

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

**TEMA I: Vivienda, Artículos 244 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación**

**VISTO** el régimen de protección de la vivienda regulado en el C.C. y C. artículos 244 y siguientes y,

**CONSIDERANDO:**

Que la nueva regulación introduce modificaciones al régimen establecido por la derogada Ley N° 14.394;

Que entonces surge la necesidad de adecuar la registración a la nueva normativa;

Por ello,

**LA LII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE  
RECOMIENDA:**

1- En cuanto a lo dispuesto en el art. 244 del C.C. y C en relación a que la afectación puede ser por una parte o por el total de su valor se sugiere que tal manifestación sea expresada en números fraccionarios o en porcentuales.

2- Con respecto a la prioridad temporal referenciada en el artículo 244 in fine del C. C y C se entiende que se rige por las normas contenidas en la Ley Nacional de Registro Inmobiliario y puede interpretarse referida tanto a la prioridad directa como indirecta, habilitando a cada

Registro a darle a la inscripción, el carácter que considere más conveniente y justo.

3- En relación al art. 248 del C. C y C corresponde verificar que en el instrumento de transferencia de la vivienda afectada se haya hecho reserva del derecho a subrogar para dejar constancia en el folio real de tal circunstancia.

Asimismo calificar que en la escritura de adquisición del nuevo inmueble consten todos los datos del inmueble subrogado y de la primitiva afectación.

4- En cuanto a la desafectación del régimen de protección de la vivienda deberá calificarse la existencia del asentimiento de conviviente con unión convivencial inscripta si tal circunstancia surge de las constancias del Registro.

*Comisión Redactora: Salta, Chaco, La Pampa, Buenos Aires y Entre Ríos*

**LII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE.**

**Tema II: Régimen Patrimonial Matrimonial**

**VISTO** la aprobación del Código Civil y Comercial de la Nación mediante la Ley 26994, y el régimen patrimonial del matrimonio, previsto en los arts. 446 al 508, y

**CONSIDERANDO:**

Que antes y después de la celebración del matrimonio los futuros cónyuges pueden optar por el régimen de comunidad ganancial o separación de bienes y, si no optan, se aplica subsidiariamente el régimen de comunidad ganancial;

Que resulta conveniente establecer pautas referentes a la publicidad del carácter propio de un bien adquirido bajo el régimen patrimonial de comunidad de gananciales;

Por ello,

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

**RECOMIENDA:**

La publicidad del carácter propio en el régimen de comunidad ganancial conforme lo normado en el art. 466 del C. C. y C, deberá ser rogada expresamente y se efectuará previa calificación en el acto de adquisición de dos requisitos:

- a).- Determinación del origen del dinero;
- b).- Conformidad del otro cónyuge.

En el supuesto de no darse los requisitos señalados, del citado artículo surgen dos interpretaciones:

- a) - La autorización de una escritura aclaratoria o
- b) - La obtención de una resolución judicial.

La resolución judicial constituye, en esta primera instancia la opción más acorde a la obtención de la seguridad jurídica.

*Comisión Redactora: Buenos Aires, Rio Negro, Chaco, Tucumán y Santa Fe.*

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

**Tema III: Uniones Convivenciales.**

**Visto** la aprobación del Código Civil y Comercial de la Nación mediante la Ley 26994, y las Uniones Convivenciales previstas en los artículos 509 a 528 del, y

**CONSIDERANDO:**

Que la unión convivencial no constituye un nuevo estado Civil;

Que el carácter de conviviente podrá constar en el documento a petición de parte;

Que la unión convivencial podrá ser inscripta o no en los registros que al efecto se creen.

Por ello,

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

**DECLARA:**

1- La unión convivencial, inscripta o no inscripta en el registro pertinente, conforma "el estado de familia" establecido en el art. 305 inc. b) del C. C y C como requisito obligatorio en las escrituras públicas.

