REGISTRO GENERAL SANTA FE

DISPOSICIONES REGISTRALES RGSF Y CONJUNTAS

Fuente: **- Portal Gobierno de la Provincia de Santa Fe**
- Información de Archivo

Actualización: Mayo de 2009

REGISTRO GENERAL SANTA FE
DISPOSICIONES REGISTRALES RGSF Y CONJUNTAS
(Portal Gobierno de la Provincia de Santa Fe)

I- Índice General

- Inexactitudes Registrales - Pautas para su subsanación o rectificación. RGSF. **Pag. 6**

- Autoridades Municipales y Comunales - Instrucciones para la inscripción dominial de inmuebles de propietario desconocido - Procedimiento a seguir. RGSF . **Pag.7**

Año 2008

- **Disposición Nº 147/08** (02/12/2008) - Se modifica el horario de atención al público para el mes de enero de 2009- RGSF. **Pag. 8**

- **Disposición Registral Conjunta Nº 27** (22/08/2008) - Monto máximo para constitución de Bien de Familia. RGSF. **Pag. 9**

- **Disposición Nº 100/08** (07/08/2008) - Se amplía el horario de atención al público. RGSF. **Pag. 10**

- **Disposición Nº 081/08** (23/06/2008) - Se deja sin efecto la susp. de plazos registrales. **Pag.11**

- **Disposición Nº 074/08** (05/06/2008) – Susp. de plazos registrales por cortes de rutas. **Pag.12**

- **Disposición Técnico Registral Nº 001/08** (09/05/2008) - Actualizaciones de certificados notariales e informes previos judiciales y administrativos. RGSF. **Pag. 13**

- **Disposición Nº 032/08** (17/03/2008) – Susp. de Plazos Registrales en Semana Santa. **Pag.15**

Año 2007

- **Disposición Nº 167/07** (19/12/2007) - Suspensión de Plazos Registrales. RGSF . **Pag.16**

- **Disposición Nº 164/07** (17/12/2007) - Horarios mes de enero de 2008. RGSF. **Pag.17**

- **Disposición Nº 159/07** (06/12/2007) - Suspensión de Plazos Registrales. RGSF. **Pag.18**

- **Disposición Nº 152/07** (14/11/2007) - Extiende la Susp. de Plazos Registrales. RGSF. **Pag.19**

- **Disposición Nº 146/07** (09/11/2007) - Deja s/ efecto la Susp.de Plazos Registrales.RGSF. **Pag.20**

- **Disposición Nº 144/07** (25/10/2007) - Prórroga de la Susp. de Plazos Registrales. RGSF. **Pag.21**

- **Disposición Nº 143/07** (23/10/2007) - Suspensión de Plazos Registrales. RGSF. **Pag.22**

- **Disposición Nº 001/07** (03/09/2007) - Derogación de la Disposición Técnico Registral Nº 003/85. RGSF - Relacionada con la Disp.Téc.Reg.Nº 003/85 **Pag. 23**

Año 2006

- **Disposición Nº 047/06** (12/05/2006) - Empleados de profesionales en el rol de gestores. RGSF. Relacionada con la Disp.Téc.Reg. Nº 001/92 . Relacionada con la Disp. Nº 041/06. **Pag.24**

- **Disposición Nº 041/06** (05/05/2006) - Reempadronamiento de Gestores. RGSF. Relacionada con la Disp.Téc.Reg. Nº 001/92 . Relacionada con la Disp. Nº 047/06. **Pag. 25**

Año 2005

- **Disposición Registral Conjunta Nº 26** (12/10/2005) - Monto máximo para constitución de Bien de Familia. RGSF. **Pag. 26**

- **Memo Ficha Nº 3** (23/02/2005). Conclusiones XIII Congreso Nac. de Derecho Registral – Mendoza-10/04. **Pag.27**

Año 2004

- **Disposición Registral Conjunta Nº 24** (05/07/2004) - Normas complementarias Ley 12.281 (Supresión inscripción Mandatos). RGSF. **Pag.29**

Año 1996

- **Disposición Técnico Registral Nº 001/96** (26/03/1996) - Anotación de embargos ordenados en oficios judiciales en los que se peticiona la medida "previa búsqueda de bienes inmuebles". **Pag.31**

Año 1992

- **Disposición Técnico Registral Nº 003/92.** Casos de existencia de doble o múltiple titularidades de dominios. **Pag.33**

- **Disposición Técnico Registral Nº 002/92.** Obligatoriedad de la disposición 01/86. **Pag. 37**

- **Disposición Técnico Registral Nº 001/92** (12/03/1992) - Acceso a la publicidad de las constancias registradas. Acreditación de Interés Legítimo. Régimen de Gestores. RGSF. Relacionada con la Disp. Nº 041/06. Relacionada con la Disp. Nº 047/06 . **Pag.39**

Año 1989

- **Disposición Técnico Registral Nº 02-1989** (21/04/89)**-** Inscripción previa verificación interna de oponibilidades con carácter definitivo. **Pag.42**

- **Disposición Técnico Registral Nº 01-1989** (05/04/89) **-** Deja sin efecto el articulo 1º de la Disposición Técnica Registral 5/80 (notifica en caso de interposición de recurso de recalificación por rechazo de doc. O inscripción prov. De los mismos). **Pag.45**

Año 1987

- **Disposición Técnico Registral Nº 01/1987** (17/03/87) **-** Reserva prioridad para certificaciones solicitadas para actos de las leyes 13.512 (propiedad horizontal); 14.005 (venta de lotes en mensualidades); 14.394 (bien de familia) y 19.724 (pre-horizontalidad). Modifica el art. 12 de la Disposición Técnica Registral nº 1/81. **Pag.47**

Año 1986

- **Disposición Técnico Registral Nº 01/1986** (08/04/86)**-** Ingreso de documentación básica en carpeta, en reemplazo de los expedientes – Sistema operativo. **Pag.49**

Año 1985

- **Disposición Técnico Registral Nº 009/85** (28/11/1985) - Establece que sin perjuicio de lo determinado por el artículo 1º de la Disposición Técnico Registral Nº 008/80, en los supuestos en que se determine la existencia de doble o múltiple titularidad de dominio sobre un mismo inmueble, será procedente la anotación de medidas cautelares las que serán condicionadas a la determinación de la titularidad definitiva, circunstancia que se publicitará debidamente. RGSF. Relacionada con la Disp.Téc.Reg. Nº 008/80. **Pag.53**

- **Disposición Técnico Regstal Nº 008/85** (26/11/1985) - Establece que el Registro General publicitará la afectación de inmuebles al régimen de fianzas establecido por el Decreto Nº 5414/44, por el lapso de cinco (5) años contados desde la fecha de la toma de razón, y vencido dicho plazo se considerará que dicha anotación se encuentra caduca. RGSF. **Pag.54**

- **Disposición Técnico Registral Nº 007/85** (25/11/1985) - Desistimiento de Inscripciones Provisionales. RGSF. **Pag.55**

- **Disposición Técnico Registral Nº 006/85** (06/11/1985) - Establece que serán devueltas sin más trámite las solicitudes de informes o de toma de razón de cualquier tipo de documentos requeridos conforme al procedimiento excepcional reglado por las Leyes Nacional Nº 22.172 y Provincial Nº 8586, cuando fueren suscriptos por Notarios de la jurisdicción, requiriéndose indefectiblemente la intervención de Abogados o Procuradores de la Matrícula de la Provincia. RGSF **Pag.57**

- **Disposición Técnico Registral Nº 004/85** (29/05/1985) - Establece que la Sección Medidas Cautelares calificará en los oficios por los que se ordene la anotación de medidas cautelares con montos reajustables o la modificación de aquellas ya anotadas incorporando un módulo de ajuste, la determinación en forma expresa de la cláusula aplicable a tal efecto. RGSF. **Pag.58**

- **Disposición Técnico Registral Nº 003/85** (11/04/1985) - Se continuará con la expedición de certificados e informes sobre asientos vinculados a hechos posesorios. RGSF. Relacionada con la Disp.Téc.Reg.Nº 001/07. **Pag.59**

- **Disposición Técnico Registral Nº 002/85** (22/03/1985) - Establece que serán devueltos sin más trámite los documentos por los que se solicite la toma de razón en sede registral de designaciones judiciales de administradores de herencia. RGSF. **Pag.60**

- **Disposición Técnico Registral Nº 001/85** (05/03/1985) - Establece que serán devueltos sin más trámite los documentos, cualquiera sea su naturaleza, por los que se solicite la toma de razón en sede registral de situaciones jurídicas vinculadas a hechos posesorios. RGSF. **Pag.61**

Año 1984

- **Disposición Técnico Registral Nº 03/1984 (**27/09/84**) -** Validez de la inscripción provisional de embargos y otras medidas cautelares, con excepción de inhibiciones. **Pag.62**

- **Disposición Técnico Registral Nº 02/1984 (**26/09/84**) -** Se extiende a todos los documentos el formulario de calificación con excepción de Medidas Cautelares. **Pag.64**

- **Disposición Técnico Registral Nº 01/1984 (**17/02/84**) -** Deja sin efecto Disposición Técnica Registral 1/80. Nuevas reglas sobre compra para hijos menores de edad. **Pag.65**

Año 1983

- **Disposición Técnico Registral Nº 03/1983 (**03/09/83**)-**Folio de seguridad. Implementación.**Pag.67**

- **Disposición Técnico Registral Nº 02/1983** (23/05/83) - Sello habilitante para la transferencia de inmuebles por declaratoria de la Caja Forense. **Pag.71**

Año 1982

- **Disposición Técnico Registral Nº 05/1982** (13/09/82) - Transferencia como aporte de capital a S.A. en formación. **Pag.71**

- **Disposición Técnico Registral Nº 04/1982** (28/06/82) - Pre-horizontalidad. Reglamentación para su registración. **Pag.76**

- **Disposición Técnico Registral Nº 03/1982** (07/06/82) - Control de determinación física de los inmuebles (s/plano). **Pag.80**

Año 1981

- **Disposición Técnico Registral Nº 08/81** (10/12/81) – Asentimiento conyugal en caso de saldo de precio en la hipoteca. **Pag.82**

- **Disposición Técnico Registral Nº 06/81** (29/10/81) - Descripción de inmuebles en pedidos de certificaciones e informes. **Pag.85**

- **Disposición Técnico Registral Nº 004/81** (23/04/1981) - Inscripción de inmuebles donados al Estado. RGSF. **Pag.86**

- **Disposición Técnico Registral Nº 002/81** (17/02/1981) - Anotación de la constitución del derecho real de habitación en forma vitalicia y gratuita a favor del cónyuge supérstite. RGSF. **Pag.88**

- **Disposición Técnico Registral Nº 01/81** (06/01/81) – Certificación e informes**.** **Pag.90**

Año 1980

- **Disposición Técnico Registral Nº 008/80** (11/12/1980) - Dobles o múltiples titularidades de Dominio. Tratamiento Registral. (El texto de la presente Disposición se publica ordenado conforme a las modificaciones que fueran introducidas por la Disposición Técnico Registral Nº 003/92 del 12 de mayo de 1992). RGSF. Relacionada con la Disp.Téc.Reg. Nº 009/85 . **Pag.98**

- **Disposición Técnico Registral Nº 005/80** (10/11/1980) - Recurso de Recalificación. **Pag.100**

- **Disposición Técnico Registral Nº 003/80** (10/09/1980) - Prórroga de Inscripciones Provisionales. RGSF . **Pag.102**

DISPOSICIONES REGISTRALES RGSF Y CONJUNTAS

II- Desarrollo

- **Inexactitudes Registrales - Pautas para su subsanación o rectificación. RGSF**

En reuniones mantenidas en el ámbito del Instituto de Cultura Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, Primera Circunscripción, con las autoridades del Registro General – Santa Fe, se acordaron desde el año 1986 las siguientes pautas en la materia:

1. Es necesario aclarar que el caso de inexactitud analizado es el proveniente de error u omisión en el documento que se inscribe, esto es el testimonio de la escritura pública, y se encuentra tipificado en el primer párrafo tanto del artículo 35º de la Ley 17.801 como en el del artículo 60º de la Ley Nº 6435.- Es decir que se trata de una inexactitud registral provocada por una previa inexactitud documental: la del testimonio de la escritura pública expedido con error por no coincidir con su original, que de esta forma ha llegado al Registro y se ha inscripto.-

2. La expresión *"documento de la misma naturaleza que el que la motivó ..."*, utilizada tanto por la ley nacional como la provincial, debe ser entendida como **copia debidamente rectificada**, después de su expedición, o **nueva copia**, sin el error u omisión y por lo tanto concordante con el documento original matriz obrante en el protocolo notarial respectivo.-

3. Se podrá utilizar la copia debidamente rectificada mediante acta o nota marginal de subsanación, que se labrará en la parte libre que quede en la foja de concuerda después de la firma o suscripción por el escribano autorizante, y a falta o insuficiencia de este espacio, en los márgenes laterales más anchos de cada folio comenzando por el primero, la que será autorizada por el mismo escribano que la expidió u otro que actúe en el mismo Registro en que se halla el documento objeto de sabsanación, cuando se trate de errores materiales u omisiones padecidas en el texto de las copias con relación al documento original matriz, siempre que:

> **a)** Se refieran a datos y elementos determinativos o aclaratorios que surjan de títulos, planos u otros documentos fehacientes que hayan servido para la descripción de los bienes objeto del acto por expresa referencia en el cuerpo del documento, en tanto no se modifiquen partes sustanciales relacionadas con la individualización de los bienes ni se alteren las declaraciones de voluntad jurídica;
> **b)** Se trate de la falta de atestación respecto del conocimiento o identidad de los intervinientes o de datos filiatorios en documentos sobre actos entre vivos; c) Para hacer constar cualquier circunstancia relativa a recaudos fiscales, administrativos o registrales.-

4. Se deberá utilizar una nueva copia, sin el error u omisión, cuando no se presenten las circunstancias indicadas en el punto anterior.-

5. Para la pertinente toma de razón en el caso de copia rectificada, se presentará ésta con la minuta pertinente, en la que se indicará claramente la naturaleza de la corrección que deberá efectuarse en el asiento registral. En el caso de copia nueva, se acompañará además la que contiene el error, con constancia de su anulación, salvo pérdida o destrucción, y la minuta.-

6. Cuando existiera colisión entre el derecho de terceros registrales y el emergente de la copia rectificada o nueva copia del documento, el conflicto será resuelto por la autoridad judicial competente.-

7. Debe descartarse la posibilidad de rectificación de los asientos registrales acompañando *"certificado expedido por Escribano de Registro que acredite haber tenido a la vista la escritura matriz y que concuerde con lo que se solicite"*, a que refiere el artículo 62º de la Ley Nº 6435, dado que ello contraviene el principio general consagrado por el artículo 35º de la Ley Nacional Nº 17.801.-

▪ **Autoridades Municipales y Comunales - Instrucciones para la inscripción dominial de inmuebles de propietario desconocido - Procedimiento a seguir. RGSF**

Las autoridades Municipales o Comunales que oportunamente hayan tomado posesión de inmuebles de propietarios desconocidos ubicados dentro del éjido urbano de las mismas, empadronándolos como tales en el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia, conforme a los lineamientos del Decreto Nº 10.881/60, o que deseen encarar tales gestiones en lo sucesivo, podrán inscribir la titularidad del dominio de tales inmuebles a nombre de la Municipalidad o Comuna respectiva, por aplicación de lo establecido en los artículos 2342º y 2344º del Código Civil y 5º de la Ley 2756 u 11º de la Ley 2439, de acuerdo a las siguientes pautas:

1) Acompañar copia o fotocopia debidamente autenticada del acto administrativo (Ordenanza) que disponga la incorporación e inscripción del dominio del inmueble a nombre del órgano Municipal o Comunal respectivo, individualizándoselo adecuadamente (ubicación, medidas perimetrales, superficie y linderos de acuerdo a Plano de Mensura y mención del número de Partida Impuesto Inmobiliario);

2) Presentar un certificado expedido por el Registro General, conforme a lo preceptuado por los artículos 39º, 40º y 41º de la Ley 6435, el que deberá encontrarse vigente al momento de su presentación en sede registral (su plazo de validez es de 180 días contados desde la misma fecha de su presentación);

3) Se deberán anexar formularios de inscripción confeccionados por triplicado con los mismos datos identificatorios del inmueble que se mencionan en el punto 1), los que serán suscriptos por las autoridades Municipales o Comunales competentes, con sus respectivos sellos aclaratorios. En el rubro *"Naturaleza del Acto"* de tales formularios, se expresará: *"Primera Inscripción"* y seguidamente el artículo de la Ley que corresponda y el número de la Ordenanza. Si correspondiere, se consignará el número de CUIT de la Municipalidad o Comuna;

4) También deberá acompañarse una copia del Plano de Mensura, debidamente inscripto en el Departamento Topográfico del Servicio de Catastro e Información Territorial y Certificado Catastral, que se tramitará por ante esa misma Repartición;

5) Toda la documentación mencionada, dentro de una carpeta, deberá ser presentada en el Registro General – Santa Fe, sito en calle San Martín Nº 2545/49 de la ciudad de Santa Fe, de lunes a viernes en el horario de 7:30 a 12:30 horas, Repartición a la que deberá ser dirigida cualquier consulta de carácter complementario o aclaratorio.

6) Sin perjuicio de las consideraciones que anteceden, se deja constancia que el trámite de usucapión administrativa de inmuebles – ya sea a favor del Estado Provincial o de las Municipalidades y Comunas – se encuentra reglado por la Ley Nacional 21477 (con las modificaciones introducidad por la Ley 24320) y el Decreto Provincial Nº 5050/77.

Año 2008

▪ **Disposición Nº 147/08 (02/12/2008) - Se modifica el horario de atención al público para el mes de enero de 2009- RGSF.**

DISPOSICION Nº 147/08

Santa Fe, 2 de diciembre de 2008.-

Visto el Decreto Nº 705/85 por el que se faculta a los Directores Generales de los Registros Generales de Santa Fe y Rosario para establecer turnos de trabajo reducidos para el mes de enero de cada año, por otorgarse preponderantemente durante el mismo las licencias del personal y en forma coincidente con la feria de los Tribunales; y,

CONSIDERANDO:

Que ello tiene sustento además en la sensible disminución que se produce en la presentación de documentos, no obstante lo cual deben despacharse los ya ingresados, por lo general en alto número durante el mes de diciembre y con una menor cantidad de personal disponible;

Que un criterio similar, que viene rigiendo desde años anteriores, será también de aplicación en el ámbito del Registro General – Rosario;

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes de la Ley 6435,

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Fijar el horario de atención al público para todo el mes de enero de 2009 de **7:30 a 10:00 horas**, suspendiéndose durante el mismo todos los trámites con carácter “urgente” o “en el acto” para la expedición de documentos;

2º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director General
Registro General – Santa Fe

▪ **Disposición Registral Conjunta Nº 27 (22/08/2008) - Monto máximo para constitución de Bien de Familia. RGSF .**

DISPOSICION REGISTRAL CONJUNTA Nº 27

Santa Fe y Rosario, 22 de agosto de 2008.-

VISTA: La Resolución Nº 977/89 del Ministerio de Gobierno, Justicia y Culto, modificada por Resolución Nº 233/91 del mismo Ministerio, y lo establecido en la Disposición Registral Conjunta Nº 18 del 16 de mayo de 1991,

CONSIDERANDO:

Que mediante dichas Resoluciones se faculta a los Directores Generales de los Registros Generales Santa Fe y Rosario para disponer la actualización periódica del monto a que se refiere el artículo 13 de la ley 7.224 (t.cf. la ley 9.872), reglamentaria local del Bien de Familia instituído por la ley nacional 14.394.

Que mediante la Disposición Registral Conjunta Nº 26, del 12 de octubre de 2005, se fijó en la suma de $225.660,29 el monto máximo para la constitución del Bien de Familia.

Que según el artículo 2º de la Resolución ministerial Nº 977/89 el índice aplicable para determinar ese mono es el del costo de la construcción (ICC) que suministra el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), que desde la fecha de la recién citada Disposición Registral Conjunta entre octubre de 2005 y julio de 2008 ha evolucionado en más el 71,49% (setenta y una con cuarenta y nueve centécimas por ciento), equivalente a $161,324,65 que indican inequívocamente un cambio de la situación económica vigente al dictarse dicha Disposición.

Por todo ello:

LOS DIRECTORES GENERALES DE LOS REGISTROS GENERALES SANTA FE Y ROSARIO

CONJUNTAMENTE DISPONEN

1º.- Fijar, a efectos de la constitución del Bien de Familia y a partir del día de la fecha, en la suma de $386.984,94 (trescientos ochenta y seis mil novecientos ochenta y cuatro pesos con noventa y cuatro centavos) el monto a que se refieren el artículo 34 de la ley nacional 14.394 y la primera parte del artículo 13 de la ley provincial 7.224 (t. cf. la ley 9.872), con relación al 100% (cien por cien) de la valuación fiscal del inmueble respectivo.

2º.- Regístrese, notifíquese, póngase en conocimiento de los poderes públicos, Colegios de profesionales y usuarios interesados, e insértese en el Protocolo de Disposiciones Registrales Conjuntas.

Escr. Octavio Ernesto Maino
Director General
Registro General - Rosario

Dr. José Eduardo Parma
Director General
Registro General – Santa Fe

- **Disposición Nº 100/08 (07/08/2008) - Se amplía el horario de atención al público. RGSF.**

DISPOSICION Nº 100/08

Santa Fe, 7 de agosto de 2008.-

Visto que la reciente incorporación de nuevos agentes, ya sea contratados bajo el régimen laboral de la Ley Convenio 8994 como asimismo por el de pasantías conforme al Convenio Marco suscripto el 03/04/2008 entre el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Provincia y la Universidad Nacional del Litoral, según los términos de la Ley 25165 y el Decreto Nacional Nº 487/00, ha significado un paliativo para el grave problema de personal que viene afectando al Organismo y que motivara el dictado de la Disposición Nº 116/07, por la que fue reducido el horario de atención al público; y,

CONSIDERANDO:

Que en atención a dicha circunstancia, se estima factible efectuar una ampliación del mismo, de 7:45 a 12:15 horas, difiriéndose asimismo para una próxima etapa el restablecimiento de algunos trámites de documentos con carácter "urgente";

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes de la Ley 6435,

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Fijar a partir del martes 19 de agosto de 2008 el horario de atención al público de **7:45 a 12:15 horas**;

2º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director General
Registro General – Santa Fe

▪ **Disposición Nº 081/08 (23/06/2008) - Se deja sin efecto la suspensión de plazos registrales.RGSF.**

DISPOSICION Nº 081/08

Santa Fe, 23 de junio de 2008.-

Visto que a partir del día de la fecha puede considerarse superada la situación de excepción que motivara el dictado de la Disposición Nº 074/08 del 5 del corriente, por lo que corresponde en consecuencia dejar sin efecto la suspensión especial de plazos registrales contenidos en la Ley 6435 establecida por la misma;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de la Ley 9262 y Resolución Ministerial Nº 981/83,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Dejar sin efecto, a partir de la cero (0) hora del día 24 de junio de 2008, la suspensión de plazos registrales contenidos en la Ley 6435 que fuera establecida por la disposición Nº 074/08, con alcance limitado exclusivamente a considerar tempestivo el ingreso de documentos cuyos términos de presentación o caducidad se hayan operado hasta las veinticuatro (24) horas del día de la fecha.

2º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

▪ **Disposición Nº 074/08 (05/06/2008) - Suspensión de plazos registrales por cortes de rutas. RGSF.**

DISPOSICION Nº 074/08

Santa Fe, 5 de junio de 2008.-

Vista la inquietud transmitida telefónicamente por numerosos profesionales del interior de la Provincia, ante la imposibilidad material de concurrir a la sede del Organismo como consecuencia de los cortes existentes de la mayoría de las rutas de acceso a esta ciudad, dadas las medidas que son de público dominio; y,

CONSIDERANDO:

Que con el objeto de evitar los perjuicios que de ello podrían derivarse, se estima necesario efectuar una suspención de los plazos registrales contenidos en la Ley 6435, a partir de la cero (0) hora del día de la fecha y hasta tanto subsistan dichas medidas, pero con un alcance limitado exclusivamente a considerar tempestivo el ingreso de documentos cuyos términos de presentación o caducidad se operen durante dicho lapso;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de la Ley 9262 y Resolución Ministerial Nº 981/83,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Suspender los plazos registrales contenidos en la Ley 6435 a partir de la cero (0) hora del día de la fecha y mientras subsistan los cortes de rutas que impiden el normal acceso a la ciudad sede del Organismo, con alcance limitado exclusivamente a considerar tempestivo el ingreso de documentos cuyos términos de presentación o caducidad se operen durante dicho lapso.

