

**DISPOSICIONES
TÉCNICO
REGISTRALES**

DISPOSICIÓN TÉCNICO-REGISTRAL N°3/74.

San Juan, 31 de octubre de 1974.

VISTO: La necesidad de disponer medidas que a simplificar y a la vez que se obtenga mayor seguridad en las inscripciones, y

CONSIDERANDO:

Que las normas vigentes en materia de levantamientos de medidas cautelares al sólo efecto de escriturar no llenan las necesidades señaladas, haciéndose necesaria la adopción de medidas al respecto;

Por ello, la Directora del Registro General Inmobiliario, en uso de las atribuciones que le confiere el art.8 inc. 2 de la ley 3802;

DISPONE:

Art. 1.- Los mandamientos judiciales que ordenen levantamientos al sólo efecto de escriturar, deberán consignar en el oficio respectivo: a) Nombre del Notario autorizado para suscribir la respectiva escritura ; b) Número y fecha de inscripción de la medida a levantar y c) La exacta determinación del inmueble respecto del cual se efectuará la operación.

Art. 2.- La presentación para su inscripción de los testimonios para cuya autorización se ordenó el levantamiento, importará el levantamiento definitivo de la medida cautelar. (art. 570 C.P.C.)

Art. 3.- Comuníquese a quienes corresponda, cumplido, archívese. Fdo.: Amalia Laspina de Bustos- Escribana- Jefa del Registro General de la Propiedad.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°4/75

San Juan, 24 de Octubre de 1975.

Visto la Resolución de la Excma. Corte de Justicia de fecha 15 de octubre de 1975 referida a los espacios en blanco en informes y certificaciones que expide el registro General Inmobiliario, y

Considerando:

Que el certificado registral reviste carácter de instrumento público (art. 979 inc. 2 del C.C.);

Que es necesario arbitrar medidas tendientes a obtener mayor seguridad en la tramitación de los certificados e informes, evitando posibles adulteraciones.-

Por ello, la Directora del Registro General Inmobiliario, en uso de las facultades que le confiere el art. 8 inc. 2 de la ley 3802,

DISPONE:

Art. 1°.- Los solicitantes deben anular los espacios en blanco en toda rogación de certificación e informe por medio de barras a máquina.-

Art. 2°.- Comuníquese a los colegios Profesionales que corresponda y pase a las Secciones respectivas para su conocimiento y demás efectos: cumplido, archívese.-

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°6/78

San Juan, 28 de Diciembre de 1978.

Visto la situación registral creada con motivo de la presentación de desistimientos relativos a inscripciones en trámite, como asimismo la anomalía que al respecto existe, y

Considerando:

Que es necesario contar con una norma general en la materia (por cuanto existan casos de desistimiento con bastante frecuencia).

Que dichas normas deben contener las bases sobre las cuales se ha de desarrollar el procedimiento que por su naturaleza merecen estas peticiones;

Que así resulte de consultar el tema como verdaderos desistimientos de derecho, toda vez que por imperio de las distintas normas vigentes (Art. 2505 3136 y 3137 etc. del Cod. Civil) la falta de inscripción reste oponibilidad a tales documentos;

Que de ello se infiere que únicamente los mismos titulares de los derechos reales que se inscribirán a través del documento son quienes pueden rogar tales desistimientos, so riesgo de consentir que la simple voluntad de un tercero al negocio jurídico le esté privando de un efecto fundamentalísimo.

Que cuando se corre el trámite de la rogación es ineludible verificar el (o los) márgenes de dominio comprendidos en la operación como antecedentes, por si hubiera expedida certificación como antecedentes, por si

hubiera expedida certificación de las señales del art. 23 del D.L. 17801/68, en cuyo caso se hará saber al peticionante con todo lo que de ella se desprenda;

Que asimismo y antes de acceder a la retracción del trámite, se ha de verificar mediante la búsqueda de estilo si no hubieren registrado medidas cautelares por el titular (o los) derechos reales cuya inscripción se desiste, puesto que admitirla lisa y llanamente podría significar la burla flagrante de quien intente caucionarse en derecho.

Por ello, y en uso de las facultades que le confiere el art. 8°, inc. 2 de la ley 3802, la Directora del Registro General Inmobiliario, DISPONE:

Art. 1.- Toda vez que se desista del trámite de inscripción y anotación de un documento, deberá solicitárselo mediante nota de estilo suscripta por el (o los) titulares del derecho que se fuere a inscribir a anotar. Dicha nota en cuanto a la(s) firmas deberá estar autenticada por funcionario competente.

Podrá también persona legalmente apoderada proceder conforme, y en tales casos deberá exhibir además de la mencionada nota el poder que legitima su proceder.

Cuando se trate de mandatos judiciales, el desistimiento únicamente se admitirá por esta vía.

Art. 2.- La solicitud de desistimiento deberá formularse y efectivizarse deteniendo el documento que se desiste inscribir o anotar, dentro del lapso que pudiera mediar entre el asiento de presentación y inscripción, debiendo existiera la inscripción o anotación, sea ésta definitiva o provisoria. La resolución será adoptada por el Jefe de División que corresponda.

Art. 3.- Comuníquese a quien corresponda, cuamplo
archívese.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°6/77

San Juan, 8 de Junio de 1977.

Visto las reiteradas dudas interpretativas que, en relación al “embargo” de créditos hipotecarios se generan en el momento de llevar a cabo la calificación de los mandatos judiciales, y

Considerando:

Que ellos ha dado origen a la existencia de anotaciones de embargos que se han visto privados de funcionalidad al momento del instrumento cancelatorio pertinente, dado que a fin de llevar a cabo esos actos extintivos no es menester la solicitud de certificado previo(art. 23 D.L. N° 17.801;

Que las variadas interpretaciones sobre si corresponde o no el asiento de los oficios conteniendo embargo contra créditos hipotecarios se ven aclaradas por el fallo de fecha 6/1174, dictado por la Excma. Camara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala B, en autos “Angel Fattote hijos S.R.L. c/lampolki, Alfredo y otros s/incidente embargo preventivo” (L.L. 18-XII-1974) y, en consecuencia, resulta esclarecedor para la aplicación de la ley nacional - registral;

Que, como se destaca en dicho fallo la actividad de los acreedores, en tales supuestos, está prevista en el art. 533 del Código Procesal de la Nación, concordante con el art. 518 del Código Procesal de la provincia (ley 3738) y sus correlativos fundantes, art. 736 y 1465 del CC., como forma idónea para efectivizar las pretensiones creditorias;

Que el régimen registral previsto en el art. 2° del D.L. 17801, como sostiene la doctrina aludida, “no prevee la anotación de los

embargos de créditos hipotecarios, dado la finalidad de dar publicidad únicamente al estado jurídico de los inmuebles o completar la que éstos tuvieran”;

Por ello, en uso de las facultades conferidas por la ley 3802/73, la Directora General del registro Inmobiliario, DISPONE:

Art. 1.- A partir del 1 de Julio de 1977, serán rechazados en el momento de su presentación, los documentos portantes de mandatos destinados a trabar embargos sobre créditos hipotecarios, sienta a la calidad de documentos no inscribibles que esos mandatos poseen.

Art. 2.- Los asientos existentes en tal sentido serán informados a quienes requieran noticia del estado jurídico de los inmuebles, dejen dos, contancia que ellos no obstan, conforme lo prevee la ley de fondo, el asiento de las cancelaciones que se pudieran realizar respecto del derecho a que acceden.

Art. 3.- Elévese a la Excma. Corte de Justicia; comuníquese a los Colegios Profesionales que corresponda; notifíquese al Registro Inmobiliario de Jáchal y Secciones intervinientes; cumplido, archívese

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°8/79

San Juan, 30 de Agosto de 1979.

Visto la situación registral creada con motivo de la presentación de instrumentos de transferencias de dominio para su inscripción, sin que conste el asentimiento del cónyuge (art. 1277 C.C.), y

Considerando:

Que el Registro General Inmobiliario al examinar los documentos presentados debe controlar el cumplimiento de los requisitos relativos al poder de disposición de las partes impuesto por los art. 1276 y 1277 del C.C..

Que dicha situación se resolvió en C.N. Civil en pleno del 27-VII-1977 en causa Feidman Mauricio (L.L. del 12-VIII-1977; E.D. del 19-VIII-1977)

Por ello, y en uso de las facultades que le confiera el art. 8 inc. 2 de la ley 3802. la Directora del Registro General Inmobiliario, DISPONE:

Art. 1.- A partir del 10 de Septiembre de 1979, y en los actos otorgados desde esa fecha, se calificará el asentimiento conyugal (art. 1277 C.C.)

Art. 2.- Cuando se trata de bienes propios de cualquiera de los cónyuges, se calificará la manifestación del titular inscripto en el sentido de que en ellos no está radicado el hogar conyugal en las condiciones del art. 1277, tercer párrafo, del Código civil. Para el caso de estar radicado el hogar conyugal y

existir en él hijos menores o incapaces, se calificará el asentimiento del cónyuge no titular registral.

Art. 3.- Los instrumentos en los que no conste el cumplimiento de tales disposiciones legales, se inscribirán provisoriamente conforme lo establecido por el ar. 9, inc b) del D.L. 17.801/68.

Art. 4.- Comuníquese q quienes corresponda, cumplido, archívese.

PODER JUDICIAL SAN JUAN

San Juan, 15 de Octubre de 1996.

SRES. DIRECTORES Y JEFE DE DESPACHO-DPTO.TRANSFERENCIAS

Por la presente se reiteran los términos de la disposición Técnico Registral 8/79. la que se encuentra vigente, solicitando notifiquen de su contenido al personal a su cargo.

Atte.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°9/79

San Juan, 30 de Agosto de 1979.

Visto la gran cantidad de sellos que se colocan en los márgenes de los dominios a los efectos de la reserva de prioridad, y

Considerando:

Que son muchos los casos de tales asientos motivados por pedidos efectuados por los profesionales al solo efecto de determinar las condiciones del dominio respectivo;

Que tal situación provoca inconvenientes en la tramitación de los certificados y en la inscripción de los títulos según sea el certificado que se utilizó en su formalización;

Por ello, y en uso de las facultades que le confiere el art. 8, inc. 2 de la ley 3802, la Directora del Registro General Inmobiliario, DISPONE:

Art. 1.- La Sección Informes devolverá sin informar las solicitudes de certificación para transmisión de dominio o constitución de derechos reales, cuando al margen de la inscripción exista constancia de haberse pedido otro certificado por el mismo funcionario y para la misma operación y se halla comprendido en el plazo de vigencia establecido por la ley registral.

art. 2.- Comuníquese a quienes corresponda, cumplido, archívese.-

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°10/79

San Juan, 20 de Diciembre de 1979.

Vista la situación registral creada cuando existe en un asiento de dominio una inscripción provisional de documento transmisivo de la titularidad, y

Considerando:

Que en dicho supuesto se presenten dudas sobre el modo en que debe requerirse la certificación prevista por el art. 23 del D.L. 17.801, y al forma de efectuar el despacho de la misma;

Que en sede registral resulta evidente que la titularidad del dominio se mantiene en quien figure como transmitente en el acto inscripto provisoriamente, hasta tanto el mismo no se inscribe en forma definitiva;

Que los efectos de la inscripción provisional, dada su limitación en el tiempo y demás caracteres, impiden la exposición de certificados que indiquen una titularidad registral plena y cuantas demás circunstancias presente el dominio en sí;

Que por tanto, los certificados previstos por el art. 23 del D.L. 17.801 deberán solicitarse con relación a quien aún es titular registral, y en su despacho, además de consignarse los gravámenes y demás situaciones jurídicas registradas se ha de destacar la existencia respecto de su titularidad, de un documento inscripto provisionalmente mediante prevención que contenga el negocio jurídico causal o la situación judicial que corresponda.

consignando tipo de documento, número de ingreso, fecha y funcionario autorizante:

Por ello, en uso de las facultades que le confiere el art. 8, inc. 2 de la ley 3802, la Directora del Registro General Inmobiliario, DISPONE:

Artículo 1°.- Toda vez que se solicite certificación a los efectos previstos por el artículo 23 del D.L. 14.801, relativa a un asiento de dominio respecto del cual existiere inscripto en forma provisional un documento transmisivo de la titularidad dominial allí existente, la solicitud deberá formularse consignando como titular de dominio al titular inscripto, y no a quien figura como adquirente en la inscripción provisional.

Las solicitudes que no se ajusten a lo establecido en el presente artículo, vale decir, en las que se ruegue certificación por el adquirente según la inscripción provisional, serán rechazadas sin más trámite.

Artículo 2°.- El despacho que se produzca en las solicitudes presentadas conforme al primer párrafo del artículo precedente, informará el dominio del titular inscripto y las demás situaciones jurídicas registradas y, con relación a la inscripción provisional, la naturaleza del documento que le dio origen, el funcionario autorizante y la fecha y número de presentación.

Artículo 3°.- Notifíquese a los sectores correspondientes; comuníquese a los Colegios Profesionales y archívese como Disposición Técnico-Registral.-

DISPOSICIÓN TÉCNICO-REGISTRAL N°14/82

San Juan, 1 de Febrero de 1982.

Visto el ingreso al Registro para su toma de razón de documentos denominados de "Inhibición Voluntaria" que afectan la libre disponibilidad de bienes y;

Considerando:

Que es necesario depurar los asientos que se practiquen en el Registro, como medio de lograr una correcta aplicación del D.L. 17.801/68;

Que resulta oportuno señalar la verdadera naturaleza jurídica de esta figura negocial, en su aplicación al ámbito estrictamente registral y en su instrumentación notarial, evitando que se la confunda con la inhibición general de bienes, medida cautelar, de origen jurisdiccional, de tan distintos alcances;

Que se trata de una figura de contenido meramente obligacional privado, carente de efectos prácticos en el plano negocial, por cuanto no es medio suficiente de garantía frente a los terceros ajenos a las partes que la hayan constituido, careciendo además de contenido jurídico-real;

Que su verdadera naturaleza la identifica con las cláusulas de inenajenabilidad rechazadas por los artículos 1364 y 2612 del Código Civil;

Que resulta esclarecedor el dictamen producido por la Procuración del Tesoro de la Nación en Expte. N°15960/75, en

el que se enumeren con objetividad y fuera jurídica los fundamentos de la tesis negativa;

Que la inhibición voluntaria no se encuentra incluida entre los documentos anotables que establece el D.L. 17.801/68, ni existe disposición legal en el ámbito provincial que contemple su anotación en el Registro;

Que existen antecedentes legislativos que expresamente disponen su no anotabilidad en los registros inmobiliarios, tal como el Decreto N° 2080/80 reglamentario del D.L. 17.801, para Capital Federal, Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Disposición que compatibiliza con normas expresas del C.C. como las del art. 2612 concordante con el art. 1364;

Por ello, en uso de las atribuciones que le confiere el art. 8 de la ley 3902, la Directora del Registro General Inmobiliario, DISPONE:

Art. 1.- A partir del 1 de Marzo de 1982 serán rechazados sin más trámite los documentos que se presenten a registrar con carácter de inhibición voluntaria, cualquiera fuere la fórmula contractual o denominación adoptada y los sujetos intervinientes.

Art. 2.- Elévese a la Excma. Corte de Justicia y comuníquese a quienes corresponda; cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°17/91

San Juan, 1 de Marzo de 1991.

Visto lo establecido por el art. 2 de la ley 17.801 con respecto a los documentos inscribibles, y

Considerando:

Que la ley 3596/69 derogó los artículos 385 al 389 de la ley 1434, en todo lo que se refiere al Registro de Mandatos;

Que a su vez la ley 1434 ha sido derogada por la ley 3802/73 en lo referido al Registro Inmobiliario;

Que el decreto N° 18.734/49, reglamentario de la ley 13.512/48 en su art. 25 establecía “que el Reglamento de propiedad y administración se inscribirá también en el Registro de Mandatos”

Que por decreto-ley 7795/55 art. 4° dicho artículo también ha sido derogado;

Que el Reglamento de copropiedad y administración se inscribirá en dicho REgistro en razón de que el administrador revise el carácter de mandatario del consorcio o de los copropietarios;

Que por una práctica errónea el único documento que se ha continuado anotando como mandato en dicho Registro es el Reglamento de copropiedad y administración, el que no es susceptible de registración conforme las disposiciones legales citadas en estos considerandos;

Que el haber derogado en el orden nacional y provincial el REgistro de Mandatos, y dado que el administrador revise el carácter

de mandatario, esta Dirección, en uso de las facultades que le confiere el art. 8 inc. 2 de la ley 3802, DISPONE:

Art. 1.- Suprimase desde el 1 de Marzo del corriente año la anotación del Reglamento de copropiedad y administración como mandato.

Art. 2.- Elévese a la Excma. Corte de Justicia y comuníquese al Colegio Notarial y sectores interesados. Cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°18

San Juan, 14 de MAyo de 1993.

Visto:

Lo establecido en el Art. 1° de la ley 4034/75 y Art. 10 de la ley 17.801/68; y

CONSIDERANDO:

Que es necesario organizar un registro especial para los bienes del Dominio Privado de la Provincia de San Juan; en razón de cumplimentar lo establecido por la ley, a efectos de que esos inmuebles queden incorporados al tráfico jurídico constituyendo el objeto de distintos negocios jurídicos;

Que es imprescindible hacer esta sección a efectos de diferenciar los de los inmuebles del Dominio Público que al ser inalienables, imprescriptibles e inembargables se encuentran fuera del tráfico inmobiliario y exceptuados por la Ley 17.801 Art. 10 in fine de su matriculación en el Registro General Inmobiliario;

POR ELLO:

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 8 inc. 2 de la Ley N° 3802/73, la Directora del REgistro General Inmobiliario:

DISPONE:

ARTÍCULO 1°.- A partir del 17 de Mayo del corriente año se crea la Sección Especial en Folio Real de los bienes del Dominio Privado Provincial.-

ARTÍCULO 2°.- Se incluirán los bienes inmuebles que por cualquier causa jurídica pasen del dominio de los particulares al Dominio Privado de la Provincia y los bienes considerados en el Art. 2342 incisos 1 y 3 del Código Civil que hayan cumplido con los requisitos y procedimientos establecidos en la Ley Provincial N° 4.034/75.-

ARTÍCULO 3º.- Los bienes del Dominio Privado de la Provincia que ya se encuentran inscriptos en el sistema cronológico personal o sistema de folio real serán trasladados de oficio cuando hubiere posibilidades económicas de contratar personal para realizar dicha labor de confección de los folios reales.-

ARTÍCULO 4º.-A efectos de cumplir el traslado de oficio en forma inmediata, se confeccionará un índice especial donde se consignara para individualizar el inmueble, la nomenclatura catastral, calle, número y entrecalle. En cada tarjeta se incluirá los datos de inscripción en los que ya estuvieren inscriptos y la matrícula registral en los documentos que ingresen a partir del día 17 del corriente mes.-

ARTÍCULO 5º.- La Matrícula Registral que se dará a esta Sección Especial comprenderá los siguientes grupos de dígitos;

- a) Los dos primeros dígitos identificativos del Dominio Privado Provincial serán -00; .-
- b) El que se adjudique al Departamento en que se encuentra ubicado el inmueble que constará de cinco dígitos.-
- c) El que se adjudique al inmueble por orden de matriculación, que constará de cinco dígitos.-

(Ejemplo); Matrícula; 00 - 04 - 00001

00 - Corresponde a; Dominio Privado Provincial.-

04 - Corresponde a; Departamento Rawson.-

00001 - Corresponde al inmueble, por orden de matriculación.-

ARTÍCULO 6º.- Elévese a la Excelentísima Corte de Justicia, Comuníquese al Personal y los Sectores interesados. Cumplido, archívese.-

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°19

San Juan, 15 de Junio de 1993.

