



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

LA PLATA, 22 de agosto de 2012

**Señor Presidente de la
Comisión Bicameral para la Reforma,
Actualización y Unificación de los
Códigos Civil y Comercial de la Nación
Senador Marcelo J. FUENTES
Su despacho**

Tengo el alto honor de dirigirme a Usted, en mi carácter de Presidente del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble en virtud de lo dispuesto en el artículo 41 bis de la Ley 17801 y en uso de las atribuciones que me encomendara la XLIX Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad, a fin de elevarle la propuesta de modificación de la Ley 14394, elaborada a requerimiento de la Comisión de Legislación General de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, por la XLII Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad Inmueble, llevada a cabo en El Calafate el 2 de Septiembre de 2005.

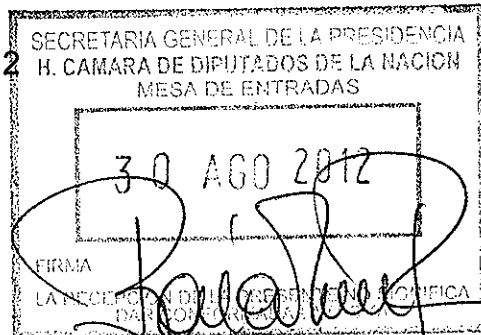
Pongo a su consideración los temas de esa propuesta que no han sido incluidos en el anteproyecto de reformas del Código Civil y que estimamos de suma importancia a los efectos de la protección jurídica de la vivienda a saber:

1. INCLUIR COMO BENEFICIARIOS EXPRESAMENTE A LOS HIJOS ADOPTIVOS Y A LOS AFINES HASTA EL SEGUNDO GRADO.

2. POSIBILIDAD DE QUE EL INMUEBLE AFECTADO SE TRANSMITA EN TODO O EN PARTE INDIVISA, ENTRE LOS INTEGRANTES DEL GRUPO FAMILIAR BENEFICIARIO O ENTRE HEREDEROS FORZOSOS, SIN NECESIDAD DE DESAFECTACIÓN PREVIA
3. EN CASO DE SUBROGACIÓN REAL, QUE SE PREVEA QUE LA DESAFECTACIÓN Y AFECTACIÓN DEBEN SER SIMULTÁNEAS.
4. OTORGAR A LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA LA POSIBILIDAD DE CONCEDER EXCEPCIONES A LA OBLIGACIÓN DE HABITAR EL INMUEBLE, A FIN DE PROTEGER LA VIVIENDA Y EL GRUPO FAMILIAR.
5. NECESIDAD DE QUE LA LEY ADOPTE EL CONCEPTO DE "UNIDAD DE VIVIENDA" PARA LOS CASOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS.

De mi mayor consideración, saludo a Usted atentamente

NOTA N° 1/2012



Dr. ROBERTO DANIEL PRANDINI
Presidente
Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

LA PLATA, 22 de Agosto de 2012

**Señor Presidente de la
Honorable Cámara de Diputados de la Nación
Dr. Julián DOMÍNGUEZ
Su Despacho**

EL D/S

Tengo el alto honor de dirigirme a Usted, en mi carácter de Presidente del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble en virtud de lo dispuesto en el artículo 41 bis de la Ley 17801 y en uso de las atribuciones que me encomendara la XLIX Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad, a fin de elevarle la propuesta de modificación de la Ley 14394, elaborada a requerimiento de la Comisión de Legislación General de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, por la XLII Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad Inmueble, llevada a cabo en El Calafate el 2 de Septiembre de 2005.

Pongo a su consideración los temas de esa propuesta que no han sido incluidos en el anteproyecto de reformas del Código Civil y que estimamos de suma importancia a los efectos de la protección jurídica de la vivienda a saber:

1. INCLUIR COMO BENEFICIARIOS EXPRESAMENTE A LOS HIJOS ADOPTIVOS Y A LOS AFINES HASTA EL SEGUNDO GRADO.
2. POSIBILIDAD DE QUE EL INMUEBLE AFECTADO SE TRANSMITA EN TODO O EN PARTE INDIVISA, ENTRE LOS INTEGRANTES DEL GRUPO FAMILIAR BENEFICIARIO O ENTRE HEREDEROS FORZOSOS, SIN NECESIDAD DE DESAFECTACIÓN PREVIA.
3. EN CASO DE SUBROGACIÓN REAL, QUE SE PREVEA QUE LA DESAFECTACIÓN Y AFECTACIÓN DEBEN SER SIMULTÁNEAS.
4. OTORGAR A LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA LA POSIBILIDAD DE CONCEDER EXCEPCIONES A LA OBLIGACIÓN DE HABITAR EL INMUEBLE, A FIN DE PROTEGER LA VIVIENDA Y EL GRUPO FAMILIAR.

