



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

“2020 - Año del Bicentenario del Paso a la Inmortalidad del General Manuel Belgrano; de la Donación de Sangre, Órganos y Tejidos y de la Enfermería Misionera”.

Posadas, 11 de Septiembre de 2020

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 11/20

RÉGIMEN DE AFECTACIÓN A VIVIENDA.

VISTO

La necesidad del dictado de una nueva Disposición Técnico registral a fin de regular el Procedimiento de calificación e inscripción registral del régimen “Afectación a la Vivienda” contemplado en los artículos 244 a 256 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación

CONSIDERANDO:

Que la Protección de la vivienda de la Persona Humana es una prerrogativa de rango Constitucional en dicho sentido el Art. 14 Bis. De nuestra Constitución Nacional proclama el Derecho a la Protección integral de la familia la defensa del bien de familia y el acceso a una vivienda digna. Así como también diversos tratados Internacionales con Jerarquía Constitucional consagran este Derecho.

Que el objetivo es brindar un mejor servicio resguardando los principios constitucionales reconocidos y que en la misma dirección tutele la seguridad jurídica; para ello hay que adecuarse a las exigencias contenidas en el Código Civil y Comercial de la Nación con relación al Régimen de Protección de la Vivienda en sustitución del antiguo bien de Familia;



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

“2020 - Año del Bicentenario del Paso a la Inmortalidad del General Manuel Belgrano; de la Donación de Sangre, Órganos y Tejidos y de la Enfermería Misionera”.

POR ELLO

LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

DISPONE:

CAPÍTULO I

AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN A LA VIVIENDA

Artículo 1º: La afectación a vivienda establecida en el Código Civil y Comercial de la Nación, conforme a lo previsto en el artículo 244 y subsiguientes, podrá solicitarse mediante acta administrativa, escritura pública o por vía judicial en los supuestos previstos legalmente de conformidad con los requisitos previstos en la presente disposición.

OBJETO

Artículo 2º: Podrá ser afectado un inmueble independientemente de su valor, pero si se lo afectare solo por una parte de él, deberá consignarse la porción indivisa afectada.

Artículo 3º: Podrá afectarse un inmueble rural siempre que no exceda el valor de la unidad económica establecido por la normativa vigente. Se deberá dejar constancia de ello en el instrumento de afectación.

Artículo 4º: No puede ser afectado más de un inmueble al régimen de la ley. Si alguien resultare ser propietario único de dos o más bienes inmuebles afectados a éste régimen,



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

“2020 - Año del Bicentenario del Paso a la Inmortalidad del General Manuel Belgrano; de la Donación de Sangre, Órganos y Tejidos y de la Enfermería Misionera”.

debe optar por uno en ese carácter, de lo contrario se considerará afectado el constituido en primer término.

Artículo 5°: No podrá afectarse más de un inmueble, a excepción de los siguientes casos:

- a) Cuando la Vivienda se encuentre asentada sobre dos lotes contiguos, el notario deberá dar fe de tal situación.
- b) La afectación de la unidad funcional y de su complementaria o de una parte indivisa de la misma, debiendo rogarse por cada una de las unidades afectadas.
- c) La calidad de un 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.

LEGITIMADOS

Artículo 6°: 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 7°: 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.



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

“2020 - Año del Bicentenario del Paso a la Inmortalidad del General Manuel Belgrano; de la Donación de Sangre, Órganos y Tejidos y de la Enfermería Misionera”.

BENEFICIARIOS

Artículo 8º: 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.

Artículo 9º: En el caso de afectación deberá acreditarse el vínculo existente entre constituyente y beneficiarios. En el caso de que la unión convivencial no se encuentre inscrita bastará la declaración jurada del constituyente en relación al cumplimiento de los requisitos dispuestos por el Código Civil y Comercial.

HABITACIÓN EFECTIVA

Artículo 10º: 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 de la afectación.

CAPÍTULO II

SUBROGACIÓN REAL

Artículo 11º: En el supuesto previsto en el artículo 248 del Código Civ. Y Com. De la Nación, deberá registrarse el documento teniendo en cuenta los siguientes recaudos:



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

“2020 - Año del Bicentenario del Paso a la Inmortalidad del General Manuel Belgrano; de la Donación de Sangre, Órganos y Tejidos y de la Enfermería Misionera”.