2º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

▪ **Disposición Técnico Registral Nº 001/08 (09/05/2008) - Actualizaciones de certificados notariales e informes previos judiciales y administrativos. RGSF.**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 001/08

Santa Fe, 9 de mayo de 2008.-

Vista la Nota Nº 20008/2008 (RGSF) del 5 del corriente, por la que la señora Jefe del Departamento Certificaciones de Registraciones comunica la multiplicidad de inconvenientes que plantea cotidianamente la modalidad usualmente conocida como "actualización" tanto de certificados notariales como de informes previos judiciales y administrativos; y,

CONSIDERANDO:

Que corresponde aclarar, ante todo, que pese a su difusión entre los señores profesionales y demás usuarios, dicha modalidad no tiene cabida en el marco de las normas registrales contenidas tanto en la Ley Nacional 17801 como en su reglamentaria provincial 6435 – que solo contiene una referencia superflua al final del segundo párrafo del artículo 41º - desde el momento que ninguna duda cabe que frente a cada solicitud de "actualización" nos encontramos en presencia de una nueva "reserva de prioridad" (conf. art. 42º) determinada por su fecha y número de presentación – y no en una suerte de continuidad o prolongación de la anterior, correspondiente al documento que se solicita "actualizar" – la que por ende reflejará todas las oponibilidades que, aún con carácter condicional, hayan logrado emplazamiento registral con posterioridad a la fecha de la originaria (conf. arts. 40º, 41º, 32º , 33º y conc. Ley 6435);

Que esta arraigada práctica local tiene su explicación en las previsiones contenidas en el artículo 41º de la Ley Impositiva Anual 3650 (t.o. según decreto Nº 2349/97 con las modificaciones introducidas por las Leyes 12281 y 12287), que desde vieja data ha establecido la posibilidad de "actualizar" los certificados e informes abonando una tasa fija - $ 9.- actualmente – en tanto se encuentren dentro de su "plazo de validez" correspondiendo, en caso contrario, abonar la reposición fiscal íntegra. Es por tal motivo que oportunamente fue receptada en el articulo 3º de la Disposición Técnico Registral Nº 001/81 del 6 de enero de 1981;

Que resulta claro, sin embargo, que esta suerte de "facilidad" impositiva carece de virtualidad como para enervar el desenvolvimiento y efectos legales de las normas específicamente registrales que han sido citadas como asimismo para condicionar los recaudos formales y reglas de procedimiento que se estimen más convenientes para la prestación del servicio, que constituyen materias cuya competencia específica ha sido reservada a esta Dirección General (conf. arts. 75º, 76º, 87º y conc. Ley 6435);

Que tal como lo destaca la funcionaria recurrente, este mecanismo viene generando un altísimo porcentaje de solicitudes que deben ser devueltas a los interesados sin haber podido materialmente ser diligenciadas, ya sea porque se presentan fotocopias que resultan ilegibles, o solo se acompañan partes de las "sucesivas actualizaciones", o se han formado verdaderos legajos por la cantidad de fojas que lo integran cuya comprensión se torna lenta y engorrosa, con extravío de hojas en no pocos casos, etc. Adicionalmente deben destacarse las dificultades que plantea su egreso para el Departamento Mesa de Entradas, donde una solicitud viene siendo muchas veces reclamada infructuosamente en varias oportunidades, siendo que en realidad se encuentra expedida pero el inconveniente deriva de su dificultosa localización . . , todo ello con las consiguientes demoras e inconvenientes para los interesados, que pueden ser minimizadas estableciendo un procedimiento diferente;

Que a tal efecto se ha considerado conveniente derogar el ya citado articulo 3º de la Disposición Técnico Registral Nº 001/81, estableciéndose en cambio para todos los casos y sin excepciones la necesidad de presentar una nueva solicitud, ya sea de certificado notarial o de informe judicial o administrativo, cumplimentando la totalidad de los requisitos formales comunes a cada una de ellas, en la que se consignará además de manera clara y visible el número y fecha de la solicitud

anterior que se pretende “actualizar”. Ello posibilitará al Registro verificar si solamente debe reponerse la tasa mínima o, por el contrario, la totalidad de la reposición fiscal para el supuesto de hallarse vencido el plazo de vigencia de la solicitud original, en cuyo caso se formulará el cargo correspondiente;

Que a los efectos de la más adecuada difusión de la presente como asimismo para facilitar la familiarización de los diferentes usuarios con el nuevo sistema, se ha estimado conveniente fijar una fecha de vigencia a título experimental y otra con carácter obligatorio, a partir de la cual serán devueltas sin diligenciar las solicitudes que no se ejusten a la nueva modalidad;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75º, 76º y 87º de la Ley Nº 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Derogar el artículo 3º de la Disposición Técnico Registral Nº 001/81 del 6 de enero de 1981.

2º.- Establecer con carácter experimental a partir del 9 de junio de 2008 que en todos los casos y sin excepciones de ninguna naturaleza, se deberá presentar una nueva solicitud ya sea de certificado notarial o de informe previo judicial o administrativo, cumplimentando la totalidad de los requisitos formales comunes a cada una de ellas, en la que se consignará además de manera bien clara y visible el número y fecha de la solicitud anterior que se pretende “actualizar”.

Con tales datos, el Registro General verificará cuando correspondiere si solamente debe reponerse la tasa mínima o, por el contrario la totalidad de la reposición fiscal, para el supuesto de hallarse vencido el plazo de vigencia de la solicitud original, en cuyo caso se formulará el cargo correspondiente
.

3º.- Establecer que serán devueltas sin diligenciar las solicitudes que no se ajustan a lo establecido por el artículo anterior presentadas a partir del 4 de agosto de 2008.

4º.- Incorporar la presente en la parte pertinente del sitio web de la Provincia de Santa Fe.

5º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

▪ **Disposición Nº 032/08 (17/03/2008) - Suspensión de Plazos Registrales en Semana Santa. RGSF.**

DISPOSICION Nº 032/08

Santa Fe, 17 de marzo de 2008.-

Vista la inactividad que se producirá en el Organismo con motivo de los días no laborables de Semana Santa y el feriado del próximo lunes 24 de marzo; y,

CONSIDERANDO:

Que con el objeto de evitar los perjuicios que podrían derivarse para todos los usuarios del servicio, se estima necesario efectuar una suspensión de los plazos registrales a partir de la cero (0) hora del día jueves 20 y hasta las veinticuatro (24) horas del día lunes 24 de marzo, limitada exclusivamente a los certificados e informes cuya vigencia esté comprendida en el mismo, extendiéndoselo igualmente para la presentación tempestiva de los documentos cuyos términos de presentación o caducidad se hallan operado durante dicho lapso;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de la Ley 9262 y Resolución Ministerial Nº 981/83,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Suspender los plazos registrales contenidos en la Ley 6435 a partir de la cero (0) hora del día jueves 20 y hasta las veinticuatro (24) horas del día lunes 24 de marzo de 2008, exclusivamente en lo que respecta a los certificados e informes cuya vigencia esté comprendida en dicho período.

Sin perjuicio de ello, la suspensión de plazos se considerará extendida hasta las doce (12) horas del día viernes 28 de marzo de 2008 al sólo efecto de posibilitar la presentación tempestiva de los documentos cuyos términos de presentación o caducidad se hallan operado durante aquel lapso.

2º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

Año 2007

- **Disposición Nº 167/07 (19/12/2007) - Suspensión de Plazos Registrales. RGSF**

DISPOSICION Nº 167/07

Santa Fe, 19 de diciembre de 2007.-

Visto que el Poder Ejecutivo de la Provincia ha decretado asueto administrativo para los días lunes 24 y 31 de diciembre, con motivo de las tradicionales festividades de fin de año; y,

CONSIDERANDO:

Que subsistiendo parcialmente las circunstancias de fuerza mayor que motivaron el dictado de la Disposición Nº 159/07 del 6 del corriente, se estima conveniente a manera de paliativo, efectuar una nueva suspensión de los plazos registrales a partir de la cero (0) hora del sábado 22 y hasta las veinticuatro (24) horas del martes 25 de diciembre y desde la cero (0) hora del sábado 29 y hasta las veinticuatro (24) horas del martes 1º de enero de 2008, limitada a aquellos documentos cuyos plazos de presentación o caducidad venzan en dicho período como asimismo para los certificados e informes cuya vigencia esté comprendida en el mismo;

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes de la Ley 9262 y Resolución Ministerial Nº 981/83,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Suspender los plazos registrales contenidos en la Ley 6435 a partir de la cero (0) hora del sábado 22 y hasta las veinticuatro (24) horas del martes 25 de diciembre y desde la cero (0) hora del sábado 29 y hasta las veinticuatro (24) horas del martes 1º de enero de 2008, exclusivamente en lo que respecta a aquellos documentos cuyos plazos de presentación o caducidad venzan en dicho período como asimismo para los certificados e informes cuya vigencia esté comprendida en el mismo;

2º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

- **Disposición Nº 164/07 (17/12/2007) - Horarios mes de enero de 2008. RGSF .**

DISPOSICION Nº 164/07

Santa Fe, 17 de diciembre de 2007.-

Visto el Decreto Nº 705/85 por el que se faculta a los Directores Generales de los Registros Generales de Santa Fe y Rosario para establecer turnos de trabajo reducidos para el mes de enero de cada año, por otorgarse preponderantemente durante el mismo las licencias del personal y en forma coincidente con la feria de los Tribunales; y,

CONSIDERANDO:

Que ello tiene sustento además en la sensible disminución que se produce en la presentación de documentos, no obstante lo cual deben despacharse los ya ingresados, por lo general en alto número durante el mes de diciembre y con una menor cantidad de personal disponible;

Que un criterio similar, que viene rigiendo desde años anteriores, será también de aplicación en el ámbito del Registro General - Rosario;

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes de la Ley 6435,

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Fijar el horario de atención al público para todo el mes de enero de 2008 de 7:30 a 10:30 horas, suspendiéndose durante el mismo los trámites *"urgente"* o *"en el acto"* para la expedición de fotocopias de documentación registral..

2º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

- **Disposición Nº 159/07** (06/12/2007) - Suspensión de Plazos Registrales. RGSF .

DISPOSICION Nº 159/07

Santa Fe, 6 de diciembre de 2007.-

Visto la prolongación de la situación de excepción generada con el levantamiento, a partir del día lunes 12 de noviembre último, de las medidas de fuerza llevadas a cabo por el personal del Organismo; y,

CONSIDERANDO:

Que a los efectos de dimensionar su magnitud, corresponde señalar que en los primeros cuatro (4) días hábiles posteriores se recepcionó un total de seis mil novecientos veintiocho (6.928) documentos y fueron expedidas doce mil ochocientas cuarenta y cinco (12.845) fotocopias de documentación registral. Dichas cantidades se elevaron a cuatro mil novecientos treinta (4.930) documentos y diez mil trescientas veinte (10.320) fotocopias en la semana subsiguiente, todo lo cual ha provocado un verdadero colapso administrativo, agravado por el problema de falta de personal que afecta a la Repartición;

Que frente a tal supuesto de fuerza mayor y a manera de paliativo, se estima necesario efectuar una suspensión de los plazos registrales a partir de la cero (0) hora del viernes 7 - asueto administrativo con motivo de celebrarse el "Día del Empleado Público Provincial" - y hasta las veinticuatro horas del día domingo 9 de diciembre, limitada a aquellos documentos cuyos plazos de presentación o caducidad venzan en dicho período como asimismo para los certificados e informes cuya vigencia esté
comprendida en el mismo;

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes de la Ley 9262 y Resolución Ministerial Nº 981/83,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Suspender los plazos registrales contenidos en la Ley 6435 a partir de la cero (0) hora del día 7 y hasta las veinticuatro (24) horas del día 9 de diciembre de 2007, exclusivamente en lo que respecta a aquellos documentos cuyos plazos de presentación o caducidad venzan en dicho período como asimismo para los certificados e informes cuya vigencia esté comprendida en el mismo.

2º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

- **Disposición Nº 152/07 (14/11/2007) - Extiende la Suspensión de Plazos Registrales. RGSF**

DISPOSICION Nº 152/07

Santa Fe, 14 de noviembre de 2007.-

Vista la situación de excepción generada con motivo del laventamiento, a partir del día lunes 12 del corriente, de las medidas de fuerza que venía llevando a cabo el personal del Organismo; y,

CONSIDERANDO:

Que ello se ha traducido en el ingreso, en tan sólo tres (3) días hábiles, de un total de cinco mil quinientos cuatro (5504) documentos, lo que ha provocado un verdadero colapso administrativo en la División Mesa de Entradas, que previsiblemente habrá de reproducirse en los restantes sectores de trabajo en los que ulteriormente deberá efectuarse su procesamiento;

Que frente a tal supuesto de fuerza mayor y a manera de paliativo, se estima ineludible extender aún más el período fijado por la Disposición Nº 146/07 para el ingreso tempestivo de documentos cuyos plazos de presentación o caducidad se halla operado durante el lapso en que rigiera la suspensión inicialmente establecida por la Disposición Nº 143/07 y luego extendida por la Disposición Nº 144/07;

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes de la Ley 9262 y Resolución Ministerial Nº 981/83,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Considerar extendida la suspensión de plazos registrales contenidos en la Ley 6435, originariamente establecida por la Disposición Nº 143/07 y ulteriomente prorrogada por la Disposición Nº 144/07, hasta las doce (12) horas del día lunes 26 de noviembre de 2007, al sólo efecto de posibilitar la presentación tempestiva de los documentos cuyos plazos de presentación o caducidad se halla operado durante aquel período.

2º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

▪ **Disposición Nº 146/07 (09/11/2007) - Deja sin efecto la Suspensión de Plazos Registrales. RGSF.**

DISPOSICION Nº 146/07

Santa Fe, 9 de noviembre de 2007.-

Visto que a partir del próximo lunes 12 del corriente el personal del Organismo ha dispuesto dejar sin efecto las medidas de fuerza que venía llevando a cabo; y,

CONSIDERANDO:

Que en concordancia y a partir de la cero (0) hora de dicho día corresponde dejar sin efecto también la suspensión de plazos registrales originariamente establecida por la Disposición Nº 143/07 y posteriormente extendida por la Disposición Nº 144/07;

Que a los efectos de reencauzar tareas de la manera más fluída y equilibrada, tanto para los usuarios del servicio como para el personal de Registro, teniendo en cuenta que se ha configurado un verdadero supuesto de fuerza mayor, se estima conveniente adoptar el mismo temperamento seguido en situaciones análogas por el Registro General – Rosario, consistente en extender el período para la presentación tempestiva de los documentos cuyos plazos de presentación o caducidad se halla operado durante el lapso en que rigiera dicha suspensión;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de la Ley 9262 y Resolución Ministerial Nº 981/83,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Dejar sin efecto, a partir de la cero (0) hora del día 12 de noviembre de 2007 la suspensión de plazos registrales contenidos en la Ley 6435, originariamente establecida por la Disposición Nº 143/07 y ulteriomente prorrogada por la Disposición Nº 144/07.

Sin perjuicio de ello, la suspensión de plazos se considerará extendida hasta las doce (12) horas del 20 de noviembre de 2007, al solo efecto de posibilitar la presentación tempestiva de los documentos cuyos plazos de presentación o caducidad se halla operado durante aquel período.

2º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

▪ **Disposición Nº 144/07 (25/10/2007) - Prórroga de la Suspensión de Plazos Registrales. RGSF.**

DISPOSICION Nº 144/07

Santa Fe, 25 de octubre de 2007.-

Visto la continuación del paro de actividades, sin atención al público, dispuesto por el personal del Organismo; y,

CONSIDERANDO:

Que con la finalidad de continuar evitando los perjuicios que podrían derivarse para todos los usuarios del servicio, se estima imprescindible prolongar, a partir de las cero (0) hora del día de la fecha y hasta tanto sea dejada sin efecto la aludida medida de fuerza, la suspensión de plazos registrales en las mismas condiciones establecidas por la Disposición Nº 143 del 23 del corriente;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de la Ley 9262 y Resolución Ministerial Nº 981/83,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Prolongar la suspensión de los plazos registrales contenidos en la Ley 6435, a partir de la cero (0) hora del día de la fecha y hasta tanto sea dejada sin efecto la medida de fuerza dispuesta por el personal del Organismo, en las mismas condiciones establecidas por la Disposición Nº 143 del 23 de octubre de 2007.

2º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

- **Disposición Nº 143/07 (23/10/2007) - Suspensión de Plazos Registrales. RGSF.**

DISPOSICION Nº 143/07

Santa Fe, 23 de octubre de 2007.-

Visto el paro de actividades, sin atención al público, decretado a partir de la fecha y por cuarenta y ocho (48) horas por el personal del Organismo; y,

CONSIDERANDO:

Que con el objeto de evitar los perjuicios que podrían derivarse para todos los usuarios del servicio, se estima necesario efectuar una suspensión de los plazos registrales, a partir de la cero (0) hora del día de la fecha y hasta las veinticuatro (24) horas del 24 de octubre, limitada a aquellos documentos cuyos plazos de presentación o caducidad venzan en dicho período como asimismo para los certificados e informes cuya vigencia esté comprendida en el mismo, lapso durante el cual súlo se dará entrada administrativa a aquellos que cuenten con habilitación judicial expresa;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de la Ley 9262 y Resolución Ministerial Nº 981/83,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Suspender los plazos registrales contenidos en la Ley 6435 a partir de la cero (0) hora del día de la fecha y hasta las veinticuatro (24) horas del 24 de octubre de 2007, exclusivamente en lo que respecta a aquellos documentos cuyos plazos de presentación o caducidad venzan en dicho período como asimismo para los certificados e informes cuya vigencia está comprendida en el mismo, lapso durante el cual sólo se dará entrada administrativa a aquellos que cuenten con habilitación judicial expresa.

2º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

▪ **Disposición Nº 001/07 (03/09/2007) - Derogación de la Disposicióm Técnico Registral Nº 003/85. RGSF - Relacionada con la Disp.Téc.Reg.Nº 003/85**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 001/07

Santa Fe, 3 de setiembre de 2007.-

Vista la experiencia recogida durante más de 22 años de vigencia de la Disposición Técnico Registral Nº 001/85 del 11 de abril de 1985, por la que se determinó la devolución sin más trámites de los documentos, cualquiera sea su naturaleza, por los que se solicite la toma de razón de situaciones jurídicas vinculadas a hechos posesorios; y,

CONSIDERANDO:

Que por su complementaria Nº 003/85 de la misma fecha se estableció que, no obstante ello, se continuarían expidiendo los certificados e informes a que refieren los artículos 39º, 41º y concordantes de la Ley 6435 respecto de los asientos que documentaran tales situaciones practicados con anterioridad a la vigencia de aquella como asimismo que, con la finalidad de evitar la inducción de errores en la función publicitaria, el profesional autorizante de documentos portantes de ulteriores trasmisiones, podría presentar el mismo al solo efecto de la toma de razón de una virtual *"baja"* al margen de la anotación antecedente;

Que por su naturaleza y efectos específicos, previstos en los artículos 22º, 23º, 24º, 25º y correlativos de la Ley Nacional 17801 y los concordantes de su reglamentaria local 6435, las constancias de tales asientos carecen de sentido, por haber devenido históricas, resultando en consecuencia inconcebible el mantenimiento de la posibilidad publicitaria sobre su estado, ya sea por haberse limitado la anotación de documentos o porque la realidad extraregistral puede haber variado sustancialmente, todo lo cual podría generar interpretaciones erróneas además de un injustificado desgaste administrativo;

Que conforme lo aconsejado por el Departamento Técnico Registral, se estima necesario en consecuencia proceder a la derogación de la Disposición Técnico Registral Nº 003/85 a partir del próximo 1º de noviembre, adoptando un tratamiento similar al seguido respecto de los mandatos, cuya registración fuera dejada sin efecto por la Ley 12281, cuyas previsiones fueran complementadas por la Disposición Técnico Registral conjunta Nº 024/04 del 5 de julio de 2004;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de los articulos 75º y 87º de la Ley Nº 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Dejar sin efecto, a partir del 1º de noviembre de 2007, la Disposición Técnico Registral Nº 003/85 del 11 de abril de 1985.

Sin perjuicio de ello y sólo ante requerimientos especiales emanados de autoridad judicial competente, la Dirección General podrá considerar con carácter excepcional la emisión de meros informes en relación a los asientos históricos a que refiere la misma, en los que se formularán las salvedades correspondientes en cuanto a su naturaleza y alcances.

2º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

Año 2006

▪ **Disposición Nº 047/06 (12/05/2006) - Empleados de profesionales en el rol de gestores. RGSF. Relacionada con la Disp.Téc.Reg. Nº 001/92 . Relacionada con la Disp. Nº 041/06.**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 047/06

Santa Fe, 12 de mayo de 2006.-

Vistas las consultas efectuadas en relación a si las personas que acrediten desempeñarse solamente como empleados de los profesionales a que refiere el inciso 2) del artículo 37º de la Ley 6435, deben cumplimentar con el reempadronamiento determinado por la Disposición Nº 41 del 5 de mayo último; y,

CONSIDERANDO:

Que si bien las funciones reconocidas a tales empleados resultan más limitadas todavía que las establecidas para los gestores, conforme a las previsiones contenidas en el artículo 4º de la Disposición Técnico Registral Nº 001/92, se estima conveniente para un eficiente contralor de la legitimación en el ejercicio del *"interés legítimo"*, que franquea el acceso al conocimiento de las constancias registradas, llevar también un registro de tales empleados asignándoseles una credencial habilitante;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75º y 87º de la Ley Nº 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Hacer extensivas en sus partes pertinentes las previsiones contenidas en la Disposición Técnico Registral Nº 001/92 a las personas que acrediten desempeñarse solamente como empleados de los profesionales a que refiere el inciso 2) del artículo 37º de la Ley 6435, en las mismas condiciones establecidas por la Disposición Nº 41 del 5 de mayo último.

2º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

▪ **Disposición Nº 041/06 (05/05/2006) - Reempadronamiento de Gestores. RGSF. Relacionada con la Disp.Téc.Reg. Nº 001/92 . Relacionada con la Disp. Nº 047/06.**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 041/06

Santa Fe, 5 de mayo de 2006.-

Vista la Disposición Técnico Registral Nº 001/92 por la que se establecieron normas destinadas a reglar la actuación ante el Organismo de los gestores que actúan como representantes de los profesionales o instituciones a que refieren los incisos 2) y 3) del artículo 37º de la Ley 6435 y artículo 1º de la Disposición Nº 010/80 del 29 de octubre de 1980; y,

CONSIDERANDO:

Que dado el tiempo transcurrido desde la vigencia de dicho acto administrativo y con la finalidad de posibilitar un efectivo ejercicio de los mecanismos de control que motivaran su dictado, se estima imprescindible disponer un reempadronamiento de todas las personas que desempeñan tal función;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75º y 87º de la Ley Nº 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Las personas que desempeñan funciones de gestor ante el Organismo deberán actualizar por ante el Departamento Técnico Registral los requisitos establecidos por los artículos 5º y 6º de la Disposición Técnico Registral Nº 1 del 12 de marzo de 1992, quedando exceptuados por esta única vez del pago de la tasa Ley 8994 establecida al efecto.

2º.- Fijar el 17 de julio de 2006 como fecha tope para la actualización a que refiere el artículo anterior, vencida la cual las personas que no hayan cumplimentado con la misma serán suspendidas en el ejercicio de las funciones previstas por el artículo 4º de la ya citada Disposición Técnico Registral.

3º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

Año 2005

- **Disposición Registral Conjunta Nº 26 (12/10/2005) - Monto máximo para constitución de Bien de Familia. RGSF.**

DISPOSICION REGISTRAL CONJUNTA Nº 26

Santa Fe y Rosario, 12 de octubre de 2005.-

VISTA: La Resolución Nº 977/89 del Ministerio de Gobierno, Justicia y Culto, modificada por Resolución Nº 233/91 del mismo Ministerio, y lo establecido en la Disposición Registral Conjunta Nº 18 del 16 de mayo de 1991,

CONSIDERANDO:

Que mediante dichas Resoluciones se faculta a los Directores Generales de los Registros Generales Santa Fe y Rosario para disponer la actualización periódica del monto a que se refiere el artículo 13 de la ley 7.224 (t.cf. la ley 9.872), reglamentaria local del Bien de Familia instituído por la ley nacional 14.394.

Que mediante la Disposición Registral Conjunta Nº 25, del 11 de agosto de 2004, se fijó en la suma de $196.911,25 el monto máximo para la constitución del Bien de Familia.

Que según el artículo 2º de la Resolución ministerial Nº 977/89 el índice aplicable para determinar ese mono es el del costo de la construcción (ICC) que suministra el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), que desde la fecha de la recién citada Disposición Registral Conjunta entre agosto de 2004 y setiembre de 2005 ha evolucionado en más el 14,6% (catorce con seis décimas por ciento), equivalente a $28,749,04 que indican inequívocamente un cambio de la situación económica vigente al dictarse dicha Disposición.

Por todo ello:

LOS DIRECTORES GENERALES DE LOS REGISTROS GENERALES SANTA FE Y ROSARIO

CONJUNTAMENTE DISPONEN

1º.- Fijar, a efectos de la constitución del Bien de Familia y a partir del día de la fecha, en la suma de $225.660,29 (doscientos veinticinco mil seiscientos sesenta pesos con veintinueve centavos) el monto a que se refieren el artículo 34 de la ley nacional 14.394 y la primera parte del artículo 13 de la ley provincial 7.224 (t. cf. la ley 9.872), con relación al 100% (cien por cien) de la valuación fiscal del inmueble respectivo.

2º.- Regístrese, notifíquese, póngase en conocimiento de los poderes públicos, Colegios de profesionales y usuarios interesados, e insértese en el Protocolo de Disposiciones Registrales Conjuntas.

Escr. Octavio Ernesto Maino
Director General
Registro General - Rosario

Dr. José Eduardo Parma
Director General
Registro General – Santa Fe

CRITERIOS APLICABLES

FICHA NRO. 3

_Teniendo en cuenta las conclusiones del "XIII Congreso Nacional de Derecho Registral realizado en la ciudad de Mendoza en octubre de 2004, la Dirección General de este Organismo ha decidido la elaboración del presente Memo a fin de poner en conocimiento de los registradores aquellas que comparte a los fines de su aplicación o a título recordatorio.

