

LEY II - N° 14
(Antes Ley 3688)

ARTÍCULO 1.- La constitución y desafectación del "bien de familia" se realizará por ante el Registro de la Propiedad de Inmueble. Podrá instrumentarse también por escritura u orden judicial.

El "bien de familia" constituido por escritura pública o por orden judicial deberá ser anotado en el Registro de la Propiedad de Inmueble conforme al régimen vigente en la materia.

ARTÍCULO 2.- La afectación y desafectación del "bien de familia" se podrá otorgar en forma simultánea con las transmisiones de dominio, sin perjuicio de los derechos adquiridos con motivo de las circunstancias jurídicas y registrales existentes.

ARTÍCULO 3.- Las personas que se acojan a los beneficios del "bien de familia" deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) justificar la existencia y composición de la familia a que se refiere el Artículo 36 de la Ley 14.394;
- b) acreditar mediante declaración jurada:
 - 1) su convivencia con las personas indicadas en el Artículo 36 de la Ley;
 - 2) no estar ya acogido al beneficio;
 - 3) el compromiso que se contrae al ajustarse a los términos del Artículo 41 de la Ley;
 - 4) no tener en trámite otro pedido de inscripción con el mismo fin;
- c) justificar la situación jurídica y fiscal del inmueble y su valuación impositiva;
- d) si hubiere condominio, la gestión deberá ser hecha por todos los copropietarios, justificando que existe entre ellos el parentesco requerido por el Artículo 36.

ARTÍCULO 4.- El Registro de la Propiedad Inmueble es la autoridad administrativa de aplicación a los fines de los Artículos 34 al 50 de la Ley 14.394 y sus reglamentaciones, salvo las excepciones referidas por la presente Ley. Sus resoluciones denegatorias serán fundadas. Las mismas son apelables ante el Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial en turno de la Primera Circunscripción Judicial. El recurso deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles ante el Director, quien elevará las actuaciones al juzgado con citación de las partes para que comparezcan dentro de los cinco (5) días. La apelación se tramitará por el procedimiento del recurso en relación y conforme en todo a las normas del Código Procesal Civil y Comercial.

ARTÍCULO 5.- El acto de constitución deberá consignar circunstanciadamente el cumplimiento de los recaudos y requisitos exigidos por la Ley 14.394 y por la presente reglamentación. Deberá ser suscripta por el constituyente y por el Director del Registro.

ARTÍCULO 6.- El Registro de la Propiedad de Inmueble mantiene el protocolo del "bien de familia", formado con las actas de constitución y desafectación del mismo. La constitución y desafectación del "bien de familia" se hará constar marginalmente en el asiento original del dominio del inmueble.

ARTÍCULO 7.- Presúmese, sin admitir prueba en contrario, que el valor del inmueble no excede las necesidades del sustento y vivienda del constituyente y su familia, cuando su valuación para el pago del impuesto inmobiliario no supere el valor de doscientos (200) salarios que por todo concepto mensualmente perciba el empleado categoría veintiuno (21) o su equivalente de la Administración Pública Provincial -Administración Central-, al momento de la solicitud. En la misma forma se presume que el incremento del valor del inmueble que no sea determinado por mejoras o anexiones corresponde al correlativo aumento de las necesidades de vivienda y sustento.

La autoridad de aplicación deberá admitir la constitución del mismo derecho sobre el inmueble de un valor superior a lo expresado y hasta un máximo de trescientos (300) salarios conforme al párrafo precedente, cuando el número total de integrantes del grupo familiar, incluyendo al constituyente, exceda de tres (3) y a razón de treinta (30) salarios por cada componente del grupo familiar que exceda el número expresado precedentemente.

ARTÍCULO 8.- Los jueces de primera instancia en lo civil y comercial son competentes en toda cuestión contenciosa entre los familiares o promovida por cualquier interesado sobre constitución o desafectación del "bien de familia". También son competentes en los pedidos de desafectación o gravamen, si el cónyuge faltare, fuere incapaz o se opusiere. El trámite se substanciará por las prescripciones del Código Procesal Civil y Comercial, mediante el procedimiento de los incidentes.