Visto:

La necesidad de establecer procedimientos para la correcta aplicación de los artículos 13 de la Ley Nacional 17.801 y 39 de la Ley Provincial 3802; y

Considerando:

Que en esas normas se ha previsto la posibilidad de que el inmueble matriculado o inscripto sufra luego modificaciones en su configuración, originadas en integraciones, anexiones o divisiones que naturalmente tendrán incidencia registral.

Que para establecer normas para la aplicación de esta situaciones es conveniente recurrir al derecho hipotecario español fuente inspiradora de la 17.801, en el cual a la integración se le denomina “agrupación de fincas”, caracterizada por el jurista español Roca Sastra como aquella “operación registral en cuya virtud dos o más fincas son unificadas o reunidas en una sola en el Registro para formar una finca nueva”.

Que por “anexión parcelaria” se entiende toda porción de parcela que se agregue a otra lindera, resultando de esta operación dos nuevos inmuebles, cuyas áreas se modifican, una por reducción y otra por aumento de superficie.

Que las disposiciones que se establezcan deben concordar con las de la Dirección de Geodesia y Catastro, ya que tanto en la integración como en la anexión y división deberá vincularse los planos correspondientes con la I las nuevas matrículas (art. 13 Ley 17.801;.

Que es necesario distinguir las causas que pueden afectar la configuración de los inmuebles, las cuales son: integración, anexión o división.

Que esta disposición se elaboró con la conformidad del Colegio Notarial de la Provincia de San Juan y la Dirección de Geodesia y Catastro.

Por ello: y en virtud de las atribuciones que le confiere el inc. 2, art. 8 de la ley 3.802; la Directora del Registro General Inmobiliario,

DISPONE

Art. 1º: Que los inmuebles que se pretenda integrar o anexar deben ser colindantes entre sí y construir por lo menos una unidad económica en los términos del art. 23266 y concordantes del Código Civil y de la legislación local. Las distintas fincas a integrar o anexar han de pertenecer a un mismo titular o a los mismos copropietarios en igualdad de proporciones. La unificación deberá ser decidida por el propietario op acordada por los condominios, siempre en escritura pública (art. 1.184 y concordantes del Código Civil).

Art. 2º: De la escritura de integración, anexión o división deberá desprenderse la perfecta individualización de las distintas fincas a integrar, anexar o dividir. Si bien es cierto que en las diferentes situaciones se dé nacimiento a nueva o nuevas matrículas (Art. 11 Ley 17.801) no resulta conveniente perder la vinculación con los planos de mensura confeccionados previamente, para que en el folio real surja con certeza y seguridad todo el historial jurídico del inmueble.

Modificaciones esenciales de las fincas: Integración: se da esta situación cuando se agrupan dos o más inmuebles de un mismo titular. Se abrirá un folio consignando su nueva descripción. Se mensurará la nueva finca.

Anexión: cuando a un inmueble se le agrega una parte que se segrega de otro u otros inmuebles, se abrirá folio con la finca absorbente expresando la nueva descripción resultante y la procedencia de antecedente de la porción segregada con las cargas que la afectan siempre que haya conformidad de los acreedores. Igualmente abrirá folio de la finca mermada. Se mensurarán los inmuebles mermados y el inmueble ampliado.

División: se da esta situación cuando un inmueble inscripto se fracciona para su venta en lotes. Se mensura el loteo en su conjunto y cada lote en particular. Cabe aplicar la primera parte del art. 13 de la Ley 1.780: “si un inmueble se dividiera se confeccionarán tantas nuevas matrículas como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada.

Art. 3º: Para autorizar escrituras públicas de integración o anexión, el notario deberá solicitar el Registro General Inmobiliario informe del inmueble que posee el adquirente y certificado (art. 23 de la ley 17.801) de la finca que anexará y que se adquiere por ese acto. Deberá tener a la vista planos de ambos inmuebles y el plano del inmueble resultante de la integración o anexión visado por la Dirección de Geodesia y Catastro. Si el inmueble del cual es ya titular registral, tuviera acreedores con derechos inscriptos, deberá dejar constancia en la escritura de la conformidad de éstos para la modificación parcelaria, para que la integración o anexión sea viable.

Asimismo deberá describir la parcela que poseía, el instrumento por el que obtuvo la titularidad, el estado civil al tiempo de la adquisición y el antecedente dominial. Efectuará la titularidad del transmitente y finalmente la del inmueble de acuerdo con el plano visado por la Dirección de Geodesia y Catastro. De todo lo antes expuesto

deberá dejar constancia en la rogatoria aclarando en el rubro "Naturaleza del acto": compra, donación, etc. y anexión.

En los casos de integración parcelaria se consignará en la minuta, en el rubro "Naturaleza del acto": Integración parcelaria.

En la rogatoria debe describirse el inmueble que poseía, el inmueble que se anexa, el inmueble integrado (linderos, medidas y superficie) s/m y s/t) y el remanente que queda en titularidad del transmitente, este último en minuta separada.

Art, 4º: El Registro General Inmobiliario para inscribir en folio real la escritura que deberá ingresar con la rogatoria y los planos correspondientes (art. 38 ley 3.802), procederá de la siguiente forma:

Rubro 1: matrícula registral.

Rubro 2: nomenclaturas catastrales de los inmuebles que se anexan y si tuviese la nueva nomenclatura catastral del inmueble ya integrado o anexado, dejará constancia de ello.

Rubro 3: ubicación del inmueble: calle y número, entrecalles y cuando es esquina las calles que la forman, del inmueble ya unificado.

Rubro 4: a) Parcela I: descripción del inmueble que poseía.

b) Inmueble para anexar a parcela I

c) Descripción del inmueble unificado.

Rubro 5: Antecedentes de dominios o matrículas (de origen) anexadas.

Rubro 6: a) Designación del o de los titulares de dominio con arreglo a lo dispuesto por art. 12 de la ley 17.801.

b) Documento y acto jurídico por el cual obtuvo la titularidad de la parcela que poseía.

c) Anexión y acto por el que obtiene el inmueble que anexa.

Rubro 7: Hipotecas o medidas cautelares que recaigan en el inmueble que posea siempre que surja del texto de la escritura la conformidad de los acreedores. Como asimismo las que tuviese el inmueble que se anexa y que el adquirente toma a su cargo.

Art. 5º: Notas el dominio ; antecedentes que se cancela por anexión y notas al final del Rubro 4.-

a) Si los inmuebles que se anexan o se integran en toda su extensión estuviesen inscriptos en el sistema cronológico personal, en el Rubro Actas y Cancelaciones se dejará constancia “cierre o traslado por anexión o integración s/t y s/m con inmueble inscripto al Nº , Fº , Tº y Año o datos de las Matrícula. Inscripto en Folio Real Matr...(que es la resultante)”

En el antecedente dominial de la nueva matrícula: Datos de inscripción o matrículas de los inmuebles que se anexan. Si los inmuebles que se anexan estuviesen inscriptos en Folio Real colocar para una mayor visualización en el Rubro 4, “Traslado a Folio Real Matr...” resultante por anexión al inmueble lindero Matrícula...

Anexión parcelaria, cierre o traslado de la matrícula original por aumento de su área

Rubro 4: Traslado a Folio REal MAtr...(resultante) por anexión de rte de inmueble inscripto (datos) o Folio Real Matr.

Rubro 5: En la matrícula resultante Matr. y/o Inscripción (Fº, tº, Nº y Año) anexadas. el inmueble inscripto en el sistema cronológico personal que disminuyó su área por anexión de parte de su terreno a la parcela lindera abrir nueva matrícula.

En el caso que se detalla precedentes si está ya en Folio Real dejar constancia en el Rubro 4: "Traslado a Matr...(resultante) por anexión de parte de su terreno a la parcela lindera Matr..."

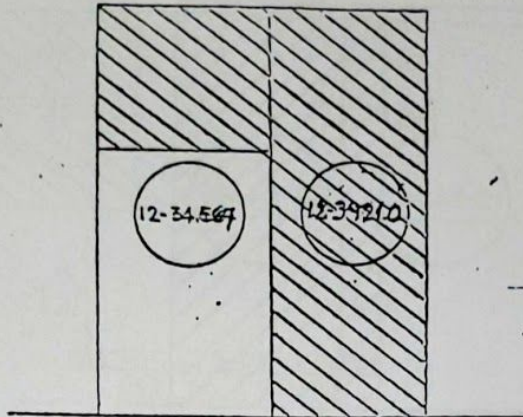
Si estuviese en Folio REal el inmueble que aumentó su área colocar en el Rubro 4 "Traslado a Matr...(resultante) por anexión a su terreno de parte de la parcela lindera Matr. y/o Inscripción.

En este último caso si la parcela que aumenta su área por parte de terreno del inmueble colindante estuviese inscrita en el sistema cronológico personal en Notas y Cancelaciones dejar constancia: Traslado a Matr...(resultante) s/t y s/m por anexión con parte de la parcela inscrita (datos) o Matr...

Art. 6º: Agréguese a la presente disposición fotocopias de supuestos de anexiones parcelarias.

Art. 7º: Notifíquese al personal de Registro. Comuníquese al Colegio Notarial y a la Dirección de Geodesia y Catastro, y elévese para su conocimiento a la Excma. Corte de Justicia. Cumplido. Archívese.-

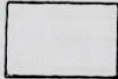
SUPUESTO DE ANEXION PARCELARIA



MATRICULAS DE ORIGEN
QUE SE CIERRAN

MATRICULAS RESULTANTES

REF.



12-39.810

REF.



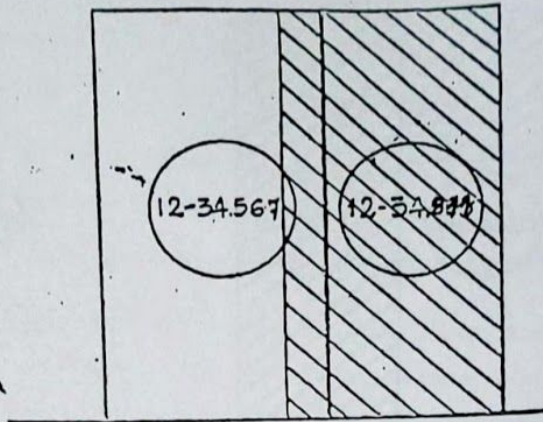
12-39.811

QUE SE ABREN

ANEXION PARCELARIA
CIERRE DE MATRICULA
DE ORIGEN QUE CEDE
TERRENO.-

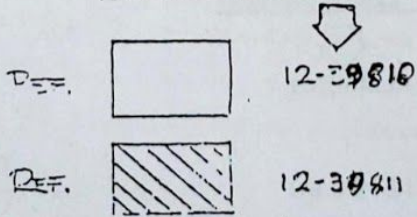
Rubro	TRASLADO A MAT. 12-39.810
4	POR ANEXION DE SU TERRENO A LA PARC. LINDERA, MAT. 12-34.567-

SUPUESTO DE ANEXION PARCELARIA



MATRICULAS DE ORIGEN
QUE SE CIERRAN

MATRICULAS RESULTANTES

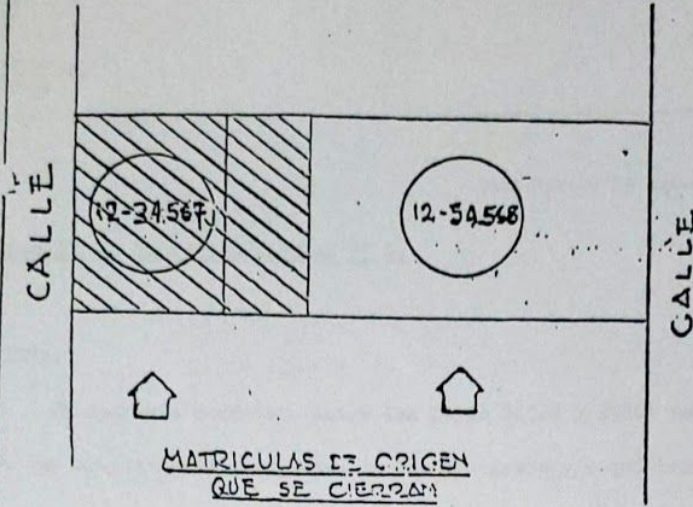


QUE SE ABREN

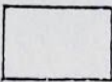
ANEXION PARCELARIA
CIERRE DE MATRICULA
DE ORIGEN QUE AUMENTA
SU AREA


Rubro 4	TRASLADO A MAT.12-39811 POR ANEXION A SU TERRENO DE PARTE DE LA PARC.LIN- DERA, MAT. 12-34567
------------	---

SUPUESTO DE ANEXION PARCELARIA



MATRICULAS RESULTANTES

REF.  12-39810

REF.  12-39811

QUE SE ABREN

ANEXION PARCELARIA, constancia del antecedente dominial en matricula resultante.

Rubro 5	ANTECEDENTE DOMINIAL 5 O MAT. 12-34567 y 12-34568, ANEXADAS
------------	--

PODER JUDICIAL SAN JUAN

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°21

San Juan, 9 de Agosto de 1996.

Visto:

El aparente conflicto entre las Leyes 24.522 y 17.801 respecto a la caducidad de las inhabilitaciones emergentes de los concursos y/o quiebras; y

CONSIDERANDO:

La necesidad de dar publicidad las normativas que regulan la actividad registral;

LA DIRECTORA DEL REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO

DISPONE:

Art. 1°.- A partir del 12-08-96, se aplicará la normativa específica de la Ley 24.522 la desplaza la contemplada en el art.37 inc.b Ley 17.801, por lo que dichas medidas no tienen plazo de caducidad automática. Consecuentemente mantienen su vigencia hasta que ingrese el oficio de levantamiento.

Art. 2°.- Dichas medidas tendrán un tratamiento interno especial (índice y encuadernación distintos a los usuales)

Art. 3°.- Elévese a la Excma. Corte de Justicia, comuníquese a los Juzgados Comerciales especiales y Foro de Abogados y notifíquese a los Departamentos y Sectores del Registro.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°22

San Juan, 6 de Noviembre de 1996.

Visto: La Ley 24.441 y lo dispuesto en su Título I (Fideicomiso) -arts. 1 al 18, y

CONSIDERANDO:

Que según lo establecido en el Art.11 de la citada Ley, sobre los bienes fideicomitidos se constituye una propiedad fiduciaria regida por las normas del Código Civil, Título VII Libro III, que regulan el dominio imperfecto;

Que en razón por lo dispuesto por los arts. 12 y 13 de la citada Ley, referidos a que la propiedad fiduciaria debe inscribirse en los registro respectivos, y conforme al art. 2° de la Ley 17.801 corresponderá su inscripción en este Registro tratándose de inmuebles ubicados en el ámbito territorial de su competencia;

Que en consecuencia, teniendo en cuenta la novedad de la figura creada, es necesario establecer reglas generales para la calificación de tales documentos, que posibiliten una adecuada publicidad registral;

Que la inclusión del art. 3° de la presente, reconoce como damentación el evitar incidentes por desembargos, con las costas que los mismo ocasionan;

Por ello, en uso de las facultades que le acuerda la Ley LA DIRECTORA DEL GENERAL INMOBILIARIO DISPONE:

Art. 1°.- En la calificación de documentos que contengan actos de transmisión fiduciaria, en los términos de la Ley 24.441, se aplicarán en cuanto resulten compatibles, las normas registrales vigentes, según se trate de dominio, condominio, propiedad o copropiedad horizontal, según los casos, y las que aquí se establecen.

Art. 2.- Los asientos se practicarán consignando en el Rubro 6 (Titularidad) DOMINIO FIDUCIARIO-LEY 24.441, a continuación los datos de identidad del titular fiduciario y los de práctica respecto al negocio jurídico. Se hará constar además el plaza o condición al cual se sujeta el dominio, consignando en este último caso "sujeto a condición". Finalmente, en el Rubro 7 se hará constar la limitación de las facultad de disponer o gravar a que se refiere el art.17 in fine si existiere.

Este criterio se aplicará tanto en los casos del art. 1° como en los del art. 13° de la Ley, así como en los supuestos de asientos de hipotecas, Usufructos y otros derechos desmembrados, y en los casos de subrogación del inmueble fideicomitido.

Art. 3°.-Por construir los bienes fideicomitidos un Patrimonio de Afectación regulado especialmente (arts. 14 1° parte, 15 y 16 1° parte), cuando se tome razón de medidas cautelares, se observará si en la respectiva rogatoria se ha meritado expresamente que se trata de un dominio fiduciario, caso contrario, se hará saber al oficiante tal circunstancia para ser meritado judicialmente, practicándose a sus efectos una anotación provisional (art. 9 inc. b Ley 17.801) la que será convertida en definitiva cuando se gire oficio en el que se manifieste que la medida se traba sobre tal calidad de dominio.

Art. 4°.- En los documentos por los cuales el fiduciario transmita o grave el dominio, se calificará, además de los aspectos usuales, la existencia del consentimiento del beneficiario o del fiduciante a que se refiere el art. 17 de Ley y art. 2 de la presente.

Art. 5°.- Los supuestos de cesación del dominio fiduciario que regulan los arts. 9 y 10 de la Ley 24.441, darán lugar a un nuevo asiento en el rubro titularidad, a nombre del sustituto, con los datos personales e indicación de la causa.

Art. 6°.- Cuando se otorguen certificaciones o informes, el Dpto. Publicidad deberá dejar constancia de la existencia del fideicomiso.

Art. 7°.- Elévese a la Excma. Corte de Justicia. comuníquese a los Colegios Profesionales y notifíquese a los Departamentos y Sectores del Registro.
Cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°23

San Juan, 3 de Febrero del 2000.

VISTO:

Lo preceptuado por el art. 9 inc b) de la Ley 17.801 respecto de las prórrogas de la inscripciones provisionales;

Y CONSIDERANDO:

Lo declarado por la XXX Reunión Nacional de Directores de Registros en el sentido de que deben dictarse normas que regulen los supuestos de prórroga, lo que fue reiterado por la XXXIII Reunión Nacional de Registros.

POR ELLO, en uso de las facultades que le confiere la ley

LA DIRECTORA DEL REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO

DISPONE

Art. 1°) La solicitud de prórroga deberá ser fundamentada por el peticionante, por causas no imputables a su falta de diligencia o que constituyan un modo de violar o incumplir requisitos establecidos por las leyes vigentes, y presentada cinco días antes del vencimiento de la inscripción provisional.

Art. 2°) Las prórrogas que se otorguen serán limitadas en el tiempo, por un periodo total de 180 días, fraccionado, advirtiéndose al peticionante cuando se trate de las última.

Art. 3°) De forma.