5. NECESIDAD DE QUE LA LEY ADOPTE EL CONCEPTO DE "UNIDAD DE VIVIENDA" PARA LOS CASOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS.

De mi mayor consideración, saludo a Usted atentamente.

NOTA N° 2/2012

SECRETARIA GENERAL DE LA PRESIDENCIA
H. CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION
MESA DE ENTRADAS

30 AGO 2012

DR. ROBERTO DANIEL PRANDINI
Presidente
Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

LA RECEPCION DE LA PRESENTE NO SIGNIFICA
SAR CONFIRMADA LA MISMA



<p align="center">PROYECTO DE CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL</p>	<p align="center">Ley 14394</p>
<p>INMUEBLE DESTINADO A VIVIENDA URBANO RURAL NO DEBE EXCEDER DE LA UNIDAD ECONÓMICA POR SU TOTALIDAD O PARTE DE SU VALOR LA PRIORIDAD REGISTRAL SE RIGE POR LAS NORMAS CONTENIDAS EN LA LEY NACIONAL DE REGISTRO</p>	<p><i>INMUEBLE URBANO O RURAL CUYO VALOR NO EXCEDA LAS NECESIDADES DEL SUSTENTO Y VIVIENDA DE SU FAMILIA (ARTÍCULO 34). LA CONSTITUCIÓN DEL BIEN DE FAMILIA PRODUCE EFECTOS A PARTIR DE SU INSCRIPCIÓN (ARTÍCULO 35).</i></p>
<p>BENEFICIARIOS AGREGA AL CONVIVIENTE SUS ASCENDIENTES Y DESCENDIENTES NO CITA A LOS HIJOS ADOPTIVOS Y A LOS AFINES HASTA EL 2º GRADO</p>	<p><i>SE ENTIENDE POR FAMILIA LA CONSTITUIDA POR EL PROPIETARIO Y SU CÓNYUGE, DESCENDIENTES, ASCENDIENTES O HIJOS ADOPTIVOS O EN DEFECTO LOS COLATERALES HASTA EL TERCER GRADO INCLUSIVE (ARTÍCULO 36).</i></p>
<p>LEGITIMADOS ARTÍCULO 245</p>	
<p>TITULAR REGISTRAL NO TIENE QUE JUSTIFICAR LA EXISTENCIA DE FAMILIA</p>	<p><i>TITULAR Y CONDÓMINOS (ARTÍCULO 43) DEBEN JUSTIFICAR EL PARENTESCO (ARTÍCULO 36)</i></p>
<p>CONDominio PUEDEN SOLICITARLO TODOS SIN JUSTIFICAR PARENTESCO.</p>	
<p>EN CASO DE AFECTACIÓN POR ACTO DE ÚLTIMA VOLUNTAD EL JUEZ LO ORDENA A PEDIDO DE CUALQUIERA DE LOS BENEFICIARIOS O DEL MINISTERIO PÚBLICO O DE OFICIO SI HAY INCAPACES O CON CAPACIDAD RESTRINGIDA</p>	<p><i>A PEDIDO DEL CÓNYUGE O MAYORÍA DE LOS BENEFICARIOS (ARTÍCULO 44) ASESOR O DE OFICIO</i></p>
<p>TAMBIÉN PUEDE ORDENARLO EL JUEZ A PETICIÓN DE LA PARTE EN LA RESOLUCIÓN QUE ATRIBUYE LA VIVIENDA EN EL JUICIO DE DIVORCIO O CUANDO RESUELVE CUESTIONES RELATIVOS AL FIN DE LA CONVIVENCIA SI HAY INCAPACES O CON CAPACIDAD RESTRINGIDA</p>	<p><i>NO LO PREVÉ</i></p>
<p>HABITACIÓN EFECTIVA (ARTÍCULO 247) SI AFECTA EL TITULAR REGISTRAL SE EXIGE QUE AL MENOS UNO DE LOS BENEFICIARIOS HABITE EL INMUEBLE. EN TODOS LOS CASOS BASTA QUE UNO DE ELLOS PERMANEZCA EN EL INMUEBLE</p>	<p><i>EL PROPIETARIO O SU FAMILIA ESTARÁN OBLIGADOS A HABITAR EL BIEN O EXPLOTAR POR CUENTA PROPIA O LA INDUSTRIA EN EL EXISTENTE (ARTÍCULO 41)</i></p>
<p>SUBROGACIÓN REAL (ARTÍCULO 248)</p>	<p><i>NO LO PREVEE</i></p>
<p>EFFECTOS (ARTÍCULO 249) INOPONIBLE A LOS ACREEDORES ANTERIORES</p>	<p><i>NO LO DICE</i></p>

