

La Plata, 6 de julio de 2016.

VISTO la sanción de las Leyes [N° 26.994](#) y [N° 27.077](#) de aprobación y puesta en vigencia del [Código Civil y Comercial de la Nación](#), y

CONSIDERANDO:

Que el Código de fondo referenciado derogó, entre otras normas, la [Ley N° 14.394](#), por la que se regulara el "bien de familia" ([artículos 34 a 50](#)), creando un régimen de tutela denominado "vivienda" ([artículos 244 a 256](#) del [Código Civil y Comercial de la Nación](#));

Que como Autoridad de Aplicación compete a este organismo reglamentar dicho régimen;

Que el mismo se independiza de la concepción tradicional de familia, proyectando sus efectos a nuevas situaciones jurídicas;

Que como novedad se introduce la posibilidad del titular registral de afectar a "vivienda" designándose como único beneficiario;

Que cuando la afectación sea solicitada por condóminos, no resulta necesaria la existencia de parentesco entre los mismos;

Que al haberse regulado la Unión Convivencial ([artículos 509 a 528](#) del [Código Civil y Comercial de la Nación](#)), el conviviente puede resultar beneficiario del régimen sin que sea necesario que la misma se encuentre inscrita;

Que en los supuestos de transmisión, constitución de gravámenes y desafectación, se requiere el asentimiento del conviviente sólo cuando la unión convivencial estuviese inscrita ([artículo 255 inciso a](#) del [Código Civil y Comercial de la Nación](#));

Que otra importante modificación constituye la incorporación de la subrogación real, instituto por el cual se permite trasladar la protección a la vivienda adquirida en sustitución de la afectada, sea que la adquisición resulte simultánea o se efectivice con posterioridad a la venta;

Que si bien el [Código Civil y Comercial de la Nación](#) en la dinámica de la subrogación real no impone la exigencia de efectuar reserva alguna, resultan inequívocos los beneficios que la misma conlleva para garantizar la seguridad jurídica;

Que en razón de las innovaciones apuntadas, resulta imprescindible depurar y adecuar la normativa registral existente en la materia;

Que la Directora Provincial del Registro de la Propiedad, en uso de las facultades que le confiere el [artículo 52](#) del [Decreto Ley N° 11643/63](#), concordante con los artículos [53](#) y [54](#) del [Decreto N° 5479/65](#), ostenta la potestad de dictar Disposiciones Técnico Registrales.

Por ello,

**LA DIRECTORA PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DISPONE**

CAPÍTULO I

AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA

Formas de Afectación

ARTÍCULO 1°. La afectación a "vivienda" establecida en el [Código Civil y Comercial de la Nación](#), conforme lo previsto en el [artículo 244](#) y subsiguientes, puede efectivizarse mediante acta administrativa (código de acto N° 72), escritura pública (código de acto N° 500) o documento judicial (código de acto N° 51).

Los asientos registrales se practicarán, según los siguientes modelos:

N° 72 (Acta Administrativa)

AFECTACIÓN a "VIVIENDA" [art. 244](#) y ccds. [CCCN](#)

Expte.....F°.....

Present. N°.....del.....

N° 500 (Escritura Pública)

AFECTACIÓN a "VIVIENDA" [art. 244](#) y ccds. [CCCN](#)

Escrit. N°.....del.....

Escrib.....Reg..... (partido)

F.S. (folio de seguridad)

Present. N°.....del.....

N° 51 (Documento Judicial)

AFECTACIÓN a "VIVIENDA" [art. 244](#) y ccds. [CCCN](#)

En autos "....." (carátula del juicio)

Juzg....., Depto Jud.....Oficio..... (fecha)

F.S.....

Present. N°.....del.....

Objeto

ARTÍCULO 2º. Podrá ser afectado un inmueble independientemente de su valor, pero si se lo afectare sólo por una parte ([art. 244](#) del [Código Civil y Comercial de la Nación](#)) se dejará constancia en el asiento de tal circunstancia.

ARTÍCULO 3º. No podrá afectarse más de un inmueble, a excepción de los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de dos o más inmuebles linderos de un mismo propietario siempre que en ellos se asiente la vivienda.
- b) En el derecho real de Propiedad Horizontal, la afectación de la unidad funcional y de su complementaria o de una parte indivisa de la misma, debiendo rogarse expresamente por cada una de las unidades afectadas.
- c) La calidad de 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 4º. 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 5º. 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.

Beneficiarios

ARTÍCULO 6º. 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 y en la correspondiente minuta rogatoria.

ARTÍCULO 7º. En el acto de afectación deberá acreditarse el vínculo existente entre constituyente y beneficiarios. En el caso del conviviente bastará que resulte del documento la manifestación del constituyente de que se trata de una unión convivencial conforme los artículos [509](#) y [510](#) del [Código Civil y Comercial de la Nación](#).

Habitación Efectiva

ARTÍCULO 8º. 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 al momento de la afectación.