San Juan, 1 de Marzo de 2001.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°24

VISTO el ingreso de expedientes judiciales compuestos de varios cuerpos en los que se ordena la registración de adjudicaciones en Sucesorios, subastas Judiciales, Posesiones, Divorcios, Divisiones de Condominio, etc., y

CONSIDERANDO:

Que la doctrina documental resultante de los artículos 2, 3, 8, 10,19, 28 y cc. de la Ley 17.801 y 1006, 1010 y cc. del Código Civil, imponen la necesidad de que - para su inscripción - los documentos notariales, judiciales o administrativos estén constituidos por testimonio o copia de las respectivas escrituras, sentencias o resoluciones;

Que no es necesario, ni ajustado a la lógica jurídica, que para su inscripción o anotación ingresen al Registro expedientes judiciales en los que consten las resoluciones o sentencias que deban ser objeto de publicidad registral;

Que los documentos registrables a los que se refiere el art. 2° de la Ley 17.801 son, en todos los casos, los constituidos por copia auténtica o testimonio de las escrituras, sentencias o resoluciones respectivas;

Por ello, la Directora del REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO

DISPONE:

Art. 1°.- A partir del **1 de Abril del año en curso**, para la inscripción o anotación de resoluciones o sentencias judiciales que deban ser objeto de publicidad registral deberá presentarse testimonio o copia auténtica de las mismas con todos los recaudos registrales exigibles.

Art. 2° .- Cuando se trate de **subasta judicial** el testimonio que de ella expide el actuario, sin perjuicio de los demás recaudos registrales exigibles, deberá contener la transcripción de parte pertinente de los siguientes autos:

- a) El que decreta el remate
- b) El que lo aprueba
- c) El que ordena la puesta en posesión y su cumplimiento o la constancia de haberla recibido.
- d) El que tiene por abonado el precio
- e) el que ordena la expedición del documento a registrar u orden de inscripción.

Los autos referidos se transcribirán en su parte pertinente, con mención de la fecha y las fojas del expediente judicial al que corresponden.

Art. 3° .- El registro del dominio o condominio **adquirido por usucapión** se efectuará sobre la base del testimonio de la sentencia respectiva. El documento deberá bastarse a si mismo en cuanto a la individualización del inmueble y de sus titulares, con los demás recaudos registrales exigibles, los que podrán resultar de la sentencia o de constancias obrantes en el expediente.

Art. 4° .- cuando se disponga la inscripción de una adjudicación en **Declaratoria de Herederos o Testamento**, del testimonio deberán resultar los siguientes autos:

- a) El que declara los herederos a aprueba el testamento en su caso.
- b) El que homologa cesiones de derechos o convenios de partición.
- c) El que ordena la inscripción.

En el supuesto testamentario, del testimonio deberá resultar también la institución hereditaria.

Art. 5° .- cuando se inscriba la adjudicación de bienes como consecuencia de la **disolución y liquidación de la sociedad conyugal**, el documento deberá contener la decenal, expropiación y remate público judicial, los Jueces deberán comunicar mediante oficio tal circunstancia al Registro General Inmobiliario, al solo efecto de publicidad noticia, observando los recaudos previstos por el art. 50 de la Ley 3.802:

a) La iniciación del juicio y la declaración firme de la perención de instancia, desistimiento o desestimación de la acción, que deje sin efecto la primera comunicación (en los tres primeros casos); b) la adquisición definitiva del dominio del inmueble por el accionante, operada por sentencia firme recaída en el respectivo proceso.

Art. 6° .- Comuníquese a la Excma. Corte de Justicia, Juzgados Provinciales y Federales, Colegios Profesionales, personal y sectores interesados y publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

San Juan, 12 de Diciembre de 2001.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°25

VISTO:

La situación de inexactitud registral que se origina por la falta de publicidad en los casos en que la adquisición de dominio se produce en sede judicial y a los efectos de evitar duplicidad de transferencias y/o constitución de derechos reales y/o traba de medidas cautelares que pueden resultar incompatibles, y

CONSIDERANDO:

Que la inscripción del acto adquisitivo en el Registro no es una obligación legal sino una carga del interesado para hacerla oponible a terceros, conforme art. 2.505 del C.C. y 2 y ss. de la ley 17.801).

Que en los casos de adquisición del dominio por expropiación, usucapion, prescripción adquisitiva decenal y subasta judicial, la demora u omisión de la inscripción o la falta de información sobre la existencia del proceso perjudica la seguridad jurídica que garantiza la publicidad registral vulnerando los derechos de los terceros de buena fé.

POR ELLO:

En uso de las atribuciones que le confiere el art. 8 inc 2) de la ley 3.802, la

DIRECTORA DEL REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO

DISPONE

Art. 1° .- En todos los procesos judiciales en los que se promueva y produzca la adquisición del dominio de inmuebles, sea por usucapión, prescripción adquisitiva

relación de la respectiva sentencia de divorcio, del convenio de partición o de la resolución particionaria en su caso.

Art. 6° .- comuníquese a los colegios profesionales y Sectores interesados y publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

San Juan, 21 de Marzo de 2002.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°27.

VISTO lo establecido en el art. 1° de la D.T.R. N°25 v.

CONSIDERANDO que en el caso de Usucapión y Prescripción adquisitiva decenal lo dispuesto sólo puede efectivizarse en el caso de existir antecedentes dominial inscripto.

POR ELLO

la Directora del Registro General Inmobiliario

DISPONE:

Art. 1° .- Modificase el Art. 1° de la D.T.R. N° 25/01 el que quedará redactado de la siguiente forma:

“Art. 1° .- En todos los procesos judiciales en los que se promueva y produzca la adquisición del dominio de inmuebles, sea por usucapión o prescripción adquisitiva decenal - siempre que conste inscripto el antecedente dominial- expropiación y remate público judicial, los Jueces deberán comunicar mediante oficio tal circunstancia al Registro General Inmobiliario, al solo efecto de publicidad noticia, observando los recaudos previstos por el art. 50 de la ley 3.802: a) la iniciación del juicio y la declaración firme de la perención de instancia, desistimiento o desestimación de la acción, que deje sin efecto la primera comunicación (en los tres primeros casos) b) la adquisición definitiva del dominio del inmueble por el accionante operada por sentencia firme recaída en el respectivo proceso.

Art. 2° .- Comuníquese y cumplido archívese.

San Juan, 21 de Febrero de 2003.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL

VISTO:

Lo dispuesto por la Sala Tercera de Superintendencia en resolución de fecha 5 del corriente; y

CONSIDERANDO:

Que se ha implementado un sistema computarizado para el ingreso y egreso de los documentos;

que la práctica realizada ha sido positiva en cuanto a los resultados que ese medio proporciona;

Por ello, en uso de las facultades que le confiere la ley,

LA DIRECTORA DEL REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO

DISPONE

Artículo 1°: A partir del día 24 de Febrero de 2003, pónese en vigencia para el ingreso de los documentos en el Libro Diario de presentación y salida de documentos, el “Sistema de Mesa de Entradas”.

Artículo 2°: En consecuencia, el Libro Diario en uso será debidamente cerrado el día 21 de Febrero de 2003 con nota expresa al final de los asientos de esa fecha. La información a partir de esa será registrada en la Base de Datos que nacerá como consecuencia de lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 3°: Póngase en conocimiento de la Corte de Justicia. Notifíquese a las Áreas interesadas. Cumplido, archívese.

San Juan, 30 de Agosto de 2007.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°29

VISTO:

La ley 12.665 modificada por ley 24.252 de creación de la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares históricos; y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 4° de la ley citada establece que los inmuebles declarados históricos “no podrán ser sometidos a reparaciones o restauraciones, ni destruidos en todo o en parte, transferidos, gravados o enajenados sin aprobación o intervención de las Comisiona Nacional”

Que dicha norma establece una limitación a la disponibilidad del dominio de los inmuebles respectivos que debe tener adecuada publicidad registral en los términos de la ley 17.801 particularmente de los artículos 2°, 3°, 12°, 14°.

Que en consecuencia, es menester regular los requisitos de inscripción de las declaraciones que el Poder Ejecutivo Nacional disponga.

POR ELLO:

La SUBDIRECTORA del REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO

DISPONE

Art.1°: A rogación de Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares históricos, se tomara razon, en la inscripción del dominio del inmueble que se especifique, de las Declaraciones que conforme la ley 12.664, modificada por la ley 24.252, disponga el Poder Ejecutivo Nacional.

Art.2°: Al efecto indicado en el artículo anterior, la comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares históricos deberá remitir copia del Decreto Declarativo y solicitud suscripta por quien represente a la Comisión Nacional, en la que se consignará la inscripción del dominio, nomenclatura catastral, calle y número del inmueble de que se trate y número y año de Decreto respectivos que declara al inmueble lugar histórico.

Art.3°: La toma de razón de la limitación que aquí se regula deberá practicarse en los rubros 7 y 7 del folio respectivo, consignándose en el primero la leyenda “Afectado al régimen de las leyes 12.665 y 24.252” y en el segundo texto: “Limitación al dominio: El inmueble o puede ser enajenado ni gravado sin previa intervención de la Comisión Nacional de Monumentos, Museos y lugares históricos Ley 12.665, modificada por ley 24.252”. A continuación se consignará número y fecha del Decreto del P.E.N. que así dispone en el caso.

En los casos de dominios que aún estuvieren asentados en la técnica de libros se procederá al traslado a la técnica de folio real y en caso de imposibilidad por falta de adecuada determinación se anotará marginalmente la afectación aludida. La nota de inscripción se insertará en el ejemplar del decreto aludido en el artículo precedente.

Art. 4°: Elévese a la Corte de Justicia para su conocimiento, publíquese en el Boletín Oficial y notifíquese a funcionarios y personal de Áreas y Sectores. cumplido, archívese.

San Juan, 26 de Junio de 2009.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°30

VISTO: la nota del Consejo Federal del Notariado ingresada bajo el N° el 25 del corriente, y

CONSIDERANDO:

Que por la nota mencionada, el Consejo Federal del Notariado Argentino pone en conocimiento que ha implementado, a partir del 1° de Mayo de 2009, un sistema de estampillas autoadhesivas de seguridad, por las fojas, por medio de las que cada Colegio legaliza las firmas de los escribanos de su demarcación.

Que por otro parte, dichas estampillas, según la comunicación aludida, son iguales para todo el país y tienen determinadas características que impiden su reproducción, procurando dar seguridad a los documentos que circulan dentro y fuera del territorio argentino. con el objeto de evitar o prevenir las falsificaciones que sufren con frecuencia algunos instrumentos notariales.

Que por ello, resulta un recaudo de forma requerir que los documentos notariales, de cualquier especie de registración, provenientes de escribanos de las diferentes provincias del país, estén acompañados de la estampilla autoadhesiva de seguridad, si fueron otorgados a partir de 1° de Mayo del año en curso.

Por ello, LA DIRECTORA DEL REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO

DISPONE

Art. 1°: Los testimonios de las escrituras a partir del día 1° de MAyo de 2009, por escribanos de las distintas provincias del país, a los fines de su toma de razón,

deberán tener inserta la estampilla autoadhesiva de seguridad adoptada por el consejo Federal del Notariado.

Art. 2°: La falta de este recaudo, atento el carácter del mismo, constituirá defecto subsanable en los términos del art. 9° de la ley 17.801.

Art. 3°: Elévese a la Excma. Corte de Justicia para su conocimiento. Requiérase su publicación en el Boletín Oficial y notifíquese a funcionarios y personal de Áreas y Sectores. Cumplido, archívese.

Consejo Federal del Notariado Argentino

Buenos Aires, 19 de Junio de 2009.

Señora Directora
Escribanía Adriana Lorenzatti de Dara
Dirección General del Registro Inmobiliario
Provincia de San Juan
Presente

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted a fin de llevar a su conocimiento que el Consejo Federal del Notariado Argentino, con la anuencia y el respaldo de los Colegios de Escribanos del país, ha implementado un sistema de estampillas autoadhesivas de seguridad para las fojas por medio de las que cada Colegio legaliza las firmas de los escribanos de su demarcación. El sistema comenzó a funcionar en forma obligatoria, a partir del 1° de mayo de 2009.

Las estampillas son iguales para todo el país y tienen determinadas características que impiden su reproducción procurando dar seguridad a los documentos que circulan dentro y fuera del territorio argentino, con el objeto de evitar o prevenir las falsificaciones que sufren con frecuencia algunos instrumentos notariales.

Para su conocimiento, adjuntamos a la presente el modelo de las mencionadas estampillas.

Quedamos a sus órdenes para cualquier aclaración al respecto y aprovechamos la oportunidad para saludar a usted atentamente,



San Juan, 3 de mayo de 2011.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°31

VISTO: Las notas de los Colegios de Escribanos de la Ciudad autónoma de Buenos Aires y de la Provincia de Entre Ríos, ingresadas bajo el n° 6383 el 18/3 y n° 10887 el 26/4 del año en curso, respectivamente, y

CONSIDERADO:

Que por las mencionadas notas, ambos Colegios comunican que han resuelto no aplicar para las legalizaciones de firmas de los escribanos de su demarcación, a partir del 30 de abril de 2010, el sistema estampillas autoadhesivas de seguridad adoptado por el consejo Federal del Notariado.

Que corresponde, en consecuencia, modificar la D.T.R. 30/09.

POR ELLO:

La Directora del Registro General Inmobiliario

DISPONE

Art. 1°: Excluyese de lo dispuesto por los arts. 1° y 2° de la D.T.R. 30/09 los documentos legalizados a partir del 30/4//2010 por los Colegios de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Provincia de Entre Ríos.

Art. 2°: Notifíquese. Cumplido, archívese.

San Juan, 14 de Noviembre de 2011.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°32

VISTO:

La resolución de la SALA TERCERA DE SUPERINTENDENCIA DE LA CORTE DE JUSTICIA de fecha 11 de noviembre de 2011, en actuaciones 41946 caratulados “Departamento de Informática” - A.S. Alé Fernando y RGI- Esc. Lorenzatti de Dara, Adriana s/ elevan Petición” ingresada a este Registro en fecha, bajo el N° 37.321; y

CONSIDERANDO:

Que la Resolución citada en el visto “decreta ASUETO ADMINISTRATIVO, en tendencias del REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO, durante los días veintidós (22) veintitrés (23); veinticuatro (24) y veinticinco (25) inclusive, del corriente mes y año, con suspensión de los plazos registrales contenidos en la Ley 17.801, y en el ingreso de toda documentación,...”

Que corresponde determinar los alcances de dicha Resolución en cuanto a la suspensión de los plazos registrales aplicable a la documentación que vence entre los días 22 y 25, a los efectos de evitar errores de interpretación en el cómputo de plazos.

Que el principio de igualdad ante la ley es un imperativo constitucional previsto por el art. 16 de la Constitución Nacional y 24 de la Constitución Provincial.

Que el principio de prioridad basado en el axioma “prior tempore potior jure” y pilar indiscutible del sistema registral argentino, también resultaría vulnerado en caso de no contemplar una solución a la situación señalada;

Que el art. 24 de la ley 17.801 permite “cuando las circunstancias locales lo aconsejen,” establecer plazos más amplios de validez para las certificaciones;

Por ello:

La Directora del Registro General Inmobiliario

DISPONE

Art. 1°: El asueto dispuesto entre los días 22 y 25 de noviembre del año en curso, para el cómputo de plazos registrales que correspondiere, no modifica la plena vigencia de las documentación expedida.

Art. 2°: Todo documento cuya prórroga, resinscripción o presentación (en virtud del art. 5° de la ley 17.801). debiera efectuarse entre los días 22 y 25 de noviembre, se considera ingresado en término , sin pérdida de la prioridad o reserva que ostentada de acuerdo al siguiente cronograma: los que vencen el 24 - el día 1 de diciembre y los que vencen 25 - el 2 de diciembre. En esos casos especiales, los plazos se computarán como si los documentos se hubieran presentado en término.

Art. 3°: En el caso de solicitudes de certificados que hubieren ingresado hasta el día 18 inclusive y no se hubieren expedido, al plazo de vigencia del art. 24 de la ley 17.801 se le adicionarán cuatro (4) días.

Art. 4°: a los efectos de la registración condicionada prevista en el art. 18 inc. b) de la ley 17.801, se adicionarán a los respectivos plazos cuatro (4) días.

Art. 5°: Únicamente, a los fines de retirar la documentación que estuviere diligenciada, Mesa de Entradas atenderá los días miércoles 23 y jueves 27 de 8 hs. a 10 hs.

Art. 6° : Comuníquese a la Corte de Justicia, notifíquese al Colegio de Escribanos, Foro de Abogados, Colegio de Agrimensores, Funcionarios y personal del Registro y publíquese por un día en Boletín Oficial. Cumplido, archívese. Fdo. Esc. Adriana Lorenzatti de Dara - Directora General - Registro General Inmobiliario-

Hay una firma Dra. Victoria Sánchez de Pascual - Directora de Departamento Registro General Inmobiliario

San Juan, 24 de octubre de 2012.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°33

VISTO:

Los arts. 8 y 11 de la Ley 25.248 - Contrato de "leasing" - que disponen respectivamente que "a los efectos de su oponibilidad a terceros, el contrato debe inscribirse en el registro que corresponda según la naturaleza de la cosa que constituye su objeto" y que son opinables a los acreedores de las partes los efectos del contrato debidamente inscripto"; y

CONSIDERANDO:

Que, en consecuencia, es necesario establecer las reglas generales a las que el registrador ajustará su cometido, tendiendo a posibilitar la adecuada publicidad de los efectos oponibles de tales contratos.

Que en este sentido es necesario precisar, en los términos del art. 14 de la Ley 17.801, el rubro del folio donde se habrá de registrar y el modo de confeccionar los asientos.

Que conforme la citada ley, el contrato de leasing, si se trata de inmuebles, debe instrumentarse en escritura pública y genera una opción de compra, oponible a terceros por lo que, el asiento de inscripción, deberá practicarse en el rubro del folio destinado a los gravámenes, restricciones y limitaciones.

Que el régimen de inscripción y efectos retroactivos a la fecha de las entrega de la cosa contenido en el art. 8 (2° párrafo) de ley 25.248, no es aplicable a los inmuebles en razón del texto expreso del 9 y de la condición modificadora del derecho real de dominio que resulta a partir de las inscripción del documento portante del contrato de leasing (art. 11 y 19 de la ley citada).

Que la ley fija en 20 años la caducidad del asiento registral, con posibilidad de reinscripción, antes del vencimiento, solicitada por el dador u orden judicial.

Que como consecuencia de lo establecido precedentemente, resulta de aplicación íntegra y plena a los documentos constitutivos de "leasing" y particularmente a la opción de compra que de ellos resulte, el régimen registral de reservas de prioridad, prioridad y oponibilidad, inscripción provisional y prórrogas, plazos y oponibilidad e inscripción condicionada contenido en los arts. 2, 5, 9, 17, 18, 23, 25 y cc de la ley 17801.

Que supuesto regulado por los arts. 14 y 16 de la ley 25248 (opción de compra y transmisión del dominio) son aplicables las reglas generales contenidas en la ley 17.801, sin perjuicio de prioridad excluyente y de la oponibilidad que la opción de compra inscrita, ejerza sobre los derechos o medidas cautelares registradas con anterioridad.

Por ello, en uso de las atribuciones que le acuerda la ley,

LA DIRECTORA DEL REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO

DISPONE

Art. 1°) Cuando se tome razón de documentos que constituyan "contrato de leasing", el asiento respectivo se confeccionará en el rubro 7 del folio real consignado al inicio "**LEASING - LEY 25.248**". A continuación los datos identificatorios del tomador (apellido, nombre y documento de identidad, estado civil - si fuere persona física- y los de práctica si fuere jurídica), el plazo de duración del contrato, la individualización del documento según las reglas usuales y la opción de compra en cabeza del tomador.