<p>LA VIVIENDA NO ES SUSCEPTIBLE DE EJECUCIÓN POR DEUDAS POSTERIORES</p>	<p>EJECUCIÓN O EMBARGO (ARTÍCULO 38)</p>
<p>EXCEPTO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. OBLIGACIONES POR EXPENSAS COMUNES IMPUESTOS, TASAS CONTRIBUCIONES 2. OBLIGACIONES CON GARANTÍA REAL 3. OBLIGACIONES QUE TIENEN SU ORIGEN EN CONSTRUCCIONES U OTRAS MEJORAS REALIZADAS EN LA VIVIENDA. 4. OBLIGACIONES ALIMENTARIAS A CARGO DEL TITULAR A FAVOR DE SUS HIJOS MENORES DE EDAD, INCAPACES O CON CAPACIDAD RESTRINGIDA (). 	<p>NO LO PREVÉ IGUAL (ARTÍCULO 38) NO PREVISTA</p> <p>IGUAL A LA LEY 14394 (ARTÍCULO 38) IGUAL A LA LEY 14394 (ARTÍCULO 38).</p> <p>NO LO PREVÉ</p>
<p>TRANSMISIÓN DE LA VIVIENDA AFECTADA (ARTÍCULO 250) NO PUEDEN SER OBJETO DE LEGADOS O MEJORAS TESTAMENTARIAS SALVO QUE FAVOREZCAN A LOS BENEFICIARIOS (AGREGADO POR EL PROYECTO). NO PUEDE SER ENAJENADO O GRAVADO SIN LA CONFORMIDAD DEL CONYUGE O CONVIVIENTE. SI ESTE SE OPONE, FALTA, ES INCAPAZ O CON CAPACIDAD RESTRINGIDA DEBE SER AUTORIZADO JUDICIALMENTE</p>	<p>IGUAL ARTÍCULO 37.</p> <p>NO PUEDE SER ENAJENADO. PUEDE GRAVARSE CON LA CONFORMIDAD DEL CÓNYUGE. SI ESTE SE OPUSIERA, FALLARE O FUERE INCAPAZ PODRÁ AUTORIZARSE SOLO CUANDO MEDIASE CAUSA GRAVE O MANIFIESTA UTILIDAD PARA LA FAMILIA</p>
<p>FRUTOS EMBARGABLES Y EJECUTABLES SI NO SON INDISPENSABLES PARA SATISFACER LAS NECESIDADES DE LOS BENEFICIARIOS</p>	<p>SON EMBARGABLES. NO SE PUEDE AFECTAR MÁS DEL 50 % DE LOS FRUTOS (ARTÍCULO 39).</p>
<p>CRÉDITOS FISCALES (ARTÍCULO 252 1^{ERA} PARTE). EXENTA DEL IMPUESTO A LA TRANSMISIÓN GRATUITA POR CAUSA DE MUERTE.</p>	<p>ARTÍCULO 40</p>
<p>GRATUIDAD (ARTÍCULO 252 2^{DA} PARTE) CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN</p>	<p>ARTÍCULO 46</p>
<p>DEBERES DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN (ARTÍCULO 253).</p>	<p>ARTÍCULO 47 1^{ERA} PARTE</p>
<p>DESAFECTACIÓN Y CANCELACIÓN (ARTÍCULO 255)</p> <p>A) A SOLICITUD DEL CONSTITUYENTE, SI ESTÁ CASADO O EN UNIÓN, CONVIVENCIA O CONVIVIENTE. SI SE OPONE, FALTA, ES INCAPAZ O CON CAPACIDAD RESTRINGIDA, JUDICIALMENTE.</p>	<p>A) SI EL CÓNYUGE ES INCAPAZ SE ADMITE SI EL INTERÉS FAMILIAR NO RESULTA COMPROMETIDO (ARTÍCULO 49 INCISO A).</p>

