

# Análisis de la DTR 2/2024: Habilitación de las Delegaciones Regionales para recibir trámites de desafectaciones por vía administrativa al Régimen de Protección a la Vivienda.

Por **AYALA, Gustavo Javier**

Abogado. Técnico Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria. Agente RPBA, Delegación Regional San Martín

## 1.- Introducción

El objetivo del presente trabajo es compartir, desde el punto de vista de las labores que realizamos en una Delegación Regional, la experiencia cotidiana de la aplicación de una herramienta a disposición de los usuarios, cuya importancia la ha convertido en imprescindible.

## 2.- Naturaleza jurídica del instituto de protección a la vivienda

La desafectación al régimen de protección a la vivienda implica un cambio jurídico significativo, porque es el proceso inverso a la afectación que realizan los titulares de inmuebles en pleno uso del derecho protectorio consagrado en el art. 14 bis, párrafo final cuando se menciona al “bien de familia” y en el art. 18, ambos de nuestra Constitución Nacional, cuya reglamentación la encontramos en los art. 244 a 256 del CCCN.

Recordemos que el régimen de protección de la vivienda, antes llamado bien de familia, permite proteger la vivienda para que la misma no pueda

ser ejecutada por deudas posteriores al momento de la inscripción de la afectación, salvo los casos de excepción (obligaciones por expensas, tasas o contribuciones que graven el inmueble, créditos hipotecarios, deudas por mejoras de la vivienda, deuda por alimentos), conforme lo estipulado por el art. 249 CCCN. Solo debe afectarse un único bien, destinado a vivienda, y al menos uno de los beneficiarios debe habitar el inmueble.

El art. 255 del citado CCCN habilita la desafectación o cancelación de la inscripción, y estipula específicamente los casos en los cuales procede.

La solicitud que da inicio al trámite debe ir acompañada de título original y copia, a la que se le suma la correspondiente acta con la cual se constituyó la afectación al régimen de protección a la vivienda.

A diferencia de la afectación, que se realiza de manera gratuita, el trámite de desafectación abona una tasa retributiva por servicios registrales. Se sugiere consultar el costo actualizado con la

Guía de Tasas que se encuentra a disposición en la página web oficial del RPBA. Cabe destacar que la modalidad URGENTE comienza a computarse a partir de las 72 horas, de que es recibida correctamente en la Dirección de vivienda del RPBA sede central la documentación correspondiente. Cuando se trate de la modalidad SIMPLE, dicho plazo podrá extenderse a 30 días, dependiendo de la capacidad operativa del área interviniente. Cada usuario, titular o apoderado que se presenta en la mesa de entradas de la Delegación del RPBA respectiva, recibe un asesoramiento genérico respecto de los requisitos y alcances del trámite de desafectación en general, pero muchas veces resulta necesario analizar cada situación de manera específica y evaluar la documentación necesaria, con el objeto de que el o los interesados puedan acceder a un resultado positivo en tiempo y forma. Cabe citar como ejemplo, si el titular registral que viene a afectar o desafectar, ha adquirido su inmueble en el marco de la Ley 24.374, conocida como “Ley Pierri”, su título de propiedad lo conforman la escritura-acta de afectación a dicho régimen y la escritura de consolidación; o en el caso que se trate de un bien que cuenta con una unidad funcional y una unidad complementaria deberá realizarse la afectación y desafectación por la totalidad.

### 3.- Antecedentes

La Disposición Técnico Registral N° 6 del Año 2021 habilitó en su oportunidad a las Delegaciones Regionales a recibir, por vía administrativa, las solicitudes de afectaciones al régimen de Protección de la Vivienda.

El art. 255 del CCCN analizado infra, por medio del cual se prevé la Desafectación a vivienda, junto con la regulación interna que se logra merced a la DTR 10/16 y la orden de servicio 11/23, han habilitado con posterioridad la posibilidad de tramitar las desafectaciones.

Las Delegaciones de Lomas de Zamora, Necochea y Morón, en virtud de las DTRs N° 2/23 y 4/23 tuvieron la misión de ser las elegidas para las pruebas pilotos en la implementación de esta nueva competencia, superando con creces la experiencia de la cual dependía extender luego la habilitación a la totalidad de las Delegaciones Regionales de la Provincia de Buenos Aires para recibir trámites de desafectación.

Y es de esto justamente que se trata la Disposición Técnico Registral 2/24, cuya existencia e

implementación tuvo como consecuencia la derogación de las precitadas DTRs.

### 4.- Conclusión

Por medio de la Teoría Ecológica, el Maestro y filósofo jurídico y social Carlos Cossio afirmaba que el derecho es conducta humana en interferencia intersubjetiva, que el derecho debe ser visto como algo que se está haciendo constantemente.

De esto se trata también cumplir funciones en una Delegación Regional. Atender a los usuarios en la mesa de entradas, recibir sus “demandas”, inquietudes y tratar de despejar algunas dudas en pos de, no sólo cumplir con nuestro deber, sino de brindar un verdadero servicio que impacte positivamente en sus vidas.

Ingresar esa “demanda” al “sistema” de la manera más completa y esperar la “respuesta”, en muchas ocasiones a la par de los usuarios, por diversas razones. Algunas de ellas tienen que ver con la edad avanzada o con el acceso a la tecnología. Otras veces se debe, quizás, a la gran cantidad de legislación que debe ser tomada en cuenta o cumplida al pie de la letra.

La totalidad de funciones que cumplimos se relacionan directamente con el derecho, con la legislación. Pero, es mi humilde opinión, la cual considero seguramente compartida con la totalidad de nuestros compañeros en cada una de las Delegaciones y en el Registro de la Propiedad central, que agradecemos en gran manera esa oportunidad cotidiana de presenciar la manifestación de esa conducta humana viviente, de ver plasmada en la realidad lo que preceptúa la que en ocasiones suele percibirse como la “fría letra de la ley”. Un derecho se protege, se afecta una vivienda al Régimen de protección. Un negocio jurídico se realiza, merced a que el sistema lo permite, cumpliendo específicamente con cada requisito. Y en el medio, los operadores de “acá” y los de “allá” salvaguardando la seguridad jurídica, sumando nuestra colaboración a las herramientas necesarias y suficientes, agregando entre todos un elemento esencial que constituye la base, el fundamento de la DTR 2/24, acercar soluciones efectivas para los usuarios que a partir de ahora no se verán obligados a concurrir personalmente a la Ciudad de La Plata y convalidar, una vez puesta de manifiesto la efectividad del sistema, la descentralización territorial de los servicios administrativos que brindamos.