- 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 desafecta a vivienda/ bien de familia, deberá constar la expresa reserva de subrogar el beneficio.
 - 2) En la escritura de adquisición el notario deberá calificar y referenciar la reserva realizada oportunamente consignando todos los datos de la afectación originaria.

Artículo 12°: Podrá subrogarse un inmueble que ya pertenezca al patrimonio del afectante siempre y cuando no pesen sobre el mismo medidas cautelares anterior a la afectación.

PRIORIDAD. REGISTRACIÓN PROVISIONAL.

Artículo 13°: A la registración de la afectación a vivienda, se le aplicará el principio de prioridad directa (art. 19 de la Ley 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 artículo 9 inciso b de la Ley 17.801.



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

“2020 - Año del Bicentenario del Paso a la Inmortalidad del General Manuel Belgrano; de la Donación de Sangre, Órganos y Tejidos y de la Enfermería Misionera”.

CAPÍTULO III

SUBSISTENCIA Y/O CONTINUIDAD DE LA AFECTACIÓN

Artículo 14º: Se procederá a la inscripción de la subsistencia y/o continuidad en los siguientes supuestos:

- a) Donaciones de constituyentes a favor de beneficiarios, donde se deberá dejar expresa constancia de los datos de la afectación originaria y rogarse la subsistencia y/o continuidad del régimen de protección a la vivienda.
- b) Cuando en los procesos sucesorios, liquidación de sociedad conyugal o divisiones de condominio se manifieste la voluntad de mantener el beneficio de afectación a vivienda, siempre que subsistan los requisitos legales.

DE LA MODIFICACIÓN

Artículo 15º: Podrán solicitar la modificación, por incorporación o baja de beneficiarios al régimen de Protección a la Vivienda, el o los Constituyentes, en forma personal y/o por medio de apoderado con facultades expresas y suficientes para dicha modificación, otorgada en escritura pública.



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

“2020 - Año del Bicentenario del Paso a la Inmortalidad del General Manuel Belgrano; de la Donación de Sangre, Órganos y Tejidos y de la Enfermería Misionera”.

CAPÍTULO IV

DESAFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE VIVIENDA

DESAFECTACIÓN

Artículo 16º: Podrá solicitar la desafectación al Régimen de Protección a la Vivienda las personas que enumera el Artículo 255 del Código Civil y Comercial de la Nación en forma personal y/o por medio de apoderado con facultades, expresas y suficientes para dicha modificación, otorgada en escritura pública.

Artículo 17º: Si al tiempo de solicitar la desafectación el constituyente resultare de estado civil o en unión convivencial inscripta, será indispensable que se otorgue el asentimiento previsto por el artículo 255 inciso a del Código Civil y Comercial de la Nación.

Artículo 18º: En el supuesto de desafectación por requerimiento judicial, resultara suficiente el respectivo oficio.

CAPÍTULO V

DE LA AFECTACIÓN POR ACTA.

Artículo 19º: A fin de proceder a la afectación por acta administrativa se requerirá: Completar el formulario de solicitud de Protección a la Vivienda, el cual tiene naturaleza de declaración jurada, con los datos y documentación que se detallan a continuación y rubricar el mismo en forma personal ante el funcionario público autorizado por la Dirección General del Registro:



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

“2020 - Año del Bicentenario del Paso a la Inmortalidad del General Manuel Belgrano; de la Donación de Sangre, Órganos y Tejidos y de la Enfermería Misionera”.

- a) **Datos del Inmueble:** Individualización del mismo con sus respectivos datos de inscripción (Folio Real Matrícula y Departamento o Tomo-Folio-Finca). (**Titulo original y copia**)
- b) **Constituyentes:** Apellido/s y Nombres, DNI, CUIT o CUIL, domicilio y estado civil.
- c) **Documentación** que acredite el estado de familia del titular registral.

-Soltero: consignar nombre/ apellido/s de progenitores.

-Casado nombre/s y apellido/s, DNI del cónyuge.

-Unión convivencial: Apellido/s y nombre/s, DNI del conviviente.

-Viudo/divorciado: orden de nupcias.

