estados partes
en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuada

Dr. Matías Figueroa Escalante
Subsecretario de Asuntos Registrales
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Dr. MIGUEL ANGE LUYERA
DIRECTOR GENERAL
REGISTRO GENERAL ROSARIO

MIRTA GRACIELA SUAREZ
DIRECTORA GENERAL
REGISTRO GENERAL ROSARIO

para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados y a una mejora continua de las condiciones de existencia" (Art.11.1).

La Convención Internacional sobre la eliminación de todas las formas de discriminación racial, suscripta en Nueva York el 13 de julio de 1967 y ratificada por ley 17.722, que enumera entre los derechos económicos, sociales y culturales, en particular, el derecho a la vivienda (Art.5, inc e, III).

La Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por resolución 34/180 de la Asamblea General de Naciones Unidas y ratificada por ley 23.179 de 1985, que consagra especialmente, para la mujer de zonas rurales, el derecho a gozar en condiciones de vida adecuada, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, de transporte y las comunicaciones (art.14,inc h).

La Convención de los Derechos del Niño, de cuyo contexto general se deriva que todos los derechos acordados parten del presupuesto de la garantía de un habitante donde desarrollase.

CONSIDERANDO:

Que el Código Civil y Comercial de la Nación derogó, entre otras normas, la Ley N.º 14.394, la cual regulaba el antiguo régimen de "bien de familia" (art 34 a 50), creando, en su Título III (Bienes) Capítulo 3 un sistema de tutela denominado "vivienda", que abarca del art 244 al 256;

Que el Código Civil y Comercial de la Nación, en su art 244, determina que la afectación se inscribe en el Registro de la propiedad inmueble según las normas previstas en sus reglas locales;

Que como autoridad de aplicación compete a este organismo la reglamentación de dicho régimen;

Que el nuevo sistema introduce cambios que lo flexibilizan, dotando al Instituto de una tendencia a incorporar nuevas situaciones jurídicas;

Que se introduce como novedad, la posibilidad del titular registral de designarse como único beneficiario de la afectación a "vivienda";

Que cuando la afectación sea solicitada por condóminos, no resulta necesario la existencia de parentesco entre los mismos;

Que el Código Civil y Comercial incorpora la posibilidad de designar al conviviente como beneficiario del régimen (Arts 509 a 528);

Que asimismo, el nuevo articulado regula la necesidad de brindar el asesoramiento del conviviente, en los supuestos de transmisión, constitución de gravámenes y desafectación, solo cuando la unión convivencial estuviese inscripta (Art 255 inc a, CCCN);

Que otra mencionable 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 al acto de transferencia;

Que el instituto en cuestión tiende a la protección de la vivienda en sentido de hogar, y como tal, se desprende del concepto de familia tradicional, incorporando la posibilidad de extender sus efectos a nuevos sujetos de derecho. De este modo se hace aún mas abarcativa sus consecuencias jurídicas, ampliando el espectro de beneficiarios en consonancia con el sistema jurídico derivado del CCCN. Así, el instituto

MINISTERIO DE
JUSTICIA Y
DERECHOS HUMANOS
DIRECCIÓN
PROVINCIAL
REGISTRO GENERAL

DIRECCION:
Urquiza N° 1172 -
Rosario- Sta Fe,
FACEBOOK: REGISTRO DE LA
PROPIEDAD

Tel. (341-4721764
www.santafe.gob.ar)



incorpora al regimen nuevas figuras reguladas, tales como Uniones Convivenciales o la posibilidad del ser el mismo propietario beneficiario.

Que atento lo dispuesto por el artículo 1 del CCCN al referirse a las fuentes del derecho, menciona las "prácticas", y estas últimas no son ni mas ni menos que las que se devengaron como consecuencia de la aplicación de la ley 14.394 (bien de familia); en ese sentido, debemos considerar subsistente lo dispuesto en el artículo 41 de la citada ley derogada que reza: "El propietario o su familia estarán obligados a habitar el bien o a explotar por cuenta propia el inmueble o la industria en él existente, salvo excepciones que la autoridad de aplicación podrá acordar sólo transitoriamente y por causas debidamente justificada". Todo lo cual, amerita considerar que corresponde autorizar la afectación a vivienda con la nueva conformación dispuesta por el flamante Código, concediendo su protección dentro del precitado sistema al inmueble urbano o rural en los términos del artículo 256 del CCCN, con destino a vivienda, o mixto (vivienda y, comercio o industria, cuya explotación sea por cuenta propia).

Que teniendo en cuenta las incorporaciones mencionadas y el cambio de paradigma tomado por el instituto resulta de suma importancia adecuar la normativa registral que regula la materia;

Que en este orden de pensamiento la vivienda constituye uno de los pilares fundamentales de la sociedad actual, y así fue receptado por el Código Civil y Comercial de la Nación.

Que el Gobierno de Santa Fe, promotor de los derechos fundamentales, como Órgano Ejecutivo, es el encargado de llevar a cabo políticas tendientes a acercar esos derechos al ciudadano, informar sobre su contenido y alcances, y velar por el acceso a ellos del común de la población.