En los casos del inciso b) del Artículo 49 de la Ley 14.394, será competente el juez de la sucesión cuando la cuestión fuese planteada antes de la inscripción del dominio del inmueble a nombre de los herederos.

En los casos de expropiación, reivindicación y venta judicial dispuesta en ejecución autorizada por Ley 14.394, la desafectación será ordenada sin más trámites por el juez que entendió en la causa.

ARTÍCULO 9.- Todos los trámites y actos vinculados a la constitución, inscripción y desafectación del "bien de familia", judiciales y administrativos, están exentos de impuestos de sellos y tasas retributivas de servicios. No están comprendidos en esta exención los que promovieren la desafectación del "bien de familia" sin ser un familiar del propietario de los mencionados en el Artículo 36 de la Ley 14.394.

ARTÍCULO 10.- La autoridad administrativa está obligada a prestar a los interesados gratuitamente, el asesoramiento y la colaboración necesarios para la realización de todos los trámites relacionados con la constitución e inscripción del "bien de familia". Si, ello no obstante, los interesados desearan la intervención de profesionales, los honorarios de éstos no podrán exceder, en conjunto, el uno por ciento (1%) de la valuación fiscal del inmueble para el pago del impuesto inmobiliario.

ARTÍCULO 11.- Quedará exento del gravamen a la transmisión gratuita, por causa de muerte, el "bien de familia" cuando ello se opere a favor de las personas mencionadas en el Artículo 36 de la Ley 14.394 y siempre que no resultara desafectado dentro de los cinco (5) años de operada la transmisión.

Cuando la herencia estuviere integrada además por otros bienes, la exención del gravamen se referirá exclusivamente al valor del "bien de familia". La escala a aplicarse se determinará por el monto total de los bienes de la herencia incluido el "bien de familia".

Se hará constar en el Registro de la Propiedad Inmueble marginalmente en el acta de constitución del "bien de familia", que el inmueble queda afectado como tal por esta exención, por el término mínimo de cinco (5) años a contar del día del fallecimiento del causante, cuya fecha se expresará.

Para que el "bien de familia" se desafecte antes de los cinco (5) años de operada la transmisión, los herederos deberán pagar el gravamen del que fueron eximidos, conforme a la escala de la alícuota fijada por la Ley vigente en la fecha de la desafectación.

El Director del Registro de la Propiedad Inmueble no autorizará la desafectación del "bien de familia" que tuviere este antecedente antes de vencido el término de cinco (5) años, sin el previo pago del gravamen eximido, siendo responsable personalmente del pago si omitiera cumplir con esta obligación.

ARTÍCULO 12.- En los juicios referentes a la transmisión hereditaria del "bien de familia, los honorarios de los profesionales intervinientes no podrán superar el tres por ciento (3%) de la valuación fiscal, rigiéndose por los principios generales de la regulación referente a los demás bienes.

ARTÍCULO 13.- Quedan exentos de todo impuesto que deba ser percibido por el erario provincial, los inmuebles propiedad de jubilados y pensionados o de sus cónyuges inscriptos como "bien de familia" en el Registro de la Propiedad Inmueble, siempre que los mismos no posean otro inmueble en jurisdicción de la Provincia, acrediten que la pasividad que perciben es su única fuente de ingresos y la misma no supere el cuatrocientos por ciento (400%) del mínimo móvil vigente para pensionados provinciales.

Los jubilados y pensionados, o sus cónyuges, adjudicatarios de inmuebles otorgados por el Instituto Provincial de Desarrollo Habitacional (I.Pro.D.Ha.) o por la Entidad Binacional Yacyretá (EBY), gozarán del beneficio establecido en el párrafo precedente, aún cuando no tengan la transferencia de dominio inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble, previo informe sobre la fecha de adjudicación y posesión del inmueble, por los organismos mencionados precedentemente, según corresponda.

ARTÍCULO 14.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.