2- Cuando surgiere del documento a registrar y así fuese rogado, se publicitará tal circunstancia como un dato personal más.

*Comisión Redactora: Buenos Aires, Rio Negro, Chaco, Tucumán y Santa Fe.*

**LII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE.**

**Tema IV: Fideicomiso**

**VISTO** el contrato de fideicomiso previsto en los artículos 1666 a 1700 del Código Civil y Comercial de la Nación, y

**CONSIDERANDO:**

Que en relación a la forma prevista para su instrumentación, el artículo 1669 C. C y C establece que: "El contrato, que debe inscribirse en el Registro Público que corresponda, puede celebrarse por instrumento público o privado, excepto cuando se refiere a bienes cuya transmisión debe ser celebrada por instrumento público...";

Que la citada norma omite establecer cuál es el Registro Público donde se debe registrar el contrato en cuestión, como así también los efectos que se derivan de dicha inscripción;

Que, sin embargo, de la interpretación de la norma citada se podría inferir que la registración del contrato mencionado sería uno de los aspectos calificables en sede registral, en oportunidad de inscribir documentos relativos al dominio fiduciario, teniendo en cuenta lo que establece el artículo 8 de la Ley 17801;

Que se ha abierto el debate sobre la cuestión que nos ocupa en cuanto a la interpretación del artículo citado.

Por ello,

**LA LII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE.**

**RECOMIENDA:**

1- No serán motivo de observación los documentos relativos a fideicomiso en donde no conste la inscripción de los contratos de fideicomiso prevista en el artículo 1669 CC y C, hasta la creación de los respectivos Registros Públicos o la atribución de la competencia a los ya existentes.

*Comisión Redactora: Entre Ríos, San Juan, Buenos Aires, Tierra del Fuego y Jujuy*



**LII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.**

**Tema V: Propiedad Horizontal**

**VISTO** los aspectos registrales del derecho real de Propiedad Horizontal previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación, y

**CONSIDERANDO:**

Que el Artículo 2037 del C. C. y C, omite considerar el estado constructivo del edificio;

Que dicha omisión puede llegar a vulnerar eventuales derechos o situaciones contempladas en el régimen anterior, conforme lo normado por el artículo 7° del C. C. y C;

Que a efectos de no obstaculizar la registración de documentos basados en actos técnicos y/o jurídicos preexistentes a la nueva norma, resulta necesario establecer un criterio de interpretación;

Que han emitido opinión los Sres. Directores de las distintas jurisdicciones, en relación a la interpretación del concepto de "Edificio" del artículo 2037 del C. C. y C;

Que en otro orden de ideas, se ha tratado la manera de calificar los documentos referidos a la constitución, transmisión, gravamen o embargo sobre

unidades funcionales vinculadas por Reglamento a unidades complementarias, en el sentido previsto por el artículo 2045 segunda parte del C.C. y C;

Por ello,

**LA LII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE  
RECOMIENDA:**

1. Hacer uso del concepto amplio de "EDIFICIO", a fin de que se entienda comprendido en el artículo 2037 del C. C. y C, a toda edificación terminada o en proceso de construcción, conforme haya sido oportunamente visado o autorizado por el organismo catastral pertinente.
2. Observar los documentos de constitución, transmisión, gravamen o embargo cuando solamente tengan como objeto Unidades Funcionales, siempre que las mismas hayan sido previamente vinculadas por el Reglamento de Propiedad Horizontal a Unidades Complementarias.

*Comisión Redactora: Buenos Aires, Córdoba, Santa Cruz, San Luis, Corrientes.*

**LII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE**

**TEMA VI: Aceptación de Donación**

**VISTO** el tratamiento del Tema VI, y

**CONSIDERANDO:**

Las distintas opiniones vertidas con relación a la Aceptación de la Donación;

Por ello,

**LA LII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE  
DECLARA:**

1) Las Escrituras de "ACEPTACION DE DONACION" que se instrumenten a partir del 1° de Agosto de 2015, deben ser autorizadas en vida del DONANTE y DONATARIO, siempre que éstos mantengan la capacidad legal requerida (Arts. 974, 976, 980, 1542 y 1545 del C.C Y C). Todos estos requisitos legales serán calificados por el Notario, quien podrá dejar constancia de ellos en el documento. Cuando surgiere que el oferente ha fallecido o se encuentra incapacitado el registro calificará dicha circunstancia, procediendo a su rechazo.

