

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, las Disposiciones Técnico Registrales N° 4/1983, 3/1984 y 8/2015, y

CONSIDERANDO:

Que la aprobación del Código Civil y Comercial de la Nación ha modificado sustancialmente el régimen patrimonial matrimonial;

Que el novedoso régimen de protección de la vivienda familiar establecido legalmente (artículos 456 y 522 CCCN) hace necesario reglamentar su incidencia en el ámbito registral;

Que la legislación actual ha otorgado efectos jurídicos a las uniones convivenciales y a los pactos que los convivientes optativamente pueden celebrar;

Que se ha tenido especial atención al principio de legalidad y a la interpretación sobre la vigencia temporal de las situaciones jurídicas en particular (artículo 7 CCCN), procurando respetar los actos agotados, los que se encuentran en curso de desarrollo y los derechos adquiridos;

Que la escasa doctrina y jurisprudencia existente en la materia ha sido objeto de análisis para el dictado de la presente;

Que conforme lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación, resulta imprescindible 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° 11.643/63, concordante con los artículos 53 y 54 del Decreto N° 5.479/65, ostenta la potestad de dictar Disposiciones Técnico Registrales.

Por ello,

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

I Régimen patrimonial del matrimonio

Publicidad del carácter propio en el régimen de comunidad.

ARTÍCULO 1º. (Texto según DTR 5/2021, artículo 1) El carácter propio de los inmuebles adquiridos durante la comunidad de gananciales por inversión o reinversión de bienes de igual condición, deberá ser rogado, siendo objeto de calificación registral que en el acto de adquisición conste en forma expresa, la determinación del origen del dinero y la conformidad del otro cónyuge. En caso de no cumplirse en la citada oportunidad con los anteriores requisitos, dicho carácter podrá ser instrumentado y rogado mediante escritura pública complementaria o resolución judicial correspondiente.

ARTÍCULO 1º. (Texto original) El carácter propio de los inmuebles adquiridos durante la comunidad de gananciales por inversión o reinversión de bienes de igual condición, deberá ser rogado, siendo objeto de calificación registral que en el acto de adquisición conste en forma expresa, la determinación del origen del dinero y la conformidad del otro cónyuge. En caso de no cumplirse los anteriores requisitos deberá obtenerse la resolución judicial correspondiente, no pudiéndose aclarar o complementar posteriormente por escritura pública. .

Publicidad del carácter del bien en el régimen de separación de bienes.

ARTÍCULO 2º. Si los cónyuges adquieren un inmueble bajo el régimen de separación de bienes (arts. 505 a 508 CCCN), dicha circunstancia deberá surgir en testimonio y minutas y así se consignará en el asiento pertinente.-

Bienes de distinta naturaleza.

ARTÍCULO 3º. En el supuesto de adquisiciones sucesivas, el carácter del bien resultará de la primera adquisición (arts. 464 inc.k) y 465 inc. n).

Fuera de este supuesto, el carácter del bien resultará de la mayor proporción. Cuando las adquisiciones lo sean en proporciones iguales, el carácter del bien deberá surgir en testimonio y constar en la minuta rogatoria, presumiéndose la ganancialidad conforme lo previsto en el artículo 466 primera parte del Código Civil y Comercial de la Nación.

Asentimiento conyugal.

ARTÍCULO 4°. Será susceptible de calificación registral la existencia del asentimiento del cónyuge no titular en los documentos que tengan como objeto:

- a) La disposición o gravamen de bienes gananciales (art. 470 CCCN);
- b) La disposición o gravamen de un bien propio que constituya la vivienda familiar (art.456 CCCN);

En este último supuesto el asentimiento no podrá ser prestado por el otro cónyuge en virtud de un poder especial al efecto (art.459 CCCN).

Adjudicación por modificación del régimen patrimonial.

ARTÍCULO 5°. (Derogado por DTR 5/2021, artículo 2)

ARTÍCULO 5°. (Texto original) En el supuesto de que los cónyuges modifiquen su régimen patrimonial, extinguiendo el de comunidad y optando por el de separación de bienes, cuando ingrese para su inscripción la escritura de partición y adjudicación de los bienes gananciales, deberá surgir de la misma el estado del trámite de inscripción ante el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas.de acuerdo a lo dispuesto en el art. 449 CCCN.

Partición y Adjudicación judicial de bienes gananciales.

ARTÍCULO 6°. En los supuestos que el acto de adjudicación de bienes gananciales se formalice ante autoridad judicial, la documentación que al efecto expida el órgano en cuestión deberá contener la transcripción de las partes pertinentes de:

- a) La sentencia firme que haya dispuesto el divorcio, nulidad o separación de bienes;
- b) El convenio de adjudicación suscripto por los cónyuges y el auto judicial homologatorio;
- c) Si no hay acuerdo entre los cónyuges, la resolución judicial que establezca la partición y adjudicación de los bienes;
- d) Auto que ordena la inscripción.

Cuando ingrese para su registración la protocolización de las actuaciones judiciales de adjudicación, el documento notarial deberá transcribir en lo pertinente los puntos referenciados en los incisos a), b), c) y d), en su caso.

