

## **LEY 5.639**

### **Bien de familia**

Fecha de Sanción: 19/05/2004

Fecha de Promulgación: 31/05/2004

Publicado en: Boletín Oficial, 04/06/2004

## **REGIMEN DEL BIEN DE FAMILIA**

### **CAPITULO I**

#### **De las Normas Generales**

Art. 1° - Reglaméntese por la presente los Artículos 34 al 50 de la Ley Nacional N 14.394 y dispónese normas y lineamientos básicos para el funcionamiento del Instituto Bien de Familia en el territorio de la provincia de San Luis en los aspectos registrales, tributarios y arancelarios por labores profesionales.

Art. 2° - A los efectos de la constitución del Bien de Familia se admitirá todo inmueble según los siguientes recaudos:

1- Inmuebles urbanos edificados, cualquiera sea su valuación fiscal, cuando sea destinado exclusivamente a vivienda con las limitaciones de los Artículos 34 y 36 de la Ley Nacional N 14.394.

2- Inmuebles urbanos edificados, cualquiera sea su valuación fiscal, cuando sea destinada, además de vivienda y dentro de las previsiones de los Artículos 34 y 36 de la Ley Nacional N 14.394, para actividades económicas, siempre que éstas no superen las necesidades de sustento del grupo familiar y sean ejercidas en forma directa y exclusiva por el constituyente y/o beneficiarios.

3- Inmuebles rurales cualquiera sea su valuación fiscal siempre que en el se encuentre radicada la sede de la vivienda del constituyente y su familia, según las previsiones de los Artículos 34 y 36 de la Ley N 14.394, cuando por su extensión y explotación personal de éste y/o su familia en forma directa y exclusiva no exceda de las necesidades de sustento del grupo familiar beneficiado.

La extensión del inmueble a que se refiere este inciso no podrá exceder de una Unidad Económica determinada por el Poder Ejecutivo conforme a las características específicas de la zona donde se encuentre el inmueble afectado.

## **CAPITULO II**

### **De las Normas Registrales**

Art. 3° - El Instituto Bien de Familia será inscripto en la Oficina del Registro de la Propiedad Inmueble, organismo que a los fines registrales dispondrá de un Protocolo General de Bien de Familia.

Art. 4° - El Protocolo General de Bien de Familia será confeccionado con los documentos portantes de peticiones de constitución, modificación o desafectación al régimen de Bien de Familia, como así de toda documentación complementaria a la especie.

Art. 5° - Toda constitución o desafectación al régimen de Bien de Familia será marginalmente anotada en el folio asiento de dominio correspondiente, referenciando los datos necesarios del Protocolo General de Bien de Familia que resulten apropiados para un eficaz control registral y para la publicidad registral correspondiente.

Art. 6° - La solicitud de constitución de Bien de Familia podrá efectuarse por escritura notarial, acta judicial o en forma directa ante la Oficina del Registro de la Propiedad Inmueble.

Art. 7° - Serán requisitos de todo acto de requerimiento de constitución, modificación o desafectación los generales registrales de la Ley Nacional N 17.801 y en especial los exigidos por los Artículos 3, 5, 15 y 23 del citado cuerpo legal.

Art. 8° - Toda persona que pretenda acogimiento al Instituto Bien de Familia deberá cumplir los siguientes recaudos:

1- Justificar con documentación legalmente idónea la existencia y composición de la familia a que hace referencia el Artículo 36 de la Ley Nacional N 14.394.

2- Formular declaración jurada acerca de:

a) Su convivencia real con las personas indicadas en el Artículo 36 de la Ley Nacional N 14.394.

b) No estar acogido al beneficio y no tener en trámite otro pedido de inscripción al Instituto Bien de Familia.

c) El compromiso que contrae de ajustarse fielmente a los términos del Artículo 41 de la Ley Nacional N 14.394.

3- Justificar con los certificados pertinentes estar al día en el pago del Impuesto Inmobiliario, y el cumplimiento de los extremos calificantes según los Incisos 2) y 3) del Artículo 2 de esta Ley.

4- Si existiere condominio, la gestión deberá ser efectuada por todos los condóminos, justificando que entre ellos existe la situación de familia prevista por el Artículo 36 de la Ley Nacional N 14.394.