*Comisión Redactora: Buenos Aires, Rosario, Jujuy, Catamarca y Santiago del Estero*

**LII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.**

**Tema VII: Conjuntos Inmobiliarios**

**VISTO** la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, el que crea el Derecho Real de Propiedad Horizontal Especial para los Conjuntos Inmobiliarios en los arts. 2073 a 2102, y

**CONSIDERANDO:**

Que con relación a esta nueva forma de dominio las provincias han venido adoptando distintas regulaciones, entre ellas, la afectación a Propiedad Horizontal;

Que es posible que ingresen a los Registros Inmobiliarios documentos otorgados en base a planos de mensura visados o aprobados por el correspondiente organismo Catastral de cada provincia, con anterioridad o posterioridad al 1 de agosto de 2015, en los que no se someta el inmueble al derecho real de propiedad horizontal especial, y respecto de los cuales se hayan adquirido derechos amparados por garantías constitucionales.

Que la adecuación obligatoria dispuesta por el artículo 2075 del C. C. y C no establece plazo ni sanción en caso de incumplimiento, no ha sido objeto de reglamentación a la fecha, y constituye un supuesto de aplicación retroactiva de la ley (art. 7 C.C y C).

Por ello,

**LA LII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE  
RECOMIENDA:**

1- Que los documentos que se otorguen respecto de Conjuntos Inmobiliarios ya existentes al momento de entrada en vigencia del nuevo Código, no configurados como Propiedad Horizontal Especial, así como aquellos otorgados en relación a inmuebles que contasen con planos visados o aprobados por los Catastros provinciales, no serán motivo de observación por parte de los Registros Inmobiliarios.

*Comisión Redactora: San Juan, Tierra del Fuego, Mendoza, y Buenos Aires.*

**LII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE.**

**Tema VIII: Superficie**

**VISTO** que el Código Civil y Comercial de la Nación regula el nuevo Derecho Real de Superficie, en los artículos 2114 a 2128, y

**CONSIDERANDO:**

La coexistencia de facultades y derechos entre el titular dominial y el superficiario sobre el mismo inmueble;

Por ello,

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

**RECOMIENDA:**

1- Por tratarse de un nuevo derecho real en el que coexisten el derecho del superficiario con el derecho del propietario del suelo, resulta conveniente crear folios reales independientes vinculados con la matricula de origen, a los fines de registrar en forma clara todos los documentos.

*Comisión Redactora: Buenos Aires, Corrientes, San Juan, Tierra del Fuego, Jujuy, y Santiago del Estero*

**LII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE.**

**Tema XI: Boletos de Compraventa**

**VISTO** el tratamiento del tema XI correspondiente a la registraci3n de los Boletos de Compraventa, y

**CONSIDERANDO:**

Las distintas opiniones vertidas, en cuanto a los efectos que producen las anotaciones de los Boletos de Compraventa a la luz del nuevo C3digo Civil y Comercial de la Naci3n, independientemente de las regulaciones propias de cada jurisdicci3n;

Por ello,

**LA LII REUNION NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE  
RECOMIENDA:**

1- Atento los efectos que produce la registraci3n de los Boletos de Compraventa conforme a los art3culos 756 y 1170 del C. C y C, los Registros de cada jurisdicci3n determinarán la conveniencia o no de su anotaci3n y, en su caso, los requisitos para proceder a la misma.

*Comisi3n Redactora: Buenos Aires, Tierra del Fuego.*