



MINISTERIO DE JUSTICIA

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

Disposición 12/2024

DI-2024-12-APN-DGRPICF#MJ

Ciudad de Buenos Aires, 10/09/2024

VISTO el régimen de vivienda establecido en el Art. 244 y sigs. del CCCN, la Disposición Técnico Registral N° 4 de fecha 29 de marzo de 2016 y

CONSIDERANDO

Que la DTR 4/2016 establece las pautas para la calificación de documentos de afectación, modificación y desafectación de inmuebles al régimen de vivienda del artículo 244 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN).

Que el artículo 245 del CCCN legitima como potenciales afectantes al régimen de vivienda a los titulares registrales, infiriéndose del análisis integral del artículo que se refiere al titular del derecho de dominio.

Que en el caso del dominio desmembrado podemos entender que se presentan dos partes diferentes como titulares registrales del derecho; el nudo propietario por un lado y el usufructuario por el otro.

Que el artículo 2142 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) establece las facultades jurídicas que tiene el usufructuario de transmitir el derecho real de usufructo como, asimismo, de constituir sobre él los derechos reales de servidumbre, anticresis y uso y habitación.

Que los bienes y derechos del deudor se encuentran afectados al cumplimiento de sus obligaciones y constituyen la garantía común de los acreedores, con excepción de aquellos que las leyes declaran inembargables o inejecutables.

Que la Corte Suprema de la Nación ha entendido que el derecho de propiedad comprende todos los intereses apreciables que un hombre puede poseer fuera de sí mismo, fuera de su vida y de su libertad. Todo derecho que tenga un valor reconocido como tal por la ley, sea que se origine en las relaciones de derecho privado, sea que nazca de actos administrativos, a condición de que su titular disponga de una acción contra cualquiera que intente interrumpirlo en su goce, así sea el Estado mismo, integra el concepto constitucional de propiedad.





Que el derecho a la vivienda es un bien jurídico tutelado por la propia Constitución Nacional, protección reglamentada por medio del régimen establecido por el artículo 244 y siguientes del CCCN.

Que en el XXV Congreso de Derecho Civil celebrado en el año 2015 en la Ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, se sostuvo la legitimación activa del usufructuario para afectar el inmueble al régimen de vivienda, siempre y cuando reúna los requisitos que el CCCN exige para ello.

Que, por su parte, el XX Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en el año 2019, concluyó en el punto 8 del tema II, (por unanimidad) lo siguiente: “queda comprendido el usufructuario dentro de los legitimados sustantiva y registralmente para la afectación al régimen de vivienda, sin necesidad de intervención del nudo propietario (artículo 245 CCCN). La afectación estará limitada al valor de su derecho (artículo 244 CCCN). “

Que, efectivamente, el usufructuario, o en su caso el usuario, resultan titulares registrales, una vez inscrito el respectivo documento ante este Registro inmobiliario y, por tanto, nada obstaría a que puedan afectar su derecho en los términos del artículo 244 y siguientes del CCCN con el objeto de proteger su vivienda.

Que aplicando el criterio establecido por el artículo 245 del CCCN, es dable exigir la unanimidad de los co-titulares del derecho de usufructo o uso para afectar su derecho al régimen de vivienda.

Que atento la condición respecto de la vida del usufructuario prevista por el artículo 2142 del CCCN, y lo establecido por el Art. 255, inc. d, del código citado, la vigencia de la afectación debe quedar condicionada a la vigencia del usufructo, en tanto, su extinción o muerte del titular importa el fin del derecho de usufructo objeto de la afectación. Igual criterio resulta de aplicación al titular del derecho de uso.

Que la presente disposición se dicta en uso de las facultades otorgadas por la Ley 17.801 y el decreto 2080/1980.

Por ello,

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPONE:

ARTÍCULO 1°. Admítase la afectación al régimen de vivienda, prevista en los artículos 244 y siguientes del CCCN, por parte del titular del derecho real de uso o usufructo, respecto de su derecho y siempre que reúna los demás requisitos de ley.

ARTÍCULO 2°. Cuando existan co-titulares del derecho real de uso o usufructo, la afectación debe ser realizada por todos ellos, sin necesidad de que medie parentesco entre sí.

ARTÍCULO 3°. Las normas y criterios establecidos para la afectación, subrogación, y desafectación de la vivienda por parte del titular de dominio, serán de aplicación, en lo que resulte pertinente, para los supuestos de afectación, subrogación y desafectación de la vivienda por parte del titular del derecho real de uso o usufructo.



ARTÍCULO 4°. La extinción del derecho real de uso o usufructo por cualquier causa importa la desafectación del beneficio.-

ARTÍCULO 5°. La presente Disposición Técnico Registral entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 6°. Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional de Registro Oficial y Archívese.

Bernardo Mihura de Estrada

e. 17/09/2024 N° 63951/24 v. 17/09/2024

Fecha de publicación 17/09/2024

