

ADJUDICACI3N DE INMUEBLES POR DISOLUCI3N DE SOCIEDAD CONYUGAL

Especie de Derecho: Adjudicaci3n de inmuebles por disoluci3n de Sociedad Conyugal.

C3digo de Acto: 709

Clasificaci3n del Acto en cuanto al ingreso: Notarial

Clasificaci3n en cuanto al [art. 2 Ley 17.801](#): Declarativo

Rubro/s del Folio real donde se vuelca: Rubro a)

Certificado de dominio: S3

Inscripci3n provisional: S3

Certificado Catastral: S3

Autor Agust3n Galmarini Toia; Romina Andrea Rivas

Breve descripci3n:

Si el inmueble es de car3cter ganancial (Ver [M3dulo Especial R3gimen Patrimonial Matrimonial](#)) existen limitaciones porque el titular registral no puede disponer del mismo sin que el otro c3nyuge preste el asentimiento conyugal (conforme el [art3culo 470](#) del [CCCN.](#), y [art3culo 4, inciso a\)](#) de la [DTR N3 11/2016](#)).

El R3gimen de Comunidad de bienes (Ver m3dulo especial R3gimen Patrimonial Matrimonial) tiene vigencia desde la celebraci3n del matrimonio bajo este R3gimen o desde la opci3n que por 3l hagan los esposos en caso de otorgar un cambio de r3gimen patrimonial matrimonial. La duraci3n de este r3gimen se mantiene mientras dure la opci3n por el r3gimen que los esposos realicen, o por disoluci3n del v3nculo por divorcio o por fallecimiento. Producido el cese, los bienes se encuentran en estado de indivisi3n postcomunitaria, este estado cesa con la liquidaci3n de los bienes mediante la partici3n. La partici3n puede ser celebrada por los esposos o sus herederos en caso de que uno de ellos falleciera y el acuerdo de partici3n no se hubiera celebrado.

Esta partici3n mediante la Adjudicaci3n de Inmuebles por Disoluci3n de la Sociedad conyugal se codifica con el acto 709, excepto que los integrantes del r3gimen de comunidad deseen disponer en forma conjunta del bien (codisposici3n), conforme lo previsto por el [artículo 8](#) de la [DTR N° 11/2016](#) (ver [M3dulo Especial R3gimen Patrimonial del Matrimonio y Uni3n Convivencial - Supuestos Especiales Car3cter del bien transmitente](#)):

Por lo expuesto, existen tres supuestos en los que se utiliza este c3digo de acto 709 ([ver punto 7- Casos particulares y espec3ficos de la especie de derechos](#)):

1) Adjudicaci3n por cambio del r3gimen patrimonial. Es el 3nico caso en que no se produce por el divorcio, es decir, los esposos contin3an casados pero realizan la opci3n por el R3gimen de Separaci3n de bienes por escritura p3blica. Se utiliza el c3digo 709 por no existir un c3digo espec3fico, de acuerdo a [OS 45/2015](#).

2) Partici3n y Adjudicaci3n de bienes gananciales por Divorcio: Producida la causal de cese de la comunidad ganancial por el proceso judicial de divorcio, los ex c3nyuges pueden acordar la partici3n o adjudicaci3n de los bienes, que puede realizarse;

* En forma Judicial: las partes presentan un acuerdo partitivo ante el juez, quien procede a su homologaci3n y ordena su inscripci3n. Esto puede ingresar en formato judicial (conforme el [artículo 6](#) de la [DTR N° 11/2016](#)) o notarial a trav3s de la protocolizaci3n de las actuaciones.

* En forma Notarial: Siendo Mayores de edad y capaces los c3nyuges pueden otorgar el acto de adjudicaci3n en sede notarial sin intervenci3n judicial. Se encuentra normado en el [artículo 7](#) de la [DTR N° 11/2016](#).

3) Supuesto de Disoluci3n de la Comunidad de Bienes de car3cter Ganancial por divorcio (sin partir) y posterior fallecimiento de uno de los ex c3nyuges (o ambos). Este supuesto se encuentra previsto en los [artículos 9 y 10](#) de la [DTR N° 11/2016](#).

