

AFECTACIÓN A VIVIENDA

La normativa base registral que contempla el tema es la DTR. 10/2016

-AFECTACIÓN DE MÁS DE UN INMUEBLE

Se puede afectar más de un inmueble, siempre y cuando sean linderos y en uno de ellos se asiente la vivienda. Se recomienda colocar una manifestación del afectante que diga que los inmuebles afectados *“constituyen una misma unidad de vivienda”*.

-AFECTACIÓN DE UNIDAD FUNCIONAL Y UNIDAD COMPLEMENTARIA

En régimen de Propiedad Horizontal, se pueden afectar la unidad funcional y la complementaria.

En ambos casos debe rogarse la afectación por inmueble y por minuta separada (se ruega con código 500-32).

-AFECTACIÓN DE INMUEBLE EN CONDOMINIO E INMUEBLE DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

En caso de tener un inmueble en condominio afectado, no impide ni registral, ni jurídicamente, la afectación de un inmueble de propiedad exclusiva y la protección del mismo por el régimen.

-SOLICITUD DE INFORME O CERTIFICADO

El informe para afectación a vivienda, se puede solicitar sin abonar la tasa correspondiente a la publicidad, y en ese caso el registro despachará un informe sin copia de la matrícula, solo confirmando la titularidad de dominio. En caso de abonar la tasa correspondiente, el registro despachará normalmente con la copia de la matrícula. Se pueden solicitar certificados con reserva de prioridad para afectar a Régimen de Vivienda, en este caso el procedimiento será el habitual, colocando en la matrícula el número y fecha de ingreso del certificado, registro y partido del solicitante y motivo.

-SUBROGACIÓN REAL, MANIFESTACIÓN EN ESCRITURA DE VENTA

Debe consignarse en la escritura de venta la manifestación de la subrogación, la cual no puede ser agregada por escritura complementaria o aclaratoria. No se puede realizar subrogación entre inmuebles de propiedad del afectante, sólo se puede realizar esta opción en caso de venta y posterior adquisición de otro inmueble destinado a la protección de la vivienda familiar (expediente número 23077-1003/2016 iniciado por el Notario Emilio Coto, fallo de Cámara Civil Sala I La Plata).

-SUBROGACIÓN REAL, ADQUISICIÓN DEL NUEVO INMUEBLE

Adquirido el nuevo inmueble, en la escritura de adquisición debe constar la relación de la escritura primitiva donde se optó por la subrogación real, y los datos de la inscripción primitiva.

-INSCRIPCIÓN DE SUBROGACIÓN REAL

Se debe rogar en la matrícula primitiva la subrogación, ya que allí quedará asentada junto con la fecha de afectación originaria, y también se debe rogar la cancelación del régimen de vivienda sobre ese inmueble ya que no quedará afectado (ambos actos se ruegan con el código 561). Asimismo, en el inmueble que se adquiera, también debe rogarse la afectación al régimen de vivienda (se ruega con el código 560).

Hay que tener en cuenta que en caso de no hacerse por escrituras simultáneas, el escribano que autorice la escritura por la cual se transmite y se opta por la subrogación, debe controlar que dicha circunstancia quede registrada en la matrícula del inmueble.

-DESAFECTACIÓN

La desafectación del régimen de vivienda se realiza con el código 501-32, y requiere de asentimiento conyugal, o conformidad del conviviente, sin importar el carácter del bien.