Art. 2º) Los documentos se calificarán teniendo en cuenta lo dispuesto por el art. 8 de la ley 25.248 y 2, 3, 3 bis, 5, 9, 17, 18, 18, 23, 25 y cc de la ley 17.801 y que en el mismo conste expresamente la opción de compra en cabeza del tomador y la existencia, con respecto al inmueble, de alguna de las modalidades establecidas en el art. 5º de ley 25.248.

Art 3º) Los documentos de extinción antes del vencimiento del plazo contractual se calificarán teniendo en cuenta el principio contenido en art. 36, segundo párrafo de la ley 17.801, con relación al consentimiento del titular, salvo que ella fuere dispuesta judicialmente.

Art. 4º) El plazo de caducidad del asiento registral es de veinte (20) años y opera de pleno derecho. sin perjuicio de ello, la inscripción se extingue por los medios generales y específicos aplicables (art. 36 ley 17.801). El documento deberá estar constituido por escritura pública salvo que fuere dispuesta judicialmente. Comuníquese a la Corte de Justicia a los Colegios Profesionales interesados y requiérase la publicación en el Boletín Oficial. Dese a conocer a Directores y Funcionarios encargados de Áreas, Jefes de despacho y demás agentes responsables. Cumplido, archívese.

San Juan, 28 de Julio de 2014.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°34

VISTO:

Lo dispuesto por la Resolución N° 3/2014, la cual modifica, entre otras, la Resolución N° 41/2011, ambas normas dictadas por la Unidad de Información Financiera (UIF); lo establecido por los Arts. y cc. de la Ley 25.246 y los Arts. 2, 3, 4, 8, 9 y cc. de la Ley 17.801 y;

CONSIDERANDO:

Que la Resolución UIF N° 41/2011 establece las medidas y procedimientos que este Registro debe observar con relación a la comisión de delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, en su calidad de Sujeto Obligado en los términos de los Arts. 20, 21 cctes de Ley 25.246.

Que Resolución UIF N°3/2014 incorpora el art. 8 bis a la resolución UIF N° 41/2011, en los siguientes términos: “Los sujetos Obligados al operar con otros Sujetos Obligados -de conformidad con las Resoluciones emitidas por esta Unidad de Información Financiera para cada uno de ellos, mediante las cuales se reglamentan las obligaciones de las personas físicas y jurídicas una declaración jurada sobre el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, junto con la correspondiente constancia de inscripción ante tales extremos deberán aplicarse medidas de debida diligencia reforzadas”.

Que, en su Art. 8°, la mencionada resolución UIF 3/2014 establece la vigencia de la reforma introducida a la Resolución N° 41/2011, para todas aquellas operaciones efectuadas con posterioridad al 1° de febrero de 2014.

Que este Registro, en su calidad de Sujeto Obligado en los términos del Art. 20, inciso 6 de la Ley 25.246, debe exigir la mencionada declaración jurada sobre el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de prevención del Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo, junto con la correspondiente constancia de inscripción antes la Unidad de Información Financiera, en oportunidad de calificar documentos cuyo autorizante también revista la calidad de Sujeto Obligado, conforme la normativa precedentemente citada.

Que, por su parte, los escribanos públicos revisten la calidad de Sujetos Obligados, en virtud de lo establecido por el Art. 20, inciso 12 de la Ley 25.246.

Que, mediante el dictado de las resoluciones N°21/2011 y N| 49/2013, la Unidad de Información Financiera ha establecido en el Art. 21, inciso b) de la Ley 25.246, en lo que respecta a los escribanos públicos.

Por ello,

LA DIRECTORA DEL REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO

DISPONE

Artículo 1°: El Registro verificará la presentación de la DECLARACIÓN JURADA sobre el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, junto con la correspondiente CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN ante la Unidad de Información Financiera, en todas las escrituras públicas que cumplan con los parámetros de la Resolución UIF N° 70/2011: Inscripciones de a)usufructos vitalicios en inmuebles cuya valuación sea superior a \$500.000, b) compraventa de inmuebles por montos superiores a \$500.000. La constancia de inscripción podrá obtenerse a través del sitio web de la Unidad de Información Financiera.

Artículo 2°: El incumplimiento de lo prescripto en el artículo anterior, será reportado a la Unidad de Información Financiera.

Artículo 3°: Los señores Notarios podrán, durante el mes de agosto, presentar por Mesa de Entrada del Registro, tanto la declaración jurada como la constancia de Inscripción ante la UIF, las que se tendrán por válidas por el término de un (1) año, salvo que presente exteriorice que han variado las circunstancias o hechos manifestados.

Artículo 4°: Incorporar como Anexo I y formando parte de la presente, modelo de las Nota de Declaración Jurada.

Artículo 5°: Elévese a la Corte de Justicia para su conocimiento y publicación en el Boletín Oficial. Comuníquese al Colegio Notarial de San Juan. Dese a conocer a Directores y Funcionarios encargados de Áreas, Jefes de Despacho y demás agentes responsables. Cumplido, archívese.-

San Juan, 4 de Junio de 2015.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°35

VISTO:

La resolución de la Sala Tercera de Superintendencia de la Corte de Justicia de fecha 01 de junio de 2015 en actuaciones Traslado del REGistro Inmobiliario de San Juan 1° Circunscripción,

CONSIDERANDO:

Que la resolución citada en el VISTO “decreta ASUETO JUDICIAL, en dependencias del REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO durante los días doce (12), trece (13), catorce (14), quince (15), dieciséis (16), diecisiete (17) y dieciocho (18) del corriente mes y año, con suspensión de los plazos registrales contenidos en la Ley 17.801, y el ingreso de toda documentación...”

que corresponde determinar los alcances de dicha resolución en cuanto a la suspensión de los plazos registrales aplicables a la documentación que vences entre los días 12 y 18 supra mencionados a los efectos de evitar errores de interpretación en el cómputo de plazos.

Que el principio de igualdad ante la ley es un imperativo constitucional previsto por el art. 16 de la Constitución Nacional y 24 de la Constitución Provincial.

Que el principio de prioridad basado en el axioma “prior tempore potior jure” y pilar indiscutible del sistema registral argentino, también resultaría vulnerado en caso de no contemplar una solución a la situación señalada.

Que el art. 24 de la Ley 17.801 permite “cuando las circunstancias locales lo aconsejen”, establecer plazos más amplios de validez para las certificaciones;

POR ELLO:

La Directora del Registro General Inmobiliario

DISPONE:

Art. 1°: El asueto dispuesto entre los días 12 al 18 de Junio del año en curso, para el cómputo de plazos registrales que correspondiere, no modifica la plena vigencia de la documentación expedida.

Art. 2°: Todo documento cuya prórroga, reinscripción, o presentación (en virtud de art. 5° ley 17.801), debiera efectuarse entre los días 12 y 18 de junio, se considerará ingresado en término, sin pérdida de prioridad o reserva que ostentaba de acuerdo al siguiente cronograma: los que vencen el 15, el día 22; los que vencen el 16, el día 23; los que vencen el 17, el día 24; y los que vencen el 18, el día 25. En esos casos especiales, los plazos se computarán como si los documentos se hubieran presentado tado en término.

Art. 3°: En el caso de solicitudes de certificados hasta el día 11 inclusive del corriente mes y año y que no se hubieren expedido, al plazo de vigencia del art. 24 de la ley 17.801 se le adicionará siete (7) días.

Art. 4°: A los efectos de la registración condicionada prevista en el art. 18 (inc. B) de la ley 17.801 se adicionaran a los respectivos plazos siete (7) días.

Art. 5°: Únicamente a los fines de retirar la documentación que estuviere diligenciada, Mesa de Entradas y Salidas atenderá los días miércoles 17 y jueves 18 del corriente mes y año de 8 a 10 horas.

Art. 6°: Comuníquese a la Corte de Justicia, Notifíquese al Colegio de Escribanos, Foro de Abogados, Colegios de Agrimensores, Funcionarios y personal del Registro y publíquese por un (1) día en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese. -

SAN JUAN, uno de junio de dos mil quince-----

---**VISTO:** La Ley N° 538 -E- Ley Orgánica de Tribunales- (antes ley 5.854); la Ley N° 137 -C- Registro de Propiedad Inmueble- (antes Ley N°3.802)-----

---**Y CONSIDERANDO:** Que el Registro General Inmobiliario de San Juan, correspondiente a la 1° Circunscripción, se encuentra próximo a trasladarse a su nuevo edificio ubicado en Avda Rawson esquina Mitre, fijándose para tal fin los días doce (12) al dieciocho (18) de junio del corriente año.-----

---Que el Registro General Inmobiliario de San Juan forma parte de la Administración de Justicia y está bajo la dependencia inmediata de la Corte de Justicia de la Provincia; a tenor de previsto en el Artículo 4° - último párrafo- de la Ley N°137 - C (antes Ley N°3.802).-----

---Que, por otra parte, el Artículo 17 inc. I) de la Ley N°358 -E (antes Ley N°5.854), determina como competencia de esta Sala Tercera de la Corte de Justicia decretar feriados o asuetos judiciales, cuando acontecimientos de trascendencia pública lo justificare.-----

---Que teniendo en cuenta la normativa previamente citada y el fundamento dado por la Directora General del Registro, se justifica ampliamente decretar el asueto solicitado.-----

---Por todo ello, la Sala Tercera de la Corte de Justicia
RESUELVE.-----

- 1) Decretar Asueto Judicial, en dependencias del REgistro General Inmobiliario de San Juan, correspondiente a la Primera Circunscripción, durante los días doce (12) al dieciocho (18) de junio -inclusive- del corriente año, con

suspensión de los plazos registrales contenidos en la Ley N° 17.801 como, así también. se suspende la recepción e ingreso de toda documentación.-----

- 2) Establecer que los funcionarios y empleados asignados al Registro General Inmobiliario de San Juan, deberán asistir en el horario de funcionamiento de este Poder Judicial y en los días aludidos, a los fines que presten el servicio pertinente o colaboren en el traslado al nuevo edificio.-----
- 3) Ordenar la publicación por un (1) día de la presente Resolución en el Boletín Oficial.-----
- 4) Comuníquese al Colegio Notarial y al Foro de Abogados-----
- 5) Protocolícese, hagase saber a quienes corresponda y, oportunamente, archívese.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°36

San Juan, 18 de Septiembre de 2015.

VISTO a Ley N° 26.994; que aprobó el Código Civil y comercial de la Nación, y;

CONSIDERANDO:

- 1) Que la citada norma deroga, entre otras. la Ley N° 14394, que reguló en sus artículos 34 a 50 el “Bien de Familia”, y establece un régimen de “Protección de la Vivienda” en los artículos 244 a 256 del Código civil y Comercial de la Nación.
- 2) Que si bien se mantiene el esquema básico protector instaurado por la derogada Ley N° 14394, ello se hace mediante normas que lo modifican significativamente, proyectándose sobre el procedimiento de calificación e inscripción registral (Art. 244CCyC); por lo que éste debe adecuarse a ellas.
- 3) Que, en consecuencia, es necesario dictar normas que faciliten la inscripción de la afectación de inmuebles al nuevo régimen previsto.

Por ello, en uso de las facultades que le acuerda la ley:

LA DIRECTORA DEL REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO, DISPONE:

ARTÍCULO 1°.-La afectación de inmuebles al régimen de protección de la vivienda, establecido en Código Civil y Comercial de la Nación, conforme lo prescripto en su Art.244, 2° párrafo, se hará mediante petición constitutiva ante este Registro (una vez creada la oficina especial a esos efectos) o por escritura pública (Art. 305 C.C.yC.), por acta extraprotocolar o afectación judicial.

ARTÍCULO 2°.-En la calificación de documentos de afectación al régimen de protección de la vivienda, sean estos originales por petición administrativa o judicial o por escritura pública o acta extraprotocolar, se deberán verificar los siguientes requisitos:

*a) Ser otorgados por el titular del dominio o por todos los condominios en forma conjunta;

*b) Cuando el afectante establezca beneficiarios, deberá acreditar el vínculo correspondiente, indicado, además, la edad y el estado civil de éstos. En el caso del conviviente deberá tratarse de una unión convivencial (conforme los Arts. 509 y 510 del C.C.yC.).

*c) Manifestación de:

*Cumplimiento del artículo 247 del CCyC; (habilitación efectiva de la vivienda)

*Convivencia en el supuesto del artículo 246, inciso b) del CCyC

*No tener en trámite de inscripción otra solicitud similar ni resultar ser propietario único de dos (2) o más inmuebles afectados a este régimen.

ARTÍCULO 3°.-Podrá ser afectado un inmueble independientemente de su valor, pero si se lo afectare sólo por una parte (Art. 244) (el Cod. dice el Valor) se expresara la porción en término fraccionarios o porcentuales.

ARTÍCULO 4°.-En los supuestos previstos en el artículo 248 del CCyC, del documento de afectación por subrogación, deberán surgir los datos de constitución originario, cuando la desafectación y la afectación por subrogación no sean simultáneas, deberá hacerse expresa "reserva" de subrogar el beneficio en el documento de desafectación correspondiente. Asimismo, calificar que en la escritura de adquisición del nuevo inmueble consten todos los datos del inmueble subrogado y de la primitiva afectación.

ARTÍCULO 5°.-A los efectos del artículo 244, 2° párrafo, la solicitud de afectación mediante petición constitutiva ante este Registro, la escritura notarial o la decisión judicial que disponga la afectación o trámite administrativo, deberá tener ingreso en el ordenamiento diario previsto por los artículos 19 y 40 de la Ley N° 17.801.

ARTÍCULO 6°.-Las normas de esta disposición se aplicarán en la calificación e inscripción de documentos notariales, administrativos y judiciales autorizados a partir del 1° de agosto de 2015, fecha en la que entra en vigencia la presente disposición técnico registral.

ARTÍCULO 7°.-En cuanto a la desafectación del régimen de protección de la vivienda deberá calificarse la existencia del asentamiento del conviviente con unión convivencial inscrita si tal circunstancia surge de las constancias del registro.

ARTÍCULO 8°.-Póngase en conocimiento de la Corte de Justicia de San Juan, Colegio de Escribanos de la Pcia. de San Juan, Foro de Abogados de la Pcia. de San Juan, Ministerio de Gobierno, Directivos y personal en general del Registro General Inmobiliario de la Pcia. de San Juan, 1°y 2° Circunscripción.

ARTÍCULO 9°.-Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. Cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°37

San Juan, 20 de Octubre de 2015.

VISTO:

El cúmulo de tareas ingresadas para su inscripción en el Registro General Inmobiliario, en el que se concretan las inscripciones inmobiliarias correspondientes a toda la Provincia, ingresando planos con gran cantidad de lotes y/o escrituras o instrumentos judiciales, cuya calificación a los fines de si corresponde su inscripción provisoria o definitiva es dificultosa y demanda en oportunidades largo tiempo para la culminación del trámite inscriptorio, y

CONSIDERANDO:

Que el art. 9° de la Ley Nacional de Registro de la Propiedad Inmobiliaria N° 17.801 establece para los casos de inscripción provisoria un plazo de 180 días contados desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados a petición fundada del requirente para que el defecto o vicio sea subsanado.

Que dicho plazo actúa en beneficio del peticionante por cuanto durante el mismo la inscripción provisoria del instrumento reserva su prioridad y brinda la oportunidad al interesado para corregir los defectos subsanables que posibiliten ulteriormente una inscripción definitiva.

Que la mencionada Ley Nacional y su reglamentaria Provincia, no prevén el caso en que, habiéndose vencido el plazo de 180 días con el instrumento en trámite de inscripción provisoria no alcanza a concluirse el mismo dentro del Registro, por dificultades de índole material, la magnitud y complejidad de algunos trámites que lo impiden.

Que resulta necesario entonces, ante estas especiales situaciones encontrar la solución útil y práctica a estos casos excepcionales, a fin de no menoscabar los derechos del peticionante, ni reducir el plazo concedido a él legalmente para subsanar los vicios que deriven de una inscripción provisoria.

Que si bien es cierto, que el aludido precepto de la Ley Nacional, no prevé la prórroga por oficio, no es menos cierto, que dadas las peculiaridades de algunos casos y la escasez de recursos técnicos con que cuenta este Registro, ante el vacío legal, se hace menester actuar oficialmente en lo atinente a la prórroga de dicho plazo.

Por lo expuesto y las facultades que a esta Dirección le confiere el Art. 8 inc. 2 de la Ley 3.802.

LA DIRECTORA DEL REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Disponer excepcionalmente y a criterio de la Dirección la prórroga de oficio del plazo de inscripción provisoria por 180 días prorrogables por iguales periodos de los trámites a los que corresponda inscripción provisoria, cuando al vencimiento del plazo de ciento ochenta días que fija la Ley, no se hubiese concluido el trámite inscriptorio dentro del Registro.

ARTÍCULO 2°: Notifíquese. Publíquese en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 3°: Cumplido. ARCHÍVESE.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°38

San Juan, 20 de Octubre de 2015.

VISTO:

Lo dispuesto en los artículos 1170 y 756 CCyC, en lo referente a la registración de boletos de Compraventa,

CONSIDERANDO:

Que la instrumentación del Boleto de Compraventa resulta ser una herramienta útil que constituye a dar seguridad jurídica al tráfico Inmobiliario evitando los fraudes en el ámbito de las transacciones de esa naturaleza;

que la publicidad de dichos instrumentos incide justificadamente en la existencia y probanza de la buena fe contractual tanto de las partes negociables como con relación a terceros;

Que su registración permite dar a conocer la situación jurídica del inmueble en cuestión, otorgando publicidad noticia sobre el objeto de contratación;

Que por el principio de rogación y a los fines de registrar los Boletos de Compraventa es dable requerir al efecto, una solicitud firmada en forma certificada por los datos identificatorios del inmueble y de las partes negociables el monto de la operación y demás particularidades del contrato;

Por ello, la

**DIRECTORA DEL REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO
DISPONE:**

Artículo 1°: serán susceptibles de anotación los Boletos de Compraventa, sus reinscripciones, cesiones y cancelaciones que optativamente ingresen a este Organismo.

Artículo 2°: Los instrumentos es cuestión, cuyas firmas deberán estar certificadas por Escribano Publico, ingresarán con la constancia de valuación fiscal del inmueble expedida por el Organismo pertinente al de su registración.

Artículo 3°: La registración, en todos los supuestos, será rogada mediante una solicitud suscripta por cualquiera de las partes negociables, certificada por Escribano Público o a través de una rogatoria judicial, debiendo consignar en la misma los datos identificatorios del inmueble, de los intervinientes, el monto de la operación y demás particularidades del contrato. Dichas anotaciones, cualquiera sea la técnica de registración, tendrán un resguardo especial.

Artículo 4°: Será susceptible de calificación la coincidencia entre el titular registral y el transmitente por Boleto de Compraventa, así también el encadenamiento causal entre las sucesivas cesiones a registrar.

Artículo 5°: En la registraciona de los Boletos de Compraventa y sus cesiones, será exigible el cumplimiento de los artículos 456/470 y 522 del Código Civil y Comercial.

No será objeto de calificación registral el informe de inhibición general de bienes con relación a la parte transmitente o cedente.

Artículo 6°: La anotación del Boleto de Compraventa no dará lugar a la conversión del inmueble a la técnica de Folio Real.

