

# **V ENCUENTRO DE ESCRIBANOS DE GOBIERNO DE LA REPUBLICA ARGENTINA**

Esc. María Cecilia Herrero de Pratesi

Dra. María Martha Cúneo

Esc. Vanina Leila Capurro

# DERECHO REAL DE SUPERFICIE

- . Nuevo derecho real del CCCN (arts. 2114/2128).
- . Coexiste con la propiedad separada del titular del suelo.
- . El derecho de superficie puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes aún dentro del régimen de propiedad horizontal.

- . Legitimación: los titulares de los derechos reales de dominio, condominio y propiedad horizontal.
- . Adquisición: se constituye por contrato oneroso o gratuito y puede ser transmitido por actos entre vivos y por causa de muerte.
- . Plazo: máximo de 70 años (construcciones) y 50 años (forestaciones y plantaciones).
- . Problemática respecto de la exigencia del plano ( Prov. Bs. As. Resolución Nro. 9/2018 ARBA).
- . Problemática respecto de su matriculación.

# AFECTACION A VIVIENDA

- . Arts. 244/256 CCCN.
- . Ampliación significativa del anterior régimen de «bien de familia».
- . Afectaciones anteriores como bien de familia.
- . Prioridad temporal se rige por la Ley 17.801: principio de prioridad directa ( artículo 19 de la ley) o el principio de prioridad indirecta (artículo 23 de la ley, en el supuesto de expedición de certificado de dominio).

## **. UN SOLO INMUEBLE AFECTADO.**

### **. POSIBLES EXCEPCIONES A AFECTACION DE UN SOLO INMUEBLE:**

a) Cuando se trate de dos o más inmuebles linderos de un mismo propietario siempre que en ellos se asiente la vivienda.

b) En el derecho real de Propiedad Horizontal, la afectación de la unidad funcional y de su complementaria o de una parte indivisa de la misma, debiendo rogarse expresamente por cada una de las unidades afectadas.

c) La calidad de condómino o de nudo propietario de un inmueble afectado a "vivienda", no impide la afectación de otro inmueble de dominio exclusivo. En el caso de dominio desmembrado, el usufructuario deberá dar su consentimiento.

## LEGITIMADOS

- . La afectación deberá solicitarla el titular registral por sí, o mediante apoderado con poder especial o general con cláusula especial, o por el funcionario judicial en los casos legalmente previstos, no requiriéndose asentimiento del cónyuge o del conviviente no titular.
  - . Cuando el inmueble estuviere en condominio, la afectación deberá ser solicitada por la totalidad de los condóminos, no siendo presupuesto necesario que exista parentesco alguno entre ellos.
-

## **BENEFICIARIOS**

. Podrán ser beneficiarios de la afectación:

a) el propietario constituyente;

b) su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes;

c) en defecto de ellos, sus parientes colaterales dentro del tercer grado siempre que convivan con el constituyente.

Los beneficiarios deberán ser individualizados en el documento por el cual se afecta y en la correspondiente minuta rogatoria.

. En el acto de afectación deberá acreditarse el vínculo existente entre constituyente y beneficiarios. En el caso del conviviente bastará que resulte del documento la manifestación del constituyente de que se trata de una unión convivencial conforme los artículos 509 y 510 del Código Civil y Comercial de la Nación.

## **SUBROGACION REAL**

. En el supuesto previsto en el artículo 248 del Código Civil y Comercial de la Nación, deberá registrarse el documento teniendo en cuenta los siguientes recaudos:

a) Si el inmueble es adquirido simultáneamente con la disposición del bien afectado, deberán surgir del documento los datos de la primitiva afectación. El asiento registral que se practique deberá contener los datos de la afectación originaria.

b) Si el inmueble es adquirido con posterioridad en la escritura de disposición, el notario deberá referenciar todos los datos de la afectación originaria.

c) Registros que exigen la reserva de subrogación.



## **HABITACION EFECTIVA**

. Será requisito que al menos uno de los beneficiarios habite efectivamente el inmueble, exigencia que se tendrá por cumplida mediante la declaración jurada del titular registral al momento de la afectación.

---

## **MEDIDAS CAUTELARES**

- . No será impedimento para la registraci3n de las medidas cautelares la inscripci3n provisional o definitiva del documento de afectaci3n a “vivienda”.

- . Transmisión de la vivienda afectada (conformidad del cónyuge o conviviente en unión convivencial inscripta).
- . Desafectación y cancelación de la inscripción.
- . Fallos COTO y VEGA DE TORCHIA del año 2016 (Provincia de Buenos Aires).

# DERECHO REAL DE HIPOTECA

- . Modificación del artículo 2210 del CCCN por la Ley 27271.
- . Dos posiciones a nivel nacional.
- . Necesidad de la unificación.

# DONACION

- . Artículo 1545 del CCCN.
- . Fallos: «Fernández Juan Alberto s/autorizaciones» Juzgado C y C Nro. 3 de Tandil y «Giordano Karina s/autorizaciones» Juzgado C y C Nro. 19 de La Plata.

# ABANDONO ABDICATIVO

. Art. 236 CCCN: bienes del dominio privado del Estado:

inciso a) los inmuebles que carecen de dueño,  
Inciso e) los bienes adquiridos por el Estado nacional, provincial o municipal por cualquier título.

. Art. 1017 CCCN: escritura pública.

. Art. 1892 CCCN: la inscripción registral es modo suficiente.

. Art. 1893 CCCN: la adquisición o transmisión de derechos reales es oponible a terceros interesados y de buena fe cuando tenga publicidad suficiente (inscripción registral o posesión, según el caso).

. Art. 1907 CCCN: prevé al abandono como forma de extinción de los derechos reales.

. Art. 1989 CCCN: en el derecho real de condominio, la renuncia del condómino a su parte, acrece a los otros condóminos.

- . Escritura pública con los requisitos de rigor.
- . Certificado catastral.
- . Asentimientos.
- . Imposibilidad de realizar abandono sobre parte indivisa.
- . Dictamen de Asesoría General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, expte. 2307-2541/06. Inscripción a favor de la Provincia de Buenos Aires y luego en su caso se transmite a un Municipio.



# **REGIMEN PATRIMONIAL MATRIMONIAL Y UNIONES CONVIVENCIALES**

- . Publicidad del carácter propio del bien en el régimen de comunidad.
- . Escritura aclaratoria (art. 466 CCCN).
- . Fallos: «Pugliese Rosana s/acción declarativa», Juzgado Nacional en lo Civil Nro. 63 y «Castro Gisela Fernanda y otro s/acción declarativa», Juzgado en lo C y C Nro. 14 del Depto. Judicial de San Isidro.

- . Publicidad del carácter del bien en el régimen de separación de bienes.
- . Eliminación de los bienes mixtos y establecimiento de la teoría monista.
- . Adjudicación por modificación del régimen patrimonial, art. 449 CCCN.
- . Efectos de la unión convivencial inscripta.
- . Registración de los pactos de convivencia.
- . Publicidad del estado de conviviente ( art. 305 CCCN)

# DERECHO EXTRANJERO

«ARTICULO 2667.- Derecho aplicable. Derechos reales sobre inmuebles. Los derechos reales sobre inmuebles se rigen por la ley del lugar de su situación.

*Los contratos hechos en un país extranjero para transferir derechos reales sobre inmuebles situados en la República, tienen la misma fuerza que los hechos en el territorio del Estado, siempre que consten en instrumentos públicos y se presenten legalizados.»*

## **EL ARTICULO 2667**

- Suprimió la exigencia de la intervención judicial que ordenaba la protocolización de todo documento extranjero.
- Se refiere a INSTRUMENTO PUBLICO y NO SOLO A ESCRITURA PUBLICA (artículo 289 los enuncia), el cual debe ser calificado conforme al país de otorgamiento de dicho instrumento.
- Requiere la legalización.