Beneficiarios: Apellidos/ nombre/s tipo y número de documento de identidad, C.U.I.T o C.U.I.L, nacionalidad, vínculo familiar con el constituyente (si correspondiere). A los fines de acreditar el vínculo del constituyente con los beneficiarios:

Cónyuge: Acta de matrimonio o libreta de familia (original y copia)

Conviviente: Acta de convivencia expedida por la Dirección del Registro de las Personas y/o la Dirección General del Registro Civil y Capacidad de las personas, en caso de no estar inscripta bastará la declaración jurada del constituyente en relación al cumplimiento de los requisitos dispuestos por el Código Civil y Comercial.

Hijos/s: Partida de Nacimiento o libreta de familia del titular con nacimiento inscripto (original y Copia)

Padre y/o Madre: Partida de nacimiento del titular inscripto de dominio o libreta de familia de/los beneficiarios con el nacimiento del titular inscripto.



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

“2020 - Año del Bicentenario del Paso a la Inmortalidad del General Manuel Belgrano; de la Donación de Sangre, Órganos y Tejidos y de la Enfermería Misionera”.

Hermano/s: Partida de nacimiento de titular/res y beneficiario/s libreta de familia de los padres con nacimientos inscriptos

Tío/s: partida/s de nacimiento de titular/res, padre o madre del titular según corresponda y del beneficiario o libreta de familias respectivas (original y copia)

Sobrino/s: partida de nacimiento de titular/es, beneficiario/s padre o madre del/los beneficiario/s según corresponda o libretas de familia respectivas (original y copia)

Artículo 20°: La documentación a presentar por extranjeros deberá estar traducida (de corresponder) y legalizada y/o deberá exhibir apostilla y/o habilitada conforme a la normativa vigente.

DE LA DESAFECTACIÓN POR ACTA

Artículo 21°: A los fines de solicitar la Desafectación del Régimen de Protección a la Vivienda mediante Acta Administrativa, el solicitante deberá completar el formulario de Desafectación al efecto que disponga el Registro el cual tiene naturaleza de declaración jurada, con los datos que se detallan a continuación y rubricar el mismo en forma personal ante el funcionario público autorizado por la Dirección General del Registro:

Antecedentes: Citar la inscripción de la Afectación (acta y/o Tomo Folio y año del Acta a desafectar). Constituyente- Datos del inmueble-

Asentimiento: Si el constituyente está casado o vive en unión convivencial inscripta se requiere el asentimiento del cónyuge o del conviviente conforme a lo dispuesto por el



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

“2020 - Año del Bicentenario del Paso a la Inmortalidad del General Manuel Belgrano; de la Donación de Sangre, Órganos y Tejidos y de la Enfermería Misionera”.

Código Civil y comercial de la Nación; si éste se opone, falta, es incapaz o tiene capacidad restringida, la desafectación será autorizada judicialmente.

Otras manifestaciones: En caso de ser necesario dejar constancia de toda aclaración que desee informar.

Artículo 22º: Una vez recopilada toda la documentación deberá presentarse la misma en el Registro para su análisis. De no haber observaciones, se procederá al otorgamiento de un turno para la Audiencia de Afectación, Modificación y/ desafectación al régimen, al cual deberá comparecer el o los titulares o sus cónyuges o convivientes, en los casos que corresponda, en forma personal y/o por medio de apoderado con facultades expresas y suficientes para dicho acto otorgado en escritura pública.

Artículo 23º: La presente disposición entrará en vigencia a partir del día hábil posterior a su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 24º: Con la entrada en vigencia de la presente déjese sin efecto la Disposición Técnico Registral N° 10/16. a excepción del Artículo 35 de la misma a los fines de que los formularios de Afectación, Modificación, Desafectación continúen vigentes.

Artículo 25º: NOTIFIQUESE a todas las secciones de esta Dirección General. Ministerio de Gobierno, Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Registrales, Colegio



PROVINCIA DE MISIONES
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

“2020 - Año del Bicentenario del Paso a la Inmortalidad del General Manuel Belgrano; de la Donación de Sangre, Órganos y Tejidos y de la Enfermería Misionera”.

Notarial de Misiones. Colegio de Abogados, y **PUBLÍQUESE** en el Boletín Oficial.

Cumplido regístrese **ARCHIVESE**.