1. *PLANIMETRÍA Y SUS EFECTOS REGISTRALES.*

La sola existencia del plano y su registración en el Servicio de Catastro e Informacón Territorial, no configura un cambio del título del inmueble, puesto que para la materialización de ese cambio -respecto del derecho real- será necesario que el plano se complemente con la escritura pública. Ello en concordancia con lo ya establecido por la Disposición Técnico Registral N° 3/82 y Circular 6/99)

El Registro solo tendrá en cuenta el plano de mensura (de división, anexión, unificación o modificación del estado parcelario) si es acompañado de la escritura pública en la que se exteriorice la voluntad del titular de dominio de modificar la configuración del inmueble, objeto del acto instrumentado.

En este sentido, cabe agregar que la registración en el Servicio de Catastro e Información Territorial de un plano modificatorio del estado parcelario (por subdivisión, por ejemplo) no constituye impedimento para efectuar una ulterior transferencia del inmueble, de acuerdo a título antecedente inscripto y aun cuando no se otorgue certificación catastral.

2. *ACTOS POSTERIORES A LA DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL*

2.1. INDIVISIÓN POSTCOMUNITARIA: Luego de disuelto el régimen patrimonial matrimonial (divorcio vincular o separación personal) se genera un estado de indivisión postcomunitaria durante el cual se impone **la codisposición** de los ex-cónyuges. A tal efecto si por ejemplo realizan una venta a los fines de liquidar la sociedad conyugal deberá solicitarse **libre inhibición de ambos** aún cuando uno de ellos no fuera titular registral. No corresponde el asentimiento conyugal.

2.2. PARTICIÓN -FORMA: La partición y adjudicación de los bienes puede realizarse en forma privada notarial, judicial o mixta (acuerdo privado presentado en sede judicial para su homologación). En todos los casos puede ser realizada en forma parcial o total.

2.3. PARTICIÓN Y COMPENSACIÓN DE HIJUELAS: En una partición judicial o mixta, si a los efectos de equilibrar económicamente las hijuelas las partes decidieren **transferirse** bienes de origen propio, la transferencia de dominio -causada en dicha adjudicación- **debe ser efectuada por escritura pública.** Fundamento: La partición es declarativa, en tanto la transmisión de la propiedad de un bien propio de un ex-cónyuge al otro, a los efectos de igualar las hijuelas es un acto traslativo, constitutivo y oneroso.

2.4. PARTICIÓN Y BIEN DE FAMILIA:

2.4.1. Continuidad del régimen: En caso de adjudicación a uno de los ex-cónyuges de un inmueble afectado al sistema de la ley 14394 de Bien de Familia, no es necesaria la desafectación.

2.4.2. Beneficiarios: El ex-cónyuge desplazado de la titularidad o cotitularidad dominial perderá su condición de beneficiario por medio de la desafectación parcial subjetiva.

2.5. CONFECCIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL: La adjudicación realizada a través de un acto partitivo debe dar lugar a un nuevo asiento registral, aunque el adjudicatario sea el anterior titular dominial.

2.6. TITULACIONES INVÁLIDAS: Son nulas y en consecuencia ineficaces las adjudicaciones o transferencias a terceros en el acuerdo particionario (Ej: adjudicación a sus hijos menores).

2.7. CELEBRACIÓN DE NEGOCIOS DISPOSITIVOS SUSTITUTIVOS DE LAS DISTINTAS FORMAS DE PARTICIÓN. VENTA DE INMUEBLE: Es factible la transmisión a título de venta de un inmueble ganancial de titularidad de uno de los ex-cónyuges o de ambos a los fines de dar por liquidada la sociedad conyugal con la partición del precio, mediante la codisposición del mismo.

DEPARTAMENTO TÉCNICO REGISTRAL,
Santa Fe, 23 de febrero de 2005

MINISTERIO DE GOBIERNO
REGISTRO GENERAL
SANTA FE
DTO. TÉCNICO REGISTRAL

Dra. NORA MAURO de FORMENTO
JEFE DEPARTAMENTO

Año 2004

- **Disposición Registral Conjunta Nº 24 (05/07/2004) - Normas complementarias Ley 12.281 (Supresión inscripción Mandatos). RGSF.**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL CONJUNTA Nº 24

Santa Fe y Rosario, 5 de julio de 2004.-

VISTO: La Ley 12.281, que mediante su artículo 1 modifica los artículos 4º y 51º de la Ley 6.435 – Organización del Registro General de la Provincia -, y mediante su artículo 2 hace lo mismo con el artículo 41 de la Ley 5.531 – Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial de la Provincia;

Y CONSIDERANDO:

Que la Ley 12.281 fue publicada en el Boletín Oficial el 29 de junio de 2004 y por ello, de conformidad con el artículo 60 de la Constitución Provincial, tiene vigencia desde el día 8 del corriente mes.

Que atendiendo al nuevo texto del artículo 4º de la Ley 6.435 (actos sujetos a inscripción o anotación) resulta que la esencia de la modificación radica en su inciso 6, que ahora contempla solamente a *"La incapacidad civil de los penados"*.

Que así, por virtud de esa norma desaparece la necesidad de registrar los mandatos generales o especiales, las venias judiciales relativas a actos sobre bienes inmuebles, las limitaciones en la administración del marido manifestadas por la mujer y la modificación, cesación, renuncia o revocación de los actos enunciados, y que, paralelamente, con la modificación al artículo 41 de la Ley 5.531 también se elimina la necesidad de registrar los apoderamientos judiciales.

Que en cuanto al artículo 51º de la Ley 6.435 (Registro de Anotaciones Especiales), la reforma suprimió con sentido concordante dos de sus incisos, los referentes a la anotación de las manifestaciones de la mujer casada de reservarse la administración de sus bienes inmuebles, y la de los mandatos generales y especiales otorgados por escritura pública.

Que la Ley 12.281 conlleva un cambio de trascendencia tanto para los Registros Generales Santa Fe y Rosario como para los usuarios, por lo que se estima necesario fijar un período de transición para los asientos existentes relativos a los actos a cuya registración pone fin dicha ley.

Y que respecto de los usuarios en particular, la vigencia de la presente debe permitirles conocer con certeza el día a partir del cual ya no deberán efectuar erogaciones en concepto de formularios, tasas u otras que hasta ahora se requerían para dichas registraciones, ni éstas serán observables por falta de mención de los mandatos respectivos en los documentos que presenten.

Por todo ello y lo establecido en los artículos 75, 76 (inciso 1º) y 87 de la ley 6.435:

LOS DIRECTORES GENERALES DE LOS REGISTROS GENERALES SANTA FE Y ROSARIO

CONJUNTAMENTE DISPONEN

1.- Desde el día 8 de junio del corriente año no se tomará razón de solicitudes de registración de documentos que tengan por objeto mandatos generales o especiales, venias judiciales relativas a actos sobre bienes inmuebles, limitaciones en la administración del marido manifestadas por la mujer, ni de la modificación, cesación, renuncia, revocación, rectificación o cancelación de los asientos ya existentes por dichos actos.

2.- Desde la misma fecha no serán observables aquellos documentos presentados para su inscripción o anotación en los que no conste la anotación o certificación de subsistencia de los enunciados en el

artículo precedente, bastando al respecto que el autorizante deje constancia en el documento respectivo de la sola manifestación – clara y precisa – de quien invoque el mismo.

3.- Regístrese, notifíquese con copia, comuníquese de la misma forma al Ministerio de Gobierno, Justicia y Culto y a la Suprema Corte de Justicia de la Provincia, hágase conocer al público en general, a los Colegios Profesionales y demás sectores vinculados con la actividad registral provincial y de otras jurisdicciones, y archívese en el Protocolo de Disposiciones Técnico Registrales Conjuntas.

Escr. Octavio Ernesto Maino
Director General
Registro General - Rosario

Dr. José Eduardo Parma
Director General
Registro General – Santa Fe

Año 1996

- **Disposición Técnico Registral Nº 001/96 (26/03/1996) - Anotación de embargos ordenados en oficios judiciales en los que se peticiona la medida "previa búsqueda de bienes inmuebles". RGSF.**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 001/96

Santa Fe, 26 de marzo de 1996.-

Vistos los reiterados reclamos que se vienen efectuando ante el Organismo como consecuencia de los perjuicios derivados a terceros por la anotación de embargos ordenados en oficios judiciales en los que se peticiona la medida *"previa búsqueda de bienes inmuebles"*; y,

CONSIDERANDO:

Que esta modalidad constituye una práctica forense de muy antigua data que sin embargo no encuentra sustento legal alguno tanto en las normas procedimentales como en la Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17801 y su reglamentaria local 6435. Tanto es ello así que no resulta de aplicación en la zona de competencia territorial del Registro General - Rosario;

Que de igual modo la misma resulta contraria a los principios de determinación y especialidad que rigen en el derecho en general y enmarcan particularmente la actividad registral, a los fines de una perfecta publicidad para su oponibilidad ante terceros (conf. VILLARO, Felipe Pedro – *"Elementos de Derecho Registral Inmobiliario"*, Fundación Editora Notarial, La Plata 1980, pág.158 y ss.);

Que ello se traduce, por una parte, en la falta de identificación del sujeto pasivo de la medida, por la inexistencia de datos personales, con lo que se genera la posibilidad de perjuicios eventuales homónimos y, por la otra, en la carencia de identificación de los datos dominiales mínimos respecto de los inmuebles que deben ser afectados por la cautelar;

Que tales principios se encuentran expresamente plasmados en el contexto de la Ley Nacional 17801 (arts. 12º, 14º, 31º y concordantes) y en su reglamentaria local 6435 (arts. 12º, 24º, 25º, 47º, 52º, 53º, 56º y concordantes), que responden a la necesidad de la individualización precisa del sujeto, objeto o derecho involucrado en la registración, con la finalidad de evitar toda posible confusión que pudiera devenir en una fuente de conflictos;

Que en tal sentido se aprecia necesario que los señores Jueces, única autoridad competente para determinar la extensión de las cautelas en relación a los bienes afectados por la misma, cuenten previamente a decretarlas y disponer el libramiento del respectivo oficio, con los elementos fehacientes que les permitan valorar dicha correspondencia, con el objeto de prevenir situaciones disvaliosas en las cuales resulten involucrados inmuebles de titulares homónimos o se anote la cautelar en exceso con relación al monto de la misma, todo ello en función de las previsiones contenidas en el artículo 281º del Código Procesal Civil de la Provincia;

Que al respecto han sostenido LUIS O. ANDORNO y MARTA MARCOLIN DE ANDORNO (*"Ley Nacional Registral Inmobiliaria"*, Editorial Hammurabi S.R.L., Buenos Aires 1989, pág. 412) que los inmuebles sobre los cuales versaren las medidas cautelares deben individualizarse de la mejor manera posible, siendo a este efecto suficiente la indicación de los datos de inscripción del dominio y la designación catastral. Siguiendo este orden de idea, sostiene SCOTTI *"la necesidad de que el instrumento judicial resulte su propia finalidad, especialmente en el supuesto de medidas cautelares, a fin de evitar anotaciones defectuosas o el rechazo de la solicitud por insuficiencia"* (SCOTTI, Edgardo O. *"Derecho Registral Inmobiliario"*, Editorial Universidad, Buenos Aires 1980, pág. 206);

Que la determinación de titularidades de dominio sobre inmuebles se efectúa mediante la consulta al sistema informatizado del Servicio de Catastro e Información Territorial, que puede adolecer de omisiones o datos erróneos, incompletos o desactualizados, todo lo cual torna aconsejable que los resultados de dicha consulta sean verificados, previamente a su utilización en sede judicial, mediante la compulsa con las constancias obrantes en los respectivos asientos registrales;

Que ni siquiera cabe alegar, frente a la supresión de esta modalidad operativa, la posibilidad de eventuales perjuicios derivados de las demoras que supondrá el nuevo procedimiento, dado que el mismo Código Procesal Civil y Comercial acuerda en su artículo 290º la solución para el caso: solicitar la inhibición general del deudor, que quedará sin efecto si presentare bienes o diere caución bastante. Y en este sentido debe tenerse presente que el artículo 506º del mismo cuerpo normativo, otorga la preferencia a las inhibiciones y embargos exclusivamente en función de la *"fecha de anotación"* en el Registro. Ello porque en nuestra legislación procesal *" ... la inhibición queda equiparada al embargo, desde que, a juicio de la Comisión Reformadora, su índole permite colocarla en el mismo rango: sin que valgan reflexiones relativas a la determinación de los bienes indisponibles, pues al deudor se le otorga la facultad de pedir el levantamiento de aquella mediante el ofrecimiento de cosas a embargo y es evidente que éste se encuentra en mejor condición que el acreedor para saber cuáles son y donde se hallan."* (conf. CARLOS, Eduardo B. y ROSAS LICHTSCHEIN, Miguel Angel – *"Explicación de la Reforma Procesal Civil y Comercial Santafecina"*, Santa Fe 1962, pág. 210);

Que por todo lo expuesto se estima imprescindible reveer la prestación de este servicio con el objeto de priorizar como valor fundamental la seguridad jurídica del tráfico que constituye el objetivo último del Registro Inmobiliario;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75º y 87º de la Ley Nº 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- A los fines de la anotación de medidas cautelares sobre inmuebles será necesario que el oficio judicial que ordene al Registro General la toma de razón correspondiente, contenga la individualización precisa de los bienes afectados, aportándose como mínimo los datos de inscripción de los mismos (número, folio, tomo, Departamento o matrícula en su caso).

2º.- Cuando se hubieren recepcionado documentos en los que se disponga la anotación de medidas cautelares *"previa búsqueda"*, el Registro General se limitará exclusivamente a informar sobre las titularidades dominiales detectadas.

A los fines de la anotación de la cautela será necesaria la presentación de un nuevo oficio con las formalidades a que refiere el artículo 1º de esta Disposición.

3º.- La presente entrará en vigencia a partir del 22 de abril de 1996.

4º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

Registro General
Santa Fe

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 3/92

SANTA FE, 12 de mayo de 1992

Vista nuevamente la Disposición Técnico Registral Nº 8/80 del 11 de diciembre de 1980, que regula el trámite a seguir por el Organismo en los supuestos en que se detecte la existencia de asientos indicativos de doble o múltiple titularidades de dominio sobre un mismo inmueble; y,

CONSIDERANDO:

Que por el artículo 1º de la misma se estableció que en los casos en que se determine la existencia de una de éstas anómalas situaciones, el Registro General no expedirá certificación hábil para actos que constituyan, modifiquen, reconozcan, transfieran o extingan derechos reales ni inscribirá acto alguno, sin que medie previamente aclaración definitiva respecto de cuál de tales inscripciones tiene vigencia, adoptándose básicamente el mismo sistema de la Disposición Técnico Registral Nº 11 del 16 de noviembre de 1967 del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires;

Que posteriormente y sin perjuicio de ello, la Disposición Técnico Registral Nº 9/85 del 28 de noviembre de 1985, determinó: a) Que en tales supuestos será procedente la anotación de medidas cautelares, las que serán condicionadas a la determinación de la titularidad definitiva, circunstancia que se publicitará debidamente; y, b) Que cuando el asiento que origine la superposición tuviere como antecedente, mediato o inmediato, una sentencia de usucapión, se darán de baja las inscripciones anteriores o posteriores según corresponda, dejándose constancia de la prescripción operada y quedando aquél como única titularidad subsistente apta para sucesivas transmisiones;

Que dichas normas complementarias reconocen como antecedente lo preceptuado por la ya citada Disposición Técnico Registral Nº 11/67 de la Provincia de Buenos Aires como asimismo el artículo 114º del Decreto Nacional Nº 2080/80 reglamentario de la Ley 17.801 en el ámbito de la Capital Federal y Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur;

Que ante este tipo de irregularidad tan obvia y atribuible en la mayoría de los casos a la deficiente técnica de carácter cronológico-personal bajo la que todavía se encuentra organizado el Registro, se ha sostenido que el mismo "debe actuar con cautela para no publicitar y, por ende, de alguna forma legitimar una circunstancia no querida por el ordenamiento vigente". Ello ya que "todo el andamiaje jurídico estructurado en materia publicitaria -como manifestación del poder de policía estatal- tiende a dar certeza a los negocios jurídicos, garantizando al tercero, que consulta los asientos o accede al Registro amparándose en los mismos, que su derecho de dominio -en el caso- ha sido adquirido en su plenitud o, si la situación es anómala, deberá correr los riesgos que resultan de las limitaciones o afectaciones que el mismo Organismo hace conocer" (SCOTTI, Edgardo O. - "Coexistencia de múltiples inscripciones de dominio con titularidades incompatibles", en Revista Notarial Nº 825, página 198/199. Este trabajo, en una primera versión, fue presentado ante el Primer Congreso Nacional de Derecho Registral y XII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad

////Inmueble -Paraná, 1975- obteniendo mención especial y sirviendo de base para el Despacho Nº 2 - Tema 1 y Despacho Nº 5 respectivamente, que pueden ser consultados en "Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble y Congresos Nacionales de Derecho Registral 1964-1978", publicación del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Buenos Aires 1979, págs.190 y 141);

Que "tal circunstancia viola en consecuencia el ordenamiento jurídico de fondo (art.2508º del Código Civil; arts.15º y 17º de la Ley Nacional 17.801 y conc. arts.30º y 32º de su reglamentaria local 6435) alterando precisamente los supremos valores de seguridad y orden público en materia inmobiliaria a que tiende la organización registral, que en tales casos puede publicitar una anómala situación de graves consecuencias, implicante de una inexactitud registral en los términos ilustrativos del art.34º de la Ley 17.801" (SCOTTI, ob.cit.ant., págs.199/200);

Que las soluciones administrativas descripta, similares como ha quedado dicho en el ámbito de la Capital Federal y Provincias de Buenos Aires y Santa Fe, *Primera Circunscripción, no obstante lo expuesto, han sido* calificadas "de saludables resultados" aunque "parciales" y, lo que es más grave, "de dudosa constitucionalidad", desde el momento que debe reconocerse que de hecho implican una suerte de indisponibilidad del derecho de propiedad, cuya inviolabilidad se encuentra expresamente garantizada por los artículos 17º de la Constitución Nacional y 15º de la Constitución Provincial, sin perjuicio de sugerirse la necesidad de tenerlas en cuenta si se encara la necesaria solución legislativa de este problema" (VILLARO, Felipe Pedro - "Elementos de Derecho Registral Inmobiliario", Fundación Editora Notarial, La Plata 1980, pág.136);

Que por tal motivo, se estima imperativo encarar la reforma de la Disposición Técnico Registral Nº 8/80, en el sentido de que una vez detectada la existencia de una situación de doble o múltiple titularidad dominial, la misión del Registro General se limitará a declarar su existencia, con el objeto de provocar el esclarecimiento, en el ámbito que por derecho corresponda, de cuál de los derechos o pretensiones inscriptas debe prevalecer, para lo cual los asientos contrapuestos se relacionarán debidamente, publicitándose tal circunstancia mediante los certificados, informes o fotocopias que ulteriormente se expidan;

Que si a pesar de tales previsiones, él o los terceros afectados se decidieran a operar igualmente, mediante el otorgamiento de actos por los que se constituyan, modifiquen, reconozcan, transfieran o extingan derechos reales -para lo cual debe tenerse presente que conforme al sistema vigente en nuestro derecho positivo, los mismos se constituyen y transmiten en plenitud al margen del Registro con título y modo, esto es escritura pública y tradición, atento al carácter no constitutivo ni convalidante de la inscripción registral, conforme al artículo 4º de la Ley 17.801 y concordante artículo 6º de la Ley 6435- sólo se brindará amparo registral definitivo siempre y cuando la circunstancia

////de la superposicion dominial conste expresa y claramente determinada en el documento presentado para su toma de razon, trasladándose asimismo a los asientos respectivos (ver doctrina emergente del fallo de la Sala Primera de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la ciudad de Rosario en autos "Rubio, Gerardo s/Recurso Registral", en Zeus Nº 20, pág.J-42 y ZINNY, Mario A. - "Escrituración de inmueble prometido en venta a otro adquirente", en Gaceta del Notariado Nº 82, pág.112);

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75º y 87º de la Ley 6435,

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO GENERAL - SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Derogar los artículos 1º y 2º de la Disposición Técnico Registral Nº 8/80 del 11 de diciembre de 1980.

2º.- En los casos en que se determine la existencia de doble o múltiples titularidades de dominio, el Registro General se limitará a declarar tal circunstancia, con el objeto de provocar el esclarecimiento en el ámbito que por derecho corresponda, de cuál de los derechos o pretensiones inscriptas debe prevalecer, para lo que la División Dominio relacionará debidamente mediante notas marginales los asientos contrapuestos.

3º.- Tal circunstancia se reflejará en la publicidad que efectúe el Departamento Certificaciones e Informes con relación a tales inscripciones, previniéndose de manera clara y expresa acerca de la superposición, con indicación de todos los asientos afectados.

4º.- Si a pesar de ello se presentaran para su toma de razón documentos portantes de actos por los que se constituyan, modifiquen, reconozcan, transfieran o extingan derechos reales respecto de tales inmuebles, los mismos serán objeto de inscripción definitiva siempre y cuando la circunstancia de la superposición dominial conste expresa y claramente determinada en el cuerpo de los mismos, trasladándose de oficio a los asientos respectivos.

A los fines subsanatorios, se admitirá un documento complementario suscripto por las mismas partes o en su caso por él o los adquirentes del derecho.

5º.- La presente Disposición entrará en vigencia el día 1º de junio de 1992. Sin perjuicio de ello, lo establecido por los artículos 3º y 4º de la misma serán también de aplicación para las situaciones anteriores detectadas durante la vigencia

////de los artículos 1º y 2º de la Disposición Técnico Registral Nº 8/80.

6º.- Registrese, comuniquese y archivese.

FIRMADO: Dr.JOSE EDUARDO PARMA - Director General
Registro General - Santa Fe

E S C O P I A

MINISTERIO DE GOBIERNO
PROVINCIA DE SANTA FE

Dra. LUCIA MERCEDES BARRAGUIRRE
Jefe Departamento Despacho
REGISTRO GENERAL SANTA FE

General
Fe

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 0 0 2

SANTA FE, 11 de mayo de 1992

Visto el sistema establecido, a título experimental y con carácter optativo para la parte interesada, a partir del 5 de mayo de 1986, por la Disposición Técnico Registral N° 1/86, consistente básicamente en la innecesariedad de acompañar el expe-// diente respectivo para la toma de razón en este Registro General de documentos emanados de sede judicial; y,

CONSIDERANDO:

Que a tal efecto se determinó en su artículo 2° que bastará la sola presentación de un oficio o testimonio con transcripción de las partes pertinentes de los autos en orden a lo-/ grar la inscripción o anotación ordenada o bien copias o fotocopias de las mismas, que en cualquier caso deberán estar certificadas por el actuario, con constancia del o los profesionales autorizados para intervenir en su diligenciamiento;

Que en sus restantes artículos se explicitaron los recaudos formales que serán objeto de calificación registral en los distintos supuestos (inscripciones o anotaciones por nota marginal; adjudicaciones por partición del haber hereditario o disolu-/ ción de la sociedad conyugal; adquisiciones en remate público; división de condominio; prescripciones adquisitivas; expropiaciones; /// etc.);

Que conforme a las constancias obrantes en el expediente n° 110-D-1992 (R.G.S.F.), en fecha 18 de marzo del año en curso se solicitó al Colegio de Abogados de la Primera Circuns-// cripción Judicial de la Provincia su opinión con respecto a la posibilidad de establecer dicho sistema con carácter obligatorio, a partir de una fecha determinada a convenir;

Que a las consideraciones expuestas en la / Disposición Técnico Registral N° 1/86, debe agregarse la eliminación de toda posibilidad de extravío -total o parcial- de expedientes en sede registral, lo que no puede descartarse atento a la magnitud /// siempre creciente del volúmen documental que se tramita diariamente por ante este Organismo;

Que la modalidad propuesta en su reemplazo constituiría una práctica de carácter expeditivo y sencillo, que podría generalizarse facilmente entre todos los señores profesionales y tendría la ventaja adicional de que una vez retirada la documentación del Registro con la toma de razón efectuada por el mismo, se hallaría en condiciones de ser entregada directamente al o los clien-/ tes, derivándose el expediente original a quién corresponda;

Que hallándose en estudio la adquisición de un equipamiento especial que serviría para asignar número y fecha a la presentación de cada documento, otorgándose simultáneamente al usuario un ticket con los mismos datos que haría las veces de constancia de recepción, resulta evidente la sencillez y rapidez que implicaría el ingreso de una simple carpeta, que generalmente vendría compuesta por unas pocas fojas, en reemplazo del engorroso manipuleo actual de voluminosos expedientes;

Que como resguardo adicional, corresponde / destacar que en despacho de la XXVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Buenos Aires, 7 al 9 de no-// viembre de 1990) se ha declarado que "los documentos registables a / que se refiere el artículo 2° de la Ley 17.801 (en nuestro caso, concordante artículo 4° de su reglamentaria provincial 6435) son en to-

////

Fe

//dos los casos los constituídos por copia auténtica o testimonio
e las escrituras, sentencias o resoluciones respectivas";

Que mediante nota del 22 de abril último / l Colegio de Abogados comunica que su Directorio ha aceptado el // iterio propuesto, estimando conveniente su aplicación a partir // el 1° de junio de 1992, a los efectos de posibilitar su más amplia ifusión, motivo por el cual se considera prudente extender dicha / echa al 1° de julio próximo;

Por todo ello y de conformidad con las fa-ultades emergentes de los artículos 75° y 87° de la Ley 6435,

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO GENERAL - SANTA FE

D I S P O N E :

1°.- Establecer con carácter obligatorio, a partir del 1° de julio de 1992, el sistema establecido en la Disposición Técni-o Registral N° 1/86.