Art. 9° - Calificada la petición por la Oficina del Registro de la Propiedad Inmueble se procederá a inscribir definitivamente el inmueble al Instituto, inscribirlo provisoriamente, o rechazar la petición de inscripción.

La inscripción provisoria y el rechazo de la inscripción serán recurribles por vía de reconsideración ante la Oficina del Registro de la Propiedad Inmueble, debiendo interponerse este recurso dentro de los CINCO (5) días hábiles de notificada la resolución.

En la oportunidad deberá ofrecerse toda la prueba de que intente servirse el recurrente.

La resolución denegatoria del recurso de reconsideración será recurrible por ante el Juez de Primera Instancia en lo Civil en turno que corresponde según la ubicación del inmueble. Este recurso de apelación será interpuesto ante la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble dentro de los DIEZ (10) días hábiles de notificada la resolución. Deberá interponerse con expresión de agravios y fundamentación legal.

La Oficina del Registro de la Propiedad Inmueble formará expediente con todos los antecedentes documentales existentes y elevará las actuaciones al Juzgado que corresponda por intermedio de

Secretaría Administrativa del Superior Tribunal de Justicia, quién remitirá de inmediato la causa al Juzgado que estuviere en turno y fuere material y territorialmente competente.

Para la interposición de los recursos de reconsideración y apelación no exista plazo de gracia.

Las resoluciones administrativas quedarán notificadas en forma automática el primer martes o viernes posterior a su dictado.

El Procedimiento en la instancia recursiva judicial será, en lo aplicable, el establecido para los recursos de apelación en relación, siendo obligatorio la intervención del Ministerio de Menores y del Procurador General del Superior Tribunal de Justicia de la provincia de San Luis.

Art. 10. - El Juez Civil de Primeras Instancia con competencia territorial en el lugar de ubicación del inmueble conocerá en toda cuestión contenciosa entre familiares a que se refiere el Artículo 36 de la Ley Nacional N 14.394.

También lo será en las promovidas por cualquier interesado que pretenda modificar o desafectar el Bien de Familia.

El procedimiento será el dispuesto para el proceso sumarísimo por el Código de Procedimientos Civiles, y deberá ser tramitado - bajo sanción de nulidad - con intervención promiscua del Ministerio de Menores y dictamen del Procurador General del Superior Tribunal de Justicia de la provincia de San Luis.

Toda vez que la resolución de Primera o Segunda Instancia establezca modificación o desafectación del Bien de Familia, el expediente pasará en consulta al Superior Tribunal de Justicia de la provincia de San Luis.

Art. 11. - El Juez de la sucesión será competente en los casos previstos por el Artículo 49 Inciso b) de la Ley Nacional N 14.394, si la cuestión fuere planteada antes de la inscripción de dominio a nombre de los herederos o sucesores. La cuestión tramitará conforme al procedimiento establecido en el Artículo 10 de esta Ley.

Art. 12. - El Juez de la expropiación o reivindicación será competente para disponer la pertinente desafectación, la que se resolverá sin más trámite una vez que la sentencia definitiva pase en autoridad de cosa Juzgada.

Art. 13. - Declárase comprendidas dentro del Artículo 10 de esta Ley, los casos de desafectación para subaste judicial o ejecución judicial, cualquiera fuera la competencia territorial del Juzgado que interviniera en la causa y la jurisdicción o fuere del mismo.

Art. 14. - Decláranse de orden público las intervenciones del Ministerio de Menores, Procurador General del Superior Tribunal de Justicia de San Luis y la consulta al Superior Tribunal de Justicia de la provincia de San Luis.

Art. 15. - En todos los casos de que por orden judicial se dispusiera la modificación o desafectación de un inmueble al régimen de Bien de Familia la petición se hará con documento portante de constancias de las intervenciones que esta Ley declara de orden público, con transcripción de los proveídos judiciales pertinentes.

### **CAPITULO III**

#### **De las Normas Tributarias**

Art. 16. - Todos los trámites vinculados al Bien de Familia y relativos a su constitución o desafectación voluntaria, serán exentos de todo impuesto o tasa retributiva.