Artículo 7°: La anotación del Boleto de Compraventa caducará de pleno derecho a los cinco (5) años contados a partir de su presentación, siempre que no se hubiese rogado su reinscripción. La caducidad de la registración del Boleto de Compraventa conlleva el mismo efecto con relación a sus cesiones.

Artículo 8°: En oportunidad de registrarse la Escritura de Compraventa, deberá calificarse la coincidencia entre el adquirente del derecho real de dominio y el del Boleto o su cesionario anotado, sin perjuicio de la aplicación de la probabilidad de tracto sucesivo abreviando por el Notario interviniente. Al momento de su inscripción definitiva, se procederá a cancelar de oficio la anotación del Boleto de compraventa y sus cesiones.

Artículo 9°: Notifíquese. Publíquese en el Boletín Oficial.

Artículo 10°: Cumplido. Archívese.

San Juan, 10 de Noviembre de 2016.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°29

VISTO:

La sanción de leyes N°26.994 y 27.077, de aprobación y puesta en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, respectivamente, y

CONSIDERANDO:

- 1) El reglamento de Propiedad Horizontal es el que regula los derechos y obligaciones de los titulares de dominio. su observancia es vital para el buen funcionamiento del sistema, encontrándose por ello encuadrado en el Art. 2 Inc C de la ley 17.801, o sea documento registrable.
- 2) Que el título VI Cap. I del citado Código, regula el derecho real de Conjuntos Inmobiliarios, los que son calificados como Propiedad Horizontal Especial, Art. 2.075, el que a su vez remite a las disposiciones del Título V referido al derecho real de Propiedad Horizontal.
- 3) Que en el Art. 2.038 del Título V se ordena redactar por escritura pública, el reglamento de Propiedad Horizontal a los fines de la división jurídica del inmueble, el que deberá inscribirse en el Registro Inmobiliario, para su oponibilidad frente a terceros; el cual integrará al título suficiente sobre la unidad funcional correspondiente.

- 4) Por lo expuesto, se impone la creación e implementación de un Registro de Reglamentos de Propiedad Horizontal el que será receptado en el Área de ANOTACIONES PERSONALES por contener el mismo reglas y disposiciones sobre espacios comunes y relaciones de convivencia de los copropietarios.
- 5) El reglamento deberá presentarse para su calificación en Testimonio original y copia certificada, protocolizándose el mismo, debiendo proceder a tomar nota en la inscripción de dominio correspondiente.

Por ello, en uso de las atribuciones que acuerda la ley,

LA DIRECTORA DEL REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO

DISPONE

1): Impleméntase la registración de los Reglamentos de Copropiedad y Administración en el Área de Anotaciones Personales, la que regirá a partir del 15 de Diciembre del cte. año, bajo el sistema cronológico personal o Folio Real electrónico, según corresponda.

2): Comuníquese a la Corte de Justicia, Colegios Profesionales interesados, y requiérase la publicación en el Boletín Oficial. Notifíquese a Directores Funcionarios encargados de Áreas, Jefes de despacho y demás agentes responsables.

3): Cumplido, archívese.-

DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL N°40

San Juan, 1 de Julio de 2017.

VISTO: La sanción de la Ley 26.994 que aprueba el Código Civil y Comercial de la Nación, y

CONSIDERANDO:

Que fueron derogados los artículos 1 a 26 de la Ley 24.441;

Que el contrato de fideicomiso se encuentra regulado en los artículos 1.666 y subsiguientes del Código Civil y comercial de la Nación;

Que el 1.669 de la citada de la citada normativa habilita diferentes interpretaciones, resultando necesario establecer los criterios que deben aplicarse en la calificación de los documentos traídos a registración;

Que es posición de este Registro, sostener la interpretación que favorezca el tráfico inmobiliario y a su vez otorgue seguridad jurídica, sin vulnerar el articulado expreso del nuevo código;

Que el XVIII Congreso Nacional - de Derecho Registral, realizado en Rosario en octubre de 2015, en el caso de multiplicidad de fiduciarios

concluyo que: "...tienen vocación registral los pactos que modifican la actuación conjunta de todos respecto de los actos de disposición (artículos 1.688 del Código Civil y Comercial de la Nación)..."

Que el artículo 1.679 del C C y C de la Nación establece expresamente en el último párrafo: sustitución de fiduciarios..Los bienes fideicomitidos deben ser transmitidos al nuevo fiduciario. Si son registrables es forma suficiente del título el instrumento judicial, notarial o privado autenticado, en los que conste la designación - del nuevo fiduciario. La toma de razón también puede ser rogada por el nuevo fiduciario";

Que resulta conveniente dictar una normativa registral que recepte y aclare los cambios operados;

Por ello, en uso de las facultades que le acuerda la Ley, la

DIRECTORA DEL REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO DISPONE:

ARTÍCULO 1º: Al calificar documentos que contengan actos de transmisión fiduciaria (artículo 1.666 y subsiguientes del CCy C) se aplicarán las normas registrales vigentes según la naturaleza del derecho que se transmita o constituya y las que se establecen en la presente.

ARTÍCULO 2°: En los asientos pertinentes, ya sea que estos correspondan al rubro 6 o 7 del folio real, a continuación del nombre del asiento el cual incluirá el artículo 1.666 del CC y C, se indicarán los datos de identidad del titular.fiduciario y los de práctica respecto del negocio jurídico.

asimismo, se hará constar el nombre del FIDEICOMISO y su CUIT, el “plazo” o “condición” a que se sujeta la propiedad fiduciaria, quedando comprendido el supuesto del artículo 1.684 del CC y C (subrogación real), Hipotecas, Usufructos y otros derechos desmembrados. Finalmente en el Rubro 7 se hará constar la Limitación de la facultad de disponer o gravar a que se refiere el art 1.688 si existiere.

ARTÍCULO 4°: Por constituir los bienes fideicomitidos un Patrimonio de Afectación regulado especialmente, cuando se tome razón de medidas cautelares, se observa si en la respectiva rogatoria se ha meritado expresamente que se trata de un dominio fiduciario, caso contrario, se hará saber al oficiante tal circunstancia para ser meritado judicialmente, practicándose a sus efectos una anotación provisional (art. 9 inc b Ley 17.801) la que será convertida en definitiva cuando se gire en el que se manifieste que medida se traba sobre tal calidad de dominio.

ARTÍCULO 5°: El fiduciario puede disponer o gravar los bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del fideicomiso sin que sea necesario el consentimiento del fiduciante, del beneficiario o del fideicomisario.

si hubiere varios fiduciarios, los actos de disposición deben ser otorgados por todos conjuntamente, salvo disposición contractual en contrario.

El contrato puede establecer limitaciones o excepciones a estos actos, las que a petición expresa del solicitante pueden ser publicadas y en dicho caso, serán objeto de calificación registral.

ARTÍCULO 6°: La sustitución del fiduciario se reflejará en el Folio Real mediante un asiento de cambio de titularidad con los datos personales correspondientes e indicación de la causa conforme lo previsto en el art. 1, 2, 7 y cc de la presente disposición técnica.

ARTÍCULO 7°: Cuando el contrato de fideicomiso haya sido instrumentado en escritura pública, o en instrumento privado con transcripción del contrato en la primera escritura pública de incorporación de inmuebles, será suficiente que las escrituras públicas en virtud de las cuales se incorporen bienes al patrimonio fiduciario, contengan una relación circunstanciada del contrato y se indique: número, fecha y notario autorizante de la escritura del contrato de fideicomiso, partes intervinientes, objeto, "plazo" o "condición", limitaciones a la facultad de disponer o gravar si las hubiera, lo que deberá constar también en la rogatoria pertinente.

cuando el contrato de fideicomiso hubiera sido formalizado en instrumento privado y no ha sido protocolizado en escritura pública, será necesaria la transcripción del contrato dentro de la misma escritura de transmisión de dominio fiduciario.

ARTÍCULO 8º: Cuando se otorguen certificaciones o informes, el departamento respectivo deberá dejar constancia de la existencia del fideicomiso, informando la titularidad registral a nombre del Fiduciario y el Fideicomiso al que representa.

ARTÍCULO 9º: Déjese sin efecto la Disposición Técnico Registral N° 22/96 y en su lugar rija la presente.

ARTICULO 10º: Regístrese como Disposición Técnico Registral. Elévese a la Excma. Corte de Justicia. Comuníquese a los colegios profesionales y Notifíquese a los Departamentos y Sectores del Registro. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN TÉCNICO NOTARIAL N°41

San Juan, 30 de Octubre de 2019.-

Y VISTO: La Ley 1.808-C que tiene por objeto regular el procedimiento de Régimen de Regularización Dominial previsto en la Ley Nacional N°24.374, y su Decreto Reglamentario N° 9-2.018-C;

Y CONSIDERANDO: Que según lo dispone la ley citada, el acogimiento a los beneficios regulatorios de su régimen por quienes se encuentren en condiciones de efectuarlo, se lleva a cabo, después de cumplido el procedimiento legal, mediante escritura pública que debe inscribirse en el Registro de Propiedad Inmueble;

Que en consideración de la presentación de escrituras así otorgadas, es menester proveer el dictado de normas registrales necesarias para la práctica de las inscripciones respectivas;

Que tratándose de escrituras que contienen la relación de las condiciones exigidas por la ley con respecto a la ocupación del beneficiario con relación a determinado inmueble, así como la constatación del procedimiento publicitario exigido por aquella, sin que implique adquisición de dominio en la etapa de regularización, pero sí una limitación de este, por lo que corresponde su toma de razón conforme a lo dispuesto en el art 14 de la Ley 17.801;

Que por otra parte, el texto legal determina que deben inscribirse en el Registro de la Propiedad la escritura de Consolidación de Dominio, las cesiones de derechos y/o medidas cautelares que se dispongan con relación a estos derechos;

Que, en todo caso, deberá verificarse la identificación del inmueble y su coincidencia con el que resulte de la matrícula respectiva, y de tratarse de ocupación parcial hacer constar esta circunstancia;

Que corresponde fijar las pautas para la registración de los documentos respectivos;

Por ello, la **DIRECTORA DEL REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO**, en uso de las atribuciones que le confiere el art 8 inc. 2 de la Ley 137-C;

DISPONE:

ARTÍCULO 1°: La registración del Acta de Regularización Dominial instrumentada en escritura pública, se practicará en Folio Real en el Rubro 6 de TITULARIDAD DE DOMINIO.-

En los supuestos en que la solicitud de registración no comprenda la titularidad del inmueble, se deberá dejar constancia en el asiento de dominio de la superficie comprendida y plano respectivo.-

En todos los casos deberá acompañarse la documentación respectiva cuya registración se solicita, en plano de mensura con la debida certificación catastral.-

ARTÍCULO 2°: En la calificación de los documentos que ingresen para la toma de razón del acto Informe registral oportunamente solicitado; 4) Acta de constatación; 5) Publicación de Edictos; 6) Relación sucinta de las partes pertinentes del expediente administrativo relativa a la documentación que acredita la causa y tiempo de la posesión; 7) Valuación fiscal del inmueble; 8) Pase a la escribanía emanada de la Dirección de Regularización y Consolidación Dominial;

c.- Se deberá acompañar la respectiva solicitud de inscripción/anotación conforme el art 49 de la Ley 137-C, la que deberá contener además de lo requerido conforme a

la normativa registral, la transcripción de las partes pertinentes especificadas en el apartado b del presente artículo.-

El incumplimiento de estos recaudos será motivo de observación de acuerdo con lo previsto en el art. 9 inc. b de la Ley 17.801.-

ARTÍCULO 3°: Tratándose de un inmueble inscripto en la técnica de Folio Cronológico Personal, la registración de la Regularización Dominial dará lugar a la Conversión a la Técnica de Folio Real Electrónico.-

La apertura del Folio Real en el Rubro 6 deberá efectuarse con el titular del dominio actual consignando los datos respectivos que figuren en el antecedente registral.-

Seguidamente se practicará el asiento que resulta de la ley Regularización Dominial, donde se especificarán los datos relativos al Beneficiario, los del expediente administrativo y los del Acta de Regularización Dominial instrumentada en la escritura presentada para su registración.-

ARTÍCULO 4°: Queda excluida para los Supuestos de Regularización y Consolidación Dominial la aplicación del art 23 de la Ley Nacional 17.801. salvo para el caso del art 14 inc. 6 de la Ley 1.808-C.-

A los efectos de dar cumplimiento al Procedimiento previsto en la ley de regularización y consolidación, se deberán solicitar los informes correspondientes consignando expresamente que el objeto del pedido es **REGULARIZACIÓN DOMINIAL LEY 1.808-C, y/o CONSOLIDACIÓN DOMINIAL LEY 1.808-C.-**

Para el **Informe de Dominio de Consolidación Dominial** se deberá consignar como titular de dominio alguna de las variantes: a) el/los titulares de dominio; b) el/los beneficiarios; c) los dos anteriores aclarando quien es el/los beneficiarios.-

ARTÍCULO 5°: En el supuesto del art 14 inc. 6, la escritura traslativa de dominio será otorgada por el titular registral, aplicándose para su calificación la normativa del derecho común. No obstante eso en dicho instrumento se deberá dejar constancia del expediente administrativo y del pase registro notarial por parte de la autoridad de la aplicación.-

ARTÍCULO 6°: Las cesiones de acciones y derechos ya sea por actos entre vivos o a título universal, tiene emplazamiento registral tal com lo prevé el art 15 de la ley provincial. Las mismas se anotarán en el rubro de titularidad dejándose constancia que se trata de la Ley 1.808-C, siempre que se cumpla con el requisito establecido en el art 1.614 del Código Civil y Comercial.-

Su registración se practicará en tanto se encuentre en curso el plazo previsto en el art 8 de la Ley Nacional 24.374, debiendo el escribano calificar tal circunstancia.-

Al momento de registrar la escritura de Consolidación, será susceptible de calificación registral el encadenamiento causal entre las sucesivas cesiones registradas.-

ARTÍCULO 7°: La afectación a este régimen no impedirá la anotación de las medidas cautelares, debiendo comunicarse la variante registral en cada caso al Juzgado oficiante.-

ARTÍCULO 8°: Transcurrido el término legal se inscribirá la escritura de Consolidación del Dominio.-

En la misma debe intervenir la autoridad de aplicación, en su defecto los documentos ingresados serán observados por este Registro.-

Se deberá solicitar la cancelación total o parcial del dominio anterior según el caso, debiendo constar en la escritura además: a) número y fecha del Informe requerido

para Consolidación, b) el Acta de Consolidación, c) descripción del inmueble según plano de mensura con la debida certificación catastral, el que se adjuntará a la presentación, d) el pase al registro notarial.-

La Consolidación se efectuará a favor de el/los beneficiarios y/o cesionarios conforme las constancias existentes en el asiento de Regularización Cesiones si las hubiera.-

En caso de fallecimiento del Beneficiario y/o Cesionario, a fin de que proceda la inscripción a nombre de los herederos, los mismos deberán ser declarados judicialmente, se trate de sucesión testamentaria o abintestato, haber cumplido con la inscripción en el Registro de Declaratorias de Herederos del Registro Inmobiliario, y la orden judicial de inscripción a su favor conforme lo establece el art 17 inc. 3 de la ley provincial.-

Se deberá acompañar la respectiva solicitud de inscripción/anotación conforme el art 49 de la Ley 137-C, la que deberá contener además de lo requerido conforme a la normativa registral, la transcripción de las partes pertinentes especificadas supra.-

El incumplimiento de estos recaudos será motivo de observación de acuerdo con los previsto en el art. 9 inc b de la Ley 17.801.-

ARTÍCULO 9: En la escritura de Consolidación deberá dejarse constancia de las medidas cautelares, gravámenes, restricciones y afecciones que sugieren del informe del dominio requerido al efecto individualiza ándolos con los datos de registración y fecha e indicación de su especie.-

ARTÍCULO 10: Si existiere anotada una medida cautelar contra el titular del dominio, la toma de razón de la Escritura de Consolidación producirá su desplazamiento, debiendo notificarse al Juzgado oficiante la variante registral

operada en la forma de estilo. Si la medida cautelar afectará al beneficiario del Acta de Regularización Dominial, deberá ser reconocida por este, consignándose dicha circunstancia en la escritura y en la rogatoria que se presente al momento de las inscripción.-

ARTÍCULO 11: Si la medida cautelar notada consistirá en una medida de no innovar o prohibición de inscribir, no se procederá a la toma de razón definitiva de la Escritura de Consolidación, procediéndose a su inscripción provisional.-

ARTÍCULO 12°: Regístrese como Disposición Técnico rEgstral. Elévese a la Excma. Corte de Justicia. Comuníquese con los Colegios Profesionales, Ministerio de Gobierno, y Notifíquese a los Departamentos y Sectores del Registro Inmobiliario Primera y Segunda Circunscripción. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido archive.-

Disposición Técnico Registral N°42/2020

San Juan, 04 de Mayo de 2020.-

VISTO: I) Los Acuerdos de la Corte de Justicia de la Provincia de San Juan N° 33, N° 37, N° 40 y el N° 45, por la que se extiende la RESTRICCIÓN EXTRAORDINARIA POR RAZONES SANITARIAS y FERIA JUDICIAL EXTRAORDINARIA hasta el día 30 de Abril del corriente año; II) la Decisión Administrativa del Poder Ejecutivo Nacional 524/2020, III) el Acuerdo N° 51 de fecha 29 de Abril 2020, IV) la situación del servicio registral de conformidad con lo establecido por las RESOLUCIONES REGISTRALES de fechas 17 de Marzo y 13 de Abril de 2020;

CONSIDERANDO: Que en aplicación del Acuerdo 33 se suspendieron los plazos registrales hasta el día que la Corte de Justicia lo disponga, de los certificados cuyo plazo de validez estuviere comprendido en ese lapso, de las inscripciones o registraciones de cualquier naturaleza, anotaciones, informes, trámite de recurso y cualquier otro documento cuyo plazo de vencimiento, caducidad o presentación se cumpliera en el periodo en que transcurra la suspensión;

Que en el período establecido por los Acuerdos de la Corte, el Registro no recepcionaba (salvo lo exceptuado por el Acuerdo 45), ningún tipo de documentos, certificaciones, informes como así también no podían retirarse los trámites ya ingresados, hasta la reanudación normal de la actividad registral;

Que ante la apertura del Registro Inmobiliario comienza el cómputo de los términos suspendidos, tanto de los trámites ingresados y que aún se encuentran en este organismo, como así también de los que no pudieron tener acceso registral por que el Libro Diario estaba cerrado, tal el supuesto del plazo de las escrituras del art.5 de la ley 17801, reinscripción de medidas cautelares, gravámenes e hipotecas, recursos registrales y las prórrogas de todo tipo de documento;

Que resulta necesario a fin de garantizar la Seguridad Jurídica, proceder a la registración previa de los documentos enunciados caso contrario se vería vulnerado el PRINCIPIO DE PRIORIDAD que rige en materia registral;

Que ante la apertura del Registro, es conveniente limitar la actividad registral a la prestación de servicios de publicidad sin reserva de prioridad, y condicionados a la suspensión de plazos establecida, ya que la información que se va a proporcionar, seguramente será a la fecha de inicio de la suspensión de plazos, y podría llegar a producirse la modificación de la información suministrada al realizarse la registración de los documentos que deben inscribirse y/o anotarse con prioridad;

Que en fecha 29 de Marzo del corriente año el Poder Ejecutivo Nacional dictó el Decreto de Necesidad y Urgencia 319/2020 que establece en su "ARTÍCULO 5°.- PRÓRROGA DE INSCRIPCIONES REGISTRALES: Las suspensiones establecidas en el artículo 3° importan, por el

plazo allí previsto, la prórroga automática de todas las inscripciones registrales de las garantías, y no impedirán la traba y mantenimiento de las medidas cautelares en garantía del crédito. Asimismo, importan, por igual período, la suspensión del plazo de caducidad registral de las inscripciones y anotaciones registrales de las hipotecas y prendas, y de las medidas cautelares que se traben o se hayan trabado en el marco de los procesos de ejecuciones hipotecarias y prendarias.” Lo que debe aplicarse al iniciar la actividad registral, y requiere una calificación que no puede ser realizada por el registrador por tratarse de circunstancias que no tienen vocación registral;

Que al encontrarse vigente la Emergencia Sanitaria dispuesta por la Ley 27541, resulta conveniente una apertura global y escalonada que transmita claridad y seguridad jurídica a todas las partes que requieran el servicio registral;

Que de acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo N°51 de la Corte de Justicia, que en su art 6 establece **“Disponer que, a partir del día 11 de Mayo del corriente, se reanude el trámite y los plazos”**, enumerando acto seguido los procesos habilitados, y en su art 11 faculta al Registro Inmobiliario **“...para disponer por resolución los actos, trámites o gestiones que entienda puedan ser efectuados ante el organismo y así como la modalidad y horarios más adecuados para la atención de los profesionales y público en general.”**-

Por todo lo expuesto, en uso de las facultades establecidas en la Ley 137-C,

LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO INMOBILIARIO DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN DISPONE:

ARTÍCULO 1°. Habilítese, a partir del día 11 de Mayo de 2020, la atención al público en la sede del Registro, cumpliéndose las medidas sanitarias que el Gobierno de la Provincia, la Corte de Justicia de San Juan y este organismo dispongan mediante resoluciones y ordenes de servicio dictadas al efecto en cumplimiento del Régimen de Regulación Administrada de la Actividad Judicial por Razones de Emergencia Sanitaria establecido en el art 2 del Acuerdo 51.-

ARTICULO 2°: A partir de dicha fecha se levanta la suspensión de términos y se comienza a computar los plazos registrales tanto de los documentos que se encuentran ingresados y en proceso de calificación en este organismo, como de aquellos que están pendientes de ingreso como consecuencia de que el Registro de Presentación previsto en el art 29 de la Ley 137- C estaba cerrado.-

No obstante lo prescripto supra, y como consecuencia de que el Acuerdo de la Corte N°51 mantiene la suspensión de términos para ciertos y determinados procesos, este Registro en concordancia con la Corte de Justicia Suspende los Términos que estuvieren corriendo para los documentos notariales, judiciales y administrativos que tuvieren una relación directa con dichos procesos, lo que deberá

acreditarse al momento del ingreso del respectivo tramite a este organismo, caso contrario el computo de los plazos se hará conforme a lo establecido en el primer apartado del presente artículo.-

ARTICULO 3°: A partir de la apertura al público de la actividad registral se entregara la documentación que estuviera a disposición de los solicitantes en mesa de entradas, se recepcionaran informes con y sin valor legal, escrituras, medidas cautelares e inscripciones judiciales, notariales y/o administrativas cuya registración se solicite.-

ARTICULO 4: Se establece a fin de garantizar la Seguridad Jurídica, que durante la primer semana se limitara la actividad registral de publicidad a informes con o sin valor legal, ya que la información suministrada estará condicionada a la suspensión de plazos ordenada por el Acuerdo 33 de la Corte de Justicia, y como consecuencia de ello podría producirse la modificación de la información suministrada al realizarse la registración de los documentos que deben inscribirse y/o anotarse con prioridad.-

ARTICULO 5°: En toda expedición de informes, se trate de publicidad material y/o formal, que se realice desde el inicio de la actividad registral hasta el 30 de septiembre del corriente año (fecha establecida en el DNU 319/2020), se colocara la leyenda ***“CONDICIONADO a la presentación en tiempo y forma de los tramites que por la suspensión dispuesta por la Corte de Justicia de San Juan y el Gobierno Nacional se encuentran pendientes de ingreso”***.-

Dicho plazo podrá prorrogarse por un plazo superior si a criterio de esta Dirección resulta conveniente para garantizar la seguridad jurídica.-

ARTICULO 6°: Se limitara el ingreso de Certificados art 23 y 24 de la ley 17801 durante la primer semana de apertura del Registro de Presentación previsto en la ley 137-C, por las razones expresadas en los Considerandos, solo a los supuestos de fuerza mayor conforme art 6 inc. 6° DNU 297/2020 y Disposición Administrativa 467/2020 del Poder Ejecutivo Nacional de lo que se deberá dejar expresa constancia en el documento que ingrese.-

Transcurrida esa primer semana, el Registro recibirá Certificaciones art 23 y 24 Ley 17801 normalmente.-

Al momento de expedir el Certificado se colocara la misma leyenda que a los informes, rigiendo el mismo criterio adoptado en los artículos 4 y 5 de la presente.-

ARTICULO 7: Todos los tramites que ingresen al Registro cuando se produzca la apertura del Libro Diario Registral, estarán **CONDICIONADOS** al ingreso en termino de los documentos cuyos plazos estuvieren suspendidos. Al ser calificados los documentos ingresados se dejara constancia de dicha **condicionalidad**.-

A fin de que el Registro pueda hacer una correcta calificación del cómputo de los plazos y con el objeto de evitar fugas registrales, los solicitantes de los distintos tipos de trámites, sean judiciales/notariales/administrativos, deberán dejar constancia de que el documento que presentan para su inscripción o anotación está comprendido en la Suspensión de Términos ordenada oportunamente por el Acuerdo de la Corte N°33 de fecha 16 de Marzo de 2020.-

ARTICULO 8°: Con el objeto de poder dar cumplimiento a lo ordenado en el art.5 del DNU 319/2020, en todos los procesos judiciales en los que se promueva ejecuciones hipotecarias, en las que el derecho real de garantía recaiga sobre los inmuebles indicados en el artículo 2° de dicha normativa, los Jueces deberán comunicar al Registro General Inmobiliario mediante oficio: a) la iniciación del juicio, y en su caso la declaración firme de la perención de instancia, desistimiento o desestimación de la acción, que deje sin efecto la primera comunicación, b) la sentencia firme recaída en el respectivo proceso, al solo efecto de publicidad noticia, observando los recaudos previstos por los Acuerdos de Superintendencia de la Corte 114/89, 6/90, art. 3, 6 y 8 ss y cc de la Ley 17801, como así también las disposiciones de la Ley 137-C.-

ARTICULO 9°: No obstante lo establecido supra, en todo tipo de trámite que se ingrese a este registro referido a inmuebles que de las constancias registrales surgiere anotada una medida cautelar o inscripto un derecho real de hipoteca, el solicitante/funcionario judicial/escribano autorizante deberá calificar si las medidas cautelares o hipotecas que surgieren de las constancias registrales se encuentran comprendidas o no dentro de las previsiones del art. 5 del DNU del Poder Ejecutivo Nacional 319/2020.-

Así mismo, en todo documento de constitución, transmisión, declaración y modificación de derechos reales, deberán calificarse dichas circunstancias, debiendo constar en el documento a registrar y en el respectivo oficio, como así también en la solicitud de inscripción/anotación, minuta o rogatoria, que *“se encuentran / no se encuentran comprendidas dentro de las previsiones del art. 5 del DNU del Poder Ejecutivo Nacional 319/2020”*; su incumplimiento dará lugar a la inscripción provisional del documento conforme el art. 9 inc. b Ley 17801.-

ARTICULO 10°: Comuníquese a la Corte de Justicia, Juzgados Provinciales y Federales, Colegios Profesionales, personal y sectores interesados. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

Disposición Técnico Registral N°43/2020

San Juan, 13 de Mayo de 2020.-

VISTO: I) Los Acuerdos de la Corte de Justicia de la Provincia de San Juan N° 33, N° 37, N° 40 y el N° 45, por la que se extiende la RESTRICCIÓN EXTRAORDINARIA POR RAZONES SANITARIAS y FERIA JUDICIAL EXTRAORDINARIA hasta el día 30 de Abril del corriente año; II) la Decisión Administrativa del Poder Ejecutivo Nacional 524/2020, III) el Acuerdo N° 51 de fecha 29 de Abril 2020, IV) la situación del servicio registral de conformidad con lo establecido por las RESOLUCIONES REGISTRALES de fechas 17 de Marzo y 13 de Abril de 2020;

CONSIDERANDO: 1 -Que en aplicación del Acuerdo 33 se suspendieron los plazos registrales hasta el día que la Corte de Justicia lo disponga, de los certificados cuyo plazo de validez estuviere comprendido en ese lapso, de las inscripciones o registraciones de cualquier naturaleza, anotaciones, informes, tramite de recurso y cualquier otro documento cuyo plazo de vencimiento, caducidad o presentación se cumpliera en el periodo en que transcurra la suspensión;

2- Que en el período establecido por los Acuerdos de la Corte, el Registro no recepcionaba (salvo lo exceptuado por el Acuerdo 45), ningún tipo documentos, certificaciones, informes como así también no podían retirarse los trámites ya ingresados, hasta la reanudación normal de la actividad registral;

3- Que ante la apertura del Registro Inmobiliario comienza el cómputo de los términos suspendidos, tanto de los tramites ingresados y que aún se encuentran en este organismo, como así también de los que no pudieron tener acceso registral por que el Libro Diario estaba cerrado, tal el supuesto del plazo de las escrituras del art.5 de la ley 17801, reinscripción de medidas cautelares, gravámenes e hipotecas, recursos registrales y las prórrogas de todo tipo de documento; etcetera.

4- Que resulta necesario a fin de garantizar la Seguridad Jurídica, proceder a la registración previa de los documentos enunciados caso contrario se vería vulnerado el PRINCIPIO DE PRIORIDAD que rige en materia registral;

5- Que en relación al cómputo de los plazos objeto de suspensión, cabe hacer presente que dicha suspensión detiene el cómputo del tiempo por el lapso de su duración, aprovechando el período transcurrido hasta que ella comenzó y continuando desde que la misma culmina. En consecuencia, a riesgo de resultar reiterativo, se deja expresamente aclarado que al finalizar la suspensión dispuesta los plazos deberán continuar en el estado en que se encontraban al iniciar la misma, razón por la cual el vencimiento de los mismos se irá produciendo gradualmente y de modo individual para cada documento, a medida que el transcurso del plazo respectivo se vaya agotando desde su reanudación.

6- Que en fecha 29 de Marzo del corriente año el Poder Ejecutivo Nacional dicto el Decreto de Necesidad y Urgencia 319/2020 que establece en su **“ARTÍCULO 5°.- PRÓRROGA DE INSCRIPCIONES REGISTRALES: Las suspensiones establecidas en el artículo 3° importan, por el plazo allí previsto, la prórroga automática de todas las inscripciones registrales de las garantías, y no impedirán la traba y mantenimiento de las medidas cautelares en garantía del crédito. Asimismo, importan, por igual período, la suspensión del plazo de caducidad registral de las inscripciones y anotaciones registrales de las hipotecas y prendas, y de las medidas cautelares que se traben o se hayan trabado en el marco de los procesos de ejecuciones hipotecarias y prendarias.”** Lo que debe aplicarse al iniciar la actividad registral, y requiere una calificación que no puede ser realizada por el registrador por tratarse de circunstancias que no tienen vocación registral;

Que al encontrarse vigente la Emergencia Sanitaria dispuesta por la Ley 27541, resulta conveniente una apertura global y escalonada que transmita claridad y seguridad jurídica a todas las partes que requieran el servicio registral;

Que de acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo N°51 de la Corte de Justicia, que en su art 6 establece **“Disponer que, a partir del día 11 de Mayo del corriente, se reanude el trámite y los plazos”**, enumerando acto seguido los procesos habilitados, y en su art 11 faculta al Registro Inmobiliario **“...para disponer por resolución los actos, trámites o gestiones que entienda puedan ser efectuados ante el organismo y así como la modalidad y horarios más adecuados para la atención de los profesionales y público en general.”**-

Por todo lo expuesto, en uso de las facultades establecidas en la Ley 137-C,

LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO INMOBILIARIO DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN

DISPONE: Modifícase la DTR42/2020 la que queda redactada de la siguiente forma:

ARTÍCULO 1°. Habilítese, a partir del día 11 de Mayo de 2020, la atención al público en la sede del Registro, cumpliéndose las medidas sanitarias que el Gobierno de la Provincia, la Corte de Justicia de San Juan y este organismo dispongan mediante resoluciones y ordenes de servicio dictadas al efecto en cumplimiento del Régimen de Regulación Administrada de la Actividad Judicial por Razones de Emergencia Sanitaria establecido en el art 2 del Acuerdo 51.-

ARTICULO 2°: A partir de dicha fecha se levanta la suspensión de términos y se comienza a computar los plazos registrales tanto de los documentos que se encuentran ingresados y en proceso de calificación en este organismo, como de aquellos que están pendientes de ingreso como consecuencia de que el Registro de Presentación previsto en el art 29 de la Ley 137- C estaba cerrado.-

ARTICULO 3°: No obstante lo prescripto supra, y como consecuencia de que el Acuerdo de la Corte N°51 mantiene la suspensión de términos para ciertos y determinados procesos, este Registro en concordancia con la Corte de Justicia Suspende los Términos que estuvieren corriendo para los documentos notariales, judiciales y administrativos que tuvieren una relación directa con dichos procesos, lo que deberá acreditarse al momento del ingreso del respectivo trámite a este organismo, caso contrario el cómputo de los plazos se hará conforme a lo establecido en el primer apartado del presente artículo y computar los plazos de acuerdo al considerando del punto 5.

ARTICULO 4°: A partir de la apertura al público de la actividad registral se entregara la documentación que estuviera a disposición de los solicitantes en mesa de entradas, se recepcionaran informes con y sin valor legal, escrituras, medidas cautelares e inscripciones judiciales, notariales y/o administrativas cuya registración se solicite.-

ARTICULO 5°: Con el objeto de poder dar cumplimiento a lo ordenado en el art.5 del DNU 319/2020, en todos los procesos judiciales en los que se promueva ejecuciones hipotecarias, en las que el derecho real de garantía recaiga sobre los inmuebles indicados en el artículo 2° de dicha normativa, los Jueces deberán comunicar al Registro General Inmobiliario mediante oficio: a) la iniciación del juicio, y en su caso la declaración firme de la perención de instancia, desistimiento o desestimación de la acción, que deje sin efecto la primera comunicación, b) la sentencia firme recaída en el respectivo proceso, al solo efecto de publicidad noticia, observando los recaudos previstos por los Acuerdos de Superintendencia de la Corte 114/89, 6/90, art. 3, 6 y 8 ss y cc de la Ley 17801, como así también las disposiciones de la Ley 137-C.-

ARTICULO 6°: No obstante lo establecido supra, en todo tipo de trámite que se ingrese a este registro referido a inmuebles que de las constancias registrales surgiera anotada una medida cautelar o inscripto un derecho real de hipoteca, el solicitante/funcionario judicial/escribano autorizante deberá calificar si las medidas cautelares o hipotecas que surgieren de las constancias registrales se encuentran comprendidas o no dentro de las previsiones del art. 5 del DNU del Poder Ejecutivo Nacional 319/2020.-

Así mismo, en todo documento de constitución, transmisión, declaración y modificación de derechos reales, deberán calificarse dichas circunstancias, debiendo constar en el documento a registrar y en el respectivo oficio, como así también en la solicitud de inscripción/anotación, minuta o rogatoria, donde se deberá consignar dentro de qué marco normativo se dictó. que “*se encuentran / no se encuentran comprendidas dentro de las previsiones del art. 5 del DNU del Poder Ejecutivo Nacional 319/2020*”.

ARTICULO 7°: Déjase sin efecto el quinto párrafo de los considerandos de la DTR 42/2020; asimismo los artículos 4°, 5° 6° y 7° de la disposición consignada. Por último modifícase el 2° párrafo del artículo 9 de dicha Disposición técnico registral.(DTR 42/2020)

ARTICULO 8°: Comuníquese a la Corte de Justicia, Juzgados Provinciales y Federales, Colegios Profesionales, personal y sectores interesados. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 44 / 2020

San Juan, 07 de Septiembre de 2020

VISTO lo dispuesto en el art. 466 del CCyC en relación a la prueba del carácter propio de los bienes adquiridos durante la comunidad –por inversión o reinversión de bienes propios– y su oponibilidad a terceros, estableciendo recaudos similares a los previstos en los artículos 1246 y 1247 del Código Velezano, y

CONSIDERANDO: Que el art 466 dispone que es necesario que en el “acto de adquisición” se haga constar el carácter de propio, determinándose su origen, con la conformidad del otro cónyuge, y que en caso de negarse –o no poder obtenerla– el adquirente puede requerir una declaración judicial del carácter propio del bien. El adquirente también puede pedir esa declaración judicial en caso de haberse omitido la constancia en el acto de adquisición.

Que la Doctrina mayoritaria, durante la vigencia del Código de Vélez, era conteste en posibilitar la subsanación de dicha omisión mediante escritura complementaria, no obstante que el art. 1246 establecía expresamente que dicha manifestación debía hacerse “en la escritura de compra”.

Que la norma actual reconoce como posibilidad para el adquirente (“puede”), la obtención de una declaración judicial que reconozca el carácter propio del bien en esa instancia, pero no impediría que ambos cónyuges puedan hacerlo en escritura complementaria, realizada posteriormente a la adquisición y hasta la extinción del régimen patrimonial matrimonial.

Ahora bien, siguiendo la línea de pensamiento antes mencionada, si el instrumento antes mencionado se firmara con posterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, para que sea oponible a terceros, deberá contener los siguientes requisitos: 1) La constancia que el inmueble se adquirió con la inversión a reinversión de fondos propios; 2) La determinación precisa del origen de los fondos, o inmuebles propios; 3) La especificación de la causa- fuente jurídica de la propiedad del cónyuge dueño; 4) La conformidad del cónyuge del adquirente.

Que el comentario al art. 466 del Código Civil y Comercial de la Nación conforme “Lorenzetti R.L., Código Civil y Comercial de la Nación - Comentado, Tomo III, Rubinzal-Culzoni Editores, expresamente refiere que: “No existe impedimento para que ambos cónyuges efectúen una declaración notarial complementaria en caso de haberse omitido tal manifestación al instrumentar la adquisición o si, por cualquier caso, no hubiere sido posible que el cónyuge adquirente la prestara (ausencia, viaje, etc).”

