

NEUQUEN, 31 de julio de 2015 .-

RESOLUCIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 03/15

AFECTACIÓN A VIVIENDA (ART. 244 Y SGTES. DEL CÓD. CIVIL Y COMERCIAL)

VISTO:

La sanción de la Ley 26.994 aprobatoria del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC) y la derogación, a través de la misma norma legal, de la Ley 14.394 particularmente en relación a los artículos 34 a 50 referidos al régimen de Bien de Familia.

Y CONSIDERANDO:

Que el artículo 244 del CCyC establece la posibilidad de afectarse un inmueble al Régimen de Protección de la Vivienda, requiriéndose que dicha protección se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble según las formas previstas en las reglas locales, expresando también que la prioridad temporal se regirá por las normas contenidas en la ley nacional del registro inmobiliario.

Que, en consecuencia, corresponde reglamentar las formas mediante las cuales se inscribirá la afectación a dicho régimen.

En relación a la prioridad temporal a la que refiere la 2° parte del artículo 244 CCyC, deberá entenderse a la establecida por los artículos 19 y 40 de la Ley Nacional 17.801 siendo su inscripción de carácter constitutiva, sea que se produzca vía administrativa, notarial o judicial.

Siendo la afectación al régimen de vivienda un acto cuya oponibilidad a terceros opera de modo pleno, es decir que no existe en el mundo jurídico mientras no esté registrado, reviste el carácter constitutivo pues no existe tampoco para ningún tercero ya que, por su propia naturaleza, se impide poder conocer aquella afectación.

En función de ello no rige para este régimen la reserva de prioridad consagrada a partir de la certificación a la que refiere el artículo 23 de la Ley 17.801 pues tal requisito es exigido para el otorgamiento de documentos que transmitan, constituyan, modifiquen o cedan derechos reales sobre inmuebles y, no siendo la afectación a vivienda un acto por el cual se modifique un derecho real en cuanto al sujeto, ni al objeto, ni menos aún al régimen jurídico de la propiedad -pues hoy la afectación a vivienda está consagrada dentro de la nueva normativa establecida por el CCyC- no corresponde la solicitud de certificados con

reserva de prioridad sino que, ante su requerimiento, deberán ser emitidos como informes.

Por ello de conformidad con los principios consagrados en la Ley 17.801, y los artículos 123 y 124 Ley 2.087, en uso de las facultades que le son propias y en subrogancia del cargo;

EL SUBDIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

RESUELVE:

1°.- Disponer que la afectación de inmuebles al régimen de protección de la vivienda se hará mediante petición constitutiva la cual podrá instrumentarse mediante acta ante este Registro, por vía judicial en los términos del artículo 245 CcyC o por escritura pública.

2°.- Disponer que para el caso que se afectare parte de un inmueble (art. 244 del CCyC.), se expresará la porción en términos fraccionarios, ello con independencia de que, para el caso de encontrarse el inmueble en condominio, la solicitud deba serlo por todos los cotitulares conjuntamente.

3°.- En los supuestos de subrogación real previstos en el artículo 248 del CCyC, la desafectación y la afectación por subrogación pueden ser simultáneas o no. En ambos casos, del documento de afectación por subrogación deberán surgir los datos de la constitución originaria. Cuando la desafectación y la afectación por subrogación no sean simultáneas deberá hacerse expresa "reserva" de subrogar el beneficio en el documento de desafectación correspondiente indicando si lo hará sobre la vivienda que adquirirá en sustitución o sobre los importes que la sustituyen en concepto de indemnización o precio.

4°.- A los efectos del artículo 244, 2° párrafo, la solicitud de afectación mediante petición constitutiva ante este Registro, la escritura notarial o la decisión judicial que disponga la afectación, deberá tener ingreso en el ordenamiento diario previsto por los artículos 19 y 40 de la Ley N° 17.801 no correspondiendo emitirse certificado con reserva de prioridad en los términos del artículo 23 de igual norma legal.

5°.- Las normas contenidas en la presente se aplicarán en la calificación e inscripción de los documentos notariales, administrativos o judiciales autorizados a partir del 1° de agosto de 2015, fecha en la que entrará en vigencia la presente Resolución Técnico Registral.

6°.- Regístrese, notifíquese a los Colegios de Abogados de toda la Provincia de Neuquén y al Colegio de Escribanos de la Provincia para su oportuna difusión, hágase saber al Excmo. Tribunal Superior de Justicia de la Provincia, a las Secciones del Registro y oportunamente, archívese.