2°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

FIRMADO: Dr.JOSE EDUARDO PARMA - Director General
Registro General - Santa Fe

E S C O P I A

Dra. LUCIA MERCEDES BARRAGUIRRE
Jefe Departamento Despacho
REGISTRO GENERAL SANTA FE

▪ **Disposición Técnico Registral Nº 001/92 (12/03/1992) - Acceso a la publicidad de las constancias registradas. Acreditación de Interés Legítimo. Régimen de Gestores. RGSF. Relacionada con la Disp. Nº 041/06. Relacionada con la Disp. Nº 047/06**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 001/92

Santa Fe, 12 de marzo de 1992.-

Vista la necesidad de compatibilizar la necesaria privacidad de las distintas situaciones jurídicas registradas en el Organismo (conf.artículos 17º y 19º de la Constitución Nacional y artículo 1071º bis del Código Civil) con la organización legal del acceso a su publicidad mediante la acreditación del interés legítimo en su consulta, ya sea éste directo o presunto (conf.artículo 21º de la Ley Nacional 17.801 y concordantes artículos 36º y 37º de su reglamentaria local 6435); y,

CONSIDERANDO:

Que el carácter restrictivo con que deben ser interpretadas tales disposiciones legales ha sido reiteradamente recomendado en distintas Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Despacho Tema I, XXI Reunión, Santa Rosa, La Pampa, 1984; Despacho Tema 6, XXVI Reunión, La Plata, 1989; etc.) por lo que se estima conveniente extremar medidas de contralor a los fines de evitar la desnaturalización del servicio registral inmobiliario;

Que a tal efecto debe establecerse un marco normativo mínimo que regule el accionar tanto de los particulares como de los representantes de los profesionales e instituciones a que refieren los incisos 2º y 3º del artículo 37º de la Ley 6435 y artículo 1º de la Disposición Nº 10/80 del 29 de setiembre de 1980, cuya actuación ante el Registro General resulta indispensable sobre todo para aquellos que desempeñan sus funciones en el interior de la Provincia, dada la amplitud de su zona de competencia territorial;

Que al efecto se han tomado como base, adaptándolas a las particularidades de orden local, las previsiones contenidas en la Disposición Nº 84 con vigencia desde el 1º de octubre de 1980 en el ámbito del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75º y 87º de la Ley Nº 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

I – Del titular registral o quien justifique representarlo:

1º.- Su acceso en consulta a la documentación registral, solicitudes de fotocopias simples de la misma o de búsquedas en registros informatizados, se efectuará:

1. Tratándose del titular registral, previa acreditación de su interés legítimo y exhibición en todos los casos y sin excepciones de ninguna naturaleza, de documento de identidad;
2. Si se invocara su representación, la misma deberá ser justificada mediante mandato en legal forma y exhibición, también en todos los casos y sin excepciones de ninguna naturaleza, de documento de identidad.

En ambos casos las solicitudes de fotocopias autenticadas de documentación registral se ajustarán al trámite establecido por la Disposición Técnico Registral Nº 002/80 del 26 de agosto de 1980.

2º.- Tratándose de solicitudes de informes, sin perjuicio de cumplimentarse los recaudos establecidos por la Leyes 6435, 8994 y demás normas de carácter tributario, deberá mediar además certificación de firma por parte de escribano público, autoridad judicial o funcionario del Registro competentes.

No serán admisibles las certificaciones de firmas emanadas de autoridades policiales o bancarias.

II – <u>Representantes de los profesionales o instituciones a que refieren los incisos 2º y 3º del artículo 37º de la Ley 6435 y artículo 1º de la Disposición Nº 010/80 del 29/10/1980</u>:

3º.- A los efectos de la presente Disposición, dichos representantes serán considerados como gestores y para su actuación ante el Organismo, dentro de los límites que se establecen en el artículo siguiente, será indispensable estar autorizados al efecto por la Dirección General.

4º.- La actuación de los gestores ante el Registro General quedará circunscripta a:

1. Presentación y retiro de documentos, en este último caso bajo los resguardos formales comunes al resto de los usuarios legitimados legalmente. Tratándose de documentación puesta a disposición de los profesionales en casilleros individuales, les serán de aplicación las previsiones contenidas en la Disposición Nº 022/90 del 10 de abril de 1990, no responsabilizádose el Registro por el destino de la misma con posterioridad a su retiro;
2. Consulta de documentación registral, solicitudes de fotocopias simples de la misma o acceso a registros informatizados;
3. Consultas de aspectos meramente formales que hagan a la tramitación de documentos o subsanación de observaciones efectuadas por el Organismo. En ningún caso será admisible la consulta sobre situaciones jurídicas de fondo vinculadas a la tramitación de los diferentes documentos;
4. Instar ante los diferentes sectores de trabajo la expedición de documentos, solamente a partir del vencimiento de los plazos establecidos al efecto por la Ley 6435, artículo 15º de la Disposición Técnico Registral Nº 001/81 del 6 de enero de 1981 o punto 4. de la Planilla Anexa a la Disposición Nº 015/91 del 26 de marzo de 1991.

5º.- A fin de ser reconocidos como gestores, los interesados deberán presentar ante el Departamento Despacho del Registro General una solicitud con los siguientes datos y requisitos:

1. Apellido y nombres completos, clase y número de documento de identidad;
2. Domicilio real y teléfono, en su caso, en la ciudad de Santa Fe, datos que deberán mantener permanentemente actualizados, dado que en el mismo se tendrán por válidas todas las notificaciones emanadas del Organismo;
3. Acompañar dos (2) fotografías tamaño 4 x 4;
4. Abonar un arancel anual, en concepto de tasa Ley Convenio 8994, equivalente a la suma de SESENTA PESOS ($ 60.-);
5. Acompañar un informe referencial, emanado de profesional/es debidamente legitimado/s, que acredite el desarrollo de los servicios por parte del gestor.

6º.- Tratándose de solicitudes de autorización como gestores que actúen en representación de entidades oficiales, la solicitud deberá ser refrendada además por la autoridad competente de los mismos.

7º.- Con los recaudos expuestos anteriormente y los demás que pudiera recabar de oficio el Organismo, la Dirección General dispondrá si la autorización puede ser otorgada, expidiendo en su caso una credencial habilitante, con la fotografía del gestor y debidamente suscripta por la misma, la que deberá ser exhibida cada vez que lo solicitaren las autoridades del Registro General.

Durante el mes de enero de cada año, se hará constar al dorso de la misma el pago del arancel establecido por el inciso 4. del artículo 5º de la presente Disposición.

8º.- Son deberes de los gestores:

1. Desempeñar sus funciones dentro de los límites de la competencia asignada por esta Disposición, en los horarios y dentro de los espacios físicos del edificio que ocupa el Organismo que correspondan a los demás usuarios del servicio;
2. Mantener en todo momento una actitud ética consecuente con la actividad que desarrollen;
3. Conservar los bienes, útiles y en particular la documentación registral a la que accedan en consulta;

4. Denunciar formalmente ante la Dirección General cualquier anormalidad que llegare a su conocimiento.

9º.- El o los profesionales que expidan el informe referencial que determina el inciso 5. del artículo 5º de la presente Disposición, serán personal o en su caso solidariamente responsables ante el Organismo, en los términos del artículo 1113º del Código Civil, por los daños que causare al mismo su gestor.

A tal efecto, deberán comunicar al Registro la eventual extinción de su vinculación con el gestor, dentro de las setenta y dos (72) horas de producida la misma.

10º.- La Dirección General podrá revocar o suspender transitoriamente la autorización concedida en caso de que el gestor adultere, destruyere o retuviere documentación registral u otra confiada a su tramitación o consulta; faltare a los deberes inherentes a su función o no guardare, a juicio de la misma, la conducta debida, todo ello sin perjuicio de las demás sanciones legales que pudieren corresponder.

11º.- La presente Disposición entrará en vigencia a partir del día 4 de mayo de 1992.

12º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

General
Santa Fe

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 002

Año 1989

SANTA FE, 12 SET 1989

Vista la Disposición Técnico Registral N° 1/81 del 6 de enero de 1981, por la que se establecieron un conjunto de normas relacionadas con la prestación del servicio registral en lo que hace a las certificaciones e informes previstas en los artículos 39°, 44° y concordantes de la Ley N° 6435; y,

CONSIDERANDO:

Que por el artículo 8° de la misma se estableció que, en caso de que se instrumentara un acto con certificado vencido o sin haberse requerido la correspondiente certificación, el mismo sería inscripto en forma provisoria, sin contar con la protección que le confiere la reserva de prioridad y, por consiguiente, su eficacia en sede registral con relación a terceros regiría a partir del momento de su presentación en el Registro General, debiendo acompañarse a los efectos de la inscripción definitiva una nueva "certificación";

Que idéntico temperamento -inscripción provisional- fue adoptado por la Disposición Técnico Registral N° 8/81 del 10 de diciembre de 1981, para el supuesto de ausencia de certificación por inhibiciones del deudor hipotecario, en el caso de los documentos que contengan constitución de hipoteca por saldo de precio instrumentada simultáneamente con la adquisición del dominio de un inmueble ganancial;

Que dichas normas vinieron a institucionalizar formalmente una práctica de vieja raigambre en el orden local, fundada exclusivamente en consideraciones de orden práctico. En efecto, a pesar de la sanción de la Ley Nacional N° 17.801 y su reglamentaria Provincial N° 6435, al no haberse podido implementar la técnica de folio real que ellas establecieron con carácter imperativo -situación que se mantiene al presente sin variantes- sumado ello a la crónica insuficiencia de personal y medios que han padecido los Registros Generales de la Provincia, resultaba materialmente imposible dar acabado cumplimiento a muchas de sus previsiones;

Que es así entonces que, forzados por las circunstancias, los Directores de los Registros Generales se vieron obligados a adoptar ciertas decisiones con el objeto de salvaguardar en lo esencial la prestación del servicio, aún conscientes de su dudosa legitimidad, frente a la impotencia que suponía la existencia de un encuadre normativo emanado de ese mismo Estado que se hallaba imposibilitado de brindar los recursos y medios indispensables para su adecuado cumplimiento. Esta particular situación ha sido claramente explicitada por MARIO ANTONIO ZINNY (ver "Una cuestión registral: inscripción sin certificado o fuera de término" en el Diario "La Capital" de Rosario, **edición del 30 de mayo de 1975**) y ha podido ser sobrellevada con la especial comprensión y colaboración de los señores profesionales y demás usuarios del servicio;

Que aún cuando, como consecuencia de lo arraigado de tal práctica, pueda provocar sorpresa y desconcierto tanto para el propio personal del Registro como para sus usuarios, existe pacífica y unánime coincidencia en la doctrina y jurisprudencia nacional y ha sido reiteradamente declarado tanto por las Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble como por los Congresos Nacionales de Derecho Registral, que en el ámbito registral **la única sanción** que corresponde para el documento, cualquiera sea su naturaleza u orígen, autorizado sin certificado o con certificado vencido o presentado fuera de término para su toma de razón, **es la pérdida de la reserva de prioridad**, resultando en consecuencia procedente su inscripción o anotación con carácter definitivo, previa verificación interna -a cargo del propio Registro- de la inexistencia de oponibilidades;

Que en cambio, si como consecuencia de dicha verificación resultare la existencia de oponibilidades -anteriores a la de la prioridad directa ya ganada- se practicará inscripción o anotación provisional, según corresponda, dejándose constancia detallada de las mismas a los fines de su remoción o asunción por los interesados;

Que habiéndose operado una sustancial mejora tanto en los métodos operativos como en los recursos humanos, materiales y técnicos disponibles, fundamentalmente a partir de las significativas inversiones de fondos aportados al sistema gracias al convenio de colaboración financiera y técnica celebrado con el Colegio de Escribanos de la Provincia en virtud de la Ley N° 8994 como asimismo por el grado de capacitación alcanzado por el personal del Organismo, se estima factible la aplicación integral de dichas normas en su exacto

/////

Fe

////y originario alcance, a cuyo efecto deben impartirse las directivas del caso a los distintos sectores de trabajo;

Que ello se verá facilitado además atento al próximo adveni-/ miento de la progresiva aplicación de la técnica de folio real, una vez concretado el traslado / del Registro General al nuevo edificio que constituirá su sede definitiva, sito en calle San Martín n° 2545/49 de esta ciudad;

Que sin embargo corresponde dejar expresamente aclarado // que ello no implica desconocer las responsabilidades que, en otros ámbitos, puedan corresponder en tales supuestos a los señores Escribanos y demás funcionarios públicos por el incumplimiento de la obligación establecida en el artículo 23° de la Ley N° 17.801 y concordante ar-// tículo 40° de su reglamentaria local N° 6435, sin olvidar los alcances, en el campo específicamente notarial, del artículo 415° de la Ley Orgánica de los Tribunales N° 10.160, todo lo cual sin embargo escapa a la competencia específica del Registro General;

Que otro tanto cabe decir respecto de las implicancias que indudablemente tendrá esta adecuación en el accionar del Registro a la normativa vigente en // los ordenes tanto impositivo como arancelario, cuya dilucidación deberá correr por cuenta de los Organismos que resulten competentes;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75° y 87° de la Ley N° 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL - SANTA FE

D I S P O N E :

1°.- Derogar el artículo 8° de la Disposición Técnico Registral N° 1/81 del 6 de enero de // 1981.

2°.- Establecer que la inscripción o anotación de documentos, cualquiera sea su naturaleza u orígen, autorizados sin certificado o con certificado vencido o presentados para su toma de razón fuera de término, se efectuará directamente en forma definitiva, previa verificación interna a cargo del Registro General, de la inexistencia de oponibilidades, modificándose en su parte pertinente el artículo 1° de la Disposición Técnico Registral N° 8/81 del 10 de diciembre de 1981.

Si como consecuencia de dicha verificación resultare la existencia de oponibilidades, anteriores a la de la prioridad directa ya ganada, se practicará inscripción o anotación provisional, según corresponda, dejándose constancia detallada de las mismas tanto en el asiento como en / el formulario de calificación que se anexa a cada documento.

3°.- A los fines del cumplimiento de lo establecido en el artículo anterior, el Departamento Certificaciones e Informes procederá a:

1.Afectar un certificador de dominio a la tarea específica de retirar diariamente de // los distintos sectores de trabajo los documentos comprendidos en los supuestos establecidos en la presente Disposición;

2.Seguidamente procederá a confeccionar un formulario especial de cada uno de ellos, / conforme a los modelos que como Anexos 1 y 2 se consideran parte integrante de la presente, para el trámite de verificación interna, a los que se asignará numeración correlativa;

3.La Jefatura de la División Certificaciones de Dominio llevará un registro, similar a / los que efectúa la División Mesa de Entradas, en el que se consignarán los datos pertinentes relativos a la expedición de cada trámite interno;

4.Efectuada la verificación en los asientos de dominio, el informe será derivado a un fi-cherista especialmente afectado, quién tendrá a su cargo su confrontación con las constancias obrantes en los ficheros de gravámenes y medidas cautelares y eventualmente con los asientos de mandatos, declaratorias de herederos o venias. En todos los casos el formulario interno se-

/////

Fe

////rá rubricado por todos los agentes intervinientes en su diligenciamiento.

4°.- Una vez completado el diligenciamiento del informe interno, el mismo se anexará al documento correspondiente y será derivado al sector de trabajo de orígen para su registración conforme a las constancias resultantes del mismo.

5°.- Los Jefes de las Divisiones Dominio, Gravámenes y Sección Marginales arbitrarán los recaudos tendientes a garantizar el adecuado contralor de los documentos egresados y /// reingresados conforme lo dispuesto en los artículos anteriores como asimismo la ordenada conservación de los informes internos.

6°.- El documento que por aplicación de las previsiones contenidas en la presente Disposi-// ción resulte inscripto o anotado en forma definitiva por no haberse detectado la existencia de oponibilidades anteriores a su presentación, no llevará constancia alguna.

Sin embargo en el asiento respectivo se dejará constancia del número y fecha del informe interno.

7°.- Dejar expresamente establecido que los informes internos expedidos conforme a los ar-/ tículos anteriores son **"exclusivamente para uso del Registro General"** y en consecuencia bajo ningún motivo o causa podrán ser exhibidos a terceros o expedirse copias o fotocopias de / los mismos, salvo que mediare mandato judicial expreso en tal sentido.

8°.- Por la inscripción o anotación de documentos comprendidos en los supuestos a que refiere la presente Disposición deberá abonarse en concepto de tasa Ley-Convenio N° 8994 el equivalente al triple de lo que corresponda por la expedición de certificados o informes completos, importe que se anexará a las fichas correspondientes.

9°.- Una vez expedida una certificación, el Registro General solamente tomará razón de su cesión para ser utilizada por otro profesional distinto al que originariamente la requi-/ riera dentro del plazo de quince (15) días de validez de la misma.

Igual temperamento será de aplicación para el supuesto a que refiere el artículo 11° de la Disposición Técnico Registral N° 1/81 del 6 de enero de 1981 (cambio de objeto).

En caso contrario, serán de aplicación las previsiones contenidas en el artículo 2°.

10°.- El Departamento Certificaciones e Informes elevará semestralmente a Dirección un detalle de la totalidad de los informes internos que se expidan, con aclaración de los profesionales intervinientes en cada caso.

11°.- La presente Disposición entrará en vigencia respecto de todos aquellos documentos // que se presenten para su toma de razón a partir del día 25 de setiembre de 1989.

12°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

FIRMADO: Dr.JOSE EDUARDO PARMA - Director
Registro General - Santa Fe
ES COPIA

MINISTERIO DE GOBIERNO ... PROVINCIA DE SANTA FE

Dra. LUCIA MERCEDES BARRAGUIRRE
Jefe Departamento Despacho
REGISTRO GENERAL SANTA FE

Registro General
Santa Fe

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 001

SANTA FE, 2 [illegible] 1989

Visto el artículo 1° de la Disposición Técnico Registral N° 5/80 del 10 de noviembre de 1980, por el que se determinó que a los fines de la interposición del recurso de recalificación a que refiere el artículo 18° de la Ley N° 6435, el cómputo del plazo legal -cinco (5) días- se efectuará a partir del día siguiente al del registro en el Libro Diario de Salidas de la División Mesa de Entradas; y,

CONSIDERANDO:

Que en reiteradas oportunidades el Colegio de Escribanos de la Provincia, Primera Circunscripción, ha hecho llegar a esta Dirección -tanto verbalmente como por escrito- su fundada preocupación por lo que indudablemente constituye un deficiente sistema de notificaciones lo que, sumado a lo exiguo del plazo para la interposición de tal remedio administrativo, significa de hecho un grave obstáculo que imposibilita en no pocos casos a los interesados, particularmente a aquellos radicados fuera de la ciudad asiento del Registro, el ejercicio de su legítimo derecho a hacer valer su disconformidad con los juicios de valor que en cada caso emite el registrador;

Que en tal sentido conviene tener presente además que la Sala Primera de la Excma.Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la ciudad de Rosario ha tenido oportunidad de declarar que tales notificaciones deben ser efectuadas con arreglo a las disposiciones del Código Procesal Civil y Comercial, motivo por el cual "carecen de validez las pretendidas notificaciones que se intentan mediante el simple arbitrio de poner a disposición de los señores Escribanos en los casilleros pertenecientes a los mismos las actuaciones correspondientes" (resolución del 28/10/1983 en autos GABENARA BOERO, Juan P. c/Resolución del Director Registro General del 10/6/83"), criterio que también es compartido por la doctrina local (ver ANDORNO, Luis O. - "Competencia recursiva impropia, con especial referencia a los actos registrales", en Gaceta del Notariado N° 95, pág.126);

Que sin embargo tampoco puede ser soslayada la circunstancia particular de que el excesivo volúmen documental que debe tramitarse diariamente en lo que hace a inscripciones o anotaciones provisionales, sumado a las limitaciones propias de la organización registral, tornan materialmente inevitable la necesidad de viabilizar los procedimientos a utilizarse, para lo cual resulta de utilidad el distinguir los dos supuestos distintos que, a tenor de lo establecido por el artículo 14° de la Ley N° 6435, pueden derivar del ejercicio de la facultad de calificación: el rechazo del documento o su inscripción o anotación con carácter provisional;

Que en todos los casos de rechazo, por su entidad y excepcionalidad -teniendo en cuenta que suponen una nulidad absoluta y manifiesta-, se estima apropiado adoptar el mecanismo de notificación mediante cédula remitida al domicilio del interesado, ya sea con entrega personal con intervención de agentes del Registro o bien pieza postal certificada con aviso de recepción;

Que en los supuestos mucho más frecuentes y numerosos de inscripciones o anotaciones provisionales, en cambio, puede adaptarse un procedimiento semejante al del artículo 61° del Código Procesal Civil y Comercial, estableciéndose que quedarán automáticamente notificadas el primer martes o viernes a partir del día posterior al de su registro en el Libro Diario de Salidas de la División Mesa de Entradas o el día siguiente hábil, en caso de no serlo aquél, con lo que de hecho se producirá una considerable extensión de los plazos;

Que la posibilidad de una mayor extensión del mismo debe ser descartada ya que, además de implicar un apartamiento de la norma tomada como referencia, podría resultar atentatoria de la abreviación de plazos que caracteriza al procedimiento recursivo registral, tanto en sede administrativa como jurisdiccional, y que tiene por objeto preservar los intereses jurídicos en juego "sin limitar por tiempo prolongado la movilidad negocial y las expectativas de los terceros afectados" (conf.SCOTTI, Edgardo O. - "Derecho Registral Inmobiliario", Editorial Universidad, Buenos Aires 1980, pág.179 y siguientes);

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes

/////

/////de los artículos 75° y 87° de la Ley N° 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL - SANTA FE

D I S P O N E :

1°.- Dejar sin efecto el artículo 1° de la Disposición Técnico Registral N° 5/80 del 10 de noviembre de 1980, reemplazándolo por el siguiente:

"A los fines de la interposición del recurso de recalificación a que refiere el artículo 18° de la "Ley N° 6435, la notificación de las decisiones resultantes del ejercicio de la facultad de cali- "ficación registral se efectuarán:

" 1.En todos los casos de rechazos de documentos, mediante cédula remitida al domicilio del "interesado, ya sea con entrega personal con intervención de agentes del Registro o bien pieza "postal certificada con aviso de recepción. A tal efecto, será responsabilidad del Jefe del sec- "tor de trabajo en el que se origine el rechazo la inmediata remisión del documento al Departa "mento Despacho, que tendrá a su cargo cursar la notificación correspondiente archivando el / "duplicado de la misma, cumplido lo cual las actuaciones volverán a la División Mesa de Entra "das para su puesta a disposición del interesado;

" 2.Tratándose de documentos con inscripción o anotación provisional, las mismas quedarán / "automáticamente notificadas el primer martes o viernes a partir del día posterior al de su re "gistro en el Libro Diario de Salidas de la División Mesa de Entradas o el día siguiente hábil, / "en caso de no serlo aquél.

2°.- La presente Disposición entrará en vigencia el día 4 de setiembre de 1989.

3°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

FIRMADO: Dr.JOSE EDUARDO PARMA - Director
Registro General - Santa Fe
ES COPIA

DE GOBIERNO

GENERAL

Año 1987

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 0 0 1

SANTA FE, 17 MAR 1987

Vista la Disposición Técnico Registral N° 1/81 / del 6 de enero de 1981, por la que se establecieron un conjunto de normas relacionadas con la prestación del servicio registral en lo que hace a las certificaciones e informes previstas en los artículos 39°, 44° y concordantes de la Ley N° 6435; y,

CONSIDERANDO:

Que por el artículo 12°, segundo párrafo, de la misma se estableció que las certificaciones que se expidan para el otorgamiento de actos que contengan afectaciones de inmuebles al régimen de la Ley N° 14.394 (Bien de Familia), no gozarían de reserva de prioridad, atento a las especiales características // que definen al sistema y de conformidad con lo prescripto por el artículo 35° de la misma Ley (conf.XVII Reunión Nacional de Di-/ rectores de Registros de la Propiedad Inmueble, La Plata 1980, / Despacho N° 1 - Tema 1, punto c), inc.1 y 2, en "Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble 1979/ 1983", Tomo II, publicación oficial del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Buenos Aires 1984, pág.20);

Que no obstante ello, en un reciente pronunciamiento del más alto Tribunal de la Nación, se ha establecido que "la afectación de un inmueble al régimen de bien de familia debe tenerse por operada desde el momento en que así fue solicitada / por el interesado y no a partir de su inscripción. Ello es así, porque si bien el artículo 35° de la Ley N° 14.394 dispone que / los efectos se producen "a partir de su inscripción en el Registro Inmobiliario correspondiente", una correcta armonización de las normas en juego permite interpretar que la aludida inscripción es consecuencia de un procedimiento previo que también es oponible a terceros (arts.5°; 9° inc.b); 17° a 19°; 24° a 26° y / 40° de la Ley N° 17.801)" (Corte Suprema de Justicia de la Na-// ción del 10/9/1985 en autos "Carrizo, José Angel - Incidente de levantamiento de embargo en los autos: "Rodriguez, Armando c/Carrizo, José Angel - embargo preventivo (hoy ejecutivo) - Expte. N° 67.399/79", en Zeus t.40, pág.R-27);

Que consecuentemente se impone una modificación de las normas que regulan el trámite registral;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75° y 87° de la Ley N° 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL - SANTA FE

D I S P O N E :

1°.- Modificar el artículo 12° de la Disposición Técnico Registral N° 1/81 del 6 de enero de 1981, el que quedará

////redactado de la siguiente forma:

12°.- Reserva de prioridad en regímenes especiales: Los Certificados que se expidan para actos que contengan afectaciones de inmuebles a los regímenes de las Leyes N°s. 13.512 (Propiedad Horizontal), 14.005 (Venta de lotes en mensualidades), 14.394 (Bien de Familia) y 19.724 (Prehorizontalidad) gozarán de reserva de prioridad.

