

XXI CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

26 al 28 de agosto de 2021

TEMA 2

ASPECTOS REGISTRALES DE LOS RÉGIMENES PATRIMONIALES MATRIMONIALES

A fin de considerar suspendidos y/o prorrogados los plazos de inscripción de hipotecas y medidas cautelares contempladas en los DNU 319/2020 y 767/2020 resulta necesario que la resolución que ordena la suspensión de la ejecución hipotecaria sea inscripta y/o anotada en el registro inmobiliario respectivo, a rogación del juez de la ejecución. En dichos casos el registro practicará el asiento correspondiente en el rubro gravámenes de la matrícula o folio real, relacionándolo con el correspondiente a la hipoteca y/o medida cautelar cuya suspensión de ejecución se hubiera resuelto judicialmente.

CONCLUSIONES

Luego de la exposición de los trabajos presentados, se realizó sucesivamente el debate de los temas, arribando a las siguientes CONCLUSIONES POR UNANIMIDAD:

SUBROGACIÓN REAL EN LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA

1. El art 248 del CCYCN consagra el principio de subrogación real de la vivienda, acogiendo una necesidad que se había visto reflejada en algunos registros inmobiliarios del país.

2. Sin perjuicio de la redacción que resulta del mismo, limitativa en principio a la efectivización en caso de adquisición de una nueva vivienda, ello no impediría la posibilidad de hacer aplicable la figura a la sustitución por otro inmueble ya existente en el patrimonio del subrogante, sin importar la demarcación en donde aquel esté ubicado. Esto teniendo en cuenta la normativa constitucional y la recepción de los tratados internacionales que amparan los derechos de propiedad y el acceso a la vivienda.

3. La sustitución no requiere que el inmueble cuya afectación se subroga, deba salir del patrimonio del subrogante.

4. No corresponde efectuar “reserva del derecho”, dado que el mismo se ejerce, debiendo reflejar el documento pertinente los datos que permitan identificar el inmueble cuya subrogación se efectúa.

5. La subrogación puede ejercerse sin límite.

6. El valor del inmueble al que refiere la ley no se vincula con una proporción de aquel ni con una alícuota, parte material del mismo o monto en dinero, sino con un porcentaje mensurable económicamente en su oportunidad.

7. Es conveniente utilizar el término “liberación” o “desvinculación” y no “desafectación” atento a que no se produce esta, en virtud de la continuidad del régimen, independientemente de la cancelación del asiento registral respectivo.

8. Se reiteran las conclusiones del Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en Catamarca en el año 2019, en el sentido de que el usufructuario puede manifestar su voluntad de afectación del inmueble sin necesidad de concurrir al acto el nudo propietario. Ello en virtud del claro enunciado del artículo 245 primer párrafo del CCyCN. Asimismo está facultado a acogerse al sistema de subrogación del régimen.

CALIFICACIÓN DE LA NATURALEZA DE LOS BIENES

1. El CCyCN consagra la teoría monista en forma expresa para la calificación de la naturaleza de los bienes.

2. Dado que el primer calificador es el hacedor del documento, la recalificación efectuada por el notario, o el juez, encuadrando el bien en su carácter de propio o ganancial, deberá ser recogida por el registrador, aun cuando el asiento reflejara la naturaleza de bien mixto de acuerdo a la postura que oportunamente adoptara el organismo.

3. Ante la omisión de la manifestación y acreditación del carácter del bien, así como la omisión de la conformidad conyugal previstos en el artículo 466 del CCyCN, el registro podrá observar el documento, inscribir provisionalmente y aceptar la posterior aclaratoria o complementaria que subsane dicha omisión. Sin perjuicio de la exigencia que resulta de la primera parte del artículo 466 del CCyCN, vinculada con la causalidad y el origen, la falta de cumplimiento de dichos requisitos no obstará a la procedencia de la inscripción de escritura complementaria o aclaratoria posterior. Ello así por no corresponder al registro analizar el posible conflicto de intereses que ello conlleve.

4. La intervención judicial prevista en la última parte del artículo 466 del CCyCN, procederá en aquellos supuestos en los que el cónyuge se negare a prestar su conformidad, dado que el artículo es claro al referir que el adquirente puede requerir una declaración judicial en caso de no poder obtenerse o negarla el cónyuge del disponente.

BIENES OBTENIDOS DURANTE EL RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES

1. Es necesario dotar de publicidad registral al carácter personal de los bienes adquiridos vigente el régimen de separación de bienes, debiendo causarse en el documento de adquisición la calificación de tales, para dotarlos de una adecuada publicidad.

2. No resulta requisito exigible para la inscripción como propios de los bienes adquiridos por acogimiento al régimen de separación de bienes, o resultantes del acuerdo partitivo por divorcio o muerte, la previa inscripción en el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas de la escritura de sometimiento a dicho régimen o la sentencia respectiva.

PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN POR EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD DE BIENES ANTE SUPUESTOS DE MUERTE, DIVORCIO O MODIFICACIÓN DE RÉGIMEN.

1. Dado que existen diversas corrientes vinculadas con la posibilidad de admitir a más de la partición extrajudicial y la judicial, la formalizada por instrumento privado presentado a homologar o aprobar por el juez, se reitera lo establecido en el Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en la Ciudad de Mar del Plata en el año 2017, en el sentido de que el registro deberá receptar todos los supuestos.