La calificación registral por aplicación del art 466 del Código Civil y Comercial de la Nación, en principio genera la presunción de ganancialidad de los bienes que se adquieren, durante la comunidad, y para probar lo contrario, es decir que se trata de un bien propio, no será suficiente frente a terceros la confesión de los cónyuges, siendo necesario que en el documento correspondiente consten los extremos expresados en los párrafos precedentes.-

Que la presente disposición técnica registral se dicta en uso de las facultades establecidas por la Ley 137-C.-

**Por ello, LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
INMUEBLE DE SAN JUAN DISPONE:**

ARTÍCULO 1°. Sera objeto de calificación registral cuando en la rogatoria conste el carácter propio de inmuebles adquiridos durante la comunidad de gananciales por inversión o reinversión de bienes de igual condición, que en el instrumento público de adquisición se determine el origen del dinero y la conformidad del otro cónyuge.-

ARTICULO 2°. Cuando no surja suficientemente acreditado el origen del dinero, se inscribirá con carácter provisional, como así también cuando faltare la conformidad del otro cónyuge.-

En dichos supuestos, se podrá aclarar o complementar por escritura pública posterior, o en su defecto se podrá requerir una declaración judicial del carácter propio del bien.-

ARTICULO 3°. A los fines de subsanar la omisión de consignar el carácter propio de los bienes en el acto de adquisición, pueden los cónyuges efectuar una declaración notarial complementaria, siempre que en dicho acto se dé cumplimiento a todos y cada uno de los requisitos a los que hace referencia el art. 466 del CCyC. Que fueron enumerados en los considerandos de la presente.-

ARTÍCULO 4°. Notifíquese a la Corte de Justicia, al Colegio Notarial de la Provincia de San Juan, al Foro de Abogados, y a todo el personal de este Registro. Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. Cumplido, archívese. Fdo. Dra. Victoria Sánchez de Pascual y Dra. Cecilia Inés Hernández.- Subdirectora.-

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 45 /2021

San Juan, 08 de Junio de 2021.-

Y VISTOS: El art 288 del Cod. Civ y Com. que establece "... En los instrumentos generados por medios electrónicos, **el requisito de la firma de una persona queda satisfecho si se utiliza una firma digital, que asegure indubitablemente la autoría e integridad del instrumento...**"; la Ley 25506 de Firma Digital, y el Acuerdo General N°158 de la Corte de Justicia de la Provincia de San Juan que establece *el uso obligatorio de firma digital para los usuarios habilitados, agregando que en todos los casos en que se aplique firma digital no será necesaria la utilización de papel, resultando suficiente el resguardo por medio electrónico;*

Y CONSIDERANDO: Que el avance en la utilización de herramientas tecnológicas en la gestión judicial es una realidad que se ha agudizado en esta época de emergencia sanitaria, la cual obliga a profundizar el uso de tecnologías de la información y comunicación como medio de favorecer la prestación del servicio de justicia.-

Que es preciso regular el procedimiento específico para el tratamiento de los requerimientos judiciales electrónicos librados en los términos de la legislación vigente, se trate de oficios judiciales provenientes no solo del Poder Judicial local sino también de los Tribunales del resto del país en virtud de la Ley 22172. –

Que conforme la ley registral 17801, los documentos que ingresan al Registro deben cumplir con los requisitos establecidos en el art 3 referido a la **autenticidad del documento**; lo que se encuentra íntimamente relacionado con el control de **legalidad establecido en el art 8** de la misma.-

Que conforme lo establecido en el Código Civil y Comercial el documento electrónico firmado digitalmente reviste el carácter de auténtico ya que tiene el mismo valor que la firma ológrafa en el documento papel.-

Que uno de los inconvenientes que se plantea con los documentos recibidos digitalmente es el referido a la prioridad directa establecido en el art 19 de la Ley 17801, el que no puede cumplirse de manera óptima actualmente por carecer este Registro de una MESA DE ENTRADAS DIGITAL que otorgue número de ingreso y por consiguiente la prioridad establecida por la ley registral.-

Que no obstante lo manifestado supra referido al Principio de Prioridad, es preciso

regular de alguna manera el tratamiento de los requerimientos de origen judicial recibidos digitalmente, ya que cada día es mayor el ingreso de los mismos.-

Por ello, la **DIRECTORA DEL REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO**, en uso de las atribuciones que le confiere el art 8 inc. 2 de la Ley 137-C;

DISPONE:

ARTICULO 1º: Los requerimientos judiciales que se envíen de manera digital deberán ingresar por el mail oficial de Mesa de Entradas de este Registro (mereginmobiliario@jussanjuan.gov.ar), caso contrario no se les dará ingreso al sistema informático registral para su tramitación.-

ARTICULO 2º: Los documentos especificados en el art. 1, serán ingresados al Ordenamiento Diario el día hábil siguiente al de su envío por el correo oficial, respetándose el orden de recepción en la bandeja de entradas, otorgándosele el número de presentación que corresponda al momento que se le dé ingreso al sistema informático.-

Dicho tratamiento será hasta tanto este Registro cuente con la Mesa de Entradas Virtual, en la que el ingreso será de manera automática.-

ARTICULO 3º: Recibido el trámite se enviara al Área que corresponda conforme a la naturaleza del pedido.-

A fin de constatar la autenticidad y legalidad del documento ingresado se calificara, además de los aspectos calificables propios del acto requerido, lo siguiente: 1) que la casilla de correo remitente sea **el mail oficial del juzgado oficiante**; 2) que el documento presentado conste de **firma digital** de la autoridad competente, corroborándose la validez de la misma.-

No se tomara nota de los documentos que no cumplan con lo expresado supra por **Inobservancia de los art 3, 6 y 8 de la Ley 17801, Ley 25506, Acuerdo 158 de la Corte y este artículo.**-

ARTICULO 4º: Todo documento que ingrese digitalmente será contestado de igual manera, con firma digital asegurando la validez y autenticidad de la comunicación que se envía.-

ARTICULO 5º: Cuando se trate de documentos de extraña jurisdicción se requerirá: 1) que la casilla de correo remitente sea **el mail oficial del juzgado oficiante**; 2) que el documento presentado conste de **firma digital** de la autoridad competente, corroborándose la validez de la misma; 3) que al pie del documento se encuentre inserto el Código QR correspondiente, con ello se encontrara en condiciones de ser aceptado para su tramitación.-

Con el cumplimiento de tales requisitos se podrá constatar la autenticidad del documento firmado digitalmente mediante la utilización de una aplicación lectora de Códigos QR.-

Este requisito será exigible hasta tanto sea reformada la Ley 22172, que en su art 7 requiere el sello especial denominado *sello de agua, seco o interjurisdiccional entre provincias*.-

ARTICULO 6º: Para los supuestos en que no pueda cumplirse con lo especificado en los artículos precedentes, los Oficios deberán ser presentados por Mesa de Entradas presencial, cumpliendo los requisitos de cualquier instrumento en formato papel con la firma ológrafa de la autoridad competente y el sello del Juzgado Oficiante, y si se trata de Oficios Ley 22172, se deberá dar cumplimiento al sello del art 7 y a todo lo dispuesto en esta normativa, no admitiéndose por esta vía (presencial) que ingresen los documentos que tienen requisitos propios de los documentos electrónicos que tendrán validez solo si se presentan digitalmente.-

ARTICULO 7º: Respecto al cumplimiento del principio de rogación previsto en el art 49 de la ley 137-C, mientras no sean subidos a la página web del Registro Inmobiliario de San Juan los formularios que permitan su presentación digital, se admitirá por vía de excepción, el ingreso por correo electrónico de los tramites especificados supra, siempre y cuando el requerimiento sea claro, preciso y cumpla con lo establecido en la presente.- Respecto al sellado, hasta tanto no se habilite el pago virtual, si el tramite no se encuentra exento conforme la ley impositiva provincial, el incumplimiento del mismo dará lugar a la inscripción provisoria de los documentos electrónicos que ingresen digitalmente, lo que solo podrá subsanarse por Mesa de Entradas Presencial.-

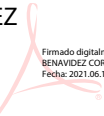
ARTICULO 8º: Lo dispuesto en la presente se aplicara por analogía a todos los trámites que ingresen digitalmente en lo que resulte pertinente de acuerdo a la

naturaleza del requerimiento.-

ARTICULO 9º: La inobservancia de lo establecido en la presente, dará lugar a la Inscripción Provisoria y/o Rechazo de lo solicitado por aplicación de lo prescrito en el art 9 de la Ley 17801.-

ARTÍCULO 10º: Regístrese como Disposición Técnico Registral. Elévese a la Excma. Corte de Justicia. Comuníquese a los Colegios Profesionales, Ministerio de Gobierno, y Notifíquese a los Departamentos y Sectores del Registro Inmobiliario Primera y Segunda Circunscripción. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.-Fdo. Dra. Victoria I. Sánchez de Pascual- Directora General, Dra. Cecilia Inés Hernández-Subdirectora, Dra. María Alejandra Benavidez Correa- Directora de Departamento.-

BENAVIDEZ
CORREA
María
Alejandra



Firmado digitalmente por
BENAVIDEZ CORREA María Alejandra
Fecha: 2021.06.10 17:21:26 -03'00'

SANCHEZ
HIDALGO
Victoria
Irma



Firmado
digitalmente por
SANCHEZ HIDALGO
Victoria Irma
Fecha: 2021.06.10
17:37:26 -03'00'

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 46 / 2021

San Juan, 08 de Junio de 2021

VISTO: El art 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación que dispone en su párrafo 3° “...*Los conjuntos Inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos reales y personales o donde coexistan derechos reales y personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real...*”; y la Resolución N°2265-DGC-19, referida a la Adecuación, que en su art 2° establece “*Toda Adecuación de Propiedad Individual a Conjunto Inmobiliario deberá efectuarse a través de un nuevo plano que adecue las planillas consignadas en el cuerpo del plano de Propiedad Individual a Conjunto Inmobiliario, y el objeto será ADECUACION DE PROPIEDAD INDIVIDUAL A CONJUNTO INMOBILIARIO...*”-

CONSIDERANDO: Que en la Provincia de San Juan no se daba la coexistencia de derechos reales y personales que establece el art 2075 del Cod. Civ. Y Com., ya que como consecuencia de la creación catastral de la propiedad individual”, registralmente solo existían inscriptos Derechos Reales de Dominio y Condominio sobre los inmuebles donde estaban asentados Barrios Privados que en los hechos cumplen todos los requisitos establecidos en el código para ser considerados Conjuntos Inmobiliarios, a lo que hay que agregar que el plano de Propiedad Individual contenía todos los datos necesarios para individualizar los distintos Lotes hoy llamados Unidades Funcionales.-

Por lo expuesto es que la Adecuación propuesta por la resolución catastral supra mencionada NO afecta de ninguna manera los inmuebles inscriptos, ya que como afirma en su art 3 cuando hace referencia a los requisitos que debe contener el Plano en el apartado B)”...*Mantener la correspondencia entre Plano de Propiedad Individual y el de Adecuación en cuanto a las medidas Lineales y angulares en gráfica y las del Balance de Superficies...*”.-

En virtud de lo brevemente expuesto, y de considerar que la Dirección de Catastro le da una solución a una problemática actual de nuestra

Provincia, que adelantada a la época aplicaba la Propiedad Individual cuyas características son similares a lo reglamentado actualmente en el Código Civil y Comercial, es necesario que este Registro regule los extremos calificables ante el eventual ingreso de instrumentos públicos que den cumplimiento a dicha resolución, que como dice en sus considerandos se trata de una “Adecuación a un Régimen Legal”, por lo que solo se necesitaría hacer una Nota Marginal en los inmuebles involucrados.-

Como se estaría dictando un Reglamento de Conjunto Inmobiliario que da nacimiento a la Persona Jurídica Consorcio, el mismo se inscribiría en el Registro de Reglamentos creado por Disposición Técnico Registral N° 39, que lo lleva el Área de Anotaciones Personales de este Registro.-

Por ello, la **DIRECTORA DEL REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO**, en uso de las atribuciones que le confiere el art 8 inc. 2 de la Ley 137-C;

DISPONE:

ARTÍCULO 1°. Cuando ingrese al Registro un instrumento de Adecuación de los previstos en los Considerandos de la presente, se procederá a inscribirlos en el Registro de Reglamentos llevado por Anotaciones Personales.-

ARTICULO 2°.- Se calificara que este confeccionado en escritura pública, que se cumplan las mayorías establecidas en los art 2057 y 2060 del Código Civil y Comercial, que se especifiquen las partes privativas y comunes conforme al plano confeccionado en cumplimiento de la Resolución de Catastro 2265/19, el nombre del Consorcio, designación de administrador, destino de las unidades, en una palabra que se cumpla con lo determinado en el art 2056 del Código.-

ARTICULO 3°: Luego de la toma de razón del art 2°, se pasara al Área Registración a fin de que tome NOTA MARGINAL en todos los inmuebles involucrados en el acto que se inscribe y que estarán determinados en el Reglamento, dejándose constancia en cada antecedente de dominio, del plano de

mensura confeccionado al efecto y de la escritura donde consta el Reglamento y su número de inscripción.-

ARTICULO 4º: Se deberá acompañar copia certificada de la escritura pública la que quedara protocolizada en el Registro de Reglamentos; y a los efectos de la Nota Marginal, se deberá presentar una rogatoria por cada inmueble inscripto (incluido pasaje, espacios verdes, equipamientos, etc.), donde estén transcritas las partes pertinentes del reglamento y plano.-

ARTICULO 5º: Sera objeto de calificación el asentimiento conyugal previsto en el art 470 y/o 456 de los otorgantes de acto conforme las mayorías mencionadas, siempre que en el acto escriturario se realice un cambio sustancial que pudiere ocasionar un perjuicio al cónyuge no titular registral y/o a los integrantes del hogar.-

ARTICULO 6º: Se mantendrá la inscripción de dominio que cada inmueble tenia, ya que se la califica solo como cambio de régimen y no se la considera una ADECUACION PROPIAMENTE DICHA, para la cual se requeriría voluntad unánime de los titulares.-

ARTICULO 7º: Para las transferencias que se efectúen con posterioridad, se calificara que en el instrumento conste la escritura e inscripción del Reglamento, la delimitación conforme al nuevo plano, el que deberá ser acompañado con la debida certificación catastral, y todo aquello que es objeto de calificación para PH y CI.-

ARTICULO 8º: A partir de la inscripción del Reglamento, queda habilitada el pedido de Rubrica de Libros, la que será solicitada por el Administrador designado, lo que deberá ser acreditado con la documentación correspondiente.-

En la solicitud se especificara: a) la clase de Libro que adjunta para su rúbrica (Actas de Asamblea, Inventarios y Balance, Registro de firmas de propietarios conf. Art 2062 CCyC), color, fojas útiles; b) los datos de la escritura de otorgamiento del Reglamento, con su debida inscripción.-

Cuando se trata de nuevos libros de los que ya se pidió Rubrica, se deberá acompañar el libro anterior a fin de constatar el cierre del mismo, lo cual habilita la apertura del nuevo.-

ARTICULO 9º: La presente Disposición Técnica será de aplicación por analogía, para la calificación en el Registro de Reglamentos y para la Rúbrica de Libros llevados por ANOTACIONES PERSONALES.-

ARTICULO 10º: La inobservancia de lo establecido en la presente, dará lugar a la Inscripción Provisoria de lo solicitado por aplicación de lo prescrito en el art 9 de la Ley 17801.-

ARTÍCULO 11º. Regístrese como Disposición Técnico Registral. Elévese a la Excma. Corte de Justicia. Comuníquese a los Colegios Profesionales, Ministerio de Gobierno, y Notifíquese a los Departamentos y Sectores del Registro Inmobiliario Primera y Segunda Circunscripción. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.-Fdo. Dra. Victoria I. Sánchez de Pascual- Directora General, Dra. Cecilia Inés Hernández- Subdirectora, Dra. María Alejandra Benavidez Correa- Directora de Departamento.-

BENAVIDEZ
CORREA
Maria
Alejandra

Firmado digitalmente por BENAVIDEZ CORREA Maria Alejandra
Fecha: 2021.06.10 17:19:59 -03'00'

SANCHEZ
HIDALGO
Victoria
Irma

Firmado digitalmente por SANCHEZ HIDALGO Victoria Irma
Fecha: 2021.06.10 17:39:24 -03'00'

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 47/2022

San Juan, 02 de Marzo de 2022

VISTO: el Art. 2210 del C.C. y C de la Nación que reza que los efectos del registro de la hipoteca se conservan por el término de 20 años, si antes no se renueva.....

CONSIDERANDO:

Que al sancionarse la ley 27.271 con vigencia desde el 15 de septiembre de 2016, por su artículo 24 se amplió la duración de la inscripción del registro de la hipoteca de 20 a 35 años.

Que dicho artículo fue motivado por aplicación de lo dispuesto en el artículo 7° del Código Civil y Comercial de la Nación, por haberse considerado que el plazo de caducidad de la inscripción de la hipoteca es una consecuencia no agotada en el tiempo.

Que en la LIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Paraná, octubre de 2016), por unanimidad, y con la sola abstención de la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma, se recomendó que los efectos de la inscripción registral de la hipoteca se conservarán por el plazo de 35 años, sólo en los supuestos en que fueran constituidas a partir de la entrada en vigencia de la ley 27.271 (15/09/2016).

Que como consecuencia de ello en dicha Reunión se entendió que corresponde mantener el plazo de caducidad de 20 años a las hipotecas constituidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva normativa;

Así, la Excelentísima Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, lo manifestó en diversos fallos dictados en diferentes recursos interpuestos ,

Dra. Cecilia Liles Hernández
SUBDIRECTORA
REGISTRO GRAL. INMOBILIARIO

Dra. Victoria Sánchez de Pascua
DIRECTORA GENERAL
REGISTRO GRAL. INMOBILIARIO

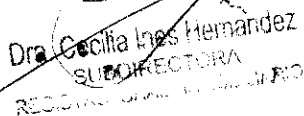
ante la Sala L de dicho Tribunal, por ejemplo:

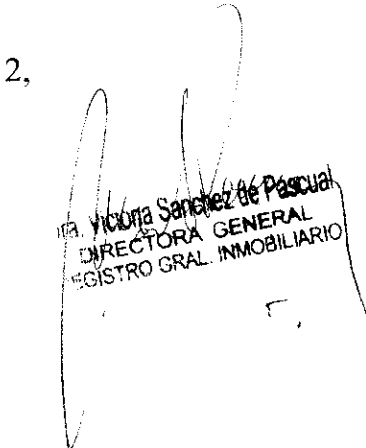
a- "GOLE JUAN CARLOS C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE 242/18 S/RECURSO DIRECTO A CÁMARA" Expte N° 87.534/2018; b- "GALICKAS, RUBÉN OSCAR C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE 242/19 S/ RECURSO DIRECTO A CÁMARA", Expte N° 28.468/2020, y c- "S M C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE EXPTE 169/2020 S/ RECURSO DIRECTO A CÁMARA", Expte 23.716/2021; igual criterio fue adoptado por la Sala C de dicha Excelentísima Cámara en autos: a- "BENNASAR, PABLO FRANCISCO C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXP. 26/2020 S/ RECURSO DIRECTO A CÁMARA", Expte N° 48.833/2020; b- "BENNASAR, PABLO FRANCISCO C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXP. 27/2020 S/ RECURSO DIRECTO A CÁMARA", Expte N° 48.837/2020 y c- "ROTH, MANUELA EVA Y OTROS C/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE. 100/20 S/RECURSO DIRECTO A CÁMARA", Expte. N° 17.351/2021; en los que se ha entendido que corresponde aplicar el criterio expresado en el acápite anterior, disponiendo la caducidad de la anotación a los 20 años, en los supuestos de hipotecas constituidas con anterioridad a la vigencia de la citada ley, 15/09//2016.

Que ha sido criterio sustentado por esta Dirección General respetar y en consecuencia aplicar las doctrinas que ilustran los fallos dictados por quien resulta Tribunal de Alzada de los recursos registrales.

