



**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”.

Resistencia, 10 de Enero de 2020.

**VISTO:**

La sanción de las leyes 26.994 y 27.077 de aprobación y puesta en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación 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 en los arts. 456 y 522, Cód. Civil y Comercial de la Nación 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 (art. 7º, Cód. Civil y Comercial de la Nación), 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 en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 36 inciso c) del Decreto 306/69.

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

**I. REGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO**

**Publicidad del carácter propio en el Régimen de Comunidad**

**Art.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 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**

**Art.2** Si los cónyuges adquieren un inmueble bajo el régimen de separación de bienes (arts. 505 a 508, Cód. Civil y Comercial de la Nación), dicha circunstancia deberá surgir en testimonio y minutas y así se consignara en el asiento pertinente.

**Bienes de distinta naturaleza**

**Art.3** En el supuesto de adquisiciones sucesivas, el carácter del bien resultara de la primera adquisición (arts. 464, inc. K, y 465 inc. n). Fuera de este supuesto, el carácter del bien resultara 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 art. 466, primera parte, del Cód. Civil y Comercial de la Nación.

**Asentimiento conyugal**

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



**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

- A) La disposición o gravamen de bienes gananciales (art. 470, Cód. Civil y Comercial de la Nación).
- B) La disposición o gravamen de un bien propio que constituya la vivienda familiar (art. 456, Cód. Civil y Comercial de la Nación).  
En este último supuesto el asentimiento no podrá ser prestado por el otro cónyuge en virtud de un poder especial al efecto (art. 459, Cód. Civil y Comercial de la Nación).

#### **Adjudicación por modificación del régimen patrimonial**

**Art.5** 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 la inscripción ante el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas de acuerdo a lo dispuesto en el art. 449 del Cód. Civil y Comercial de la Nación.

#### **Partición y adjudicación judicial de bienes gananciales**

**Art.6** En los supuestos que el acto de adjudicación de bienes gananciales se formalice ante autoridad judicial, la documentación que al efecto se expida 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 referidos en los incs. a, b,c, y d, en su caso.

#### **Partición y adjudicación privada de bienes gananciales**

**Art.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/excónyuges 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 especificación de la caratula del juicio, indicación del juzgado y de la secretaría intervinientes.

**Art.8** Durante la indivisión postcomunitaria los cónyuges o excónyuges podrán:

- a) Acordar reglas de administración y disposición de los bienes indivisos, en cuyo caso podrán codisponer (independientemente de la titularidad del 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 excónyuge**

**Art.9** En los supuestos de comunidad ganancial disuelta por divorcio declarado judicialmente, sin haberse realizado la correspondiente liquidación y partición y uno de los excónyuges falleciere, deberá realizarse el acto partitivo en la forma que por unanimidad las partes juzguen conveniente, judicial y/o notarial, siempre que concurren los presupuestos legales establecidos.

**Art.10** La escritura pública de liquidación y partición deberá ser otorgada por el excónyuge 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, si lo hubiere.
- c) La denuncia del inmueble ganancial en el sucesorio.



**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

d) La resolución judicial que ordene la inscripción.

**Art.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**

**Art.12** Cuando 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**

**Art.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, Cód. Civil y Comercial). Los mismos se publicitaran en la columna b) del folio real.

Asimismo cuando se trate de rescisión o extinción, la publicidad se realizara en la columna c) de la Matricula.

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.....

Corresponde al asiento b-.....(si se trata de modificación/rescisión/extrinción)

ME. 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/extrinción)

ME. N° .....del.....

### **Vivienda familiar en el régimen de unión convivencial inscripta**

**Art.14** Toda vez que se presentara a registrar un documento mediante el cual se disponga de un 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. ATRIBUCION DEL USO DE VIVIENDA FAMILIAR**

**Art.15** En los documentos judiciales donde se atribuya el uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges (art. 443, Cód. Civil y Comercial de la Nación) o conviviente (art. 526, Cód. Civil y Comercial de la Nación) se calificará que conste el plazo, si lo hubiere y si nada se dice se entenderá que la atribución se mantendrá durante la vida del conviviente.

**Art.16** NOTIFIQUESE, a los agentes del organismo y publíquese en el Boletín Oficial.

**Art.17** Notifíquese, regístrese y hágase saber, cumplido, archívese.

## **DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL N°02/2020.-**

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