## FORMAS DE LEGALIZACION

- Por el Consulado Argentino acreditado en el lugar de otorgamiento del instrumento sin la necesidad de que la firma se encuentre autenticada en la República por el Departamento de Legalizaciones del Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto (conforme Decreto Nro. 1629/2001 que modificó la anterior normativa por la cual se exigía, eliminando la autenticación de la firma del cónsul por la Cancillería).
- Mediante la expedición de la Apostille, instituida por la Convención de La Haya del 5/10/61, aprobada por la República Argentina por Ley 23.458 y ratificada por 102 países.

## EL DOCUMENTO EXTRANJERO Y LOS EFECTOS PATRIMONIALES DEL MATRIMONIO

«**ARTICULO 2625.- Efectos patrimoniales del matrimonio.** Las convenciones matrimoniales rigen las relaciones de los esposos respecto de los bienes. Las convenciones celebradas con anterioridad al matrimonio se rigen por el derecho del primer domicilio conyugal; las posteriores se rigen por el derecho del domicilio conyugal al momento de su celebración.

En defecto de convenciones matrimoniales, el régimen de bienes se rige por el derecho del primer domicilio conyugal. Todo ello, excepto en lo que, **siendo de estricto carácter real**, está prohibido por la ley del lugar de situación de los bienes.

En el supuesto de cambio de domicilio a la República, los cónyuges pueden hacer constar en instrumento público su opción por la aplicación del derecho argentino. El ejercicio de esta facultad no debe afectar los derechos de terceros.»

. El artículo citado sigue el criterio del anterior artículo 163 del código velezano.

. La doctrina comentando el anterior artículo 163 (Bossert, Zannoni, entre otros) hacen la diferencia entre **el régimen de los derechos reales**, que está determinado por el ordenamiento jurídico de cada estado y **el régimen patrimonial matrimonial de los bienes**, el que se refiere a las relaciones económicas de los esposos, abarcando distintos aspectos (administración, distribución de las cargas, facultades dispositivas, el proceso de disolución y liquidación, el asentimiento conyugal, etc.).

. De esa forma consideró que el asentimiento conyugal no es materia de estricto carácter real atento a que hace al régimen del matrimonio y no a la adquisición y pérdida del dominio.

. Se enuncian como ejemplos **de estricto carácter real**, el numerus clausus de los derechos reales, el modo de adquirirlos, de transferirlos, la publicidad establecida por el lugar de ubicación de los bienes y el modo de extinción. A modo de ejemplo, no podría prescindirse de la tradición para perfeccionar la transferencia de dominio.



# EL DOCUMENTO EXTRANJERO Y LAS SUCESIONES

«**ARTICULO 2643.- Jurisdicción.** Son competentes para entender en la sucesión por causa de muerte, los jueces del último domicilio del causante o los del lugar de situación de los bienes inmuebles en el país respecto de éstos.»

«**ARTICULO 2644.- Derecho aplicable.** La sucesión por causa de muerte se rige por el derecho del **domicilio del causante** al tiempo de su fallecimiento. **Respecto de los bienes inmuebles situados en el país, se aplica el derecho argentino.**»

**«ARTICULO 2645.- Forma. El testamento otorgado en el extranjero es válido en la República según las formas exigidas por la ley del lugar de su otorgamiento, por la ley del domicilio, de la residencia habitual o de la nacionalidad del testador al momento de testar o por la formas legales argentinas.»**

- Dudas respecto de la interpretación del artículo 2644. Sucesión en la República para los bienes situados acá o el Juez extranjero aplica la ley argentina?
- Puede afirmarse que de una u otra forma y en el supuesto de inmuebles en la República, la ley argentina no puede ser vulnerada.

**GRACIAS POR SU ATENCION**