Calificaci3n documental:

Ver M3dulo [Acto 100](#)

Calificaci3n del contenido:

Ver M3dulo [Acto 100](#)

1. Calificaci3n de las especies de derecho-Principio de rogaci3n

Ver M3dulo [Acto 100](#)

2. Datos del Escribano

Ver M3dulo [Acto 100](#)

3. Comparecientes

- **Adjudicante** (ambos intervinientes): Mismos requisitos que el transmitente (Ver M3dulo [Acto 705](#)), doble car3cter.
- **Adjudicatario** (quien/es queda/n con el bien) Mismos requisitos que el adquirente (Ver M3dulo [Acto 705](#))

En el acto de adjudicaci3n se debe consignar en el rubro partes intervinientes de la minuta con su respectiva proporci3n el doble car3cter de ADJUDICANTE y ADJUDICATARIO, excepto los casos en que se compensen con un bien que le corresponde como propio a uno de los c3nyuges en cuyo caso se codificar3 con el c3digo 122 (Transmisi3n de dominio en recompensa/compensaci3n)

Pueden presentarse diferentes supuestos de adjudicaci3n por Disoluci3n de Sociedad Conyugal. Plantearemos tres casos diferentes a modo de ejemplo:

Supuesto: Titular de dominio del 1/1 avas partes indivisas que le corresponden por compraventa habiendo realizado la misma de estado civil casado y son de car3cter ganancial.

RUBRO a)TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	PROPO R
---	------------

Asiento 1 Rodr3guez Juan ----- DNI 26877126; Clave Fiscal 20- 26877126-3; nac.15/4/73; arg.; cas. en 1ras c/ Juana Garc3a.----- COMPRAVENTA.----- Escrit. Nro. 26 del 26/02/2019. Escrib. RODRIGUEZ, JUANA Reg..2 (55) s/certif. 28954/2 del 15/02/2019F.S. 114312----- Present. Nro. 145321/9 del 19-3-2006.---- -----	1/1
--	-----

En este ejemplo pueden darse tres casos:

1. PRIMER CASO: Se adjudica el bien al c3nyuge no titular Juana Garc3a la totalidad del bien:

En Partes intervinientes de minutas se deber3 consignar:

Rodr3guez Juan: Adjudicante: 1/2

Garc3a Juana: Adjudicatario: 1/1

Adjudicante: 1/2

Modelo del asiento de este caso: VER PUNTO 8 Modelos de Asientos "PRIMER CASO"

2. SEGUNDO CASO: Se adjudica el bien al c3nyuge titular, a saber, Rodr3guez JUAN la totalidad del bien:

En Partes intervinientes de minutas se deber3 consignar:

Rodr3guez Juan: Adjudicatario: 1/1

Adjudicante: 1/2

Garc3a Juana: Adjudicante: 1/2

Modelo del asiento de este caso: VER PUNTO 8 Modelos de Asientos "SEGUNDO CASO"

3. TERCER CASO: Se adjudica el bien a los dos c3nyuges en partes iguales:

Rodr3guez Juan: Adjudicatario: 1/2

Adjudicante: 1/2

Garc3a Juana: Adjudicatario: 1/2

Adjudicante: 1/2

Modelo del asiento de este caso: VER PUNTO 8 Modelos de Asientos "TERCER CASO".

4. Calificaci3n del Objeto/Inmueble. Principio de Especialidad-Principio de Rogaci3n

Ver M3dulo [Acto 100](#)

5. Calificaci3n de la Matricula-restricciones y Prioridades

-Ver M3dulos [Actos 100](#) Y [705](#)

A) DISOLUCION POR DIVORCIO: Pueden presentarse diferentes situaciones: En el Folio Real Matr3cula involucrada puede encontrarse anotada una medida cautelar como por ejemplo un Embargo vigente (excepci3n: la Medida de no innovar - Ver [Acto 100](#)), debiendo considerarse el criterio establecido en el "Taller de PRINCIPIOS REGISTRALES PRIORIDAD DIRECTA" dictado en el a3o 2018 en el IRSPI:

- Si el Embargo se encuentra Inscripto sin estar condicionado:

En principio el adjudicatario deber3 reconocer el mismo, salvo que no se modifique la titularidad con la adjudicaci3n (se adjudica el 1/1 a favor del c3nyuge que era titular), y la medida (embargo) no afecte los derechos en expectativa del c3nyuge no titular (si el embargo afecta la parte del c3nyuge no titular, que tiene el derecho en expectativa que se le adjudique el inmueble producida la causal de disoluci3n, al no producirse

la mencionada adjudicaci3n a su favor, el adjudicatario c3nyuge que era titular debe reconocerlo).

Pero si el embargo se encuentra anotado en forma condicionada a la reserva de prioridad indirecta (certificado) o directa (inscripci3n provisoria de la Adjudicaci3n por divorcio), se debe determinar qui3n resulta adjudicatario y a qu3 parte afecta el embargo (incluido el derecho en expectativa de los gananciales del c3nyuge no titular), pueden presentarse dos supuestos;

- No se realiza el desplazamiento si no se modifica la titularidad adjudic3ndose al c3nyuge titular siempre que el embargo afecte la parte indivisa de este 3ltimo (derecho en expectativa de los gananciales).

- Se realiza el desplazamiento si se modifica la titularidad adjudic3ndose al c3nyuge no titular siempre que el embargo no afecte la parte indivisa de este 3ltimo (derecho en expectativa de los gananciales).

6. Sellos y desglose

Ver M3dulo [Acto 100](#)

7. Casos particulares y espec3ficos de la especie de derechos

La [DTR 11/2016](#) enumera los distintos supuestos y requisitos a cumplir seg3n sea que la Partici3n y Adjudicaci3n de bienes gananciales se produzca por:

a) **Adjudicaci3n por cambio del R3gimen patrimonial matrimonial:** Deber3 surgir de la escritura ingresada al Registro, que los c3nyuges han mutado del r3gimen de comunidad al de separaci3n. El cambio de r3gimen puede surgir de la misma escritura de adjudicaci3n o haberse realizado en otra anterior. No se calificar3 que el cambio de r3gimen se encuentre inscripto.

b) Partici3n y Adjudicaci3n de bienes gananciales por Divorcio.

- o **En los casos de protocolizaci3n de actuaciones judiciales,** conforme el [art3culo 6](#) de la [DTR N3 11/2016](#), que establece;

“En los supuestos que el acto de adjudicaci3n de bienes gananciales se formalice ante autoridad judicial, la documentaci3n que al efecto expida el 3rgano en cuesti3n deber3 contener la transcripci3n de las partes pertinentes de:

a) La sentencia firme que haya dispuesto el divorcio, nulidad o separaci3n de bienes;

b) El convenio de adjudicaci3n suscripto por los c3nyuges y el auto judicial homologatorio;

c) Si no hay acuerdo entre los c3nyuges, la resoluci3n judicial que establezca la partici3n y adjudicaci3n de los bienes

d) Auto que ordena la inscripci3n.

Cuando ingrese para su registraci3n la protocolizaci3n de las actuaciones judiciales de adjudicaci3n, el documento notarial deber3 transcribir en lo pertinente los puntos referenciados en los incisos a), b), c) y d), en su caso”.

