



## *Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble*

### **LVII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

Argentina, 14 y 15 de diciembre de 2020

#### TEMA 1

#### SUBROGACIÓN DE LA VIVIENDA AFECTADA

#### A) SUBROGACIÓN DE LA PROTECCIÓN A UNA VIVIENDA EXISTENTE EN EL PATRIMONIO DEL AFECTANTE

Visto: Los problemas ocasionados en los Registros de la Propiedad Inmueble como consecuencia de la solicitud de subrogación o sustitución de la protección de la vivienda afectada a otra ya existente en el patrimonio del afectante.

Que tal situación no está prevista en el art. 28 del C.C. y C.

Que existen a la fecha pronunciamientos judiciales que entienden que se puede subrogar o sustituir la protección de la vivienda afectada a otra adquirida con anterioridad, al momento de la subrogación, por lo tanto ya existente en el patrimonio del afectante. Interpretando de manera amplia la norma del art. 248 del C.C. y C.

Que otros fallos judiciales, consideran que la subrogación de la afectación debe realizarse sólo a un inmueble adquirido en sustitución del que se desafecta, interpretando de manera estricta el art. 248 del C.C. y C.

Que los Registros de la Propiedad Inmueble se enrolan en la aplicación de los alcances de la norma del art. 248 del C.C. y C. uno y otro sentido.

Que por una aplicación extensiva del art. 248 del C.C. y C. trasladando la protección a un inmueble existente antes de la subrogación se pronunciaron los Registros de Rosario, La Pampa, Chubut y Chaco.

Que por una aplicación restrictiva del art. 248 del C.C. y C. a un inmueble adquirido al que se debe trasladar la protección por subrogación se pronunciaron los Registros de Jujuy, Neuquén, Tucumán, Rio Negro, y Santa Fe.

Que se abstuvieron de opinar los Registros de Misiones, Corrientes, Formosa, Córdoba, Provincia de Buenos Aires, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, San Juan, Salta, Catamarca, Santiago del Estero y Mendoza.



## *Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble*

### B) RESERVA DEL DERECHO A SUBROGAR

Que con relación a la subrogación de la afectación prevista en el art. 148 del C.C. y C., en el instrumento de transferencia de la vivienda afectada se deberá realizar la reserva de subrogar.

Que tal reserva será anotada en la matrícula cuando la misma sea rogada.

Por ello,

LA LVII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE  
RECOMIENDA

1- Aplicar en forma estricta el art. 248 del C.C. y C.

2- Ratificar lo expresado en el punto 2 del Tema I de la LII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (La Plata 2015), en cuanto a la necesidad de la constancia de la subrogación en la escritura de transferencia del inmueble afectado y la necesidad de rogación para que la misma obtenga publicidad registral.

Comisión redactora, Santa Fe, Mendoza y Chaco.