



**PROVINCIA del CHACO**

**Ministerio de Gobierno, Justicia y Trabajo**

**Registro de la Propiedad Inmueble**

**Avda. Las Heras y Juan B. Justo**

**Resistencia – T. E. N° 03722-423266**

Resistencia, 17 de agosto de 2018

**VISTO:**

Las escrituras en las cuales un condómino titular registral y beneficiario compra porciones condominiales a otros titulares registrales y beneficiarios del régimen de protección de la vivienda familiar, y

**CONSIDERANDO:**

Que en el caso que se considera en el visto, un copropietario adquiere mayor porción condominial del inmueble ya afectado.

Que básicamente el instituto de la protección de la vivienda, tutela el núcleo familiar poniendo a la familia al abrigo de vicisitudes económicas o aún de la muerte de éste.

Que la afectación de un inmueble al régimen de protección de la vivienda se vincula con la protección del interés familiar. Este interés puede entenderse como la realización de los fines esenciales del núcleo familiar y la protección del interés individual dentro del grupo.

Que este instituto de profundo contenido social y de raigambre constitucional, que encuentra su esencia en la conservación e intangibilidad de la propiedad que sirve de alojamiento a la familia.

Que este Registro de la Propiedad Inmueble, considera que la venta de porciones condominiales, entre miembros de una misma familia que antes fueron constituyentes de la afectación al régimen del bien de familia, o protección de la vivienda, no constituye una causal de desafectación incluida en el artículo 255 inc. d) del C C y C sino por el contrario propende al mantenimiento de la familia bajo un mismo techo fomentando su estabilidad y cohesión.

Que debido a que en esta cuestión que se trata en esta disposición, vinculada a la protección de la vivienda, se encuentra comprometido el orden público, desde el punto de vista de los intereses garantizados por el art. 14 bis de la Constitución Nacional y el art. 16 de la Constitución de la Provincia del Chaco, el registrador de la propiedad no deberá calificar tal situación en el entendimiento que la protección de la vivienda termina, cuando fallece el último de los beneficiarios. (art. 255 inc. d) C C y C).

Que respecto de la subsistencia de la afectación al régimen del Bien de Familia o la actual protección de la vivienda prevista en los arts. 244 y siguientes del Código Civil y Comercial, entendemos que aunque no hubo una norma expresa en la ley 14394, como así tampoco en el Código Civil y Comercial que consagre la subsistencia, de la afectación,

existen algunas normas que nos permiten entender que el legislador tuvo presente tal posibilidad.

a) Así el art. el art. 250 del C C y C (antes art. 37 de la ley 14394), prohíbe que el inmueble afectado sea objeto de legados o mejoras testamentarias. Este Registro de la Propiedad Inmueble entiende que mientras no se incurra en ella, nada obsta para que medie la transmisión del inmueble en la sucesión intestada, e inclusive en la testamentaria, cuando existe institución de herederos y ninguno de ellos es favorecido por alguna mejora. Porque si la muerte del constituyente provocara la extinción del bien de familia o de la protección de la vivienda, carecería de sentido la prohibición de actos que sólo han de tener eficacia luego de su muerte.

b) El artículo 252 del C C y C (antes art. 40 de la ley 14394), establece la exención del impuesto a la transmisión gratuita de inmuebles por causa de muerte, pero la condiciona al mantenimiento de la afectación durante los cinco años posteriores a la transmisión. Queda claro entonces, que se transmitió el inmueble como afectado, porque de no ser así, no tendría razón de ser la imposición del requisito de la subsistencia de la afectación durante cinco años.

c) El artículo 255 inc. d) del C C y C (antes art. 49 inc. d) de la ley 14394), prevé la desafectación del inmueble de oficio o a pedido de cualquier interesado, entre otras circunstancias, cuando hubiesen fallecido el constituyente y todos los beneficiarios. Interpretando esta norma *a contrario sensu*, es obvio que se mantiene la afectación cuando están vivos es constituyente o los constituyentes, todos o alguno de los beneficiarios.

Que por las razones expuestas corresponde mantener la afectación de la vivienda al régimen protectorio en caso de venta entre condóminos  
Que en uso de las facultades conferidas por el art. 36 inc. a), c), y g) del Dto. 306/69

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

**ART. 1:** MANTENER, la afectación del a vivienda al Régimen del Bien de Familia, o a la Protección de la Vivienda, siempre que continúen vigentes las razones que impulsaron a asignarle ese destino.

**ART. 2:** NOTIFIQUESE, REGISTRESE PUBLIQUESE EN EL B.O. Y ARCHIVESE.

**DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N°3/2018**