○ **Partici3n y Adjudicaci3n privada de bienes gananciales.**

Art3culo 7 de la DTR N° 11/2016, que establece:

“En los supuestos que el acto de adjudicaci3n de bienes gananciales se instrumente en forma privada, la escritura p3blica celebrada al efecto deber3 contener:

a) La declaraci3n de los c3nyuges/ex c3nyuges de que proceden a la partici3n y adjudicaci3n de los bienes;

b) La relaci3n en lo pertinente de la sentencia firme de divorcio, nulidad o separaci3n 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 especificaci3n de la car3tula del juicio, indicaci3n del Juzgado y de la Secretar3a intervinientes.”

c) Disoluci3n de la comunidad ganancial por divorcio y posterior fallecimiento de un ex c3nyuge. Los [art3culos 9 y 10](#) de la [DTR N° 11/2016](#), establecen que;

ART3CULO 9°. “En los supuestos de comunidad ganancial disuelta por divorcio declarado judicialmente, sin haberse realizado la correspondiente liquidaci3n y partici3n y uno de los ex c3nyuges falleciere, deber3 realizarse el acto partitivo en la forma que por unanimidad las partes juzguen conveniente, judicial o notarial, siempre que concurren las presupuestos legales establecidos, rog3ndose en la forma de estilo.”

ART3CULO 10.” La escritura p3blica de liquidaci3n y partici3n deber3 ser otorgada por el ex c3nyuge y los herederos declarados judicialmente. De la misma deber3 surgir la transcripci3n de las partes pertinentes de: a) Declaratoria de herederos; b) Resoluci3n judicial de aprobaci3n del testamento; c) La denuncia del inmueble ganancial en el sucesorio; d) La resoluci3n judicial que ordene la inscripci3n; Ministerio de Econom3a | Subsecretar3a de Coordinaci3n Econ3mica Direcci3n Provincial del Registro de la Propiedad e) El cumplimiento de los aportes respecto de los honorarios de los profesionales intervinientes. La rogaci3n (en cualquiera de las formas de partici3n optada) deber3 efectuarse mediante los c3digos de acto N° 709, 713, m3s los c3digos de los otros actos simult3neamente autorizados, si los hubiere.”

En todos los casos deber3 cumplimentar la escritura los recaudos establecidos para cada supuesto.

8. Modelos de asiento

Asiento 3 GARCIA Juana ----- -----	1/2
DNI 28470866; Clave Fiscal 27- 28470866-3; nac.15/4/80; arg.; Divorciada en 1ras c/ RODRIGUEZ Juan	1/2
Rodriguez Juan ----- -----	
DNI 26877126; Clave Fiscal 20- 26877126-3; nac.15/4/73; arg.; Divorciado en 1ras c/ Juana Garcia	
ADJUDICACION POR DISOLUCION DE SOCIEDAD CONYUGAL-----,----- en autos Perez Roberto y Rosas Lilian s/divorcio”, Juzgado de Para. Inst en lo C y C 21, Dpto Judicial La Plata ,sent. del 2/8/16 - Escrit. Nro. 30 del 26/06/2019. Escrib. RODRIGUEZ, JUANA Reg..2 (55) s/certif. 28954/2 del 05/06/2019 F.S. 114312-----Present. Nro. 145321/9 del 01/07/2019,-----	

PRIMER CASO:

RUBRO a)TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	PROPO R
Asiento 3 GARCIA Juana ----- DNI 28470866; Clave Fiscal 27- 28470866-3; nac.15/4/80; arg.; Divorciada en 1ras c/ RODRIGUEZ Juan.----- ADJUDICACION POR DISOLUCION DE SOCIEDAD CONYUGAL----- Escrit. Nro. 30 del 26/06/2019. Escrib. RODRIGUEZ, JUANA Reg..2 (55) s/certif. 28954/2 del 05/06/2019 F.S. 114312----- Present. Nro. 145321/9 del 01/07/2019.-----	1/1

RUBRO a) TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	PROPO R
Asiento 3 Rodriguez Juan ----- DNI 26877126; Clave Fiscal 20-26877126-3; nac.15/4/73; arg.; Divorciado en 1ras c/ Juana Garcia.----- ADJUDICACION POR DISOLUCION DE SOCIEDAD CONYUGAL-----. Escrit. Nro. 30 del 26/06/2019. Escrib. RODRIGUEZ, JUANA Reg..2 (55) s/certif. 28954/2 del 05/06/2019 F.S. 114312----- Present. Nro. 145321/9 del 01/07/2019.-----	1/1

[illegible]