

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 001

Santa Fe, “Cuna de la Constitución Nacional”, 29 de mayo de 2017

VISTO:

La necesidad de fijar un criterio en el supuesto de reserva de usufructo por el transmitente incluyendo al cónyuge no titular, con o sin derecho de acrecer, acompañando el proceso de unificación de criterios de este Registro General;

CONSIDERANDO:

Que los criterios de calificación de los Registros de la Propiedad han sido diversos para el supuesto específico de reserva de usufructo del inmueble por el transmitente incluyendo al cónyuge no titular, lo que inhibió pronunciamientos categóricos sobre el mismo en las Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble;

Que este Registro General sin haberse pronunciado expresamente hasta la fecha sobre el tema admitía las inscripciones en las que constaba dicha reserva encontrando fundamento en el art. 1800 del anterior Código Civil, ya que de conformidad con un escrito de Rubén Augusto Lamber, Año 1998, pág. 22, publicado por la ACADEMIA NACIONAL DEL NOTARIADO LAUREANO ARTURO MOLINA, la reserva tiene como fin cumplir un deber alimentario, base esencial del matrimonio en cuanto la institución apunta a una recíproca asistencia, pudiendo crear el desprendimiento patrimonial una insolvencia del titular que perjudicaría al cónyuge, teniendo en cuenta que muerto se extingue el usufructo;

Que en sentido contrario el Registro General Rosario, 2° Circunscripción, mediante Disposición Técnico Registral N° 1/98, dispuso que se serían rechazables los documentos que formalizaran el supuesto de donación de la nuda propiedad de inmuebles efectuada por uno de los padres a sus hijos haciendo el donante reserva del usufructo no sólo para sí, sino también para su cónyuge (no titular del dominio), con o sin derechos de acrecer entre ambos. Además agrega que, para calificar los respectivos documentos en nada influye que el inmueble sea propio o ganancial porque la sustancia del problema no pasa por esa circunstancia;

Que atento la necesidad de fijar un criterio de calificación y lo previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación, cabe entender que la reserva a favor del cónyuge no titular resulta observable de conformidad con los artículos 1002 inciso d), 387, 1548, 1549, 1010, 2134, 2135, y concordantes;



Que se estableció que los cónyuges bajo el régimen de comunidad tienen una inhabilidad especial para contratar entre sí. Al respecto dice el “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado” Tomo V, páginas 710/712, Ed. Rubinzal – Culzoni, que *“De acuerdo al sentido literal que se desprendería de la disposición legal podría entenderse que el nuevo sistema extiende la prohibición de contratación entre cónyuges -limitada a ciertos contratos en el régimen anterior- a una inhabilidad para celebrar entre sí cualquier tipo de acuerdo. Esa posible hermenéutica literal se coloca en pugna con una pluralidad de razones que dan sustento a una interpretación restrictiva y finalista sobre el alcance de este precepto legal: 1) a través del régimen patrimonial del matrimonio se ha establecido una orientación general del sistema hacia el reconocimiento y ampliación de la autonomía negocial de los cónyuges, permitiéndose no solamente la opción por el sistema de comunidad o de separación, sino también la modificación posterior de dicho régimen durante el matrimonio (arts. 420, inc. G; 446 y 449); 2) en el artículo 459 se ratifica tal tesitura al autorizar la celebración del mandato entre cónyuges, independientemente del régimen patrimonial elegido;...”*;

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes en los arts. 75°, 76° y 87° de la ley 6435.-

LA DIRECTORA GENERAL

DISPONE:

1°.- En los supuestos de transferencia de nuda propiedad de inmuebles de carácter ganancial o propio a favor de terceros haciendo reserva de usufructo el titular registral no sólo para sí, sino también para su cónyuge (no titular del dominio), con o sin derecho de acrecer entre ambos, se inscribirá sólo la transferencia de nuda propiedad de inmuebles, y se rechazará la reserva de usufructo para el cónyuge no titular del dominio, con o sin derecho de acrecer entre ambos, y casos análogos.-

2°.- La presente disposición entrará en vigencia el día 1° de Agosto de 2017.-

3°.- Regístrese, comuníquese, y archívese.-