<p>B) A SOLICITUD DE LA MAYORÍA DE LOS HEREDEROS SI SE DISPUSO POR ACTO DE ÚLTIMA VOLUNTAD. SI HAY DISCONFORMIDAD DEL CÓNYUGE SUPERSTITE DEL CONVIVIENTE INSCRIPTO O EXISTAN BENEFICIARIOS INCAPACES O CON CAPACIDAD RESTRINGIDA JUDICIALMENTE.</p> <p>C) A REQUERIMIENTO DE LA MAYORÍA DE LOS CONDÓMINOS COMPUTADA, EN PROPORCIÓN A SUS PARTES INDIVISAS.</p> <p>D) A INSTANCIA DE CUALQUIER INTERESADO, O DE OFICIO, SI NO SUBSISTEN LOS RECAUDOS DE ESTE CAPÍTULO O FALLECEN EL CONSTITUYENTE Y TODOS LOS BENEFICIARIOS.</p> <p>E) EN CASO DE EXPROPIACIÓN, REINVINDICACIÓN O EJECUCIÓN AUTORIZADA POR ESTE CAPÍTULO.</p>	<p><i>B) IGUAL ARTÍCULO 49 INCISO B).</i></p> <p><i>C) IGUAL ARTÍCULO 49 INCISO C)</i></p> <p><i>D) IGUAL ARTÍCULO 49 INCISO D)</i></p> <p><i>E) HABLA DE VENTA JUDICIAL DECRETADA EN EJECUCIÓN AUTORIZADO POR ESTA LEY, ARTÍCULO 49 INCISO E).</i></p>
<p>NO PUEDE AFECTARSE MÁS DE UN INMUEBLE (ARTÍCULO 244).</p>	<p><i>IGUAL ARTÍCULO 45.</i></p>

**XLII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD
INMUEBLE
El Calafate, Santa Cruz-2 de setiembre de 2005**

TEMA 1

**MODIFICACION DE LA LEY 14.394. RESPUESTA AL REQUERIMIENTO DE LA
COMISIÓN DE LEGISLACIÓN GENERAL DE LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA NACION.**

VISTO

Lo solicitado por la Comisión de Legislación General de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, respecto de las conclusiones de esta Reunión Nacional con relación a las modificaciones a introducir al régimen de Bien de Familia (ley 14.394), teniendo en cuenta lo resuelto en la Reunión Nacional XLI, celebrada en Córdoba en 2004, y de conformidad con las opiniones vertidas y los análisis efectuados, la

**XLII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD
INMUEBLE**

RESUELVE

1º Ratificar en lo pertinente, y ampliar como se expresará a continuación, las sugerencias de modificación de la ley 14.394, como consecuencia de la experiencia como autoridad de aplicación de los Registros de la Propiedad Inmueble del país.

2º Señalar, en el sentido indicado, las siguientes:

