



**PROVINCIA del CHACO**  
**Ministerio de Gobierno y Trabajo**  
*Registro de la Propiedad Inmueble Resistencia*  
Av. Las Heras y Juan B. Justo  
Resistencia – T. E. N° 0362–423266

“2020-Año del Congreso Pedagógico. Ley 3114-A“*falta*

Resistencia, 09 de Marzo de 2020.

**VISTO:**

La consulta efectuada respecto de un titular dominial que compra otro inmueble y en el mismo acto desafecta el inmueble del régimen de protección de vivienda, y simultáneamente traslada su vivienda familiar al inmueble comprado, constituyendo sobre este la protección de la vivienda familiar, de conformidad con lo dispuesto por art.248 del C.C. y C.; y

**CONSIDERANDO:**

Que el C.C. y C. en el art.248 refiere expresamente a la sustitución de una vivienda por otra que se adquiere. Aclara además precisamente que la afectación “se transmite”, con lo cual este Registro interpreta que la oportunidad de afectación opera de pleno derecho y que la inscripción registral se produce necesariamente para cumplir con los efectos publicitarios frente a terceros.

Que el C.C. y C. no requiere celebrar una venta de un inmueble y que con el producido se compre otro inmueble, todas las normas se estructuran para proteger la vivienda familiar, al amparo de la Constitución Nacional y Provincial (art.14 bis y 35 respectivamente) y en ese contexto, el registrador debe interpretar la ley y encuadrar las situaciones prácticas que se le presenten.

Que, la diferencia interpretativa con otros Registros de la Propiedad Inmueble, en relación al art.248 del C.C. y C. que exigen una subrogación real de inmuebles, entendiendo por tal – una necesaria enajenación de un inmueble afectado a la protección y su reemplazo a través de la compra de otro inmueble – al que se trasladará la afectación. A diferencia de dicho criterio, este Registro entiende que el C.C. y C. no requiere tal proceder, la norma se refiere a la sustitución de vivienda, no exige acto dispositivo alguno. Lo único que establece el art.248 del C.C. y C. es que se transmita la protección legal entre viviendas.

Que, – reiteramos – lo que se protege no es el inmueble, sino la vivienda familiar–, trasladándose la afectación a la nueva vivienda, con efecto retroactivo a la fecha de inscripción de la afectación inicial.

Que esta interpretación es comprensiva del sentido protectorio del art.14 bis de la Constitución Nacional y art.35 segundo párrafo de la Constitución Provincial, y las declaraciones y tratados Internacionales aplicables a este tema.

Que este Registro entiende que en la defensa de los derechos de terceros acreedores – que no están en pugna – debe primar el principio de defensa de la vivienda familiar.

Que el registrador como autoridad de aplicación, debe armonizar, el caso planteado en el visto con las normas jurídicas, por encontrarse la sustitución de la vivienda, regulada en el art.248 del C.C. y C.

Que, como se expresa más arriba, el registrador debe hacer una interpretación integradora del derecho, porque de lo contrario, podría agraviar el derecho constitucional a la protección de la vivienda.

Que este Registro, no puede preservar, los derechos de terceros, por sobre los intereses familiares, sin advertir que la sustitución de la vivienda protegida no representa un perjuicio para los acreedores. Al existir ambos inmuebles en el patrimonio del constituyente – deudor, pudo el inmueble sustituyente ser agredido con anterioridad a producirse la sustitución y eventualmente esos acreedores podrán agredir, en lo sucesivo al inmueble sustituido, y si se



**PROVINCIA del CHACO**  
**Ministerio de Gobierno y Trabajo**  
*Registro de la Propiedad Inmueble Resistencia*  
Av. Las Heras y Juan B. Justo  
Resistencia – T. E. N° 0362-423266

---

afectase un inmueble de mayor valor, les será inoponible al incremento de valor. Por otra parte el acreedor que se crea perjudicado por la sustitución, podrá, presentarse ante el Juez, para objetar la subrogación probando el perjuicio que padece en virtud de la misma. Ahora bien, mientras eso no suceda, la familia podrá desarrollarse como tal, disfrutando de su vivienda acorde a las necesidades de las mismas y con la subsistencia de la protección desde la primera constitución del bien de familia” (Miguel Ángel Luverá “Es posible sustituir un bien de familia”) Revista del Notariado N°905 – julio – septiembre, 2011 – página 49)

Que en uso de las atribuciones conferidas por el Art. 36°, inciso c) del Decreto Ley 306/69.

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

- Art. 1.** INSCRIBIR la subrogación de la protección de la vivienda familiar, de un inmueble existente, a uno que se adquiere con posterioridad, sin vender el anterior inmueble, por las razones expuestas en los considerandos.-
- Art. 2.** NOTIFIQUESE, regístrese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.

**DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL N°27/2020.-**

LILIA NOEMI DIEZ  
ABOGADA-ESCRIBANA  
DIRECTORA  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE