



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

ORDEN DE SERVICIO NRO. 396 ANEXO IX

Mendoza, 5 de Mayo del 2021.

MODIFICACION ORDEN DE SERVICIO VIVIENDA (LEY 14.394 derogada. Regulación: arts. 244 a 256 CCCN):

1- APLICACIÓN DEL NUEVO RÉGIMEN:

Los inmuebles sometidos al régimen de bien familia, bajo la vigencia de la ley 14.394 no necesitan de ningún tipo de adecuación al nuevo régimen el cual le será aplicable a partir de su entrada en vigencia (ej. Subrogación real, ampliación de los beneficiarios previstos en el nuevo régimen, etc.).

En cuanto a la aplicación temporal, el nuevo régimen será aplicable a todos los títulos que se inscriban en el Registro Inmobiliario a partir del primero de Agosto, sin importar la fecha de otorgamiento, ni la de ingreso del documento.

2- CERTIFICADO CON RESERVA DE PRIORIDAD : El art. 244 del CCCN prevé la posibilidad de expedir certificado con reserva de prioridad para la afectación a “Vivienda” (art. 244). La expedición se efectuará de conformidad con las normas vigentes para cualquier tipo de acto.

En caso de traba de medida cautelar encontrándose vigente el plazo del certificado más el del art. 5, se procederá a tomar razón en forma **CONDICIONAL** solo en lo que respecta a la prioridad, no importando en ningún caso el desplazamiento en cuanto a la existencia de la medida.

3- DOCUMENTOS REGISTRABLES: La afectación podrá realizarse por acta administrativa, escritura pública o documento judicial. En este último caso podrá ser por actos de última voluntad (sucesión), divorcio o conclusión de la convivencia (en caso de uniones convivenciales), si hay beneficiarios incapaces o con capacidad restringida, de conformidad a los art. 245 C.C.C.N, art. 2 ley 17.801 y art. 2 ley 8.236.

4- OBJETO- (art. 244 - 256):

4.1. El inmueble:

4.1.A- Afectación de la totalidad, parte indivisa o hasta una parte de su valor:

podrá ser afectado un inmueble en su totalidad, una parte indivisa o una parte de su valor. Cuando se afectare una parte de su valor , deberá indicarse el monto hasta el cual se afecta o la porción en términos fraccionarios, de omitirlo se registrará en forma PROVISIONAL hasta tanto se indique (art. 244 del CCCN)

4.1.B-Afectación sobre parte determinada: podrá ser afectada una parte determinada del inmueble para lo que deberá consignarse superficie, límites y medidas perimetrales, de omitirlas se inscribirá en forma PROVISIONAL (principio de especialidad y determinación en cuanto al objeto art. 10 a 12 Ley 17801).

4.2- Requisito de que debe protegerse un solo inmueble:

En todos los casos se deberá declarar bajo fe de juramento que no existe, o no se encuentra en trámite otra afectación al régimen sobre otro inmueble, de lo contrario se inscribirá en forma PROVISIONAL hasta tanto se realice tal manifestación (art. 244 CCCN)

4.2.A-Afectación conjunta: cuando se tratare de una vivienda edificada en inmuebles contiguos y se lo manifestare en el documento se admitirá su afectación.

4.2.B- Inmueble sometido a Propiedad Horizontal: las unidades complementarias en el régimen de propiedad horizontal quedarán siempre comprendidas en la afectación (art. 2045 CCCN).

4.2.C- Inmueble con porcentaje indiviso sobre un callejón comunero de indivisión forzosa: la afectación deberá solicitarse sobre ambos expresamente.

4.2.D.- Usufructo y condominio: en los supuestos de afectación por parte del usufructuario o de los condóminos , no se exigirá la declaración de no tener afectado otro inmueble al régimen de vivienda o no encontrarse en trámite otra afectación (art. 244 del CCCN último párrafo).



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

4.1.E-Ampliación objetiva; se admitirá la ampliación objetiva del bien, siempre que se cumpla con los requisitos anteriores (4.1.A/B/C) rigiendo la misma desde la fecha de la inscripción de la ampliación.

4.3- Requisito de habitación efectiva (art. 247 CCN)

4.3.A- **titular como único beneficiario:** En el caso de que el único beneficiario sea el propio titular deberá manifestar en el documento registrable, por declaración jurada, que habita efectivamente el inmueble.

4.3.B- **existencia de otros beneficiarios ascendientes y/o descendientes:** Cuando existieren otros beneficiarios el registrador calificará que el constituyente manifieste que uno de los beneficiarios habita el inmueble.

4.3.C- **beneficiario colateral:** cuando el beneficiario sea un pariente colateral hasta el tercer grado, se exigirá que se manifieste que ambos habitan el inmueble (art. 246 inc. b).

En los tres casos anteriores, de no contener el documento registrable la declaración requerida, se practicará una inscripción PROVISIONAL, hasta tanto lo manifieste (art. 247 CCCN)

4.4- Requisito de determinada valuación fiscal: en ningún caso, se trate de inmueble urbano o rural, se tomará en consideración la valuación fiscal del mismo.

4.5-Medidas cautelares o derecho real de hipoteca sobre el inmueble: La existencia de medidas cautelares sobre el inmueble no impide su afectación, salvo que hubiere una prohibición de innovar, en cuyo caso la afectación a vivienda será DEVUELTA CON RESERVA DE PRIORIDAD por 180 días (art. 18 inciso a Ley 17801, art. 106 Ley 8236)

En caso de que el inmueble a afectar reconociese una o más hipotecas, no será necesario el consentimiento del acreedor hipotecario ni la expresión documental en la escritura de la inoponibilidad prevista por el artículo 249 inc. b del CCCN..

4.6.- Subrogación real: (art. 248)

4.6.A-Inmuebles sobre los que se aplica:

Podrá aplicarse la subrogación real, trasladándose el régimen protectorio en los siguientes supuestos:

1-vivienda adquirida en sustitución de la afectada sea en forma simultánea o posterior a la transferencia de la vivienda afectada.

2- vivienda que ya se encontrara previamente en el patrimonio del constituyente debiendo aclararse que dicha afectación no le será oponible a los acreedores con emplazamiento registral anteriores a la subrogación.

Deberá rogarse expresamente la afectación a vivienda sobre el inmueble al que se traslada la afectación, previa o simultáneamente a la desafectación del régimen de la vivienda transferida, lo que deberá solicitarse expresamente.

4.6.B-Inmueble del mismo titular:

La subrogación sólo puede realizarse sobre un inmueble del mismo titular ya sea preexistente en su patrimonio o adquirido en sustitución. No se tomará razón de la subrogación sobre inmueble de titularidad de otra persona aunque se trate de cónyuges.

En el supuesto en que se pretenda subrogar sobre un inmueble que se encuentre o se adquiera en condominio, la afectación se trasladará a la parte indivisa del titular originario.

4.6.C- Asientos registrales: El registrador practicará el asiento indicando la subrogación real operada, el inmueble afectado y su fecha original, consignando en el asiento: “AFECTACION A VIVIENDA POR SUBROGACION REAL: Ent.. de fecha...Afectaba la mat..... por lo que RIGE DE FECHA...”

En ningún caso será necesaria la reserva de subrogar el beneficio en el documento correspondiente a la desafectación. No obstante lo cual, si se hubiese hecho reserva expresa de subrogar y se rogase su registración, la misma se practicará.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

5 -SUJETOS LEGITIMADOS PARA AFECTAR(art. 245):

5.1- Afectación voluntaria. El titular registral:

5.1.A- Dominio: El registrador calificará que afecte a vivienda el titular registral del derecho de dominio.

5.1.B- Condominio: en caso de condominio, deberán concurrir todos los condóminos, no siendo necesario que exista parentesco entre ellos.

5.1.C- Usufructo : podrá someter a vivienda solo el usufructuario o conjuntamente con el nudo propietario. En caso de someter solo el usufructuario, el derecho durará mientras continúe vigente el derecho real de usufructo.

5.1.D -Herederos: la afectación a vivienda podrá realizarse por tracto abreviado, debiendo ser solicitada por la totalidad de los herederos declarados.

5.1.E- Menores: cuando se afectase a vivienda existiendo entre sus titulares, menores de edad, deberá distinguirse (art. 155 de la Ley 8236)

a- si fuese por acta administrativa se solicitará autorización judicial previa por los menores.

b-Si fuese por escritura pública, se procederá a su inscripción siendo de calificación notarial la exigencia de autorización judicial previa.

En caso de que el titular sea un menor adolescente, el mismo deberá comparecer a prestar su consentimiento expreso (art. 645 últ. Parte, art. 639 CCCN).

5.1.F- Incapaces o con capacidad restringida: en el supuesto de que el inmueble se encuentra a nombre de una persona incapaz, deberá comparecer el curador con autorización judicial.

En el caso de restricción de capacidad declarada judicialmente se estará al contenido de la sentencia que determina los alcances de la misma. (art. 32, 37 y 38 CCCN).

5.1.G- Superficiario: podrá afectar a vivienda por el plazo de duración de su derecho (art. 2120 CCN)

5.1.H- Afectación por apoderado: se admitirá la afectación al régimen de protección de la vivienda mediante apoderado con poder general . Se considerará que el poder para “constituir bien de familia” es idóneo para afectar a la protección de la

vivienda, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos por los arts. 244, 245, 246 y 247 del CCCN.

Cuando la afectación se realice por escritura pública la suficiencia del mandato será calificación del notario.

5.1.I-Fiduciario: la afectación a vivienda podrá ser realizada por el titular fiduciario en la medida en que se cumplieren todos los requisitos previstos en el CCCN.

5.2-Afectación judicial:

Podrá afectarse por orden judicial cuando se hubiese dispuesto en los actos de última voluntad, en la resolución que atribuye la vivienda en los juicios de divorcio o en la que resuelve cuestiones vinculadas a la convivencia si hay beneficiarios incapaces o con capacidad restringida.(art. 245 CCCN).

6 - QUIENES PUEDEN SER BENEFICIARIOS (art. 246)

Podrán ser beneficiarios el propietario constituyente, el cónyuge, conviviente, los ascendientes y los descendientes.

En defecto de los anteriores, los parientes colaterales hasta el tercer grado que conviven con el constituyente.

En todos los casos el registrador calificará que el vínculo sea acreditado por la mención en el documento de las partidas correspondientes, de lo contrario inscribirá en forma PROVISIONAL hasta tanto se acredite el vínculo.

6.1-Conviviente

6.1.A-Si la unión convivencial **se encuentra inscrita** en Registro Civil y Capacidad de las personas **o se acredita por un instrumento público** (por ej. Acta de convivencia otorgada ante la Policía o acta notarial etc.), bastará con la comparencia del titular registral. En este supuesto el registrador dejará constancia en el asiento por nota marginal de la existencia de la unión convivencial inscrita y del nombre del beneficiario conviviente.

6.1.B- Cuando la unión convivencial **no se encuentra inscrita o no existe instrumento público que la acredite:**



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

- **Si se afecta por escritura pública:** para proceder a la inscripción el registrador verificará que el escribano haya dado fe de la existencia de la misma, o que ambos convivientes comparecieron manifestando dicha circunstancia por declaración jurada. De lo contrario practicará una inscripción PROVISIONAL hasta tanto lo hicieran .
- **En el caso en que se proteja por acta administrativa** el registrador exigirá que comparezcan ambos convivientes manifestando dicha circunstancia por declaración jurada.

6.2 -Ampliación subjetiva: el registrador procederá a inscribir la ampliación subjetiva siempre que se cumplan con los requisitos de parentesco y su acreditación .

6.3- Exclusión subjetiva: se encuentra legitimado para solicitarla el sujeto legitimado para la afectación.

7-TRANSMISIÓN Y GRAVAMEN (art. 250)

7.1-Titular registral casado o que vive en unión convivencial inscripta: se exigirá la conformidad y/o asentimiento del otro cónyuge o conviviente inscripto se trate de un bien propio o ganancial y se encuentre sometido al régimen de comunidad o separación de bienes.

De no existir se practicará una inscripción PROVISIONAL hasta tanto asienta el otro cónyuge o el conviviente respectivamente.

La ausencia de la conformidad o asentimiento puede suplirse mediante autorización judicial.

En caso de que surgiera de las constancias registrales el matrimonio o la existencia de una unión convivencial inscripta (por ejemplo: inscripción de pacto de convivencia o de beneficiario conviviente inscripto) el registrador calificará la comparencia del cónyuge o conviviente, siendo en los demás supuestos exclusiva calificación notarial.

7.2-Desafectación por transferencia:

Juntamente con la transferencia a un tercero deberá desafectarse del régimen de vivienda, de lo contrario se practicará una inscripción provisional hasta tanto se cumplimente con dicho requisito.

Habiéndose cumplido con los requisitos para la transmisión del inmueble afectado (asentimiento o autorización judicial según el caso, art. 250 CCCN), la desafectación podrá ser solicitada por el adquirente.

7.3-Excepción- Transmisión sin desafectación (art. 250 CCCN):

No será necesaria la desafectación cuando:

- se adjudique el inmueble en el expediente sucesorio o en el divorcio a uno de los beneficiarios .
- se realice la transferencia de dominio por cualquier título a favor de uno de los beneficiarios.

8-DESAFECTACIÓN

8.1- Solicitada por el constituyente:

8.1.A-si está casado o vive en unión convivencial inscripta: deberá prestar su asentimiento el cónyuge o conviviente. Si se opone, falta , es incapacidad o con capacidad restringida debe ser autorizada judicialmente.

8.1.B- Divorciado:

- a- si el bien es propio del constituyente podrá solicitarlo él.
- b- si es ganancial necesitará el asentimiento del ex cónyuge o acreditar la adjudicación del inmueble en la liquidación de la sociedad conyugal
- En ambos casos deberá manifestar que no es sede de la vivienda familiar y que no existen beneficiarios incapaces o con capacidad restringida.

8.1.C-Constituyente fallecido:

La desafectación podrá ser solicitada por:

- a- Existiendo adjudicación del inmueble en el expediente sucesorio: por el adjudicatario .



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

b- No existiendo adjudicación: por la mayoría de los herederos declarados computada por estirpe de conformidad con el art. 255 inc. c.

Deberá prestar asentimiento el cónyuge o conviviente inscripto del constituyente.

No será necesario el asentimiento conyugal del cónyuge o conviviente de los herederos.

No será necesaria la inscripción de la adjudicación del inmueble .

En ambos supuestos: Deberá manifestarse la inexistencia de beneficiarios incapaces o con capacidad restringida.

8.1.D-Fallecimiento del cónyuge del titular registral :

a- si el inmueble es bien propio: podrá solicitarlo el conyuge supérstite constituyente.

b-Si el si el inmueble es ganancial:

- **Si existe adjudicación en el proceso sucesorio:** podrá solicitarla el adjudicatario.
- **No existiendo adjudicación:** por la mayoría de los herederos declarados computada por estirpe de conformidad con el art. 255 inc. c .

No será necesario el asentimiento conyugal del cónyuge o conviviente de los herederos.

No será necesaria la inscripción de la adjudicación del inmueble.

En ambos supuestos deberá manifestarse la inexistencia de beneficiarios incapaces o con capacidad restringida.

8.2-Condominio: deberá ser solicitada por todos los condóminos . Si están casados o viven en unión convivencial inscripta deberá prestar asentimiento el cónyuge o conviviente.

8.3-Usufructo:

a-Si sometió el usufructuario, podrá solicitar la desafectación con el asentimiento del cónyuge o conviviente inscripto.

b-Si sometieron usufructuario y nudo propietario, la desafectación deberá ser solicitada por ambos con el asentimiento del cónyuge o conviviente inscripto.

8.4- Subasta: en caso de subasta del inmueble afectado, la cancelación podrá ser solicitada por el Juez mediante oficio o por el adquirente en subasta.

8.5-Desafectación de parte indivisa: se admitirá la desafectación de una parte indivisa del inmueble.

9- INOPONIBILIDAD: El titular con la conformidad del cónyuge o conviviente puede al momento de constituir un gravamen declararlo inoponible a la afectación a vivienda inscrita con anterioridad, de lo que se tomará razón (art. 249 inc. b y art. 153 Ley 8236)

10- MEDIDAS CAUTELARES:

No será objeto de calificación la inhibición del constituyente a los fines de la inscripción de la afectación a vivienda.

En el caso, de traba de una medida cautelar el registrador tomará razón de la misma debiendo informar al Juez la existencia de la afectación a vivienda y su fecha.

11-DEROGACIÓN TÁCITA DE ALGUNOS ARTÍCULOS DE LA LEY

8.236. Se interpreta que han quedado derogados tácitamente los arts. 144 inciso a apartado 1, art. 4 incisos c y d, art. 148 y art. 151 de la ley 8.236.

Deróguese expresamente la orden de servicio nro. 396 anexo I punto 2.

Notifíquese las Jefaturas, personal del Registro y Publíquese en el portal institucional.