Por todo ello, y atento a las facultades emergentes de los arts. 74,75 y 76 inc 4º de la Ley 6435:

EL SUBSECRETARIO DE ASUNTOS REGISTRALES A/C DIRECCIÓN PROVINCIAL REGISTRO GENERAL Y LOS DIRECTORES GENERALES DE LOS REGISTROS ROSARIO Y SANTA FE DISPONEN:

ARTICULO 1º: Crease el Programa "Protege tu casa", bajo la coordinación de la Subsecretaría de Asuntos Registrales A/C Dirección Provincial Registro General, Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Provincia de Santa Fe.

CAPITULO I

AFFECTACIÓN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA

Disposiciones Generales

ARTICULO 2º: La afectación a "vivienda" regulada a partir del art 244 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, podrá ser realizada por Acta Administrativa, Escritura Pública o Documento Judicial.

ARTICULO 3º: Los formularios "AV" (Afectación a Vivienda), "DV" (Desafectación a Vivienda) y "S" (Subrogación), acompañados en Anexo I, serán los únicos válidos a partir de los 30 días de entrada en vigencia de la presente Disposición.

Los asientos registrales se practicarán según los modelos detallados en el Anexo II.

ARTICULO 4º: Para el trámite de la Afectación, Desafectación o Subrogación de la Afectación a Vivienda, no serán necesarios los Informes de Dominio, Gravámenes e Inhibición Previos, salvo casos excepcionales que lo ameriten.

ARTICULO 5º: Las actas administrativas deberán ser firmadas por el Director Provincial del Registro General de la Propiedad y/o Director General y/o por el funcionario habilitado a tales fines.

Objeto

ARTÍCULO 6º: Podrá ser afectado cualquier inmueble destinado a vivienda, ya sea mixto (vivienda y comercio o industria) o rural (vivienda y actividad rural) por su totalidad o parte de su valor. Preferentemente expresado en porciones indivisas, lo cuál constará en la rogatoria y en el asiento registral correspondiente.

En los casos de inmuebles rurales se afectarán siempre y cuando no excedan la unidad económica, según declaración jurada realizada en la rogatoria.

ARTICULO 7º: La afectación será practicada bajo declaración Jurada contenida en la rogatoria de que el dominio constituye vivienda del solicitante (o al menos de uno de los beneficiarios), independientemente de la valuación que surja de los registros Impositivos Provinciales.

ARTÍCULO 8º: No podrá afectarse más de un inmueble, a excepción de los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de dos o mas inmuebles linderos de un mismo propietario siempre que en la totalidad de 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, tanto el nudo propietario como el usufructuario deberán manifestar su voluntad de afectar.

Legitimados

ARTÍCULO 9º: La afectación deberá solicitarla el titular registral, por sí o por funcionario judicial, en los casos legalmente previstos, no requiriéndose asentimiento del cónyuge o del conviviente no titular.

ARTÍCULO 10º: 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.

Beneficiarios

ARTÍCULO 11º: Podrán ser beneficiarios de la afectación:

- a) La/s persona/s titular/es registral/es constituyente/s en su propio beneficio;
- b) Su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes;
- c) A falta de las personas anteriormente mencionadas, pueden designar a sus parientes colaterales hasta el tercer grado, siempre y cuando convivan con el constituyente;

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

Marta Gabriela...
DIRECCIÓN GENERAL
Registro General Santa Fe

Jr. María Figueras Escariza
Subsecretario de Asuntos Registrales
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

Habitación Efectiva

Artículo 12º: 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.

Subrogación Real

ARTICULO 13º: 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. El registrador deberá controlar los datos del Bien de Familia (si es anterior al 1 de agosto de 2015), o Afectación a Vivienda (a partir del 1 de agosto de 2015), en la inscripción antecedente previo a efectuar el traslado de la citada protección.

b) En caso que que el inmueble sea adquirido con posterioridad: I) en la escritura pública de disposición, por la cual se libera como afectación a "vivienda" o "bien de familia", deberá constar la expresa reserva de subrogar el beneficio; II) en la escritura de adquisición, el notario deberá calificar y referenciar la reserva realizada oportunamente consignando todos los datos de afectación originaria.

En este supuesto el calificador deberá verificar lo siguiente:

-De la escritura de compraventa en la cual se liberó el inmueble a sustituir, surgirá claramente la reserva de sustituir (Subrogar) la vivienda en los términos del art 248 CCCN, dejando constancia de la misma en la afectación Original. Cuando ingrese la escritura de

MINISTERIO DE
JUSTICIA Y
DERECHOS HUMANOS
DIRECCIÓN
PROVINCIAL
REGISTRO GENERAL

DIRECCIÓN:
Urquiza N° 1172 -
Rosario- Sta Fe.
FACEBOOK: REGISTRO DE LA
PROPIEDAD

Tel. (341-4721764
www.santafe.gob.ar)



adquisición, el escribano autorizante deberá referenciar la reserva que consta en la primigenia afectación, consignando todos los datos que hacen a la misma. Se deberá rogar la registración de subrogación (sustitución) constando la rogatoria los datos de la reserva. El registrador deberá verificar los datos del Bien de Familia o Afectación a la Vivienda, según se trate, previo a su traslado.