- a) Ampliar la protección del régimen de Bien de Familia posibilitado la afectación por parte de cualquier persona física, independientemente de su estado civil.
- b) Conveniencia de no establecer topes máximos de valor del inmueble para su afectación en los casos de viviendas: cualquier inmueble, independientemente de su valor, podrá ser afectado al régimen.
- c) Posibilitar la afectación por parte de condóminos cuando acreditaran que son convivientes, por los medios que establezcan las Reglamentaciones.
- d) Conveniencia de ampliar los beneficiarios de la afectación, de modo que lo fueren:
 - a) el o los propietarios constituyentes, b) su cónyuge, sus ascendientes o descendientes, sus hijos adoptivos, c) los parientes colaterales hasta el tercer grado por consanguinidad y los afines hasta el segundo grado; d) los hijos del cónyuge que convivan con el constituyente; e) el conviviente no propietario.
- e) Posibilidad de que el inmueble afectado se transmita, en todo o en parte indivisa, entre los integrantes del grupo familiar beneficiario, o entre herederos forzosos sin necesidad de desafectación previa (ej. padres que donan a sus hijos el inmueble afectado, hermanos que transmiten su parte indivisa a otros hermanos).
- f) Es de toda justicia establecer la subrogación real, haciendo posible la transmisión de la afectación al inmueble que se adquiriera en reemplazo del afectado, independientemente de su valor pero siempre que se efectúe la desafectación y la afectación en forma simultánea.
- g) Ha demostrado, a lo largo de su aplicación, ser útil y necesaria la norma contenida en el artículo 41 de la actual ley 14.394, en el sentido de la obligación de habitar el inmueble o explotarlo por cuenta propia, salvo excepciones que, por tiempo determinado, pueda conceder la autoridad de aplicación. Muchos son los casos en que la intervención de la autoridad de aplicación, en el sentido referido, ha podido

contribuir al mantenimiento del Bien de Familia y, de ese modo, a la protección del grupo familiar. Naturalmente el texto del referido art. 41 deberá modificarse también estableciendo la obligación de habitar el inmueble en cabeza del propietario o los beneficiarios.

- h) Es necesario introducir un concepto de inmueble adecuado al objeto de protección de la ley, por lo que debe considerarse como tal el que a juicio de la autoridad de aplicación, constituya o configure "una unidad de vivienda", sin identificarlo con los conceptos de "lote" o "parcela", que resultan insuficientes. En igual sentido, debe adecuarse al régimen de propiedad horizontal (ley 13.512), permitiendo la afectación de una o más unidades funcionales, si ellas configuran una unidad de vivienda.
- i) Autoridad de aplicación: a lo largo de la experiencia recogida es conveniente establecer, como norma específica, que los actos administrativos que dicte la autoridad de aplicación, tanto en la afectación como en la desafectación, deben estar subordinados, en los casos en que no exista una norma legal expresa, al principio superior y general de la protección jurídica de la vivienda.
- j) Es conveniente aclarar que la gratuidad que establece la ley es sólo para los actos de afectación y no para los de desafectación, con la excepción del caso de subrogación real.
- k) Con las modificaciones que se sugieren, es conveniente mantener el esquema básico de la ley 14.394, que ha demostrado ser eficiente, pero ampliando la posibilidad de afectación y desafectación a la escritura pública, no prevista por la ley 14.394, pero adoptada por todas las legislaciones reglamentarias.

TEMA 5 y 6: Anteproyecto de reformas al Código Civil – Bien de Familia – Impacto en el Registro de la Propiedad inmueble

VISTO:

El Proyecto del Poder Ejecutivo Nacional del Código Civil y Comercial de la Nación redactado por la Comisión de Reformas designada por Decreto Presidencial 191/ 2011, en lo atinente a la regulación del Libro Primero, Parte General, Título III, “Bienes”, Capítulo 3 “Vivienda” y,

CONSIDERANDO:

Que en la XLII Reunión Nacional de Directores de Registro de la Propiedad Inmueble celebrada en Calafate, Provincia de Santa Cruz, en el año 2005, con motivo de la petición formulada por la Comisión de Legislación General de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, elaboró una propuesta de situaciones a tener en cuenta, a los fines de la modificación de la Ley 14.394, fruto de la experiencia recogida en las distintas jurisdicciones y relacionada con la protección jurídica de la vivienda.

Que, las mismas, estimamos constituyen un valioso aporte a considerar en el tratamiento del Proyecto de Código Civil y Comercial citado.

**LA XLIX REUNION NACIONAL DE
DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
RESUELVE**

Encomendar al Sr. Presidente del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, en virtud de lo dispuesto por el artículo 41 bis de la ley 17.801, la elevación a la Comisión Bicameral del Congreso de la Nación la citada Resolución, a efectos de su evaluación y, de considerarse, su incorporación en relación a los aspectos no regulados en el citado Proyecto.

Comisión redactora: Santa Fe, San Juan, Provincia de Buenos Aires