Por ello, en uso de las atribuciones conferidas por el Art. 8 ley 3802 inc. 2, actual ley 137 -C

LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO GENERAL
INMOBILIARIO DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN


Dra. Cecilia Ines Hernandez
SUBDIRECTORA
REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO


Dra. Victoria Sanchez de Pascual
DIRECTORA GENERAL
REGISTRO GRAL. INMOBILIARIO

DISPONE:

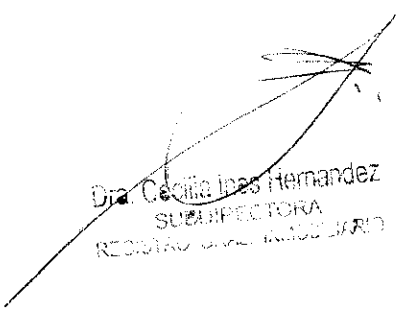
ARTICULO 1º: Solo será aplicable el plazo de 35 años a que hace referencia el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, reemplazado por el artículo 24 de la ley 27.271, a aquellas hipotecas registradas a partir del 15 de septiembre de 2016.

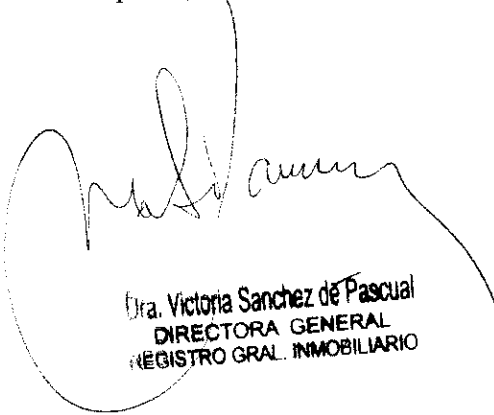
ARTICULO 2º: Las inscripciones hipotecarias efectuadas con anterioridad al 15 de septiembre de 2016, solo se conservan por el término de 20 años, si antes no se renovaran.

ARTICULO 3º Póngase en conocimiento de la Corte de Justicia, al Colegio Notarial de la Provincia de San Juan, al Foro de Abogados de San Juan y demás Colegios de Profesionales.

ARTUCULO 4º: Pulíquese en el Boletín Oficial, Comuníquese, Archívese.

Fecha de publicación en el Boletín Oficial.-


Dra. Cecilia Ines Hernandez
SUBDIRECTORA
REGISTRO GRAL. INMOBILIARIO


Dra. Victoria Sanchez de Pascual
DIRECTORA GENERAL
REGISTRO GRAL. INMOBILIARIO

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 48 / 2022

San Juan, 07 de Junio de 2022

VISTO: La Resolución de Presidencia de la Corte de Justicia de la Provincia de San Juan N° 70/2022, que prevé la posibilidad de los Organismos Judiciales de remitir pedidos de informes de bienes en la modalidad de copia consulta vinculados a procesos de Beneficio de Litigar sin gastos;

CONSIDERANDO: Que es necesario reglamentar la nueva Modalidad de Expedición de Copias Consulta sin valor legal, que a partir de la resolución de la Corte está permitida su solicitud por correo electrónico;

Que la Corte de Justicia a través de Acuerdos como el N°6/2018, N°290/2021 entre otros ha permitido las comunicaciones por correo electrónico para los procesos judiciales, por consiguiente este Registro en aras de adecuarse a la modernización de la gestión judicial y permitir la agilización de los tramites, lo que ya ha comenzado con el pago de Sellado mediante el Botón de Pago Electrónico previsto en el Acuerdo General N°79/2022;

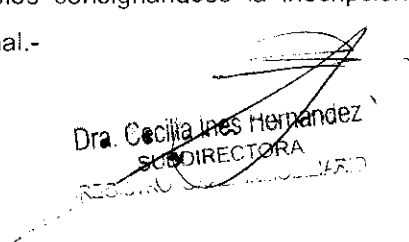
Que después de analizar la problemática planteada ante el ingreso por el mail oficial del Registro requerimientos de particulares, Órganos del Estado Nacional, Provincial y Municipal, y/o profesionales legitimados tales como los agrimensores, escribanos, abogados, martilleros, de Copias Consulta Sin Valor Legal de dominios sobre inmuebles determinados;

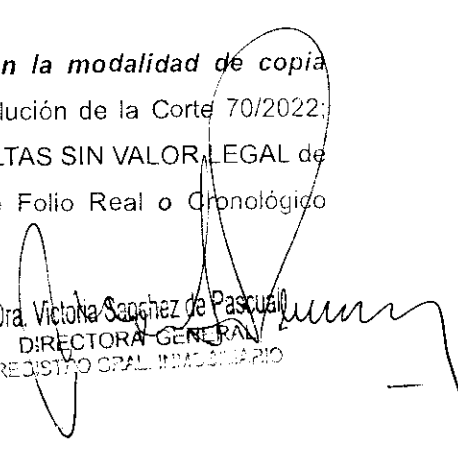
Por ello, en el marco de los cambios que se vienen operando para facilitar el acceso a la información, es que en uso de las facultades establecidas por la Ley 137-C.-

LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE SAN JUAN DISPONE:

- 1) Se otorgaran por correo electrónico las COPIAS CONSULTAS SIN VALOR LEGAL de las INSCRIPCIONES DE INMUEBLES requeridos por los sujetos legitimados conforme arts. 73 y 74 Ley 137-C, Orden de Servicio N° 51 de fecha 23/5/2016 y todos aquellos habilitados por leyes especiales.-

Solo se expedirá por correo electrónico "**informe de bienes en la modalidad de copia consulta**" para los supuestos previstos expresamente en la Resolución de la Corte 70/2022; fuera de ellos solo se admitirán por esta vía LAS COPIAS CONSULTAS SIN VALOR LEGAL de inmuebles consignándose la inscripción de dominio, se trate de Folio Real o Cronológico Personal.-


Dra. Cecilia Ines Hernandez
SUBDIRECTORA
REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO


Dra. Victoria Sanchez de Pascual
DIRECTORA GENERAL
REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO

2) Se aplicará por analogía la Resolución de Presidencia de la Corte de Justicia de San Juan N° 70/2022 en lo que sea pertinente, para los supuestos en que se encuentren eximidos del pago de sellado conforme a la Ley 151- I, Ley Impositiva Anual y/o Leyes Especiales.-

3) A los fines de poder otorgar la copia consulta referida en el punto 1), y cuando se trate de consultas requeridas por Órganos del Estado Nacional, Provincial y Municipal, deberá ingresar la solicitud al mail oficial: mecopiaconsulta@jussanjuan.gov.ar y proveniente del mail oficial del Organismo correspondiente.-

4) Si se trata de copia consulta solicitada por un particular interesado y /o profesional habilitado conforme lo establecido en el apartado primero que no esté eximido de sellado, deberá agregar como documento adjunto el comprobante de pago de la tasa correspondiente, y si se ha abonado con botón de pago electrónico y tiene el número de transacción deberá colocar el mismo en el cuerpo del correo electrónico para poder corroborar su validez.-

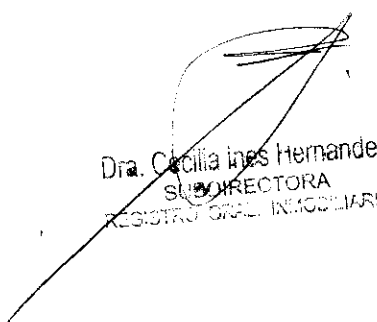
5) En todos los casos se deberá adjuntar como archivo adjunto la nota donde conste la inscripción de dominio del inmueble requerido con la firma y sello del profesional interviniente, el membrete del organismo si correspondiere, y cualquier otra documentación que acredite la legitimación cuando por ley sea necesaria.-

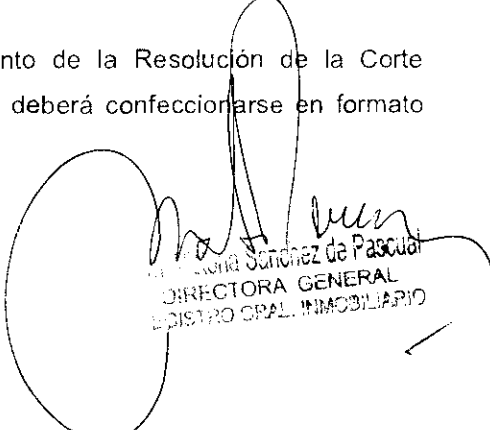
En razón que la presente rige tanto para la 1ªera como para la 2ªda Circunscripción de la Provincia de San Juan, y como cada una tiene su propio sistema de archivo y búsqueda de información, se deberá consignar en el ASUNTO del mail si se trata de copias consulta requeridas a la **PRIMERA CIRCUNSCRIPCION** o a la **SEGUNDA CIRCUNSCRIPCION**.-

Los correos electrónicos enviados por los organismos judiciales referidos al Beneficio de Litigar sin Gastos, deberán ser a la casilla de correo: meconsultabienes@jussanjuan.gov.ar colocando en el ASUNTO del correo **RESOLUCIÓN N°70/2022**. Para poder realizar una búsqueda pormenorizada es necesario que los solicitantes aporten como mínimo Nombre completo y documento nacional de identidad de las personas de las que se solicita la información, y si es posible todo otro dato identificatorio como fecha de nacimiento, estado civil, grado de nupcias, nombre de cónyuge, ya que este Registro cuenta con inscripciones de antigua data en las que no consta número de documento.-

6) Para el caso que el requirente sea un particular, el mail tiene que reunir los mismos requisitos enunciados supra en lo que sea pertinente, y deberá adjuntar como archivo adjunto aparte de la nota referida en el punto 5, el documento nacional de identidad debidamente escaneado.-

7) Los correos electrónicos enviados en cumplimiento de la Resolución de la Corte N°70/2022, se contestaran invocando dicha Resolución y deberá confeccionarse en formato


Dra. Cecilia Ines Hernandez
SUBDIRECTORA
REGISTRO GRAL INMOBILIARIO


Dra. Patricia Sanchez de Pascual
DIRECTORA GENERAL
REGISTRO GRAL INMOBILIARIO

PDF por cada persona de la que se solicite el "informe de bienes en la modalidad de copia consulta", por lo que se contestara incorporando como archivo adjunto tantos PDF como personas estén incluidas en el mail proveniente del Organismo Judicial requirente.-

Cada Circunscripción deberá contestar por separado las consultas realizadas en virtud de la Resolución referida supra.-

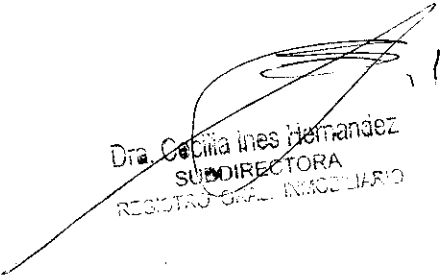
Se propone como Modelo de Contestación, salvo que por circunstancias derivadas de la situación del inmueble o las personas amerite una redacción especial, la siguiente: Sr. Solicitante/ Juez/ Defensora... Comunico a Ud. bajo la Modalidad de Copia Consulta, conforme al art.1 de la RESOLUCION DE LA CORTE DE JUSTICIA N°70/2022 y en concordancia con los arts. 1, 2, 3 de la Ley 137- C y art 1 Ley 2352-O, que a nombre de XXXX, DNI XXXX, NO figuran bienes inscriptos en este Registro /o FIGURA el inmueble inscripto en XXXX con las condiciones de dominio que se detalla en Archivo Adjunto"... Saluda atte.-

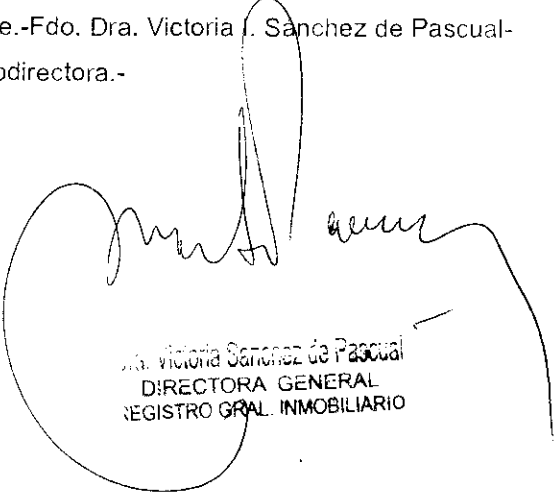
8) Cuando se trate de las Copias Consulta Sin Valor Legal no previstas en la Resolución de la Corte referida en el punto precedente, la contestación se limitara a agregar como archivo adjunto el Folio Real y/o el Folio Cronológico Personal que se hubiera solicitado.-

En los supuestos que por razones ajenas a la voluntad del Registro no se pudiera adjuntar la copia de la inscripción de dominio requerida, la consulta deberá hacerse de manera presencial en el Registro, y podrá ser utilizado el sellado que se hubiera abonado.-

9) La presente será de aplicación a partir del mes de Junio de 2022, y solo para las Copias Consulta, ya que si se trata de Informes con Valor Legal, o cualquier otro Trámite con trascendencia real y/o personal, será de aplicación la Disposición Técnico Registral 45.-

10) Regístrese como Disposición Técnico Registral. Elévese a la Excm. Corte de Justicia. Comuníquese a los Colegios Profesionales, Ministerio de Gobierno, y Notifíquese a los Departamentos y Sectores del Registro Inmobiliario Primera y Segunda Circunscripción. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.-Fdo. Dra. Victoria J. Sanchez de Pascual- Directora General, Dra. Cecilia Inés Hernández- Subdirectora.-


Dra. Cecilia Inés Hernández
SUBDIRECTORA
REGISTRO GRAL. INMOBILIARIO


Dra. Victoria Sánchez de Pascual
DIRECTORA GENERAL
REGISTRO GRAL. INMOBILIARIO



Registro de la Propiedad del Inmueble

Poder Judicial - Provincia de San Juan

San Juan, 26 de Agosto de 2022.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 49/2022

VISTO:

Lo dispuesto por la Ley 25246 y sus modificatorias Ley N.º 26734, Decreto reglamentario N.º 290/07, decreto N.º 1936/10, y las Resoluciones N°41/2011, 70/2011, 11/2011, 52/2012 de la Unidad de Información Financiera (UIF) y la DTR 34 de éste Registro General Inmobiliario de fecha 28/07/2014.

CONSIDERANDO:

1-Que la Unidad de Información Financiera (UIF) por Resolución 50/2022 publicada en el Boletín Oficial el 13/04/2022 en el art. 19 de la misma, sustituye el texto de la Resolución 70/2011 y sus modificatorias por el siguiente:

“Los Registros de la Propiedad Inmueble definidos como sujetos obligados en la Resolución UIF 41/2011 deberá informar a partir del primero hasta el quince de cada mes las operaciones que a continuación se enumeran, realizadas en el mes calendario inmediato anterior:

a) Inscripciones de Usufructo Vitalicio en aquellos inmuebles cuya valuación sea superior a \$ 6.000.000.

b) Inscripciones de compraventa de inmuebles por montos superiores a \$ 6.000.000”.

2- Que en virtud de las Resoluciones precitadas la DTR 34 de este Registro General Inmobiliario debe ser modificada y ampliada respecto de las obligaciones de Escribanos y Registros de la Propiedad Inmueble.

Por lo expuesto ésta Dirección

RESUELVE:

1. Ordenar que el Oficial de Cumplimiento proceda con lo dispuesto en la Resolución UIF 50/2022 de fecha 13/04/2022 en las escrituras otorgadas a partir de dicha fecha que

instrumenten :

a) Inscripciones de Usufructo Vitalicio en aquellos inmuebles cuya valuación sea superior a \$ 6.000.000.

b) Inscripciones de compraventa de inmuebles por montos superiores a \$ 6.000.000.

2. a) Los escribanos deberán presentar anualmente en el mes de Agosto Declaración jurada sobre el cumplimiento de las disposiciones vigentes sobre de lavado de activos y financiación del terrorismo junto con la constancia de inscripción ante la UIF , salvo que luego de presentada hayan variado las circunstancias o hechos manifestados , lo que dara lugar a una nueva presentación.

b) Cuando los adquirentes sean: persona jurídica, un fideicomiso, un fondo de inversión, un patrimonio de afectación y/o de cualquier otra estructura jurídica, deberán además, presentar una declaración jurada del cliente (adquirente) a fin de identificar el Beneficiario Final que contenga:

- Nombre/s y apellido/s, DNI, domicilio real, nacionalidad, profesión, estado civil, porcentaje de participación y/o titularidad y/o control, y CUIT/CUIL/CDI en caso de corresponder.

- En caso de tratarse de una cadena de titularidad se deberá describir la misma hasta llegar a la persona/s humana/s que ejerza/n el control final conforme lo dispuesto en la nueva definición contemplada en la Resolución 112/2021. Deberá consignar, en cada caso, la respectiva documentación respaldatoria, estatutos societarios, registros de acciones o participaciones societarias, contratos, transferencia de participaciones y/o cualquier otro documento que acredite la cadena de titularidad y/o control.

- Sin perjuicio de ello, se podrá solicitar cualquier otro dato, información y/o documentación que a criterio del Sujeto Obligado permita identificar y verificar la identidad

del Beneficiario Final de sus Clientes

- Evaluar y gestionar adecuadamente los riesgos de LA/FT: verificación de que los Clientes no se encuentren incluidos en los listados de terroristas y/u organizaciones terroristas de conformidad con lo prescripto en la Resolución UIF vigente en la materia.

3. Deberán consignar en las escrituras y rogatorias:

a) que los clientes no se encuentran incluidos en los listados de terroristas y/u organizaciones terroristas de acuerdo a lo dispuesto en la resolución UIF vigente en la materia.

b) si los otorgantes son o no personas políticamente expuestas.

c) el origen de los fondos con los que se realiza la compra.

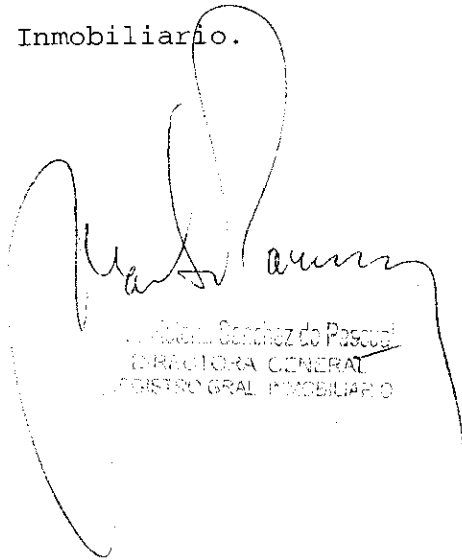
4. El incumplimiento de los requisitos consignados en los puntos 2 y 3, será motivo de inscripción provisoria de los instrumentos respectivos.

5. Elévese a la Corte de Justicia para su conocimiento y publicación en el Boletín Oficial. Comuníquese al Colegio Notarial de San Juan. Dese a conocer a Directores y Funcionarios encargados de Áreas, Jefes de Despacho y demás agentes responsables del Registro General Inmobiliario.

Cumplido, archívese.


Dra. Cecilia Ines Hernandez
SUBDIRECTORA
REGISTRO GRAL INMOBILIARIO




Dra. Cecilia Sanchez de Pascual
DIRECTORA GENERAL
REGISTRO GRAL INMOBILIARIO