2°.- La presente Disposición entrará en vigencia el día 30 / de marzo de 1987.

3°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

FIRMADO: Dr.JOSE EDUARDO PARMA - Director
Registro General - Santa Fe.-

E S C O P I A

MINISTERIO DE GOBIERNO REGISTRO GENERAL SANTA FE PROV.

Dra. LUCIA M. BARRAGUIRRE
JEFE DEPARTAMENTO

...ERIO DE GOBIERNO

...GISTRO GENERAL

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 001

SANTA FE, 8 ABR 1986

Año 1986

Vistas las Disposiciones Técnico Registrales N°s.4/80 y 6/80, por las que se establecieron los requisitos a cumplimentar por los interesados para la inscripción de dominio en relación a la declaratoria de herederos, adjudicaciones por partición y adquisiciones en remate público por orden judicial, respectivamente; y,

CONSIDERANDO:

Que en tales supuestos y en base a una práctica local de muy vieja data pero carente de otro sustento normativo, se venía exigiendo la presentación de la documentación básica (expediente), con la resolución judicial ordenando la inscripción;

Que no obstante ello, la experiencia aconseja dejar sin efecto tal exigencia, ya sea en los casos mencionados como en cualquier otro de los supuestos emanados de órganos judiciales, a fin de reducir el siempre creciente volúmen documental en trámite en el Organismo, con los inconvenientes propios derivados de su manipuleo por los distintos sectores de trabajo y consiguiente riesgo de extravío de partes sustanciales de las actuaciones, que generalmente se presentan deficientemente abrochadas;

Que a pesar de lo establecido por el artículo 56° del Código Procesal Civil y Comercial, se han planteado también no pocos casos, sobre todo en materia concursal, en los que la salida del expediente, normalmente compuesto de varios cuerpos, no es autorizada por el Juzgado ni siquiera para efectuar tomas de razón en sede registral;

Que en consecuencia se estima conveniente adoptar, por el momento con carácter optativo y a título experimental, un temperamento similar al establecido en el Convenio sobre Comunicaciones entre Tribunales de la República, aprobado por las Leyes Nacional N° 22.172 y Provincial N° 8586, que ya se viene aplicando en la mayoría de los Registros Inmobiliarios del país, consistente en la sola presentación de un oficio o testimonio con transcripción de las partes pertinentes de los autos en orden a lograr la inscripción o anotación ordenada, o bien copias o fotocopias de las mismas, que en cualquier caso deberán estar debidamente certificadas por el actuario (conf.artículo 3° Ley N° 17.801 y conc.artículo 5° Ley N° 6435), con constancia del o los profesionales autorizados para intervenir en su diligenciamiento;

Que a los efectos de facilitar y orientar la labor tanto del personal del Registro como de los usuarios del servicio en general, se estima conveniente aclarar los aspectos que en cada caso serán objeto de calificación (conf.artículos 13°, 14°, 15° y conc.Ley N° 6435);

Que para uniformar criterios en un todo de acuerdo con lo establecido por el artículo 87° de la Ley N° 6435, se ha convenido con el señor Director del Registro General - Rosario la adopción de un temperamento similar en la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia;

MINISTERIO DE GOBIERNO

REGISTRO GENERAL

///

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75° y 87° de la Ley N° 6435 y 2° de la Ley N° 8994,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL - SANTA FE

D I S P O N E :

1°.- Establecer a título experimental y con carácter optativo // para la parte interesada, que para la toma de razón de documentos emanados de sede judicial no será necesario acompañar el expediente respectivo, dejándose sin efecto en consecuencia las previsiones contenidas en las Disposiciones Técnico Registrales N°s.4/80 y 6/80 y cualquier otra que se oponga al cumplimiento de la presente.

2°.- A tales fines bastará la sola presentación de un oficio o / testimonio con transcripción de las partes pertinentes de / los autos en orden a lograr la inscripción o anotación ordenada o / bien copias o fotocopias de las mismas, que en cualquier caso deberán estar debidamente certificadas por el actuario, con constancia del o los profesionales autorizados para intervenir en su diligenciamiento, los que quedarán de tal forma - si fuere procedente - legitimados para subsanar cualquier observación que se formule.

3°.- Serán objeto de calificación registral, de manera especial, los recaudos que seguidamente y en cada caso se establecen:

1. Inscripciones o anotaciones por nota marginal:

El oficio o testimonio se acompañará en original y dos copias, salvo cuando se refiera a inmuebles ubicados en los Departamentos San Javier y Garay, en los que se agregará una copia más para ser derivada a la Gerencia del Proyecto Paraná Medio. Cuando correspondiere, se dejará constancia en forma expresa de la orden de proceder al levantamiento, toma a cargo o cancelación de medidas // cautelares o gravámenes.

Si procediera la previa anotación de declaratorias de herederos y/o venias judiciales relativas a actos sobre bienes inmuebles, se acompañará solamente en original el formulario aprobado // por la Disposición N° 40/85.

La descripción de los inmuebles se efectuará en base al detalle obrante en los títulos antecedentes (ubicación, medidas perimetrales, superficie, linderos y datos relativos a su inscripción: número, folio, tomo y Departamento) los que se acompañarán para dejar constancia en ellos de la toma de razón efectuada. En caso contrario, el Registro expedirá de oficio - a cargo del interesado - / una fotocopia del oficio o testimonio con constancia de la toma de razón realizada.

Se agregará asimismo el informe previo, que deberá encontrarse vigente al momento de la presentación de las actuaciones en sede registral, y constancias del pago de los impuestos, tasas re-/

////tributivas de servicios y aportes a las Cajas Profesionales, / con la conformidad del órgano de fiscalización competente. La manifestación del actuario que en autos constan satisfechos tales re-/ caudos relevará al Registro del ejercicio de sus facultades calificadoras en este aspecto.

También se transcribirán íntegramente en el cuerpo del oficio o testimonio las eventuales cesiones de derechos y acciones hereditarios, acompañándose en tal caso informe sobre libre inhibición del o los cedentes e inexistencia de embargos sobre los derechos y acciones cedidos. Si la cesión se hubiere instrumentado en escritura pública ya anotada, bastará con que se la relacione claramente en el oficio o testimonio.

En todos los casos se dejará constancia del número de boleta de Impuesto Inmobiliario correspondiente a cada inmueble.

Si solamente se ordenara la modificación, aclaración o / rectificación de un asiento, bastará con que en el oficio o testimonio se explicite claramente la naturaleza de la toma de razón a efectuar en relación al inmueble y/o a su/s titular/es.

2. Adjudicaciones por partición del haber hereditario o disolución de sociedad conyugal:

Sin perjuicio del cumplimiento de los recaudos detalla-/ dos en el punto anterior, en lo que resulte pertinente al caso, // bastará con que el oficio o testimonio confeccionado solamente en original contenga la transcripción íntegra de la declaratoria de / herederos, auto aprobatorio de las operaciones de inventario, avalúo y partición, que ordena asimismo la inscripción, y si corres-/ pondiere la orden de proceder al levantamiento, toma a cargo o cancelación de medidas cautelares o gravámenes.

Se acompañará además un juego de fichas de juicio para / cada adjudicatario y por cada Departamento, en original y dos co-/ pias, salvo lo dispuesto en el punto anterior respecto de inmuebles ubicados en los Departamentos San Javier y Garay.

No será necesario acompañar los títulos antecedentes, bastando al efecto copia o fotocopia de las hijuelas respectivas, en las que se dejará constancia de la toma de razón efectuada.

Si la adjudicación implicara modificaciones en la configuración parcelaria de inmuebles o si esta resultara de los títu-/ los antecedentes, se acompañará un ejemplar del respectivo Plano / de Mensura y Subdivisión, debidamente registrado en el Departamento Topográfico de la Dirección Provincial de Catastro.

3. Adquisiciones en remate público:

Sin perjuicio del cumplimiento de los recaudos detalla-/ dos en los puntos anteriores, en lo que resulte pertinente al caso, bastará con que el oficio o testimonio confeccionado en original y copia, contenga la transcripción íntegra del acta de remate, auto aprobatorio, acta de toma de posesión y la orden de proceder a la inscripción y al levantamiento, toma a cargo o cancelación de medidas cautelares o gravámenes.

Se acompañará además juego de fichas de juicio en original y dos copias, salvo lo dispuesto para los inmuebles ubicados /

MINISTERIO DE GOBIERNO

REGISTRO GENERAL

////en los Departamentos San Javier y Garay.

Tampoco será necesario acompañar los títulos antecedentes, procediendo el Registro a devolver el duplicado del oficio o testimonio con constancia de la toma de razón efectuada.

4. Divisiones de condominio, prescripciones adquisitivas, expropiaciones, etc.:

Serán de aplicación los recaudos detallados en los puntos anteriores, en lo que resulte pertinente en cada caso.

4°.- En todo lo que resulte factible, las normas establecidas serán también de aplicación al trámite de los oficios librados conforme a las Leyes Nacional N° 22.172 y Provincial N° 8586 como asimismo a los documentos administrativos.

5°.- La documentación, excepto certificados, informes y oficios judiciales ordenando medidas cautelares, deberá ser presentada por los interesados en una carpeta de cartulina de color claro, tamaño oficio, debidamente abrochada para evitar extravíos.

En caso contrario, la misma será provista directamente en la División Mesa de Entradas del Registro General, con cargo a la Ley Convenio N° 8994, a un costo de DOS AUSTRALES (A 2.-).

6°.- Solicitar la especial colaboración del Colegio de Abogados de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia y de las Asociaciones de Abogados de los distintos Foros del interior, en lo que hace a la difusión del sistema que se establece con carácter experimental y optativo por la presente, a los efectos de posibilitar su más rápida generalización entre los señores colegiados, en la seguridad que el mismo redundará en una más eficiente prestación del servicio por parte del Organismo, con el consiguiente beneficio para todos los usuarios.

7°.- La presente Disposición entrará en vigencia el 5 de mayo de 1986.

8°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

FIRMADO: Dr. JOSE EDUARDO PARMA - Director
Registro General - Santa Fe.-

E S C O P I A

MINISTERIO DE GOBIERNO REGISTRO GENERAL SANTA FE PROVINCIA DE SANTA FE

Sra. LUCIA M. ZAPIAGUIRRE
JEFE DEPARTAMENTO

Año 1985

▪ **Disposición Técnico Registral Nº 009/85** (28/11/1985) - Establece que sin perjuicio de lo determinado por el artículo 1º de la Disposición Técnico Registral Nº 008/80, en los supuestos en que se determine la existencia de doble o múltiple titularidad de dominio sobre un mismo inmueble, será procedente la anotación de medidas cautelares las que serán condicionadas a la determinación de la titularidad definitiva, circunstancia que se publicitará debidamente. RGSF. Relacionada con la Disp.Téc.Reg. Nº 008/80.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 009/85

Santa Fe, 28 de noviembre de 1985.-

Vista la Dispocisión Técnico Registral Nº 8 del 11 de diciembre de 1980, que regula el trámite a seguir por el Registro General en los supuestos en que se determine la existencia de asientos de doble o múltiple titularidad de dominio sobre un mismo inmueble; y,

CONSIDERANDO:

Que atento a la experiencia recogida en el tiempo que lleva de aplicación, se estima conveniente adoptar normas de carácter complementario con el objeto de propender al perfeccionamiento del sistema, reduciéndose a la vez el margen de error que eventualmente pueda generar responsabilidad para el Estado Provincial;

Que en tal sentido se estima conveniente dejar expresamente aclarado que en tales supuestos será procedente la toma de razón de medidas cautelares, las que serán condicionadas a la determinación de la titularidad definitiva, en forma análoga a lo establecido por el artículo 33º, inciso 2º de la Ley Nº 6435;

Que cuando el asiento que origine la superposición tuviere como antecedente, mediato o inmediato, una sentencia de usucapión, se darán de baja las inscripciones anteriores o posteriores según corresponda dejándose constancia de la prescripción operada, quedando aquél como única titularidad subsistente apta para sucesivas transmisiones, adoptándose un temperamento similar al que han consagrado la Disposición técnico Registral Nº 11/67 de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires y el artículo 114º del Decreto Nacional Nº 2080/80, reglamentario de la Ley Nº 17.801 en el ámbito de la Capital Federal y Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur;

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75º y 87º de la Ley Nº 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE
D I S P O N E :

1º.- Sin perjuicio de lo establecido por el artículo 1º de la Disposición Técnico Registral Nº 008/80, en los supuestos en que se determine la existencia de doble o múltiple titularidad de dominio sobre un mismo inmueble, será procedente la anotación de medidas cautelares las que serán condicionadas a la determinación de la titularidad definitiva, circunstancia que se publicitará debidamente.

2º.- Cuando el asiento que origine la superposición tuviere como antecedente, mediato o inmediato, una sentencia de usucapión, se darán de baja las inscripciones anteriores o posteriores según corresponda dejándose constancia de la prescripción operada, quedando aquél como única titularidad subsistente apta para sucesivas transmisiones.

3º.- La presente Disposición entrará en vigencia el día 16 de diciembre de 1985.

4º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

▪ **Disposición Técnico Registal Nº 008/85 (26/11/1985) - Establece que el Registro General publicitará la afectación de inmuebles al régimen de fianzas establecido por el Decreto Nº 5414/44, por el lapso de cinco (5) años contados desde la fecha de la toma de razón, y vencido dicho plazo se considerará que dicha anotación se encuentra caduca. RGSF.**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 008/85

Santa Fe, 26 de noviembre de 1985.-

Visto los problemas interpretativos que se presentan cuando el Registro General publicita la afectación de inmuebles al régimen de fianzas establecido por el Decreto Nº 5414/44; y,

CONSIDERANDO:

Que si bien esta modalidad operativa ya no se utiliza, subsisten gran cantidad de inmuebles con afectaciones, aún cuando el agente o funcionario de la Administración para el que se prestó la fianza haya cesado en sus funciones, que no obstante carecer de virtualidad como para afectar la libertad de disposición del titular, constituyen un factor distorsivo en el tráfico jurídico;

Que aún cuando la Ley Nº 6435, reglamentaria en el orden local de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria Nº 17.801, no prevee un plazo de caducidad para este tipo de anotaciones, el artículo 14º del citado Decreto Nº 5414/44 establece que tales fianzas tendrán una duración de cinco (5) años, al cabo de los cuales deberán renovarse, por lo que resulta coherente limitar a dicho plazo los efectos de la registración;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de los articulos 75º y 87º de la Ley Nº 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- El Registro General publicitará la afectación de inmuebles al régimen de fianzas establecido por el Decreto Nº 5414/44, por el lapso de cinco (5) años contados desde la fecha de la toma de razón. Vencido dicho plazo se considerará que dicha anotación se encuentra caduca.

2º.- La presente Disposición entrará en vigencia el día 16 de diciembre de 1985.

3º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

▪ **Disposición Técnico Registral Nº 007/85 (25/11/1985) - Desistimiento de Inscripciones Provisionales. RGSF .**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 007/85

Santa Fe, 25 de noviembre de 1985.-

Visto las dificultades interpretativas que se plantean en los supuestos en que se desiste la solicitud de toma de razón de documentos; y,

CONSIDERANDO:

Que si bien la cuestión no ha sido tratada en forma expresa tanto por la Ley Nacional Nº 17.801 como por su reglamentaria local Nº 6435, acertadamente acota VACCARELLI que el último párrafo del artículo 9º de la Ley Nº 17.801 implica en realidad un supuesto de *"desistimiento tácito, pues al transcurrir el plazo legal se produce la caducidad de pleno derecho de la inscripción o anotación provisional"*, con lo que *"resulta fácil, pues, al interesado que por cualquier motivo quisiera desistir de la inscripción en trámite, con dejar vencer el término que otorga la ley, en forma tácita, lograría los mismos resultados que los producidos por el desistimiento o renuncia expresa"* (VACCARELLI, Horacio M. – *"Desistimiento"*, trabajo inédito citado por SCOTTI, Edgardo O. – *"Derecho Registral Inmobiliario"*, Editorial Universidad, Buenos Aires 1980, pág.110);

Que la doctrina nacional se ha expedido unánimemente a favor del instituto (conf.FALBO, Miguel Norberto – *"El Registro de la Propiedad Inmueble organizado por la Ley Nacional Nº 17.801"* en *"Curso de Derecho Registral Inmobiliario"*, publicación del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Buenos Aires 1971, pág.217; SCOTTI, Edgardo O. – ob.cit.ant.,pág.107 y sgtes.; RUIZ DE ERENCHUN, Alberto F. – *"Implicancias del Libro Diario en los Registros de la Propiedad. Asiento de presentación: su valor y efectos"*, en FIDES II-319, Nº 12; VILLARO, Felipe Pedro – *"Elementos de Derecho Registral Inmobiliario"*, Fundación Editora Notarial, La Plata 1980, pág.56; COGHLAN, Antonio R. – *"Teoría General de Derecho Inmobiliario Registral"*, Abeledo Perrot, Buenos Aires 1984, pág.108 y sgtes.; Despacho Nº 5 – Tema 3 de la VIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, San Luis 1971, en *"Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble y Congresos Nacionales de Derecho Registral 1964-1978"*, publicación del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Buenos Aires 1979, pág.86; etc.), que ha sido regulado en el artículo 50º de la Ley Nº 5771 de la Provincia de Córdoba y artículos 24º y 25º del Decreto Nacional Nº 2080/80, reglamentario de la Ley Nº 17.801 en el ámbito de la Capital Federal y Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur;

Que en consecuencia y a los efectos de orientar tanto la labor del personal del Registro General como asimismo de los señores profesionales y demás usuarios del servicio, se estima conveniente establecer pautas que regulen el trámite a seguir, asegurándose de manera especial la inexistencia de eventuales perjuicios para los terceros que, en conocimiento del ingreso del documento cuya solicitud de registración se desiste ulteriormente, se hayan apoyado en él;

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes de los articulos 75º y 87º de la Ley Nº 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- La solicitud de registro podrá ser desistida cuando al documento se le hubiese conferido inscripción o anotación provisional. El desistimiento deberá ser solicitado por todos los otorgantes del documento o por sus apoderados con representación suficiente. Las firmas de los solicitantes deberán estar certificadas por Escribano Público, Juez de Paz, Secretario de Juzgado de Primera Instancia o funcionario competente del Registro General.

Tratándose de documentos en los que la toma de razón haya sido ordenada judicialmente, el desistimiento únicamente se admitirá por esta misma vía.

2º.- Se presentará en original y copia, juntamente con el documento, y tramitará directamente ante Departamento Despacho, siendo admitida o rechazada previa verificación de la inexistencia de causales de oponibilidad, dejándose constancia en el documento y asientos respectivos.

3º.- La presente disposición entrará en vigencia el día 16 de diciembre de 1985.

4º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

▪ **Disposición Técnico Registral Nº 006/85 (06/11/1985) - Establece que serán devueltas sin más trámite las solicitudes de informes o de toma de razón de cualquier tipo de documentos requeridos conforme al procedimiento excepcional reglado por las Leyes Nacional Nº 22.172 y Provincial Nº 8586, cuando fueren suscriptos por Notarios de la jurisdicción, requiriéndose indefectiblemente la intervención de Abogados o Procuradores de la Matrícula de la Provincia. RGSF.**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 006/85

Santa Fe, 6 de noviembre de 1985.-

Visto el Legajo Nº 6.308/85 (R.G.S.F.), promovido por el señor Jefe del Departamento Certificaciones e Informes con motivo de advertirse un creciente número de solicitudes de informes suscriptas por Notarios locales, utilizando incluso el formulario de *"Certificado Notarial"*, requeridos conforme al procedimiento excepcional reglado por las Leyes Nacional Nº 22.172 y Provincial Nº 8586 (aprobatorias del convenio sobre comunicaciones entre Tribunales de la República), para ser presentados en juicios – preferentemente sucesorios – que tramitan en otras jurisdicciones; y,

CONSIDERANDO:

Que en tal sentido, teniendo en cuenta lo establecido por el artículo 6º in fine de la Ley Nacional Nº 17.801 y con el objeto de evitar un eventual conflicto de incumbencias profesionales, solicita instrucciones respecto a si cabe considerar habilitados a tales profesionales para la realización de dichas gestiones, lo que de hecho implicaría aceptar además su intervención en la ulterior registración de los documentos, o si por el contrario las mismas deben canalizarse exclusivamente por intermedio de Abogados o Procuradores de la Matrícula;

Que corrido traslado a la División Relatoría Registral, se expide en su informe del 16 de setiembre último en el sentido que no cabe considerar autorizados a los Notarios de esta jurisdicción para intervenir en las gestiones mencionadas, aún cuando medie una delegación judicial expresa, atento a las previsiones de los artículos 7º y 8º del convenio aprobado por las citadas Leyes N$^{os.}$ 22.172 y 8586, artículos 6º y 21º de la Ley Nacional Nº 17.801, 9º y 37º de su reglamentaria local Nº 6435 y 25º, inciso b) del Código Procesal Civil y Comercial;

Que a su vez el Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Provincia, Primera Circunscripción, a quien se remitieron oportunamente las actuaciones en consulta, comunica que ha hecho suyos los dictámenes producidos por los Escribanos Ricardo Mario Blank y Jacinto O. Costa, integrantes de la Sala III del Consultorio Notarial, en el mismo sentido antes indicado, teniendo en cuenta para ello – además de las normas mencionadas – las de los artículos 7º, inciso f) de la Ley Orgánica del Notariado Nº 6898 y 222º y concordantes de la Ley Orgánica de los Tribunales Nº 3611 (t.o.), criterio también adoptado por el Consejo Superior de la Institución;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de los articulos 75º y 87º de la Ley Nº 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Serán devueltas sin más trámite las solicitudes de informes o de toma de razón de cualquier tipo de documentos requeridos conforme al procedimiento excepcional reglado por la Leyes Nacional Nº 22.172 y Provincial Nº 8586, cuando fueren suscriptas por Notarios de la jurisdicción, requiriéndose indefectiblemente la intervención de Abogados o Procuradores de la Matrícula de la Provincia.

2º.- La presente disposición regirá a partir del 18 de noviembre de 1985.

3º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

▪ **Disposición Técnico Registral Nº 004/85 (29/05/1985) - Establece que la Sección Medidas Cautelares calificará en los oficios por los que se ordene la anotación de medidas cautelares con montos reajustables o la modificación de aquellas ya anotadas incorporando un módulo de ajuste, la determinación en forma expresa de la cláusula aplicable a tal efecto. RGSF.**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 004/85

Santa Fe, 29 de mayo de 1985.-

Visto la necesidad de reglamentar los alcances de la anotación de medidas cautelares con montos reajustables o la modificación de aquelas ya anotadas incorporando un módulo de ajuste, como así también su ulterior publicidad; y,

CONSIDERANDO:

Que la viabilidad de tales tomas de razón ha sido expresamente reconocida por la doctrina especializada (conf.BARBERO, Omar U. y DUTTO, Ricardo J. – *"Algunos problemas prácticos relativos a embargos e inhibiciones"*, en Zeus Nº 27, pág.D-13; ANDORNO, Luis O. – *"Las preferencias excluyentes. Efectos registrales en materia de prioridad de los gravámenes y sus ampliaciones"*, en Gaceta del Notariado Nº 92, pág. 51; ADROGUE, Manuel I. y AMUY, Juan Carlos – *"La proyección del embargo en el tráfico jurídico inmobiliario"*, en Revista del Notariado Nº 797, pág. 1151, etc.), por la XXI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Santa Rosa, La Pampa 1984, Tema III Despacho Nº 5), constituyendo una práctica procesal generalizada en el ámbito tribunalicio tanto en esta Provincia como en otras jurisdicciones, razón por la cual se advierte un número creciente de documentos librados bajo tal modalidad;

Que en tales supuestos corresponde calificar en el oficio la determinación expresa del módulo de ajuste aplicable para la repotenciación del monto de la cautela;

Que sin perjuicio de ello y por aplicación analógica de los principios que en materia de cláusulas de reajuste o estabilización establece para las hipotecas y prendas con registro la Ley Nacional Nº 21.309, se estima que no resulta necesario consignar y publicitar el mecanismo elegido en cada caso, sino simplemente la existencia de una cláusula de este tipo (conf. VILLARO, Felipe Pedro – *"Elementos de Derecho Registral Inmobiliario"*, La Plata 1980, pág. 150);

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de los articulos 75º y 87º de la Ley Nº 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE
D I S P O N E :

1º.- La Sección Medidas Cautelares, dependiente de la División Anotaciones Especiales, calificará en los oficios por los que se ordene la anotación de medidas cautelares con montos reajustables o la modificación de aquellas ya anotadas incorporando un módulo de ajuste, la determinación en forma expresa de la cláusula aplicable a tal efecto, debiendo efectuarse en caso contrario una toma de razón provisional.

2º.- Tanto en el asiento registral de dominio, cuando correspondiere, como en la confección de las tarjetas manuales o por teleprocesamiento que servirán de base para la ulterior publicidad de tales cautelas, se limitará a consignar el monto de las mismas y la expresión *"sujeto a cláusula de reajuste"*, en forma semejante al criterio utilizado por la División Gravámenes en los supuestos a que refiere la Ley Nacional Nº 21.309.