Subrogación Real

ARTÍCULO 9º. En el supuesto previsto en el [artículo 248](#) del [Código Civil y Comercial de la Nación](#), deberá registrarse el documento teniendo en cuenta los siguientes recaudos:

- 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 desafectó 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.

El asiento registral se practicará según el siguiente modelo:

N° 560 (Subrogación real de afectación a vivienda)

AFECTACIÓN a “VIVIENDA” POR SUBROGACIÓN

REAL ([ART. 248 CCCN](#))

Presentación, fecha y Registro del “Bien de Familia”/

“Vivienda” original (campo texto obligatorio)

Escrit. N°.....del.....

Escrib.....Reg.....

F.S. (folio de seguridad)

Present. N°.....del.....

Publicidad

ARTÍCULO 10. La solicitud de informe de dominio para afectación a "vivienda" ingresada sin reposición de las tasas por servicios registrales, se expedirá limitando la información a la vigencia sobre la titularidad de dominio.

ARTÍCULO 11. En el supuesto en que se requiera información completa sobre las condiciones de dominio, deberá abonarse la tasa correspondiente para el tipo de trámite.

Prioridad. Registración Provisional

ARTÍCULO 12. (Texto según [DTR 5/2024](#), [artículo 9°](#)) A la registración de la afectación a vivienda, se le aplicará el principio de prioridad directa ([artículo 19](#) de la [Ley N° 17.801](#)). 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 N° 17.801](#).

ARTÍCULO 12. (Texto original) A la registración de la afectación a "vivienda", se le aplicará el principio de prioridad directa (artículo 19 de la Ley N° 17.801) o el principio de prioridad indirecta (artículo 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 N° 17.801.

Medidas cautelares

ARTÍCULO 13. No será impedimento para la registración de las medidas cautelares la inscripción provisional o definitiva del documento de afectación a "vivienda".

Afectación Múltiple

ARTÍCULO 14. Sin perjuicio de las excepciones previstas en el artículo 3°, cuando se detecte que un constituyente resulta propietario único de dos o más inmuebles afectados a "vivienda" o al régimen establecido por la [Ley N° 14.394](#), se formarán actuaciones administrativas con intervención del Departamento Jurídico.

ARTÍCULO 15. Habiendo tomado conocimiento de la afectación múltiple, se intimará al constituyente para que dentro del plazo perentorio de 30 (treinta) días opte por mantener la afectación sobre un solo inmueble, ello bajo apercibimiento de considerar afectado únicamente el constituido en primer término.

ARTÍCULO 16. La intimación se cursará al domicilio real por él denunciado en oportunidad de la última afectación, debiendo canalizarse mediante carta documento u otro medio de notificación fehaciente. La misma será suscripta por personal jerárquico autorizado al efecto.

CAPÍTULO II

DESAFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA

Desafectación

ARTÍCULO 17. Si al tiempo de solicitar la desafectación el constituyente resultare de estado civil casado 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](#), ello con independencia del estado de familia que haya denunciado al momento de la afectación.

ARTÍCULO 18. En el supuesto de desafectación por requerimiento judicial, resultará suficiente el respectivo oficio de estilo, no siendo exigible la presentación de testimonio.

ARTÍCULO 19. La Desafectación de Bien de Familia/Vivienda deberá ser rogada mediante los siguientes códigos de actos: N° 73 (Acta Administrativa), N° 501 y N° 561 (Escritura Pública) y N° 52 y N° 53 (Documento Judicial).

Los asientos se practicarán de la siguiente forma:

N° 73 (Acta Administrativa)

DESAFECTACIÓN “BIEN DE FAMILIA”/”VIVIENDA”

art. 255 CCCN

Corresponde al asiento b-.....

Expte..... F°.....

Present. N°.....del.....

N° 501 (Escritura Pública)

DESAFECTACIÓN “BIEN DE FAMILIA”/”VIVIENDA”

art. 255 CCCN

Corresponde al asiento b-.....

Escrit. N°.....del.....

Escrib.....Reg.....

F.S. (folio de seguridad)

Present. N°.....del.....

N° 561 (Escritura Pública)

**DESAFECTACIÓN “BIEN DE FAMILIA”/“VIVIENDA”
CON RESERVA DE SUBROGACIÓN REAL**

[art. 255 CCCN](#)

Corresponde al asiento b-.....

Escrit. N°.....del.....

Escrib.....Reg.....

F.S. (folio de seguridad)

Present. N°.....del.....

N° 52 (Documento Judicial)

DESAFECTACIÓN “BIEN DE FAMILIA”/“VIVIENDA”

[art. 255 CCCN](#)

Corresponde al asiento b-.....

En autos “.....” (caratula del juicio)

Juzg....., Depto Jud.....Oficio.....(fecha)

F.S.....

Present. N°.....del.....

N° 53 (Documento Judicial)

**DESAFECTACIÓN “BIEN DE FAMILIA”/“VIVIENDA”
CON RESERVA DE SUBROGACIÓN REAL**

[art. 255 CCCN](#)

Corresponde al asiento b-.....

