

DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Disposición técnico registral N° 13/2010

La Plata, 3 de septiembre de 2010.

VISTO la disposición técnico registral N° 9/1996, y

CONSIDERANDO:

Que la misma establece que será motivo de observación el documento por el cual se efectúa renuncia o transmisión del derecho real de usufructo cuando exista anotado embargo; Que en consecuencia, hasta el presente no resulta incluida la "Renuncia de Usufructo" entre los actos comprendidos en el artículo 23 de la Ley N° 17.801; Que atento los planteos realizados, se ha requerido dictamen a la Asesoría General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, organismo que se pronuncia, a fs. 11/12, en el sentido de la viabilidad de la misma;

Que al respecto, la cuestión planteada debe ser analizada teniendo en cuenta que el Código Civil y la Ley N° 17.801, integran ambos un único sistema, sin prevalecer un texto sobre otro, sino por el contrario que deben armonizarse para una correcta interpretación; Que el Derecho Real de Dominio, como el más amplio derecho de señorío sobre una cosa (artículo 2506 del Código Civil) puede verse desprendido por la transmisión del usufructo, reservando el titular la nuda propiedad del bien. El Derecho Real de Usufructo, definido por el artículo 2807 del mismo cuerpo legal, es el derecho real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, importando la enajenación de parte de la cosa, pues constituye una desmembración de la propiedad;

Que entre los motivos de extinción del usufructo, la legislación de fondo contempla la renuncia, la que resulta materia de la petición en examen; Que tal como se ha señalado, la constitución del usufructo implica la transmisión de parte del derecho de dominio en beneficio de un tercero, en tanto que la misma transmisión es la que se produce, aunque, en forma inversa, cuando el usufructuario renuncia a su derecho, sea a favor del nudo propietario o, eventualmente, de otro beneficiario;

Que la Ley N° 17.801, sustentada en el sistema de reservas de prioridad, establece uno de los mecanismos más modernos y eficientes, tendientes al otorgamiento de seguridad jurídica en la materia. Así, la reserva de prioridad indirecta cubre el lapso que media entre la expedición de la certificación registral y el otorgamiento del acto jurídico para el cual aquella fue expedida aunque, una vez que el negocio fue instrumentado, esta prioridad resulta ampliada hasta los cuarenta y cinco días siguientes. Si el instrumento llega en término al Organismo, la registración se retrotrae a la fecha de su instrumentación, con el consiguiente desplazamiento de los documentos que se le opongan o sean incompatibles, aunque fueran de igual o anterior fecha;

Que desde esta perspectiva, y primando los valores de justicia y seguridad, no existe razón práctica que justifique colocar en una indudable situación de incertidumbre tanto al nudo propietario como al adquirente del usufructo, si al momento de registrar la escritura de renuncia de dicho derecho real, apareciera anotado un embargo; Que en atención a la naturaleza del régimen registral argentino, apoyado en el principio de la reserva de prioridad, debe incluirse a la renuncia de usufructo como uno de los actos modificatorios de los derechos reales;

Que en consecuencia, la renuncia de usufructo admite ser enmarcada en la enumeración del artículo 23 de la citada Ley N° 17.801, atento que el acto mencionado constituye una modificación del derecho real de usufructo, categoría contenida en forma explícita en el texto de la citada norma;

Por ello, **el Director Provincial del Registro de la Propiedad**
DISPONE:

Artículo 1° - A partir del 13 de septiembre de 2010, los documentos mediante los cuales se efectúa la Renuncia del Derecho Real de Usufructo quedan comprendidos en el artículo 23 y concordantes de la Ley N° 17.801, siendo aplicable a los mismos el régimen de prioridades de dicha Ley.

Art. 2° - Será registrable el documento de **cancelación de usufructo**, cuando la extinción se produzca **por muerte** del usufructuario o **vencimiento del plazo**, no obstante la vigencia de **embargo** anotado.

Art. 3° - Derógase la disposición técnico registral N° 9/1996.

Art. 4° - Registrar como disposición técnico-registral. Comunicar a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, como así también a todas las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Elevar al Ministro de Economía de la Provincia de Buenos Aires. Poner en conocimiento de los Colegios de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y de los restantes Colegios de Profesionales interesados. Publicar en el Boletín Oficial y en el Sistema de Información Normativa de la Provincia de Buenos Aires (S.I.N.B.A). Cumplido, archivar.

Roberto Daniel PRANDINI
Abogado
Director Provincial del Registro de la Propiedad
de la Provincia de Buenos Aires
COPIA OFICIAL. Recibida en Mesa de Entradas el 08/09/2010.