3º.- Cuando se publicitare tal situación por cualquiera de los mecanismos previstos en el Capítulo Quinto de la Ley Nº 6435, el interesado deberá recurrir a la compulsa del oficio respectivo para indagar el alcance del módulo de ajuste aplicable al caso concreto.

4º.- La presente Disposición entrará en vigencia el día 17 de junio de 1985.

5º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director Registro General – Santa Fe

▪ **Disposición Técnico Registral Nº 003/85 (11/04/1985) - Se continuará con la expedición de certificados e informes sobre asientos vinculados a hechos posesorios. RGSF. Relacionada con la Disp.Téc.Reg.Nº 001/07.**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 003/85

Santa Fe, 11 de abril de 1985.-

Visto la Disposición Técnico Registral Nº 001/85, por la que se estableció que a partir del próximo 15 de abril serían devueltos sin más trámite los documentos, cualquiera sea su naturaleza, por los que se solicite la toma de razón en sede registral de situaciones jurídicas vinculadas a hechos posesorios; y,

CONSIDERANDO:

Que atento a las consultas a que ha dado lugar la misma, corresponde dejar aclarado que en los supuestos de documentos anotados con anterioridad, el Registro General continuará expidiendo los certificados e informes a que refieren los artículos 39º, 41º y concordantes de la Ley Nº 6435, para efectuar ulteriores transmisiones;

Que en tales casos, el profesional autorizante o interviniente en el diligenciamiento del documento, podrá presentar el mismo acompañado de minuta u oficio requiriendo la toma de razón al margen de la anotación antecedente, para evitar con ello errores en la función de publicidad noticia;

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes de los articulos 75º y 87º de la Ley Nº 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- En los supuestos de asientos que documenten situaciones jurídicas vinculadas a hechos posesorios, practicados con anterioridad a la vigencia de la Disposición Técnico Registral Nº 001/85, el Registro General continuará expediendo los certificados e informes a que refieren los artículos 39º, 41º y concordantes de la Ley Nº 6435.

En tales casos y con el objeto de evitar errores en la función de publicidad noticia, el profesional autorizante o interviniente en el diligenciamiento de documentos portantes de ulteriores transmisiones, podrá presentar el mismo acompañado de minuta u oficio por duplicado, requiriendo la toma de razón de la misma exclusivamente al margen de la anotación antecedente.

2º.- La presente Disposición entrará en vigencia a partir del 15 de abril de 1985.

3º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

▪ **Disposición Técnico Registral Nº 002/85 (22/03/1985) - Establece que serán devueltos sin más trámite los documentos por los que se solicite la toma de razón en sede registral de designaciones judiciales de administradores de herencia. RGSF.**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 002/85

Santa Fe, 22 de marzo de 1985.-

Visto el creciente número de solicitudes de toma de razón en sede registral de designaciones judiciales de Administradores de herencia; y,

CONSIDERANDO:

Que dichas registraciones, que se vienen efectuando en la División Anotaciones Especiales por una práctica local de vieja data, escapan a la competencia material del Registro Inmobiliario, específicamente determinada por los artículos 2º de la Ley Nacional Nº 17.801 y 4º de su reglamentaria local Nº 6435, careciendo en consecuencia de todo fundamento legal;

Que en consecuencia, implicando un considerable e injustificado recargo de tareas para el Organismo, corresponde dejarlas sin efecto por su manifiesta improcedencia, aclarándose no obstante ello la viabilidad inscriptoria de las venias judiciales relativas a actos sobre bienes inmuebles que puedan otorgar dichos Administradores, conforme lo establecido por el ya citado artículo 4º, inciso 6) de la Ley Nº 6435;

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes de los articulos 75º y 87º de la Ley Nº 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Serán devueltos sin más trámite los documentos por los que se solicite la toma de razón en sede registral de designaciones judiciales de Administradores de herencia.

2º.- La presente disposición entrará en vigencia a partir del 1º de abril de 1985.

3º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

▪ **Disposición Técnico Registral Nº 001/85 (05/03/1985) - Establece que serán devueltos sin más trámite los documentos, cualquiera sea su naturaleza, por los que se solicite la toma de razón en sede registral de situaciones jurídicas vinculadas a hechos posesorios. RGSF.**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 001/85

Santa Fe, 5 de marzo de 1985.-

Visto el creciente número de documentos por los que se solicita la toma de razón en sede registral de situaciones jurídicas vinculadas a hechos posesorios; y,

CONSIDERANDO:

Que dichas anotaciones, que se vienen efectuando por una práctica local de vieja data, escapan a la competencia material del Registro Inmobiliario, específicamente determinada por los artículos 2º de la Ley Nacional Nº 17.801 y 4º de su reglamentaria local Nº 6435, careciendo en consecuencia de todo fundamento legal (conf. VILLARO, Felipe Pedro – *"Elementos de Derecho Registral Inmobiliario"*, Fundación Editora Notarial, La Plata 1980, pág.51);

Que en consecuencia, impliando un considerable e injustificado recargo de tareas para el Organismo y constituyéndose además en fuente de erróneas interpretaciones en cuanto al alcance de tales tomas de razón, corresponde dejarlas sin efecto por su manifiesta incompetencia (conf. SCOTTI, Edgardo O. – *"Derecho Registral Inmobiliario – Modalidades y efectos de las observaciones registrales"*, Editorial Universidad, Buenos Aires 1980, págs.148 y sgtes.);

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes de los articulos 75º y 87º de la Ley Nº 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Serán devueltos sin más trámite los documentos, cualquiera sea su naturaleza, por los que se solicite la toma de razón en sede registral de situaciones jurídicas vinculadas a hechos posesorios.

2º.- En caso de presentarse para inscripción documentos portantes de derechos reales sobre inmuebles con inclusión de *"sobrantes en posesión"*, *"derechos y acciones posesorios"* o cualquier otra mención que aluda a hechos posesorios, deberá obviarse toda mención a los mismos al confeccionarse las fichas respectivas. Caso contrario, merecerán inscripción provisional.

3º.- La presente disposición entrará en vigencia a partir del 15 de abril de 1985.

4º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

REGISTRO GENERAL

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 0 0 3

SANTA FE, 27 SET 1984

Año 1984

Visto los inconvenientes que puede acarrear a // terceros el exiguo plazo de treinta (30) días por el que se efectúa actualmente la anotación provisional de embargos y demás medidas cautelares, excepto inhibiciones; y,

CONSIDERANDO:

Que en el caso de las inhibiciones, el artículo 54° de la Ley N° 6435 claramente determina que la anotación provisional se efectuará por el término de treinta (30) días, dentro del cual los interesados deben aportar los datos faltantes, ya que en caso contrario se produce automáticamente la caducidad;

Que la anotación provisional de embargos y demás medidas cautelares (litigioso, medida de no innovar, etc.) fue dispuesta por el Memorándum interno N° 12/81, del 7 de mayo de 1981, estableciéndose el plazo de vigencia en treinta (30) días por aplicación analógica de lo establecido por la ley en materia de inhibiciones, ya que con anterioridad no tenía aplicación en el Organismo, procediéndose directamente al rechazo del documento en el supuesto de detectarse cualquier observación;

Que no existe, sin embargo, ninguna norma o pauta tanto en la Ley Nacional N° 17.801 como en su reglamentaria / local N° 6435, que autorice un tratamiento diferenciado en cuanto al término de la anotación provisional de embargos y demás medidas cautelares con relación a los restantes documentos de origen notarial, judicial o administrativo (conf.artículos 9°, inciso b y 14°, inciso 2°, respectivamente), criterio por otra parte compartido por la doctrina especializada (Orden de Servicio N° / 12/67 de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, en base al dictámen del Relator Registral Dr.Alberto F. Ruiz de Erénchun, en "Digesto Registral Inmobiliario", Buenos Aires 1971, págs.308/309; RUIZ DE ERENCHUN, Alberto F. - "Inscripciones, Anotaciones y Notas Aclaratorias" en "Contribución al Primer Congreso Internacional de Derecho Registral", Buenos Aires 1972, págs.246/247; VILLARO, Felipe Pedro - "Elementos de Derecho Registral Inmobiliario", Fundación Editora Notarial, La Plata 1980, pág.158 y siguientes; Despacho N° 3, // punto 2° de la XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Buenos Aires 1981), etc.);

Que en consecuencia y a los efectos de orientar tanto la labor del personal del Registro General como asimismo / de los señores profesionales y demás usuarios del servicio, corresponde así determinarlo en forma expresa modificándose el anterior criterio interpretativo;

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75° y 87° de la Ley N° 6435,

////

////

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL - SANTA FE

D I S P O N E :

1°.- La anotación provisional de embargos y demás medidas cautelares, excepto inhibiciones, cuando se observaren defectos subsanables, se efectuará por el plazo de ciento ochenta (180) días contados desde la fecha de presentación de documento respectivo, circunstancia que será debidamente publicitada por la Sección Medidas Cautelares.

2°.- La presente Disposición entrará en vigencia el día 15 de octubre de 1984.

3°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

FIRMADO: Dr.JOSE EDUARDO PARMA - Director
Registro General - Santa Fe.-

E S C O P I A

MINISTERIO DE GOBIERNO REGISTRO GENERAL PROVINCIA DE SANTA FE

Dra. LUCIA M. BARRAGUIRRE
JEFE DIVISION

...ERIO DE GOBIERNO

...ISTRO GENERAL

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 0 0 3

SANTA FE, 26 SET 1984

Vista la Disposición Técnico Registral N° 3 del / 20 de setiembre de 1983, por la que se establecieron pautas para el exámen de legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de orígen notarial, conforme a lo establecido por los artículos 13° a 16° y concordantes de la Ley N° 6435, implementándose al efecto un "Formulario de Calificación"; y,

CONSIDERANDO:

Que atento al resultado positivo de la experiencia adquirida hasta el presente, se estima conveniente extender tal modalidad operativa, en lo que resulte pertinente, a todos / los demás documentos, con excepción de los que deban tramitar en la Sección Medidas Cautelares, dadas sus particulares caracterís ticas;

Por ello y de conformidad con las facultades e-/ mergentes de los artículos 75°, 76° y 87° de la Ley N° 6435,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL - SANTA FE

D I S P O N E :

1°.- Extender a todos los documentos presentados en sede re-/ gistral, con la sola excepción de los que deben tramitar en la Sección Medidas Cautelares, las pautas para el exámen de / legalidad de las formas extrínsecas, conforme a lo establecido / por los artículos 13° a 16° y concordantes de la Ley N° 6435, e tablecidas por la Disposición Técnico Registral N° 3 del 20 de setiembre de 1983.

2°.- La presente Disposición entrará en vigencia el día 1 de octubre de 1984.

3°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

FIRMADO: Dr.JOSE EDUARDO PARMA - Director
Registro General - Santa Fe.-

E S C O P I A

MINISTERIO DE GOBIERNO REGISTRO GENERAL SANTA FE

DRA. LUCIA M. BARRA GUIRRE
JEFE DIVISION

...IO DE GOBIERNO

...STRO GENERAL

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 0 0 1

SANTA FE, 17 FEB 1984

Vista la Disposición Técnico Registral N° 1/80, / del 26 de agosto de 1980, por la que se establecieron pautas para la calificación y registración de documentos en que figuren menores como titulares de derechos; y,

CONSIDERANDO:

Que la experiencia resultante de la aplicación de dicha norma durante más de tres años, pone en evidencia que se // han generado tantas o más dificultades interpretativas que aquéllas que se preveía eliminar;

Que por otra parte el criterio que ella establece ha sido objeto de fundadas críticas por la doctrina especializada por estimarse que puede llevar a coartar - y de hecho lo hace - / "abierta e injustificadamente la posibilidad creadora y la libertad de contratación fomentada por nuestra ley civil", determinando en definitiva la intromisión del Registro Inmobiliario en un / campo de atribuciones jurídicas que le es vedado, por más aplitud que pueda reconocerse a su facultad calificadora (conf.FALBO, Marcelo N. y DODDA, Zulma A. - "Una resolución contencioso-registral y dos conclusiones", en Revista Notarial N° 870, pág.1372, y en / idéntico sentido, ZINNY, Mario Antonio - "Casos Notariales", pág. 78; VILLARO, Felipe Pedro - "Elementos de Derecho Registral Inmobiliario", pág.124; ORELLE, José M.R. - "Compra de inmuebles por y para terceros", pág.110 y sgtes.; etc.);

Que el debate suscitado durante la XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Buenos Aires, 1981), al considerarse el tema "Inscripción de adquisición de dominio para hijos menores. Supuestos. Requisitos", pone en evidencia también las circunstancias indicadas precedentemen-/ te, que determinaron la aprobación del Despacho N° 10 con la disidencia de Capital Federal (Revista Registral N° 3, publicación oficial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, pág.45);

Que en consecuencia se estima conveniente dejar / sin efecto dicha Disposición Técnico Registral, estableciendo en su reemplazo un principio similar al que consagra el artículo 94° del Decreto N° 2080/80, reglamentario de la Ley Nacional N° 17.80 en el ámbito de la Capital Federal y Territorio Nacional de la // Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75° y 87° de la Ley N° 6435 (t.o.Ley N° 8180),

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL - SANTA FE

D I S P O N E :

////

////

1°.- Dejar sin efecto la Disposición Técnico Registral N° 1/80 del 26 de agosto de 1980.

2°.- Para la registración de documentos otorgados por menores, cuya representación fuere ejercida por sus padres, se entenderá que la adquisición se hace por el menor, inscribiéndose / en consecuencia el bien a nombre de éste.

Cuando la adquisición fuere realizada por el padre o la / madre por derecho propio, acordándose una estipulación a favor // del menor o con carácter de donación para este, el bien se inscribirá a nombre del padre, dejándose constancia de la estipulación o donación en el rubro "Observaciones", salvo que la adquisición se presente para su registro juntamente con el documento de aceptación o que ésta estuviere contenida en el mismo acto, en cuyo / caso el bien se inscribirá directamente a nombre del menor.

3°.- La presente Disposición entrará en vigencia el día 5 de / marzo de 1984.

4°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

FIRMADO: Dr.JOSE EDUARDO PARMA - Director

Registro General - Santa Fe.-

E S C O P I A

MINISTERIO DE GOBIERNO * REGISTRO GENERAL * SANTA FE

Dra. LUCIA M. BARRACUIRRE
JEFE DIVISION

DE GOBIERNO

RO GENERAL

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 003

SANTA FE, 20 SET 1983

Año 1983

Vista la Nota N° 4.727/83 (R.G.S.F.), del 6 del / corriente, por la que el Colegio de Escribanos de la Provincia, / Primera Circunscripción, comunica que por Resolución N° 1523 del Consejo Superior de esa Institución, se ha dispuesto poner en vigencia, a partir del 1° de setiembre de 1983, un "folio especial" de seguridad para la insersión del concuerda en todos los testimonios que se expidan; y,

CONSIDERANDO:

Que ello tiende - según se expresa - a otorgar // aún mayor certeza y seguridad a los testimonios de las escrituras públicas que expidan los señores Escribanos de la Provincia, me-/ diante la adopción de un sistema que reconoce antecedentes similares tanto en el ámbito notarial como registral, con la finalidad de evitar la circulación de testimonios apócrifos, que puedan ser receptados e incorporados en sede registral como si fueran auténticos;

Que concordantemente con ello, nuestro más alto / Tribunal ha tenido ocasión de declarar la responsabilidad del Estado en el supuesto de registración de escritura falsa, "conclu-/ sión que no se ve alterada por lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley N° 17.801, ya que dicha norma sólo establece la imposibilidad de saneamiento de los vicios que pudieran afectar a los títulos inscriptos, sin que de modo alguno libere al Registro respectivo de cumplir con las necesarias medidas de control de las formas extrínsecas del título que abarcan, obviamente, la comproba-/ ción de la autenticidad de las firmas que suscriben los instrumentos así como la corrección de los datos sobre el registro nota-// rial en que se formalizan" (Corte Suprema de Justicia de la Na-// ción en autos "BIDEGARAY, Nelly de y otros c/Provincia de Buenos Aires s/Daños y perjuicios", en Revista del Notariado N° 750, pág. 1674);

Que la necesidad y eficacia de dicho folio de seguridad han sido expuestas detenidamente por la doctrina especializada y justificadas prácticamente, destacándose incluso la conveniencia de analizar su extensión al ámbito de los documentos de orígen judicial (conf.CALDERA, Alberto José y LUGANO, Ulises Horacio - "Calificación del principio de autenticidad de documentos / de orígen judicial. Folios de seguridad", en Revista del Notariado N° 783, pág.675) por lo que, compartiéndose totalmente sus fundamentos, se estima cuanto menos apropiado aprovechar la iniciativa del Colegio de Escribanos para extender sus beneficios a la intervención que compete al Organismo en la toma de razón de las escrituras públicas;

Que en idéntico sentido se ha expedido reciente-/ mente el IV Congreso Nacional de Derecho Registral (Mendoza, 1982 punto VIII del Despacho de la Comisión N° 3 - "Los documentos judiciales, Modalidades y efectos de su registración"), señalando / la conveniencia de extender sistemas tales como el que ha recepta do la Ley Nacional N° 22.172;

//

////

Que asimismo se considera oportuno determinar // con precisión y claridad las modalidades a que deberán ajustarse los informes por escrito que emita el Registro General, ya sea / rechazando aquellos documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta o formulando observaciones a defectos subsanables, sin perjuicio de inscripción o anotación, provisoria o condicionada;

Que a los fines de la más adecuada emisión de dicha información, verdadero juicio de valor de contenido regis-// tral y naturaleza administrativa, se considera conveniente implementar la utilización de un "Formulario de Calificación";

Que tal temperamento responde a técnicas regis-/ trales modernas, que han sido adoptadas por vía reglamentaria // por los Registros Provinciales, desde que la Ley N° 17.801 no ha establecido exigencia formal alguna y las diferentes legislaciones locales han agotado su tratamiento en solamente dos aspec-// tos: formulación por escrito y firma del funcionario competente para realizarla (conf.SCOTTI, Edgardo O. - "Derecho Registral Inmobiliario", Buenos Aires, 1980, págs.102/103), sin perjuicio de algunas excepciones, tal el caso del artículo 52° de la Ley N° / 3802 de la Provincia de San Juan;

Que debe destacarse asimismo la significación de emitir un marco de referencia concreto, que posibilite a los interesados el ejercicio del derecho a interponer el recurso de recalificación a que refiere el artículo 18° de la Ley N° 6435, en aquellos casos en que medie disconformidad con el criterio sus-/ tentado por la autoridad administrativa;

Por todo ello y de conformidad con las faculta-/ des emergentes de los artículos 75°, 76° y 87° de la Ley N° 6435 (t.o.Ley N° 8180),

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL - SANTA FE

D I S P O N E :

1°.- A los fines de cumplimentar lo establecido por los artículos 13° a 16° y concordantes de la Ley N° 6435, el Registro General ajustará en lo sucesivo el examen de legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de origen notarial a // las siguientes pautas:

1.Si la escritura no mereciera reparo alguno, la plancha de inscripción o anotación será colocada en el "folio de seguridad", inmediatamente debajo de la firma del Escribano autorizante, tratándose que no quede espacio en blanco disponible.

Similar temperamento se adoptará cuando a un mismo testimonio correspondan varias planchas (ej.: Dominio - Gravámenes - Mandatos), continuándose al dorso del "folio de seguridad" si fuere necesario.

2.Todas las observaciones que determinen el rechazo, inscripción o anotación, provisional o condicionada, serán consigna

////

////das clara, separadamente y en lo posible con mención expresa del texto legal o reglamentario que resulte aplicable, en el "Formulario de Calificación" que, como Anexo 1, se considera parte / integrante de la presente.

3.En el mismo formulario se colocará también la plancha de inscripción o anotación, provisional o condicionada y la fecha correspondiente, todo lo cual deberá ser rubricado por el regis-/ trador interviniente y firmado por el Jefe de la División.

4.La toma de razón internamente, tanto en el nuevo asiento registral como en su antecedente, se ajustará al mismo procedimiento que es de práctica en la actualidad.

5.El formulario se anexará al testimonio presentado, de / forma tal que se evite la posibilidad de su separación, y se remitirán a la División Mesa de Entradas para su devolución al profesional interviniente, en la forma habitual.

2°.- Subsanadas las observaciones efectuadas, se presentará // nuevamente el testimonio de la escritura con el formula-/ rio de calificación y minuta por duplicado, solicitando la ins-// cripción o anotación definitiva.

Verificada su procedencia, se dejará constancia de ello / en los asientos respectivos y se colocará recién la plancha co-// rrespondiente en el "folio de seguridad", en la forma indicada en el inciso 1. del artículo anterior.

No se hará mención alguna a la anterior inscripción o anotación provisional o condicionada, consignándose simplemente en / forma manuscrita "Minuta N°.....del.....Conste".

3°.- Se devolverá el testimonio al profesional interviniente, juntamente con el duplicado de la minuta, con constancia de su toma de razón.

El original de la minuta y el formulario de calificación se agregarán al Protocolo de Oficios y Minutas que corresponda.

4°.- Previamente a la firma del Jefe de la División, se dejará constancia manuscrita de cualquier enmienda, raspadura o interlineado que corresponda a la intervención registral.

5°.- Solicitar del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Provincia, Primera Circunscripción, se libre comunicación al Organismo en los supuestos de extravío, pérdida o sus-/ tracción de algún folio de seguridad.

6°.- La presente Disposición será de aplicación para todos los testimonios de escrituras públicas expedidos a partir del 1° de setiembre de 1983, que se presenten para su toma de razón / en sede registral a partir del 3 de octubre de 1983.

7°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

FIRMADO: Dr.JOSE EDUARDO PARMA - Director
Registro General - Santa Fe.-

ES COPIA

MINISTERIO DE GOBIERNO

REGISTRO GENERAL

SANTA FE,

Señor Profesional:

De conformidad con lo establecido en los artículos 13º a 16º y concordantes de la Ley Nº 6435 (t. o.), se formulan la siguientes observaciones: .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Salúdale atentamente.

.....

Rúbrica Inscriptor

.....

Firma y Selio
Jefe División

DE GOBIERNO

GENERAL

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 0 0 2

SANTA FE, 23 MAY 1983

Vista la Nota N° 4.492/83 (R.G.S.F.), recepcionada el día 19 del corriente, por la que la Caja Forense de la Primera Circunscripción Judicial solicita la adopción de determinados recaudos en sede registral tendientes a ejercer un mayor control en los juicios sucesorios; y,

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo establecido por el inciso 7° del artículo 4° e inciso 5° del artículo 51° de la Ley N° 6435, la anotación de Declaratorias de Herederos solamente resulta procedente cuando existen bienes inmuebles en la sucesión;

Que por su parte el artículo 52° de la misma norma determina que dicha anotación se practicará en folios personales ordenados alfabéticamente que, cuando sea procedente, se relacionarán con el folio del inmueble que corresponda;

Que a su vez el artículo 35° de la Ley N° 6767, impone al Registro General la obligación de calificar exigencias adicionales en orden a tal anotación, entre ellas las relativas a la intervención que compete a la Caja Forense;

Que a tal efecto la Institución recurrente propone la adopción de un sistema semejante al que desde hace ya bastante tiempo tiene aplicación en la Segunda Circunscripción Judicial, consistente en que al efectuarse la verificación del activo y pasivo que componen el acervo hereditario, a los fines de la regulación de honorarios del profesional interviniente, se consignará al dorso de la misma el detalle de los inmuebles (número, folio, tomo y Departamento) cuya transferencia queda habilitada en relación a la Declaratoria de Herederos, información que luego deberá ser volcada también en la ficha respectiva;

Que en lo sucesivo tal circunstancia será debidamente publicitada en los certificados, informes y fotocopias de asientos registrales que expida el Organismo;

Que se estima factible implementar la nueva mecánica a partir del 15 de junio del año en curso;

Por todo ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75° y 87° de la Ley N° 6435 (t.o.),

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL - SANTA FE

D I S P O N E :

1°.- En oportunidad de efectuar la verificación del activo y pasivo que componen el acervo hereditario, a los fines de la regulación de honorarios del profesional interviniente, la Caja Forense de la Primera Circunscripción Judicial deberá consignar al dorso de la misma el detalle de los inmuebles (número, folio, tomo y Departamento) cuya transferencia queda habilitada en relación a la Declaratoria de Herederos, utilizando para ello

////

////un sello especial similar al obrante en la planilla que como Anexo I se considera parte integrante de la presente.

Si se omitiere el mismo, será colocado directamente por la División Anotaciones Especiales.

2°.- Al llenar la ficha correspondiente para la anotación en sede registral de la Declaratoria de Herederos, luego / de su transcripción completa, el profesional interviniente consignará los mismos datos indicados en el artículo anterior.

La División Anotaciones Especiales controlará el estricto cumplimiento de tal exigencia y completará el asiento o salvará los errores u omisiones en que se hubiere incurrido, practicando directamente anotación definitiva si no mediaren otros defectos.

3°.- El Departamento Certificaciones e Informes publicitará debidamente tal circunstancia en los certificados, informes y fotocopias de asientos registrales que se expidan.

A tal efecto, consignará notas del siguiente tenor:

1. "Subsiste la Declaratoria de Herederos con relación al inmueble expresado"; o,

2. "La Declaratoria de Herederos no ha sido anotada en relación al inmueble expresado".

4°.- La División Dominio practicará inscripción provisional / de los documentos portantes de transferencias de inmue-/ bles en los que se invoque certificación de Declaratoria de Herederos en la condición expresada en el inciso 2. del artículo anterior, haciendo constar la siguiente observación: "La anotación de la Declaratoria de Herederos no habilita la transferencia del presente inmueble".

