

## **INSTRUCCIÓN DE TRABAJO BIEN DE FAMILIA - IT 6/07 > 24/08/07**

Producido por DIRECCION GENERAL.-

(Según las normas de la ley 14.394, Dec. 2513/60, Reglamento Nacional Registral (Dec.2080/80 T.O. Dec. 466/99), D.T.R.; precedentes calificadorios reiterados, Resoluciones dictadas en recursos registrales y Resoluciones de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil).-

### **I - AFECTACION**

#### **1º - Concepto de familia**

Al efecto de la afectación al régimen de la ley 14394, el concepto de familia establecido por su Art. 36 es de Aplicación restrictiva, no admitiéndose excepciones.

En consecuencia no es procedente la afectación por personas no unidas en matrimonio, aunque tuvieren descendientes comunes.

#### **2º- Condominio**

*(Art. 43 Ley 14.394 > El solicitante deberá justificar su dominio sobre el inmueble y las circunstancias previstas por los artículos 34 y 36 de esta ley, consignando nombre, edad, parentesco y estado civil de los beneficiarios, así como los gravámenes que pesen sobre el inmueble. Si hubiere condominio, la gestión deberá ser hecha por todos los copropietarios, justificando que existe entre ellos el parentesco requerido por el artículo 36).*

Si existiere condominio, además de cumplir el requisito establecido en el Art. 43 de la ley 14.394 (solicitud conjunta de los titulares de partes indivisas), debe acreditarse la existencia entre ellos del vínculo o parentesco que exige el art. 36 de la ley citada.

#### **3º - Inmuebles en el régimen de la ley 13512.-**

La norma del art.154 del Dec. 2080/80 (T.O.Dec. 466/99), que autoriza la afectación de un inmueble y de las unidades de uso complementario o accesorio, sólo exige que estén ubicadas en el mismo edificio. En consecuencia, puede tratarse de otras unidades funcionales a condición de que su uso complemente el de la principal, y así se acredite ante la Dirección General.

Las unidades complementarias quedarán de oficio comprendidas en la afectación de la principal, salvo expresa manifestación en contrario. Respecto de ellas no

será necesario- de darse el caso- cumplir el requisito del art. 43, última parte, de la ley 14.394.-

#### **4º - Inmueble en dominio ordinario, o finca**

Cuando se trate de fincas se admitirá la afectación de inmuebles linderos que integren o complementen la vivienda principal, y así se acredite ante la Dirección General.

#### **5º - Medidas cautelares**

La existencia de medidas cautelares sobre el inmueble no impide su afectación, salvo que existiera prohibición de innovar, o una medida cautelar genérica con contenido similar.

#### **6º - Hipotecas**

La existencia de hipotecas sobre el inmueble a afectar no impide su afectación, no siendo necesario el consentimiento del acreedor hipotecario.

#### **7º - Inmueble con derecho real de Usufructo, Uso o Habitación.-**

Si el inmueble a afectar estuviere dado en usufructo, se procederá del siguiente modo:

*(Art. 41 Ley 14.394 > El propietario o su familia estarán obligados a habitar el bien o a explotar por cuenta propia el inmueble o la industria en él existente, salvo excepciones que la autoridad de aplicación podrá acordar sólo transitoriamente y por causas debidamente justificadas).*

**a) Usufructo parcial:** De la solicitud, o de la escritura de afectación en su caso, deberá resultar que la obligación de habitar que prescribe el art. 41 de la ley 14.394, se cumple en el sector del inmueble no gravado, salvo que los usufructuarios sean beneficiarios, ascendientes o descendientes.

**b) Usufructo total:** La voluntad de afectación del propietario debe complementarse con el consentimiento del o de los usufructuarios, salvo que fueren beneficiarios. Dicho consentimiento deberá darse a efectos de justificar el cumplimiento del requisito establecido en el art. 41 de la ley 14.394 antes referido. **(modificado por Memorando 8/12):**

(texto anterior): *Sólo se admitirá cuando los usufructuarios fueren beneficiarios ascendientes o descendientes, no siendo necesario el requisito establecido en el art. 43 última parte de la ley 14.394.*

Los criterios precedentes son de aplicación en los supuestos de uso y habitación en su caso.