Partición y Adjudicación privada de bienes gananciales.

ARTÍCULO 7°. En los supuestos que el acto de adjudicación de bienes gananciales se instrumente en forma privada, la escritura pública celebrada al efecto deberá contener:

- a) La declaración de los cónyuges/ex cónyuges de que proceden a la partición y adjudicación de los bienes;
- b) La relación en lo pertinente de la sentencia firme de divorcio, nulidad o separación judicial de bienes;
- c) La constancia de que se ha dado cumplimiento a las prescripciones de la Ley N° 6.716 y modificatorias, respecto de las sentencias consignadas en el inciso anterior;
- d) La especificación de la carátula del juicio, indicación del Juzgado y de la Secretaría intervinientes.

ARTÍCULO 8°. Durante la indivisión postcomunitaria los cónyuges o ex cónyuges podrán:

- a) Acordar reglas de administración y disposición de los bienes indivisos, en cuyo caso podrán codisponer (independientemente de la titularidad de dominio de uno o de ambos), debiendo surgir de testimonio y minutas el carácter partitivo del acto;
- b) No acordar reglas de administración y disposición . En este supuesto, el cónyuge no titular prestará asentimiento.

El encuadre en uno u otro supuesto deberá surgir expresamente del documento.

Disolución de la comunidad ganancial por divorcio y posterior fallecimiento de un ex cónyuge

ARTÍCULO 9°. En los supuestos de comunidad ganancial disuelta por divorcio declarado judicialmente, sin haberse realizado la correspondiente liquidación y partición y uno de los ex cónyuges falleciere, deberá realizarse el acto partitivo en la forma que por unanimidad las partes juzguen conveniente, judicial o notarial, siempre que concurran las presupuestos legales establecidos, rogándose en la forma de estilo.

ARTÍCULO 10. La escritura pública de liquidación y partición deberá ser otorgada por el ex cónyuge y los herederos declarados judicialmente.

De la misma deberá surgir la transcripción de las partes pertinentes de:

- a) Declaratoria de herederos;
- b) Resolución judicial de aprobación del testamento;
- c) La denuncia del inmueble ganancial en el sucesorio;
- d) La resolución judicial que ordene la inscripción;
- e) El cumplimiento de los aportes respecto de los honorarios de los profesionales intervinientes.

La rogación (en cualquiera de las formas de partición optada) deberá efectuarse mediante los códigos de acto N° 709, 713 , más los códigos de los otros actos simultáneamente autorizados, si los hubiere.

ARTÍCULO 11. En el supuesto de que la forma de liquidar la indivisión postcomunitaria fuera por codisposición, además del cumplimiento de los artículos anteriores, en el testimonio y en la minuta deberá dejarse expresa constancia que dicho acto reviste carácter partitivo.-

II Uniones convivenciales.

Publicidad de la Unión Convivencial.

ARTÍCULO 12. Cuando de la documentación ingresada surja que el titular del derecho se encuentra en unión convivencial, se procederá a publicitar dicha circunstancia en el asiento registral correspondiente.

Publicidad de los Pactos de Convivencia.

ARTÍCULO 13. Serán susceptibles de registración las escrituras públicas o documentos judiciales que contengan Pactos de Convivencia y sus modificaciones, siempre que tengan incidencia sobre bienes inmuebles (art. 511 CCCN). Los mismos se publicitarán en el rubro correspondiente del Folio Real.

Asimismo cuando se trate de rescisión o extinción, la publicidad se realizará en el rubro c).
Los asientos registrales se practicarán de la siguiente forma:

Documento notarial

PACTO DE CONVIVENCIA: EXISTENCIA /MODIFICACIÓN / RESCISIÓN/ EXTINCIÓN

ART.513 y concs. CCCN

Escrit. N°.....del.....

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

F.S. (folio de seguridad)

Corresponde al asiento b-.....(Si se trata de modificación/rescisión/extinción)

Present. N°.....del.....

Documento judicial

PACTO DE CONVIVENCIA: EXISTENCIA /MODIFICACIÓN / RESCISIÓN/ EXTINCIÓN

ART.513 Y concs. CCCN.

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

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

Corresponde al asiento b-.....(Si se trata de modificación/rescisión/extinción)

Present. N°.....del.....

F.S.....

Vivienda familiar en el régimen de Unión Convencional Inscripta.

ARTÍCULO 14. Toda vez que se presentara a registrar un documento mediante el cual se disponga de un bien inmueble que constituye vivienda familiar, cuyo titular se encuentre en unión convivencial inscripta, se requerirá el asentimiento del conviviente no titular, el que podrá ser prestado mediante poder con facultades expresas.

III- Atribución del uso de la vivienda familiar.

ARTÍCULO 15. En los documentos judiciales donde se atribuya el uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges (art. 443 CCCN) o conviviente (art. 526 CCCN) se calificará que conste el plazo, si lo hubiere.

ARTÍCULO 16. Derogar las Disposiciones Técnico Registrales N° 4/1983, N° 3/1984 y N° 8/2015.

ARTÍCULO 17. 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 (SINBA). Cumplido, archivar.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 011

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