



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XLII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

El Calafate, 2 de septiembre de 2005

TEMA 1

MODIFICACIÓN DE LA LEY 14.394. RESPUESTA AL REQUERIMIENTO DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN GENERAL DE LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA NACIÓN

VISTO:

Lo solicitado por la Comisión de Legislación General de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, respecto de las conclusiones de esta Reunión Nacional con relación a las modificaciones a introducir al régimen de Bien de Familia (Ley 14.394), teniendo en cuenta lo resuelto en la Reunión Nacional XLI, celebrada en Córdoba en 2004, y de conformidad con las opiniones vertidas y los análisis efectuados, la

XLII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
RESUELVE

1° Ratificar en lo pertinente, y ampliar como se expresará a continuación, las sugerencias de modificación de la Ley 14.394, como consecuencia de la experiencia como autoridad de aplicación de los Registros de la Propiedad Inmueble del país.

2° Señalar, en el sentido indicado, las siguientes:

- a) Ampliar la protección del régimen de Bien de Familia posibilitado la afectación por parte de cualquier persona física, independientemente de su estado civil.
- b) Conveniencia de no establecer topes máximos de valor del inmueble para su afectación en los casos de viviendas: cualquier inmueble, independientemente de su valor, podrá ser afectado al régimen.
- c) Posibilitar la afectación por parte de condóminos cuando acreditaran que son convivientes, por los medios que establezcan las Reglamentaciones.
- d) Conveniencia de ampliar los beneficiarios de la afectación, de modo que lo fueren: a) el o los propietarios constituyentes, b) su cónyuge, sus ascendientes o descendientes, sus hijos adoptivos, c) los parientes colaterales hasta el tercer grado por consanguinidad y los afines hasta el



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

- segundo grado; d) los hijos del cónyuge que convivan con el constituyente; e) el conviviente no propietario.
- e) Posibilidad de que el inmueble afectado se transmita, en todo o en parte indivisa, entre los integrantes del grupo familiar beneficiario, o entre herederos forzosos sin necesidad de desafectación previa (ej. padres que donan a sus hijos el inmueble afectado, hermanos que transmiten su parte indivisa a otros hermanos).
- f) Es de toda justicia establecer la subrogación real, haciendo posible la transmisión de la afectación al inmueble que se adquiriera en reemplazo del afectado, independientemente de su valor pero siempre que se efectúe la desafectación y la afectación en forma simultánea.
- g) Ha demostrado, a lo largo de su aplicación, ser útil y necesaria la norma contenida en el artículo 41 de la actual Ley 14.394, en el sentido de la obligación de habitar el inmueble o explotarlo por cuenta propia, salvo excepciones que, por tiempo determinado, pueda conceder la autoridad de aplicación. Muchos son los casos en que la intervención de la autoridad de aplicación, en el sentido referido, ha podido contribuir al mantenimiento del Bien de Familia y, de ese modo, a la protección del grupo familiar. Naturalmente el texto del referido artículo 41 deberá modificarse también estableciendo la obligación de habitar el inmueble en cabeza del propietario o los beneficiarios.
- h) Es necesario introducir un concepto de inmueble adecuado al objeto de protección de la ley, por lo que debe considerarse como tal el que a juicio de la autoridad de aplicación, constituya o configure "una unidad de vivienda", sin identificarlo con los conceptos de "lote" o "parcela", que resultan insuficientes. En igual sentido, debe adecuarse al régimen de propiedad horizontal (Ley 13.512), permitiendo la afectación de una o más unidades funcionales, si ellas configuran una unidad de vivienda.
- i) Autoridad de aplicación: a lo largo de la experiencia recogida es conveniente establecer, como norma específica, que los actos administrativos que dicte la autoridad de aplicación, tanto en la afectación como en la desafectación, deben estar subordinados, en los casos en que no exista una norma legal expresa, al principio superior y general de la protección jurídica de la vivienda.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

- j) Es conveniente aclarar que la gratuidad que establece la ley es sólo para los actos de afectación y no para los de desafectación, con la excepción del caso de subrogación real.
- k) Con las modificaciones que se sugieren, es conveniente mantener el esquema básico de la Ley 14.394, que ha demostrado ser eficiente, pero ampliando la posibilidad de afectación y desafectación a la escritura pública, no prevista por la Ley 14.394, pero adoptada por todas las legislaciones reglamentarias.