5°.- La presente Disposición entrará en vigencia el día 15 de junio de 1983.

6°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

FIRMADO: Dr.JOSE EDUARDO PARMA - Director

Registro General - Santa Fe.-

E S C O P I A

MINISTERIO DE GOBIERNO REGISTRO GENERAL PROVINCIA DE SANTA FE

DE DEPARTAMENTO

...D DE GOBIERNO

...RO GENERAL

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 0 0 5

SANTA FE, 13 SET 1982

Año 1982

Vista la toma de razón prevista por el artículo 38º de la Ley de Sociedades Comerciales Nº 19.550; y,

CONSIDERANDO:

Que el espíritu de dicha norma, resultante de la interpretación armónica y sistematizada de sus artículos 6º, 36º, 149º y 198º, tiende a la protección del patrimonio de las sociedades en formación y de los terceros que con ellas contratan, de manera tal que la sociedad cuente en su haber con los bienes aportados desde / el momento mismo de su constitución, sin riesgo de futuras anotaciones de medidas cautelares o disposición de los bienes a terceros // por parte de los aportantes, con el consiguiente perjuicio;

Que si bien la legislación vigente permite la constitución de sociedades por instrumentos públicos o privados, el único medio idóneo de transmitir el dominio cuando se trata de bienes inmuebles es la escritura pública, de acuerdo con lo preceptuado // por el artículo 1184º del Código Civil;

Que debe considerarse que las sociedades en forma-/ ción tienen capacidad para adquirir derechos y, en consecuencia, para integrar su acervo con el dominio de bienes inmuebles;

Que por ello, únicamente deberán merecer la toma de razón prevista en el artículo 38º de la Ley Nº 19.550 los instrumentos públicos que sean portadores fehacientes de transmisiones de dominio a favor de una sociedad en formación, que debe ser el adqui-/ rente en ese acto;

Que teniendo en cuenta lo prescripto por los artículos 2505º, 3135º y concordantes del Código Civil y artículos 4º y / concordantes de la Ley Nº 6435 (t.o.), la anotación del inmueble a favor de la sociedad en formación prevista por el artículo 38º de / la Ley Nº 19.550, deberá efectuarse por medio de inscripción definitiva de la transmisión de dominio, previa la calificación registral prevista por los artículos 13º, 14º y siguientes de la Ley Nº 6435;

Que idéntico temperamento adoptaron el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, según su Disposición Técnico Registral Nº 2 del 11 de mayo de 1977; la XVI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble / (Capital Federal, 1979, Despacho Tema 2 - "Boletín Registral Inmobiliario", Año VIII - Nº 16, pág.59) y la Reglamentación de la Ley Nº 17.801 para su aplicación en la Capital Federal y en el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico // Sud, aprobada por el Decreto Nacional Nº 2080/80 (artículo 110º y / siguientes), con la conformidad de la doctrina nacional especializada (LUGANO, Ulises Horacio - "La inscripción prevista en el artículo 38º de la Ley Nº 19.550", en Revista Notarial Nº 859, pág.1891 y siguientes, etc.);

Que por su parte el Colegio de Escribanos de la Provincia, Primera Circunscripción, ha manifestado su expresa conformidad con el proyecto que se le remitiera en consulta oportunamente,

////por entender que el mismo interpreta adecuadamente la aplica-/ ción de las normas legales relativas al caso;

Que en idéntico sentido se han expedido también la Inspección General de Personas Jurídicas de Fiscalía de Estado de la Provincia y el señor Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de la Primera Nominación de esta ciudad, a cargo del Registro Público de Comercio;

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75° y 87° de la Ley N° 6435 (t.o.),

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL - SANTA FE

D I S P O N E :

1°.- Solo merecerán la anotación prevista por el artículo 38° / de la Ley N° 19.550 las escrituras públicas que sean por-/ tantes de transmisiones de dominio de las que resulte que el transmitente integra la sociedad en formación y que la misma se realiza como aporte.

2°.- Para la anotación de la transferencia, en el rubro "Naturaleza del Acto" de las fichas respectivas, se expresará "Aporte artículo 38° de la Ley N° 19.550". Como "Adquirente" se consignará el nombre de la sociedad en formación.

Se seguirá el trámite normal de calificación, de conformidad con los artículos 13°, 14° y siguientes de la Ley N° 6435 (t. o.) y, si correspondiere, se practicará inscripción definitiva.

3°.- Las circunstancias expresadas en la primera parte del ar-/ tículo anterior deberán publicitarse en todos los certificados e informes que se emitan posteriormente.

4°.- En el asiento resultante sólo se podrán realizar anotaciones de medidas cautelares ordenadas contra la sociedad en formación, hasta tanto se registre su constitución definitiva, circunstancia que se indicará en el asiento y en el documento inscripto.

Sin perjuicio de ello, se registrarán las transmisiones de dominio originadas en sustitución de aporte, imposibilidad de constitución definitiva de la sociedad o decisión de sus socios de no constituirla, en cuyo caso tales circunstancias deberán surgir expresamente de la escritura pública presentada a tal efecto.

5°.- La toma de razón de la constitución definitiva de la sociedad en formación se efectuará al márgen del asiento respectivo.

A tal efecto, será necesaria la presentación del instrumento constitutivo de la sociedad, debidamente inscripto en el Registro Público de Comercio que corresponda, acompañado de la escritura a que refiere el artículo 1° y certificado del Registro General.

DE GOBIERNO

GENERAL

////

6°.- La petición se presentará por duplicado, se limitará a solicitar dicho registro y podrá ser suscripta por:

a) El Notario autorizante de la escritura de transferencia;

b) El representante legal de la sociedad, en cuyo caso su firma deberá ser certificada por Escribano Público, Juez de Paz, / Secretario de Juzgado de Primera Instancia o funcionario habilitado para ello del Registro General;

c) Autoridad competente del Registro Público de Comercio / que corresponda.

7°.- Este procedimiento podrá ser reemplazado por una escritura complementaria, otorgada por el representante legal de la sociedad, en la que se relacionarán debidamente las circunstancias expresadas.

8°.- La División Dominio practicará nota marginal en el asiento respectivo, del siguiente tenor: "Santa Fe,.....Constitución definitiva de la sociedad según Minuta N°.....Conste".

Se dejará constancia de la toma de razón en el testimonio de la escritura de transferencia, que se devolverá al interesado / con el duplicado de la minuta.

9°.- La presente Disposición entrará en vigencia el día 1° de / noviembre de 1982.

10°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

[illegible] - Director

Registro General - Santa Fe.

[illegible]

MINISTERIO DE GOBIERNO REGISTRO GENERAL PROVINCIA DE SANTA FE

D. DOMINGO G. N. HONICKEN
JEFE DE DEPARTAMENTO

DE GOBIERNO

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 0 0 4

SANTA FE, 28 JUN 1982

Vista la facultad calificadora que compete al Registro General, de conformidad con lo establecido en el artículo 24° de la Ley N° 6435; y,

CONSIDERANDO:

Que no obstante lo preceptuado por los artículos 4°, 12°, 34° y concordantes de la Ley Nacional N° 19.724 y modificatorias, a pesar del tiempo transcurrido, hasta el presente / no han sido sancionadas normas locales que reglamenten el trámite registral para la anotación de los instrumentos de afectación, enajenación y cesión de unidades de edificios sometidos al Régimen de Prehorizontalidad que la misma instituye;

Que dicha carencia no puede invalidar el ejercicio de los derechos que consagra la legislación de fondo, por lo que se estima necesario establecer normas mínimas al respecto;

Que ello posibilitará orientar y encausar la labor del personal del Organismo, como asimismo de los profesionales interesados, que reiteradamente vienen formulando consultas sobre el particular, lo que se estima ha de traducirse en una mayor eficiencia en el servicio;

Que los Planos Proyecto de Subdivisión para el / sometimiento al Régimen de Prehorizontalidad, deben ser inscriptos en un registro especial a cargo de la Dirección Provincial / de Catastro, como requisito previo indispensable al trámite re-/ gistral, de conformidad con lo establecido por los artículos 1° y 3° del Decreto N° 497/73;

Por ello y de conformidad con las facultades e-/ mergentes de los artículos 75° y 87° de la Ley N° 6435 (t.o.Ley N° 8180),

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL - SANTA FE

D I S P O N E :

1°.- De la afectación:

A los efectos de la toma de razón en sede registral de / las escrituras públicas de afectación al Régimen de la Ley Nacional N° 19.724 y su modificatoria Ley N° 20.276, se presentarán / Fichas de Transferencia confeccionadas por triplicado, debiendo consignarse en el rubro "Naturaleza del Acto": AFECTACION AL REGIMEN DE PREHORIZONTALIDAD.

2°.- A las mismas se adjuntará:

a) Testimonio y copia de la escritura de afectación, la que contendrá los requisitos establecidos en el artículo 2° de / la Ley N° 19.724;

////

b) Copia del Plano de Mensura;

c) Copia del Plano de Proyecto de la obra;

d) Proyecto de Plano de Subdivisión firmado por profesional habilitado al efecto;

e) Proyecto de Reglamento de Copropiedad y Administración;

f) Certificado expedido por el Registro General, cuya vigencia es de quince (15) días, debiendo presentarse las actuaciones para su registración dentro del plazo establecido por el artículo 8° de la Ley N° 6435;

g) Título de dominio.

Los Planos enunciados en los apartados b) y d) deberán estar registrados en la Dirección Provincial de Catastro y sus copias certificadas por el Departamento competente.

3.- De la registración de la afectación:

La Oficina de Propiedad Horizontal, dependiente de la División Dominio, tomará nota de la afectación al márgen del asiento de dominio respectivo, mediante nota del siguiente tenor: "Santa Fe,.....Afectado al REGIMEN DE PREHORIZONTALIDAD. Véase N°.....F°.....T°.....de Prehorizontalidad. Legajo N°..... Conste.".

4.- Con el original de la ficha se formarán tomos de quinientos (500) folios cada uno, numerados correlativamente a partir del uno (1), bajo la denominación "PREHORIZONTALIDAD".

Con la documentación señalada en los incisos a), b), c), d) y e) del artículo 2°, se formarán legajos especiales que se numerarán a partir del uno (1) y que se denominarán "LEGAJOS DE PREHORIZONTALIDAD". En todo lo que sea adaptable, será de aplicación la técnica utilizada para la confección de los Legajos de Propiedad Horizontal.

5.- Documentación a devolver al interesado:

Se colocarán notas del siguiente tenor:

a) En el título de dominio: "Afectado al REGIMEN DE PREHORIZONTALIDAD". Tomóse razón al márgen de la inscripción de dominio citada. Conste. Santa Fe,....."; y,

b) En el testimonio de la escritura de afectación: "Afectado al REGIMEN DE PREHORIZONTALIDAD. Anotado al N°.....F°.... T°.....de Prehorizontalidad. Conste. Santa Fe,.....".

6.- De la retractación:

Para la toma de razón en sede registral de las escrituras públicas de retractación deberá presentarse:

a) Testimonio y copia de la escritura de retractación,

////que contendrá los requisitos establecidos en el artículo 6° / de la Ley N° 19.724;

b) Certificado expedido por el Registro General, cuya vigencia es de quince (15) días, debiendo presentarse las actuaciones / para su registración dentro del plazo establecido por el artículo 1° de la Ley N° 6435;

c) Minuta en doble ejemplar, solicitando la toma de razón, en la que se expresarán como mínimo los datos de dominio del inmueble afectado (número, folio, tomo y Departamento) y los relativos a la anotación de la afectación (número, folio y tomo de Prehorizontalidad y Número de Legajo).

7.- De la registración de la retractación:

La Oficina de Propiedad Horizontal, dependiente de la División Dominio, tomará razón de la retractación al márgen de los asientos de dominio como así también de los de Prehorizontalidad, mediante nota del siguiente tenor: "Santa Fe,.....Véase RETRACTACION según Minuta N°.....Legajo N°.....Conste".

El original de la Minuta se archivará en el Legajo respectivo.

8.- Documentación a devolver al interesado:

Se colocarán notas del siguiente tenor:

a) En el título de dominio: "RETRACTADA la afectación al / Régimen de Prehorizontalidad. Tomóse razón al márgen de la inscripción de dominio citada. Conste. Santa Fe,......"; y,

b) En el testimonio de la escritura de retractación: "RE-/ TRACTADA la afectación al Régimen de Prehorizontalidad. Tomóse razón al márgen de la anotación de Prehorizontalidad según Minuta / N°.....Conste. Santa Fe,.....,".

9°.- Desafectación judicial:

En el supuesto que la desafectación sea ordenada judicialmente, deberá observarse lo establecido por el artículo 7° de la Ley N° 19.724, debiendo presentarse para su toma de razón:

a) Expediente con la resolución judicial pertinente;

b) Oficio por duplicado, firmado por el actuario, en el / que se expresarán como mínimo los datos de dominio del inmueble afectado (número, folio, tomo y Departamento) y los relativos a la anotación de la afectación (número, folio y tomo de Prehorizontalidad y Número de Legajo);

c) Informe previo expedido por el Registro General, que / deberá entontrarse vigente en el momento de ingreso de las actuaciones en sede registral; y,

d) Título de dominio.

////

10.- Registración de la retractación judicial:

Serán de aplicación las previsiones contenidas en los artículos 7° y 8° de la presente.-

11.- Registración de contratos y sus cesiones:

A los fines de la toma de razón de contratos de enajenación o adjudicación de unidades, que deberán ajustarse a las especificaciones contenidas en los artículos 13°, 14° y siguientes de la Ley N° 19.724, se presentará:

a) Contrato en original y copia, debidamente suscripto por las partes y sus firmas certificadas por Escribano Público, Juez de Paz, Secretario de Juzgado de Primera Instancia o funcionario competente del Registro General;

b) Certificado expedido por el Registro General, cuya vigencia es de quince (15) días, debiendo ingresarse las actuaciones dentro de dicho plazo;

c) Minuta en doble ejemplar, solicitando la toma de razón, en la que se expresarán como mínimo los datos de dominio del inmueble afectado (número, folio, tomo y Departamento) y los relativos a la anotación de la afectación (número, folio y tomo de Prehorizontalidad y Número de Legajo).

12.- La Oficina de Propiedad Horizontal tomará razón en la planilla especial que se confeccionará al efecto en cada Legajo, de las sucesivas transferencias o cesiones de unidades.
Asimismo dejará constancia al márgen del asiento de Prehorizontalidad.

13.- Rescisión o resolución:

Similar procedimiento se seguirá en los supuestos de rescisión o resolución de los contratos.

14.- Constitución de hipotecas:

La toma de razón en sede registral de hipotecas constituí das sobre inmuebles afectados al Régimen de Prehorizontalidad se efectuará de acuerdo al procedimiento de práctica, previa calificación por la División Gravamenes de las exigencias contenidas en los artículos 19°, 20° y siguientes de la Ley N° 19.724.
Además del asiento de dominio, se dejará constancia de la hipoteca en el de Prehorizontalidad.

15.- La presente Disposición entrará en vigencia el día 2 de agosto de 1982.

16.- Regístrese, comuníquese y archívese.

FIRMADO: Dr. JOSE EDUARDO PARMA - Director
Registro General - Santa Fe.-

E S C O P I A

GOBIERNO
SANTA FE

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 0 0 3

SANTA FE, 7 JUN 1982

Visto que de conformidad con lo establecido por el artículo 83° de la Ley Nº 6435 (t.o.Ley Nº 8180), cada Registro General debe contar con una dependencia encargada de controlar el // cumplimiento de las normas relativas a la determinación física de los inmuebles respecto de los cuales se solicite la toma de razón de documentos, ya sean notariales, judiciales o administrativos, / portantes de actos por los que se constituyan, modifiquen, reconozcan o transfieran Derechos Reales, sin perjuicio de las obligaciones inherentes a la Sección Contralor Ley Nº 2996/3123 (t.o.) de-/ pendiente del Departamento Topográfico de la Dirección Provincial de Catastro; y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 9° de la Ley Nacional Nº 17.801 y su concordante artículo 14° de la Ley Provincial Nº 6435, asignan / al Registro Inmobiliario el ejercicio exclusivo y excluyente de la facultad calificadora, sin perjuicio de la necesaria coordinación con la actividad específicamente catastral, tal como reiteradamente lo han sostenido las Reuniones Nacionales de Directores de Regis-// tros de la Propiedad Inmueble y la doctrina nacional e internacio-/ nal (Reuniones Nacionales: 1969, Mendoza, VI Reunión, Despacho Nº 6; 1971, San Luis, VIII Reunión, Despachos Nºs.7 y 8; 1972, Interzonal, Despacho Nº 1; 1973, San Carlos de Bariloche, X Reunión, Despacho / Nº 2; 1974, Puerto Iguazú, XI Reunión, Despachos Nºs.10, 11, 12, 13, 14, 15 y 19; 1978, Corrientes, XV Reunión, Despacho Nº 22; GARCIA / CONI, Raúl R. - "Derecho Registral aplicado", págs.44 y siguientes y, del mismo autor, "El contencioso registral - Recursos y subsanaciones", pág.10; SCOTTI, Edgardo O. - "Derecho Registral Inmobiliario", págs.44 y siguientes; VILLARO, Felipe Pedro - "Elementos de / Derecho Registral Inmobiliario", págs.167 y siguientes; MOLINARIO, Alberto D. - "Del Derecho Registral y del Derecho Registral Inmobiliario" en "Curso de Derecho Registral Inmobiliario", publicación / del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Buenos Aires 1971, págs.32/33; Primer Congreso del Foro de la Provincia de Santa Fe, Rosario 1971; II Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid 1974, Comisión Nº 2 - Tema 2 - "Base física de la finca (Catastro)"; "Estudio sobre la Publicidad Inmobiliaria (Catastro y Registro) en relación con el desarrollo económico y social de la América Latina", Publicación Nº 347-S-7295 de la Organización de // los Estados Americanos, primera reimpresión, Washington 1966, pág. 184; NAZARIO LOPEZ, Luis Alberto - "Conveniencia de que exista una coordinación estrecha entre el Registro de la Propiedad y el Catastro" - Aporte del Instituto de Evaluadores de Puerto Rico en "Ponencias y Comunicaciones presentadas al III Congreso Internacional de Derecho Registral, San Juan, Puerto Rico 1977, Tomo II, págs.451/60; LUGANO, Ulises Horacio - "Registro Inmobiliario y Catastro", en Revista Notarial Nº 855, pág.237; CHICO Y ORTIZ, José María - "Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro", en Revista Notarial Nº 856, pág.859; RUIZ DE ERENCHUN, Alberto Federico - "Algunos conceptos sobre el estado actual del tema "Registro Inmobiliario y Catastro", en Revista Notarial Nº 858, pág.1327, etc.);

///

Que tal independencia técnico-jurídica para el ejercicio de la función calificadora ha quedado dibujada con mayor nitidez al cesar la dependencia de los Registros Generales de la Dirección Provincial de Catastro, impuesta por la Ley N° 6180, como consecuencia de la nueva Ley Orgánica de Ministerios N° 8882 interpretación ratificada recientemente en el Dictámen N° 28.924 de la Dirección General de Asesoría Letrada del Ministerio de Economía, Hacienda y Finanzas de la Provincia;

Que si bien en la actual estructura funcional el Organismo no cuenta todavía con la dependencia específica encargada de cumplir tales funciones, el contralor se efectúa por intermedio de la División Dominio, al calificarse el documento presentado para registración;

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75° y 87° de la Ley N° 6435 (t.o.Ley N° /// 180),

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL - SANTA FE

D I S P O N E :

1°.- La División Dominio, dependiente del Departamento Inscripciones Reales y Anotaciones Especiales, controlará el cumplimiento de las normas relativas a la determinación física de los inmuebles respecto de los cuales se solicite la toma de razón de documentos, ya sean notariales, judiciales o administrativos, portadores de actos por los que se constituyan, modifiquen, reconozcan o transfieran Derechos Reales, de conformidad con lo establecido por el artículo 83° de la Ley N° 6435 (t.o.Ley N° 8180), sin perjuicio de las obligaciones inherentes a la Sección Contralor Ley N° 2996/3123 (t.o.) dependiente del Departamento Topográfico de la Dirección Provincial de Catastro.

2°.- A tal fin y como es de práctica actualmente, el profesional interviniente acompañará copia, debidamente oficializada, del respectivo Plano de Mensura y/o Subdivisión cuando corresponda.

3°.- En el supuesto de que se hubiera omitido el sello que indica la conformidad de la Sección Contralor Ley N° 2996/3123 (t.o.) y, de acuerdo al exámen efectuado, correspondiera practicar inscripción definitiva, ésta se realizará directamente sin otro requisito, bajo la responsabilidad del agente interviniente y del Jefe de la División.

4°.- Cualquier situación especial que origine dudas respecto al temperamento que corresponde adoptar, será elevada por escrito en consulta a Dirección, con la opinión fundada del señor Jefe de División.

////

DE GOBIERNO
SANTA FE

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 8/81

SANTA FE, 10 DIC

Año 1981

Vista la facultad calificadora que compete al Registro General de conformidad con lo establecido en el artículo 14º de la Ley Nº 6435; y,

CONSIDERANDO:

Que se ha reconocido que, al examinar la legalidad de los requisitos extrínsecos del acto cuya inscripción o anotación se solicita, pueden los Registros Inmobiliarios calificar el asentimiento conyugal a que refiere el artículo 1277º del Código Civil // (VII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, Rosario 1970, punto III del Temario; FASSI, Santiago Carlos - "El consentimiento del cónyuge del artículo 1277º del Código Ci-/ vil", L.L. 1976-B, pág.528; LEZANA, Julio I. - "Los actos de disposición de los inmuebles gananciales y su inscripción", L.L., t.141, pág.956; SCOTTI, Edgardo C. - "Derecho Registral Inmobiliario", /// págs.63 y siguientes; VILLARO, Felipe P. - "Elementos de Derecho Registral Inmobiliario", págs.69 y siguientes; Cámara Nacional Civil en Pleno, en autos: "FREIDMAN, Mauricio" de fecha 27/7/77, en J.A., año 1977 - III - pág.494; y, en el orden local, Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Santa Fe, Sala Primera, en autos: "Director Registro General de Santa Fe s/Eleva Resolución Nº 29 de fecha 24/11/77", del 3/5/78);

Que la norma del referido artículo 1277º en cuanto requiere asentimiento para "disponer" o "gravar", es clara y terminante, pudiendo aceptarse como caracterización del acto dispositivo - dentro del cual el de gravamen se considera incluído - el tener / la virtualidad de producir una modificación sustancial del patrimonio, alterándolo en sus elementos, comprometiendo su porvenir por / largo tiempo, afectándolo a riesgos severos, sometiéndolo, aunque / sea solo potencialmente, a quebrantos, etc.;

Que en el supuesto de hipoteca por saldo de precio, sea en el mismo instrumento o por escritura simultánea, es evidente que existe disposición de un bien ganancial, desde el momento que se compromete con un gravámen un bien ya perteneciente a la sociedad / conyugal;

Que "en virtud del artículo 3119º, C.C., la condi-// ción de dueño del inmueble por el constituyente de la hipoteca es uno de los requisitos de fondo esenciales..." (arg.del fallo de la Cámara Nacional Civil, Sala C, del 21/11/78, E.D., t.83, pág.295) y, / consecuentemente, por más que sean simultáneos la adquisición y la / constitución del gravamen, primero se adquiere el dominio y luego se establece la hipoteca que, recayendo sobre un bien ganancial al que compromete, "debe ser consentida por ambos cónyuges" (conf.GUASTAVINO, Elías P. - "Modificaciones al régimen jurídico conyugal", Revista del Notariado Nº 699, pág.491; Comisión Asesora de Consultas Jurídicas, en Revista del Notariado Nº 702, pág.1520, cit.en Revista del Notariado Nº 709, pág.141);

Que si bien resulta válido disentir con la solución legal, cuando sus términos son expresos y categóricos no puede forzarse una interpretación que permita evadir situaciones que están com-//

////prendidas evidentemente dentro de ella, tal como sería fundar / la innecesariedad del asentimiento en éstos supuestos en la posible ventaja que una operación pueda reportar a un patrimonio, introduciéndose un elemento de orden ecónomico extraño al derecho, que no responde a patrones inalterables sino a circunstancias fácticas de cada situación particular, como criterio de valoración (conf.AICEGA, Raúl H. - "El artículo 1277° del Código Civil y la hipoteca constituída como saldo de precio", E.D., t.38, pág.1107);

Que lo mismo significaría postular que se está en presencia de una forma de contratación que, sea que se la caracterice / como venta con hipoteca, hipoteca como medio, unión de contratos en el que uno tiene su razón de ser en el otro y viceversa, etc., no es sino una compraventa y un mutuo que puede o no estar garantizado con hipoteca pero que si lo está, esto no le quita a la hipoteca su carácter de derecho real y accesorio, que garantiza una relación obligacional cualquiera fuere la causa que le dió orígen y que siempre / implica una desmembración del derecho de propiedad, una limitación / importante de las facultades del titular de dominio, lo que la hace un "acto gravoso, de disposición";

Que como gravamen sobre la cosa compromete su permanencia en un patrimonio y pone en peligro, en caso de ejecución, los demás bienes que lo integran, otorgando al acreedor una serie de ventajas y seguridades que superan el privilegio del vendedor por el // saldo de precio por lo que, para la protección de los intereses conyugales, no resulta indiferente la forma en que se concretó la adquisición (conf.GREBOL, Julio Roberto - "Fundamentos del asentimiento / conyugal en la hipoteca por saldo de precio", Nota a fallo en Revista del Notariado N° 723, pág.931);

Que no resulta contrario además al espíritu del artículo 1277° el posibilitar la participación de un cónyuge en los negocios que realice el otro, atento a que la intención que la norma / menciona no tiene por único fundamento el prevenir un proceder inepto, irreflexivo o malicioso, sino que además apunta a consolidar la unidad matrimonial, a través de un exámen compartido de aquellas decisiones que, siendo de competencia exclusiva de uno de ellos, gravitarán sin embargo sobre los intereses de la sociedad, en otras palabras, la misma tiende a "acentuar la unidad del matrimonio y el carácter societario de los bienes gananciales, haciendo más viva y operante la comunidad conyugal" (BORDA, Guillermo A. - "Tratado de Derecho Civil Argentino" - Familia - T.1°, pág.290);

Que en las condiciones de la contratación inmobiliaria actual, es un error sostener que toda incorporación de bienes gravados hipotecariamente por saldo de precio incrementa el patrimonio / de la sociedad conyugal, ya que las cláusulas de estilo insertas en / los contratos standarizados empleados por las entidades financieras, oficiales o privadas, hacen que la afirmación apriorística sobre el / "beneficio" de tales operaciones, quede facilmente desvirtuada en la realidad;

Que ello evidencia que no puede ser la apreciación

////

///de un resultado (que se estimó favorable ayer, produce perjuicios hoy y los vaivenes de la economía dirán que ocurrirá mañana) el que determine en qué forma debe ser aplicado el artículo; por el contrario, demostrada por la coyuntura la falacia del argumento económico del beneficio, cae por tierra la interpretación utilitarista de la norma y se evidencia con claridad la necesidad de aplicarla / lisa y llanamente en su concepción primigenia;

Que consecuente con el carácter de acto de disposi-/ción unánimemente reconocido a la hipoteca, parece lógica y natural además la exigencia de certificación por inhibiciones del deudor hipotecario;

Que un criterio semejante adoptó recientemente la // XVIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad / Inmueble, al considerar la Ponencia presentada por este Registro General (Despacho Comisión Tema 11, XVIII Reunión, Capital Federal, / 30 de noviembre al 3 de diciembre de 1981);

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75° y 87° de la Ley N° 6435 (t.o.Ley N° 8180),

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL - SANTA FE

D I S P O N E :

1°.- La División Gravámenes, dependiente del Departamento Inscripciones Reales y Anotaciones Especiales, observará los documentos que contengan constitución de hipoteca por saldo de precio // instrumentada simultáneamente con la adquisición del dominio de un / inmueble ganancial, en los casos en que no conste el asentimiento // conyugal, correspondiendo en consecuencia practicar inscripción provisional.