No están comprendidas en la exención:

a) Los promovidos por quienes resultaren terceros en referencia al Artículo 36 de la Ley Nacional N 14.394.

b) Los promovidos por quienes resultaren comprendidos en el Artículo 36 de la Ley N 14.394 dentro del término de un año y medio contado a partir de la fecha de constitución del beneficio.

c) Los promovidos para realizar subasta o ejecución judicial del inmueble.

Art. 17. - El Poder Ejecutivo determinará por Decreto, anualmente, el porcentaje de bonificación del impuesto inmobiliario que corresponda aplicar a los inmuebles afectados al presente. Dicha bonificación no podrá superar el CINCUENTA POR CIENTO (50%) del Impuesto a abonarse en cada cuota o anticipo.

Art. 18. - El beneficio establecido en el artículo anterior será de aplicación a partir del primer vencimiento que se produzca con posterioridad a la fecha de la resolución Oficina del Registro de la Propiedad Inmueble que disponga la inscripción definitiva como bien de familia del inmueble afectado.

Art. 19. - El Bien de Familia estará exento de tasa de justicia y de eventual impuesto a la transmisión mortis causa en los casos que se opera esta transmisión a favor de las personas instituidas como beneficiarias en el Artículo 36 de la Ley Nacional N 14.394.

Esta exención comprende únicamente al inmueble Bien de Familia no alcanzando a ningún otro componente del acervo hereditario.

La exención se operará siempre que el inmueble no resultare desafectado dentro de los cinco años de operada la transmisión.

Art. 20. - Si se desafectare el inmueble constituido como Bien de Familia antes de que transcurran CINCO (5) años de operada la transmisión, el beneficio acordado en el artículo anterior quedará reducido conforme a la siguiente escala:

Dentro del primer año 100%

Segundo año 80%

Tercer año 60%

Cuarto año 40%

Quinto año 20%

Pasando el quinto año no habrá reducción en el beneficio.

Art. 21. - En todos los casos se calculará el gravamen conforme a la tasación fiscal al tiempo de la desafectación y deberá abonarse previo a la resolución que así lo determine.

#### CAPITULO IV - De los Aranceles Profesionales

Art. 22. - En las sucesiones y con respecto al inmueble afectado el Instituto Bien de Familia, los honorarios profesionales no podrán superar el TRES POR CIENTO (3%) de la valuación fiscal del inmueble.

Los demás bienes del acervo hereditario se regirán en cuanto a honorarios profesionales por la Ley pertinente.

Art. 23. - Los aranceles de escribanos por escritura de petición, afectación, modificación o desafectación lo serán en un momento que no supere el UNO POR CIENTO (1%) de la valuación fiscal del inmueble.

#### CAPITULO V - De la Reglamentación

Art. 24. - Facúltase a la Oficina del Registro de la Propiedad Inmueble para implementar sistema y dictar normas reglamentarias a fines de la inscripción de las cuestiones atinentes al Bien de Familia.

Art. 25. - Facúltase al Poder Ejecutivo de la Provincia para dictar las normas reglamentarias para la implementación del régimen tributario establecido por esta Ley.

Art. 26. - Facúltase a las Oficina del Registro de la Propiedad Inmueble y Dirección Provincial de Ingresos Públicos o el organismo que la reemplace para dictar resoluciones conjuntas a efectos de integración y coordinación de las tareas respectivas en lo atinente al Instituto Bien de Familia.

#### CAPITULO VI

## **Sanciones**

Art. 27. - El acogimiento al Instituto Bien de Familia y los beneficios acordados se extinguen si se falsearen los elementos y recaudos exigidos para su constitución, o no se comunicare inmediatamente a la Autoridad de Aplicación, los cambios o modificaciones de los mismos y que fueran esenciales para la constitución de ese Instituto.

## **CAPITULO VII**

### **De las Disposiciones Generales**

Art. 28. - Invítase a las entidades municipales de la provincia de San Luis a adoptar un sistema de bonificaciones en el pago de tasas y servicios municipales para los inmuebles inscriptos como bien de familia.

Art. 29. - La presente Ley regirá en todo el territorio de la provincia de San Luis desde el día siguiente el de su publicación en el Boletín Oficial y Judicial de la provincia de San Luis.

Art. 30. - Derogar la Ley N 4701 y toda otra norma que se oponga a esta reglamentación.

Art. 31. - Comuníquese, etc.