- En ambos supuestos (sustitución simultanea o posterior), el Registro requerirá amén de lo expresado con anterioridad: A) la escritura de afectación si la misma se efectuó a través de documento notarial, donde se dejará constancia del correspondiente acto de liberación por subrogación; el título de propiedad del inmueble que libera en el que consta marginalmente anotado la afectación respectiva, y el título de adquisición del inmueble sobre el cual se traslada la protección. B) cuando se libera el inmueble que se transfiere haciendo reserva de subrogar, la misma constancia se dejará en la escritura de afectación, y en el título del inmueble que libera con dicho antecedente.

Quando por ante la misma escritura publica se formaliza el acto de transmisión y adquisición (Ej.: permuta), se deberá agregar a los antes mencionado, el testimonio de subrogación a fin de que el registrador deje expresa constancia.

Artículo 14º: En estos supuestos se deberá rogar mediante el Formulario "S" (Subrogación) acompañado en Anexo I al presente.

El asiento registral se practicará según los modelos que en Anexo II al presente se detallan.

MIRTA GARCÍA GIMENEZ
DIRECTORA GENERAL
Registro General

Dr. Matías Figueroa Escariza
Subsecretario de los Bienes Registrales
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

CAPITULO II

DESAFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA

Desafectación

ARTICULO 15º: 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 CCCN, ello con independencia del estado de familia que haya denunciado al momento de la afectación.

ARTICULO 16º: En caso de desafectación por requerimiento judicial, resultará suficiente el respectivo oficio de estilo y copia certificada de la resolución judicial correspondiente, no siendo exigible la presentación de testimonio.

CAPITULO III

AFECTACIÓN POR ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

ARTICULO 17º: Para la realización de la afectación por acta administrativa se requerirá:

- a) Título de Propiedad inscripto en original. 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, numero de expediente, individualización del inmueble y los titulares de dominio.
- b) Documento Nacional de Identidad del titular registral.
- 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 CCCN.

MINISTERIO DE
JUSTICIA Y
DERECHOS HUMANOS
DIRECCIÓN
PROVINCIAL
REGISTRO GENERAL

DIRECCION:
Urquiza N° 1172 -
Rosario- Sta Fe.
FACEBOOK: REGISTRO DE LA
PROPIEDAD

Tel. (341-4721764
www.santafe.gob.ar)


**SANTAFE**

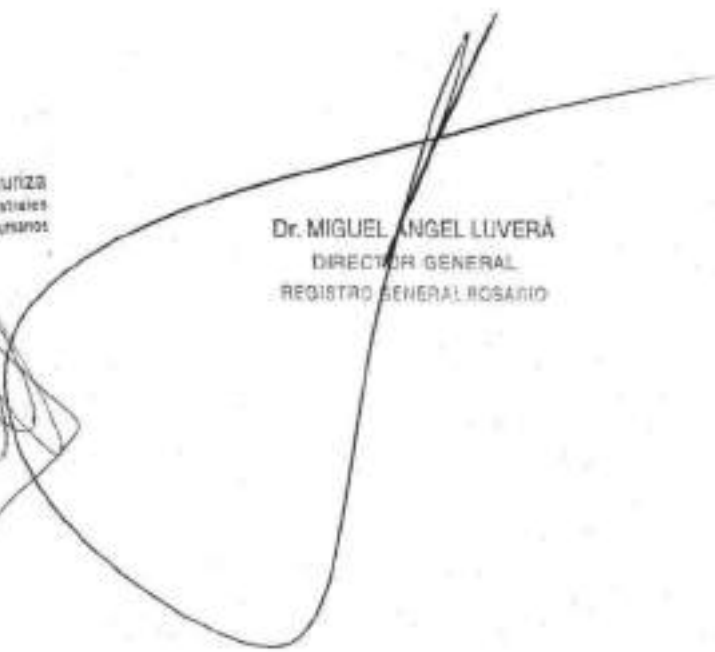
d) Rogatoria por Acta conforme a modelo obrante en Anexo I.

ARTICULO 18º: El acta será firmada por ante las personas mencionadas en el Artículo 5 de la presente disposición, quienes darán fé de lo actuado dejando constancia de ello en la Rogatoria, y la misma se registrara en la forma de estilo.

ARTICULO 19º: Regístrese, notifíquese con copia a las jefaturas y empleados del Área de Afectación a Vivienda, a los respectivos Departamentos y Divisiones del Registro General de la Propiedad, a los Colegios Profesionales de la Provincia de Santa Fe, a la Corte Suprema de la Provincia de Santa Fe, e insértese en el Protocolo correspondiente y oportunamente para su efectiva publicidad en la pagina web del Portal de la Provincia de Santa Fe.


MIRTA GRACIELA GIMÉNEZ
DIRECTORA GENERAL
Registro General Santa Fe


Dr. Matías Figueroa Escariza
Subsecretario de Asuntos Registrales
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos


Dr. MIGUEL ANGEL LIVERÁ
DIRECTOR GENERAL
REGISTRO GENERAL ROSARIO