

# REVISTA REGISTRAL



VII.4  
2000 1 (2)  
3ª. ETAPA

2

**REVISTA  
REGISTRAL**

## DERECHO REAL DE HABITACIÓN

Con motivo de una consulta formulada a este organismo acerca de la posibilidad de inscripción del derecho real de habitación a favor del cónyuge supérstite, se habilita la posibilidad de receptar la misma como pretexto para divulgar en esta sección –con alcance general– el criterio registrador.

El artículo 3573 bis del Código Civil consagra el derecho real de habitación gratuito y vitalicio a favor del cónyuge supérstite; siendo sus condiciones de aplicación las siguientes: 1.- Que el causante haya dejado un solo inmueble habitable como integrante del acervo sucesorio y que éste halla sido asiento del hogar conyugal. 2.- Que reúna dicho inmueble las condiciones exigidas para su afectación como bienes de familia. Y 3) que el cónyuge supérstite no contrajese nuevas nupcias.

Por aplicación armónica de lo normado en los artículos 2505 del Código Civil y 2, inciso a) de la Ley 17.801 el derecho real sub-examen, una vez reconocido judicialmente y otorgado a favor del cónyuge supérstite, resulta objeto inscribible en el Registro de la Propiedad Inmueble, para su perfeccionamiento y oponibilidad a terceros.

En consecuencia, el nudo propietario conserva el ejercicio de todos los derechos de propiedad compatibles con sus obligaciones, entre los que se encuentra el poder de disposición jurídica (artículo 2916 del Código Civil), claro está debiendo respetarse por el adquirente este derecho de habitación. Debe señalarse que dicho derecho no torna inejecutable el bien respecto del acreedor de un heredero, pero el adquirente debe respetarlo.

## RESERVA DE USUFRUCTO – DONACIÓN

¿Puede el donante de un inmueble con reserva de usufructo, en el mismo acto, constituir usufructo a favor de su cónyuge, como donación para después de su fallecimiento?

Este interrogante forma parte de los que diariamente formulan los usuarios en el sector “Consultoría” de nuestro Registro, por su reiteración, consideramos apropiado divulgar por este medio la respuesta adecuada.

Liminarmente, cabe advertir que el artículo 2824 del Código Civil prohíbe dicho acto, en armonía con lo normado en los artículos 2502, 2822, 2842, 2920 y concordantes del mismo cuerpo legal. Sin perjuicio de ello, resulta evidente que al haberse desprendido de la nuda propiedad el donante no puede constituir usufructo, habida cuenta ha dejado de ser propietario del inmueble (conf. arts. 2813 y 2815 del Código Civil).

De acuerdo a lo expuesto y teniendo en claro que nadie puede transmitir a otro su derecho mejor o más extenso del que gozaba (doctrina del artículo 3270 del Código Civil), va de suyo que la respuesta se impone negativa.

El criterio expuesto concuerda con lo sostenido mayoritariamente por la doctrina; así la Dra. Marina Mariani de Vidal (*Curso de Derechos Reales*, Tomo II, pág. 259) nos dice que las razones nos la da el codificador en la nota del artículo 2824 del Código Civil, siendo la principal la de evitar la separación indefinida del dominio directo y útil. En igual sentido el Dr. Raymundo M. Salvat (*Tratado de Derecho Civil*, Tomo III, pág. 275) nos dice que el usufructo no puede constituirse para durar después de la vida del usufructuario, ni a favor de una persona y sus herederos.

### ACREEDOR – LEY 13.512

¿Es necesario el consentimiento del acreedor hipotecario y/o embargante para la afectación al régimen de la Ley Nacional 13.512?

Partiendo de la base de que una hipoteca grave la totalidad del inmueble, ello no obsta su afectación al régimen de propiedad horizontal y a medida que las distintas unidades se vayan escriturando, dicha hipoteca podrá:

- a) Ser tomada a cargo por cada uno de los adquirentes en base a su porcentaje indiviso.
- b) Ser liberada esa unidad con la conformidad del acreedor hipotecario.
- c) Ser cancelada totalmente.

Idéntico criterio deberá seguirse respecto del embargo que afecte la totalidad del inmueble. De ello se colige la innecesariedad del consentimiento del acreedor.

### PROHIBICIÓN DE INNOVAR – CERTIFICACION Y CALIFICACION REGISTRAL

Con relación al tema, materia de reiteradas consultas, cabe señalar que la "Prohibición de Innovar" es una medida de naturaleza procesal que persigue la inalterabilidad de la "cosa litigiosa", no modificándose de esta manera los intereses de las partes en litigio.

Este instrumento, previsto en el Código de rito, sólo produce efectos con relación a terceros a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo conteste lo normado en el artículo 22 de la Ley Nacional 17.801, al afirmarse que "la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disponibilidad, sólo podrá acreditarse con relación a terceros por medio de certificaciones registrales".

Teniendo en cuenta que la expedición de certificados de dominio actúa sobre el inmueble como una "anotación preventiva", a favor de quienes requieran dentro del plazo legal la inscripción de un documento, el otorgamiento de una reserva de prioridad cuando

se encuentra anotada la prohibición de innovar sobre el bien, podría posibilitar la alteración de ese "estado jurídico", existente al tiempo de haberse ordenado la misma.

Con los fundamentos expuestos y mediante la sanción de la Disposición Técnico Registral N° 12/99, la Dirección de nuestro Registro buscó la manera de zanjar definitivamente el problema. En efecto, se ha establecido que las certificaciones de dominio, requeridas sobre inmuebles afectados por dicha medida procesal, deben ser despachadas como informes, es decir, sin reserva de prioridad. Por lo demás, en los supuestos en que la medida cautelar haya sido anotada provisionalmente, el certificado se expedirá con reserva de prioridad condicionada.

En materia de documentos y siguiendo con el mismo razonamiento, en los casos de contener medidas cautelares, deberán ser calificados aplicando las reglas generales de inscripción (definitiva, provisional o condicionada, según los casos).

Finalmente, ante la presencia de documentos registrables, serán calificados e inscriptos de manera provisional o condicional, excepto haberse instrumentado sobre la base de certificados expedidos por este organismo con anterioridad a la anotación de la medida cautelar, en cuyo caso se anotarán provisionalmente formándose actuaciones administrativas que serán resueltas por el Departamento Jurídico, dependiente de esta Dirección Provincial.