En autos “.....” (caratula del juicio)

Juzg....., Depto Jud.....Oficio.....(fecha)

F.S.....

Present. N°del.....

CAPÍTULO III

AFECTACIÓN POR ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO 20. A fin de proceder a la afectación por actuación administrativa se requerirá:

- a) Testimonio de escritura de adquisición del inmueble a afectar inscripto con copia. Si el mismo se encontrare retenido en institución financiera o similar, se acompañará copia certificada por la entidad depositaria y certificado de resguardo donde consten los datos del crédito, número de expediente, individualización del inmueble y los titulares de dominio.
- b) Documento Nacional de Identidad del titular registral con copia.
- c) Documentación que acredite el estado de familia del titular registral, así como los vínculos con los beneficiarios si los hubiere. Para el supuesto de unión convivencial no inscripta, bastará la Declaración Jurada del constituyente en relación al cumplimiento de los requisitos dispuestos por los artículos [509](#) y [510](#) del [Código Civil y Comercial de la Nación](#).
- d) Declaración jurada para afectación a “vivienda” conforme los requisitos de ley de la que deberá surgir el domicilio real del constituyente.
- e) Si la documentación fuere redactada en idioma extranjero, deberá acompañarse la traducción realizada por traductor oficial.
- f) Poder especial o general con cláusula especial cuando actuare apoderado, con copia.
- g) Constancia de clave fiscal (CUIT, CUIL, CDI) y correo electrónico del constituyente, los que no revestirán el carácter de obligatorio.

ARTÍCULO 21. Una vez iniciadas las actuaciones administrativas y obtenido el informe del Departamento de Registración y Publicidad correspondiente, se instrumentará el acta de afectación a “vivienda”.

ARTÍCULO 22. (Texto según [DTR 5/2023](#), [artículo 1](#)) El acta será suscripta por el funcionario autorizado al efecto y, previo ingreso por el Departamento Recepción y Prioridades, se registrará

en la forma de estilo. Una vez procesada la documentación se suscribirá la nota de registración correspondiente [artículo 28](#) de la [Ley N° 17.801](#) y [artículo 26](#) del [Decreto Ley N° 11.643/63](#) mediante la utilización de la firma digital y puesta a disposición del usuario.

ARTÍCULO 22. (Texto original) El acta será suscripta por el Director Provincial o el funcionario autorizado al efecto y, previo ingreso por el Departamento Recepción y Prioridades, se registrará en la forma de estilo. La nota de registración ([artículo 28](#) de la [Ley N° 17.801](#)) se efectuará en el testimonio original de adquisición, el que será devuelto al interesado conjuntamente con copia del acta de afectación.

ARTÍCULO 23. (Texto según [DTR 5/2023](#), [artículo 2](#)) Cuando existan convenios vigentes con los Municipios para la aplicación de la presente, el procedimiento se iniciará a través de expediente municipal, en el que se deberá cumplir con los recaudos establecidos al efecto. Adicionalmente, concluido el trámite de afectación a vivienda en sede central, se habilitará el sistema para la descarga, por parte del Municipio interviniente, del Acta de afectación y su nota de registración firmada digitalmente, según lo indicado en el artículo 22.

ARTÍCULO 23. (Texto original) Cuando existan convenios vigentes con los Municipios para la aplicación de la presente, el procedimiento se iniciará a través de expediente municipal, en el que se deberá cumplir con los recaudos establecidos al efecto.

Concluido el trámite de afectación a "vivienda" en sede central, se devolverán las actuaciones al Municipio interviniente conjuntamente con el Acta de Afectación inscripta. La constancia de registración en el testimonio original será suscripta por el funcionario municipal autorizado al efecto.

ARTICULO 24. Establecer un plazo de cinco (5) años para el archivo de los expedientes de Bien de Familia/Vivienda. Cumplido el mismo, deberán ser decomisados sin más trámite, conforme lo establecido en el [Decreto N° 3066/91](#) ([artículo 2°](#)).

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES COMUNES

ARTÍCULO 25. Derogar las Disposiciones Técnico Registrales [N° 170/1962](#); [25/1968](#); [3/1972](#); [7/1974](#), [13/1979](#), [1/1984](#); [13/1988](#), [7/1993](#), [18/1993](#), [23/1993](#); [33/1993](#); [7/1999](#); [2/2002](#); [7/2002](#); [8/2002](#); [11/2004](#); [31/2005](#); [15/2006](#); [1/2009](#) y toda normativa complementaria

referente a Bien de Familia.

ARTÍCULO 26. Registrar como Disposición Técnico Registral. Comunicar a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, al Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, como así también a todas las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Elevar a la Subsecretaría de Coordinación Económica. Poner en conocimiento del Colegio 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.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 010

MARÍA DE LA PAZ DESSY
ABOGADA
Directora Provincial
Registro de la Propiedad
de la Provincia de Buenos Aires