### **8º - Inmueble alquilado y usufructo total oneroso**

No es admisible la afectación como vivienda en el régimen de Bien de familia, de un inmueble alquilado totalmente. Se admitirá, no obstante, su afectación como explotación económica en los términos del art 41 "in fine" de la ley 14.394. Sin perjuicio de ello, podrán admitirse casos de excepción, debidamente justificado ante la Dirección General, en los cuales con la renta del inmueble afectado se asegure la vivienda del afectante y su familia.

Si la locación fuere parcial, se aplicará el criterio establecido en el art. 7º apartado a) de la presente recopilación.

Se aplicará el criterio establecido en el primer párrafo de este artículo, en el supuesto de usufructo total oneroso a favor de personas que no fueren ascendientes o descendientes del constituyente.

### **9º - Cónyuge no titular**

Para la afectación a BF no es necesario el consentimiento del cónyuge no titular, independientemente de la condición ganancial o propia del inmueble.

### **10º - Afectación parcial del inmueble**

La afectación a BF debe serlo por la totalidad del inmueble, no pudiendo, en consecuencia, efectuarse sobre partes indivisas, salvo el supuesto consignado en el art 3º (unidades complementarias), y el de partes indivisas de funcionales destinadas a guardacoches.

### **11º - Propietario único**

*(Art. 45 Ley 14.394 > No podrá constituirse más de un "bien de familia". Cuando alguien resultase ser propietario único de dos o más bienes de familia, deberá optar por la subsistencia de uno solo en ese carácter dentro del plazo que fija la autoridad de aplicación, bajo apercibimiento de mantenerse como bien de familia el constituido en primer término).*

El carácter de propietario único a los efectos del art. 45 de la ley 14.394, debe interpretarse en el sentido preciso y específico que de él resulta. En consecuencia, deben considerarse excluidos de tal carácter todos los casos de condominio, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos por los arts. 36 y 41 de la ley 14.394.-

#### **12º - Integración de la familia**

El concepto de familia del art. 36 ley 14.394 debe interpretarse en el sentido de que los ascendientes o descendientes son tales, independientemente de la condición consanguínea o afín de cada uno. Por lo tanto considérase incluidos en ella al suegro, suegra, yerno, nuera y entenado (art. 363 CC).-

#### **13º - Segundos y ulteriores testimonios**

Si de las constancias registradas resultara la anotación de segundo o ulterior testimonio, deberá acompañarse el último anotado, salvo que él hubiera sido expedido por orden judicial y para el Juzgado interviniente, en cuyo supuesto se admitirá el inmediato anterior.-

#### **14º - Afectación por herederos**

En caso de fallecimiento de quien resulte titular del dominio del inmueble a afectar, no se exigirá la inscripción de la Declaratoria de Herederos o Testamento, siendo suficiente la acreditación del carácter hereditario con el testimonio respectivo.-

#### **15º - Afectación mediante apoderado**

Se admitirá la afectación mediante apoderado con poder general o especial otorgado en escritura pública.-

#### **16º - Obligación de habitar**

La obligación de convivencia para los parientes colaterales beneficiarios impuesta por el art. 36 de la ley 14394, debe entenderse limitada a quienes no fueren condóminos.

#### **17º - Orden de beneficiarios**

La restricción del art. 36 ley 14.394 debe interpretarse como sólo aplicable para el caso en que la designación de colaterales implique la exclusión de ascendientes o descendientes. Por lo tanto es admisible la designación como beneficiarios de

parientes colaterales hasta el 3er grado de consanguinidad, conjuntamente con ascendientes o descendientes.-

## **CAPITULO II - DESAFECTACIÓN**

### **18º - Consentimiento conyugal**

Para la desafectación no será necesario el consentimiento del cónyuge no titular en los siguientes casos:

- a) Cuando la afectación hubiere sido efectuada por propietario de estado civil soltero, viudo o divorciado al momento de la afectación.
- b) Cuando la desafectación fuere por las causales contenidas en los incisos c) y d) del art. 49 de la Ley 14.394 (*mayoría de los condóminos, no subsistencia de requisitos, fallecimiento de todos los beneficiarios*).
- c) Cuando al solicitar la desafectación el propietario estuviere divorciado, se tratare de inmueble propio y no hubiere hijos menores o incapaces.
- d) Cuando el inmueble afectado, siendo de carácter ganancial, hubiera sido adjudicado en su totalidad a cualquiera de los cónyuges y no hubiere hijos menores o incapaces.
- e) Fuera de los casos precedentes, la petición de desafectación deberá ser resuelta por la Dirección General en los términos del Art. 49, inciso a) última parte, de la ley 14.394.-

### **19º - Transmisiones sin desafectación**

No es necesaria la desafectación del BF en los supuestos de transmisión de cuota parte indivisa, o derechos hereditarios, que se efectúen entre los herederos del titular afectante o su cónyuge.

Tampoco lo será en el supuesto de transmisión de partes indivisas de padres a hijos, o de hijos a padres, con o sin reserva de usufructo, a beneficiarios o entre beneficiarios que estuvieren en las condiciones del Art. 36 de la ley 14394, o entre cónyuges divorciados mediante la cual uno de ellos adquiera el dominio del inmueble afectado. Estos supuestos sólo se admitirán si no hubiere medidas cautelares registradas sobre el inmueble, y en el caso de transmisión entre herederos legitimarios deberá declararse que no afecta la legítima y que la transmisión no constituye mejora testamentaria.-

## **20º- Divorcio de titulares condóminos**

No se considera supuesto de desafectación el divorcio de los cónyuges titulares condóminos del inmueble afectado, mientras hubiere hijos comunes, menores o incapacitados.-

## **21º - Desafectación de partes indivisas o complementarias afectadas**

Es admisible la sola desafectación de la parte indivisa de la unidad complementaria afectada con la funcional, la unidad complementaria que deje de estar asignada a la funcional afectada, o la parte indivisa de funcional destinada a cochera, que hubiere sido afectada con la principal.

## **22º - Desafectación por herederos**

No es necesaria la inscripción previa de la Declaratoria de Herederos, testamento o adjudicación, para la desafectación por herederos legitimados para ello, siendo suficiente su transcripción si fuere por escritura pública, o la presentación del testimonio respectivo si fuere por acta administrativa, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos que correspondan.-

## **23º - Desafectación por apoderado**

Para la desafectación mediante apoderado es necesario poder especial otorgado en escritura pública. Si el poder se hubiere otorgado para transmitir el dominio del inmueble afectado, considérase incluida la facultad de desafectar del régimen de BF aunque ella no conste expresamente, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos que correspondan para la desafectación.-

**INSTRUCCIÓN DE TRABAJO 2/2010 - IT 2/10 – Afectación por condóminos unidos de hecho – designación como beneficiarios a hijos en común.** VISTO, lo resuelto por la Sala “H” de la Excelentísima Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil con fecha 28 de mayo próximo pasado, en autos “MARCHETTI, MAXIMO VICTORIO S/RECURSO” (Expte. de Sec. N° 729/09), y el criterio de aplicación adoptado mayoritariamente con relación al tema, en la XLVII Reunión Nacional de Directores, tras un extenso debate, HAGASE SABER a los Sres. Registradores que en aquellos casos donde **condóminos convivientes, designen como únicos beneficiarios a descendientes menores habidos en común,** podrán afectar el inmueble al Régimen de “Bien de Familia” – Ley 14.394, previo cumplimiento de los demás requisitos sustanciales y formales que correspondan.- DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL, septiembre 2 de 2010.- Djf

**Es decir: los titulares NO pueden designarse a sí mismos**