Igual temperamento adoptará ante la falta de certificación / de inhibiciones del deudor hipotecario.

2°.- La presente Disposición entrará en vigencia el día 18 de Enero de 1982.

3°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

FIRMADO: Dr.JOSE EDUARDO PARMA - Director.-

Es copia conforme.-

Dr. [illegible] G. N. HÜNICKEN
Jefe de Departamento

MINISTERIO DE GOBIERNO
SANTA FE

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 6/81

SANTA FE, 29 OCT. 1981

Vista la Disposición Técnico Registral Nº 1/81, / del 6 de enero del año en curso, por la que se establecieron normas relacionadas con la prestación del servicio registral en lo que hace a las Certificaciones e Informes previstos en los artículos 39º y 44º de la Ley Nº 6435; y,

CONSIDERANDO:

Que no obstante las claras previsiones contenidas en el inciso 3º del artículo 47º, concordantemente con el artículo 25º de la Ley Nº 6435, se aprecia todavía un considerable número de documentos que deben devolverse sin tramitar como consecuencia de una incompleta o insuficiente individualización de // los inmuebles sobre los que se solicita certificación o informe;

Que en consecuencia, se estima conveniente dejar expresamente establecido que la descripción de los mismos deberá efectuarse en un todo de acuerdo con el asiento de dominio antecedente, debiendo contener los datos relativos a ubicación, medidas perimetrales, superficie y linderos y referencia concreta a su registración (número, folio, tomo y Departamento);

Que en caso contrario y atento a la naturaleza y alcances de las certificaciones e informes que emite el Registro General (artículo 39º y concordantes), el Departamento competente procederá, sin más trámites, a la devolución de la solici-/ tud que, una vez debidamente cumplimentada, reingresará con un // nuevo aforo por la División Mesa de Entradas;

Por ello y de conformidad con las facultades e-/ mergentes de los artículos 75º y 87º de la Ley Nº 6435 (t.o.Ley Nº 8180),

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL - SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- En las solicitudes de certificación o informe la descrip-/ ción de inmuebles se efectuará en un todo de acuerdo con / las constancias obrantes en el asiento de dominio antecedente, debiendo contener los datos relativos a su ubicación, medidas perimetrales, superficie, linderos y referencia concreta a su registra-/ ción (número, folio, tomo y Departamento).

2º.- Si no se cumplimentara lo establecido en el artículo anterior, el Departamento Certificaciones e Informes procederá, sin más trámites, a la devolución de la solicitud que, una vez debidamente cumplimentada, reingresará con un nuevo aforo por la División Mesa de Entradas.

3º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

FIRMADO: Dr.JOSE EDUARDO PARMA
Director Registro General - Santa Fe.-

Es copia conforme

▪ **Disposición Técnico Registral Nº 004/81 (23/04/1981) - Inscripción de inmuebles donados al Estado. RGSF.**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 004/81

Santa Fe, 23 de abril de 1981.-

Vista la Nota Nº 1.775 (R.G.), del 9 de abril del año en curso, por la que la Fiscalía Municipal de Santa Fe consulta sobre el trámite a seguir en sede registral para proceder a la inscripción del dominio de inmuebles donados según actuaciones administrativas, en reemplazo de escritura pública, en un todo de acuerdo con lo establecido en el artículo 1810º del Código Civil, dada la simplificación y celeridad de tal trámite, que evitará además gastos al contribuyente; y,

CONSIDERANDO:

Que el mencionado artículo 1810º in-fine del Código Civil (t.o. Ley Nº 17.711) establece que las donaciones al Estado podrán acreditarse con las constancias de actuaciones administrativas;

Que la doctrina ha interpretado pacíficamente que, cuando se trata de donaciones de inmuebles o de prestaciones periódicas o vitalicias hechas al Estado (Nacional, Provincial, Municipalidades y entidades autárquicas) la ley ofrece dos formas a elegir, o la escritura pública o las actuaciones administrativas, siempre que se hagan con un destino de afectación pública, siendo tales formas solemnes absolutas, por lo que la prueba del acto se hará unicamente a través de una de ellas (Conf. LOPEZ DE ZAVALLA, Fernando J.- *"Teoría de los Contratos – Parte Especial"*, tomo I, págs. 413/414; y en idéntico sentido OSORIO Y FLORIT, Manuel – *"Código Civil y Leyes Complementarias"*, pág. 115; SALAS, TRIGO, REPRESAS – *"Código Civil Anotado"*, pág. 403; BORDA, Guillermo – *"Tratado de Derecho Civil – Contratos"*, tomo II, pág. 415; GARRIDO, Roque y ANDORNO, Luis – "Reformas al Código Civil", pág. 325, etc.);

Que tratándose de donaciones hechas al Estado con fines de utilidad pública, ya con anterioridad a la reforma de 1968, la jurisprudencia había sostenido reiteradamente que no hace falta la escritura pública, bastando para su perfeccionamiento la existencia de actos oficiales que la acrediten (Corte Suprema de Justicia en Jurisprudencia Argentina 3–792 y 63-357; Cámara Nacional Civil Primera en Jurisprudencia Argentina 14-122 y 27-489, etc.) que a los fines determinados en el artículo 2505º del Código Civil, habrán de inscribirse en el Registro respectivo;

Que en idéntico sentido se ha expedido la IX Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (Despacho Nº 12, Reuniones Zonales, añ 1972) y, el trámite se encuentra también regulado, aunque en forma no especifica, por el Decreto Nacioal Nº 2080/80, reglamentario de la aplicación de la Ley Nº 17.801 en el ámbito de la Capital Federal y Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud;

Que en consecuencia se hace necesario regular administrativamente el trámite a seguir en tales supuestos, a los efectos de orientar y encauzar la labor del personal del Registro General como asimismo de los prefesionales y funcionarios intervinientes, lo que se estima ha de traducirse en una mayor eficiencia en el servicio, facilitando de tal forma el cumplimiento y contralor de los requisitos establecidos por disposiciones legales varias que rigen en la materia;

Que a su vez deben armonizarse las exigencias contenidas en la Leyes Provinciales 8567, 6435, 3456 (t.o. 1981), 3650 (t.o. 1981), 2406 y sus Decretos modificatorios;

Por ello, de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75º y 87º de la Ley 6435 y lo dictaminado por el Departamento Jurídico de la Dirección Provincial de Catastro,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- A los fines de proceder a la inscripción del dominio de inmuebles donados al Estado (Nacional, Provincial, Municipalidades y entidades autárquicas) según actuaciones administrativas, en un todo de acuerdo con lo establecido en el artículo 1810º del Código Civil, deben cumplimentarse los siguientes requisitos:

a) Presentar copias o fotocopias, debidamente autenticadas por autoridad competente, del acta de donación y acto administrativo aprobatorio, que contendrán como mínimo datos individualizatorios relativos a las partes, al inmueble objeto de la misma y su destino o afectación pública;

b) Adjuntar certificado del Registro General, de conformidad con lo establecido en los artículos 40º y 41º de la Ley 6435;

c) Acompañar, si correspondiere, copia oficial del respectivo Plano de mensura y subdivisión debidamente inscripto en el Departamento Topográfico de la Dirección de Catastro;

d) Anexar fichas para transferencia confeccionadas por triplicado.

2º.- Las fichas serán firmadas por autoridad competente, con los respectivos sellos aclaratorios, y deberán consignarse en ellas todos los datos requeridos. En el rubro Naturaleza del Acto se expresará *"Donación según actuaciones administrativas"* y en Observaciones se aclarará el destino o afectación pública del inmueble objeto del mismo.

Deberá dejarse constancia además del número de Partida y el código correspondiente al Departamento, Distrito o Subdistrito, tal como se encuentra establecido en las boletas emitidas para el pago del Impuesto Inmobiliario.

3º.- Se detallarán de manera especial los datos que determinen la descripción completa del inmueble (medidas perimetrales, superficiales y linderos) efectuándose una referencia concreta y precisa a los antecedentes dominiales.

4º.- La presente Disposición entrará en vigencia el día 11 de mayo de 1981.

5º.- Elévese a la Dirección Provincial de Catastro para su conocimiento y ratificación.

6º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

NOTA: La presente Disposición debe consederarse complementaria de las previsiones que en la misma materia establece el Decreto Nº 1646 del 4 de junio de 1974.

▪ **Disposición Técnico Registral Nº 002/81 (17/02/1981) - Anotación de la constitución del derecho real de habitación en forma vitalicia y gratuita a favor del cónyuge supérstite. RGSF.**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 002/81

Santa Fe, 17 de febrero de 1981.-

Vista la facultad calificadora que compete al Registro General, de conformidad con lo establecido en el artículo 14º de la Ley Nº 6435; y,

CONSIDERANDO:

Que la Ley Nº 20.798 ha incorporado al Código Civil el nuevo artículo 3573º bis, que instituye a favor del cónyuge supérstite – en las condiciones que determina – derecho real de habitación en forma vitalicia y gratuita;

Que por aplicación de lo dispuesto en los artículos 2505º del Código Civil, 2º inciso a) de la Ley Nº 17.801 y 54º de la Ley Nº 14.467, dicho derecho real, una vez reconocido judicialmente, debe inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble y sólo desde entonces cobra validez con respecto a terceros (fallo de la Cámara Nacional en lo Civil, Sala F, del 21 de agosto de 1978, en causa AUDIA, Juan B. s/Sucesorio – El Derecho, Buenos Aires, Tomo 81, página 756);

Que en consecuencia, se hace necesario regular administrativamente el trámite a seguir para la anotación en sede registral de la constitución o extinción del referido derecho real de habitación;

Que ello posibilitará orientar y encauzar la labor del personal del Registro General como asimismo de los profesionales intervinientes, lo que se estima ha de traducirse en una mayor eficiencia en el servicio, facilitando de tal forma el cumplimiento y contralor de los requisitos establecidos por disposiciones legales varias que rigen en la materia;

Que a su vez deben armonizarse las exigencias contenidas en la Leyes Provinciales Nº 6435, 3456 (t.o. 1980), 3650 (t.o. 1980) y 2406 y sus modificatorias;

Por ello, de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75º y 87º de la Ley Nº 6435 y lo dictaminado por el Departamento Jurídico de la Dirección Provincial de Catastro,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- A los fines de la anotación de la constitución del derecho real de habitación en forma vitalicia y gratuita a favor del cónyuge supérstite, que determina el artículo 3573º bis del Código Civil, deben cumplimentarse los siguientes requisitos:

a) Presentar fotocopias certificadas de las actuaciones judiciales donde conste el reconocimiento expreso del derecho a favor de la persona a cuyo nombre se gestiona la anotación y la orden de inscripción;

b) Acompañar oficio por triplicado, firmado por el actuario, en el que se consignará la individualización de los autos (nombre del causante, carátula, número y año del expediente, Juzgado ante el cual se tramitó y Secretaría en su caso); datos relativos a la inscripción de la Declaratoria de Herederos (fecha, número folio y tomo), datos personales completos del cónyuge beneficiario, incluído CUIL; descripción completa del inmueble (medidas perimetrales, superficie, linderos y demás detalles referentes a su individualización). Asimismo se deberá expresar la Nomenclatura Catastral: Departamento, Distriro, Subdistrito y Número de Partida, tal como lo consignan las boletas para el pago del Impuesto Inmobiliario;

c) Adjuntar informe previo, de conformidad con lo establecido en los arts. 40º y 41º de la Ley 6435, el que deberá encontrarse vigente al momento de la presentación de las actuaciones en sede registral;

d) Justificar el pago del Impuesto de Sellos establecido en la Ley Impositiva Anual (t.o. Decreto Nº 2349/97) y el pago del siete coma cinco por mil (7,5 ‰) de la Tasa de Inscripción fijada en la mencionada Ley (según modificación Ley 12287).

2º.- El procedimiento registral que seguirá la División Anotaciones Especiales será el siguiente:

a) Practicará anotacion marginal en el asiento de dominio respectivo del tenor que se enuncia a continuación:

"Santa Fe, ... de ..... de ..... .- Constituído derecho real de habitación del cónyuge supérstite, en forma vitalicia y gratuita (artículo 3573º bis del Código Civil) a favor de ....., según oficio Nº ..... de fecha ..... .- Conste";

b) En el título respectivo colocará plancha del siguiente tenor:

"Santa Fe, ... de ..... de ..... .- Derecho real de habitación vitalicio y gratuito, constituído a favor de ....., e inscripto marginalmente al Nº ....., Folio ....., Tomo ....., del Departamento ....., División Anotaciones Especiales del Registro General.- Conste";

3º.- A los fines de la anotación de la extinción del derecho real de habitación del cónyuge supérstite, deben cumplimentarse los siguientes requisitos:

a) Presentar documentación básica (expediente), con resolución judicial que declare expresamente configurada la causal de extinción de que se trate y ordenando a tal efecto al Registro General proceder a su toma de razón;

b) Acompañar oficio por triplicado;

c) Adjuntar informe previo del Registro General;

d) En el supuesto de muerte del habitador, bastará la presentación de la partida de defunción (artículo 63º de la Ley 6435 y concordante artículo 36º de la Ley Nacional 17801), conjuntamente con una minuta confeccionada por triplicado y repuesta con la Tasa de Inscripción establecida en el artículo 38º, inciso 1) de la Ley Impositiva Anual 3650 (t.o. Decreto Nº 2349/97, con modificación Ley 12287).

e) Acompañar título original para dejar constancia de la extinción.

4º.- La presente Disposición entrará en vigencia el 16 de marzo de 1981.

5º.- Elévese a la Dirección Provincial de Catastro para su conocimiento y ratificación.

6º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

SANTA FE, 6 ENE. 1981

01/1981

Vista la necesidad de implementar normas relacionadas con la prestación del servicio registral en lo que hace a las Certificaciones e Informes previstos en los artículos 39° y 44° de la Ley N° 6435; y

CONSIDERANDO:

Que dada la trascendencia de tal servicio y el volúmen de la documentación que diariamente debe ser procesada para su adecuada prestación, resulta indispensable la unidad conceptual para la interpretación y aplicación de las normas vigentes, lo que se estima redundará en un mayor grado de eficiencia y celeridad;

Que para ello y teniendo en cuenta que la experiencia práctica señala un conjunto de situaciones y problemas más o menos tipificados, muchos de los cuales han sido considerados en distintas Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble, se estima necesario establecer definiciones y precisiones en la materia que, a la vez de orientar la labor profesional, posibilitarán un desenvolvimiento más dinámico y seguro del Departamento Certificaciones e Informes y, consecuentemente, facilitarán la tarea ulterior a cargo de los inscriptores de las Divisiones Dominio, Gravámenes y Anotaciones Especiales;

Que las solicitudes de Certificados e Informes no deben contener espacios en blanco, los que serán anulados por el profesional interviniente mediante cierre rayado, firma y sello aclaratorio, por lo que los interlineados, testados y cualquier otra clase de enmiendas serán salvadas expresamente, previo a su ingreso al Registro General, a los efectos de asegurar la inalterabilidad de su contenido;

Que para la ampliación de un Certificado o Informe se deberá efectuar una nueva presentación en tal sentido y, por ende, los datos ampliatorios gozarán de reserva de prioridad a partir de la fecha de la misma;

Que los pedidos de actualización se efectuarán a continuación de la intervención del Departamento Certificaciones e Informes y con anterioridad a su vencimiento, correspondiendo en caso contrario la presentación de un nuevo pedido;

Que para la anulación de un Certificado o Informe, el mismo profesional que intervino deberá presentar por la División Mesa de Entradas una minuta, firmada y con sello aclaratorio, la que será aforada e ingresada en las planillas correspondientes a Certificados e Informes, consignándose en la misma número de aforo, fecha y objeto del acto para el que fue solicitado;

Que será requisito indispensable a tal efecto acompañar, en devolución, el documento cuya anulación se gestiona, a los fines de su archivo en sede registral, para evitar su utilización indebida;

Que cuando resulte evidente la alteración de un Certificado o Informe con posterioridad a su expedición por el Registro General,

////

27

01/1981

atento a la naturaleza y gravedad de tal situación, la Dirección podrá disponer la pérdida de la reserva de prioridad conferida por el artículo 42° de la Ley N° 6435, sin perjuicio de sus facultades para poner tal circunstancia en conocimiento de las autoridades competentes, a los fines de las responsabilidades consiguientes (artículo 292° del Código Penal y artículo 180°, inciso 1° del Código Procesal Penal de la Provincia, Ley N° 6740, y GARCIA CONI, Raúl R. - "El Contencioso Registral - Recursos y Subsanaciones", Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1978, pág. 111);

Que en el supuesto de Certificados o Informes devueltos por el Registro General en función de observaciones fundadas en error, sin perjuicio de las demás medidas administrativas tendientes a evitar la reiteración de tales hechos, la Dirección dispondrá con carácter de urgente despacho la expedición del mismo, con reserva de prioridad a partir de la fecha de la presentación originaria, a cuyo efecto será necesario un pedido del interesado, dentro de los cuatro (4) días corridos siguientes al de la devolución, mediante minuta por duplicado y sin cargo de reposición, dado que tiende a que se subsane una deficiencia de la propia Administración;

Que el original de dicha minuta será archivado por el Departamento Certificaciones e Informes y el duplicado será anexado a la documentación que se devuelva al recurrente;

Que en los casos de extravíos de Certificados o Informes expedidos por el Registro General, el interesado podrá gestionar el otorgamiento de un duplicado dentro de los noventa (90) días corridos de la fecha de presentación del original, lapso máximo que se estima factible acordar a tal efecto atento a los inconvenientes que para ello supone la permanente actualización de los ficheros de Gravámenes y Medidas Cautelares;

Que a tal fin deberá acompañar también una minuta [illegible] timada en doble ejemplar, en la que se consignará número de aforo y fecha del documento extraviado, agregando duplicado del mismo;

Que la División Mesa de Entradas aforará unicamente la minuta y, bajo firma del Director del Registro General, se consignará en el ángulo superior derecho el carácter de "Duplicado", el número y fecha correspondientes y las constancias relativas a reposición otorgantes en los libros de dicha División, todo ello previamente a la intervención del Departamento Certificaciones e Informes;

Que en caso que se instrumente un acto con Certificado vencido o sin haberse requerido la correspondiente Certificación, el mismo será inscripto en forma provisoria (artículos 9°, inciso b), 23° y 25° de la Ley Nacional N° 17.801; 14°, inciso 2°, 40 y 42° de la Ley N° 6435 y 33° y concordantes del Código Fiscal Ley N° 3456 - t.o.1980 -), sin contar con la protección que le confiere la reserva de prioridad y, por consiguiente, su eficacia en sede registral con relación a terceros regirá a partir del momento de su presentación en el Registro General, sien-

////

////do indispensable para proceder a la inscripción definitiva las constancias emergentes de una nueva Certificación;

Que en tales casos la Dirección podrá poner en conocimiento del hecho a las autoridades competentes a los fines de las responsabilidades consiguientes (artículos 28° y concordantes de la Ley N° 6898 y VII y XV Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble - Rosario, 1970, y Corrientes, 1978, Despacho N° 2, punto 2°) y Despacho N° 1, punto a), respectivamente);

Que la inscripción de documentos de transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles, autorizados por un profesional distinto de aquél que solicitó la Certificación, se practicará en forma provisoria, sin la protección de reserva de prioridad y, consecuentemente, sus efectos en relación a terceros se producirán desde la fecha de su presentación al Registro General (XV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble - Corrientes, 1978 - Despacho N° 1, punto b);

Que sin perjuicio de ello, corresponde exceptuar del criterio expuesto: a) Los casos en los cuales en la misma solicitud de Certificación se haga constar el profesional que lo utilizará, con todos los datos necesarios para su adecuada identificación (nombres y apellidos completos, número de Registro o Matrícula, domicilio, etc.); b) En el caso que la Certificación se utilizare para el otorgamiento de Escrituras simultáneas, siempre que la presentación del segundo de los actos se efectúe con anterioridad o juntamente con el primero, a fin de evitar que aquél quede sin la protección que le otorga la Certificación, o se acompañe copia o fotocopia autenticada de la misma; y, c) Cuando la Certificación sea utilizada por él o los Escribanos Adscriptos o por el reemplazante legal del Notario o funcionario solicitante, siempre que tal circunstancia surja con claridad del acto otorgado (VI y XV Reuniones Nacionales de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble - Mendoza, 1968, y Corrientes, 1978, Despacho N° 3 y Despacho N° 1, punto b), respectivamente);

Que asimismo podrá el Director del Registro General establecer excepcionalmente que gozará de reserva de prioridad el acto instrumentado mediante la utilización de un Certificado requerido para un negocio de distinta naturaleza del que se otorgó, siempre que éste sea de menor contenido o entidad jurídica que aquél para el cual fue solicitado, para lo cual deberá respetarse la gradación de los derechos reales en función al conjunto de atribuciones que a cada uno de ellos adjudica el Código Civil (artículos 2503°, 3272° y concordantes), comenzando por el de mayor contenido, que es el de dominio, y continuando con el usufructo, uso y habitación, hipoteca, anticresis y servidumbre (XV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble - Corrientes, 1978, Despacho N° 1, punto c);

Que los Certificados que se expidan para actos que contengan afectaciones a los regímenes de las Leyes N°s.13.512 (Propiedad Horizontal), 14.005 (venta de lotes en mensualidades) y 19.724 (prehorizonta

////

01/1981

////lidad) gozarán de reserva de prioridad en tanto modifiquen el derecho real de dominio, no así en cambio los que se acuerden para la afectación al régimen de la Ley Nº 14.394 (Bien de Familia), atento a las especiales características que definen el sistema y de conformidad con lo establecido en el artículo 35º de la referida Ley; (XVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble - La Plata, 1980, Despacho Nº 1, puntos 1 y 2);

Que en el supuesto de documentos mediante los cuales se acepte la adquisición de un derecho real efectuada por un tercero, teniendo en cuenta los efectos modificatorios que sobre la titularidad registral provoca la aceptación por el dueño del negocio, debe dejarse expresamente establecido que, como presupuesto del acto, será necesaria la Certificación con reserva de prioridad (XVII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble - La Plata, 1980, Despacho Nº 1, punto 3);

Que a los fines de solucionar los numerosos inconvenientes de carácter práctico que se presentan cotidianamente frente a las solicitudes de Certificaciones en las que el Registro General debe efectuar previamente la individualización de inmuebles, de conformidad con los términos de los artículos 24º y 25º de la Ley Nº 6435, debe establecerse que serán devueltas sin más trámite, aceptándose en cambio un pedido de Informe con "búsqueda", que no producirá el efecto de reserva de prioridad, en un todo de acuerdo con lo establecido en el artículo 47º in-fine de la mencionada Ley;

Que se estima prudente, por razones inherentes al procesamiento de los documentos, establecer que los Certificados e Informes no podrán ser requeridos por los interesados en un plazo inferior a cinco (5) días hábiles, contados a partir del siguiente al de su presentación;

Que los Certificados requeridos para la inscripción del dominio con relación a la Declaratoria de Herederos y demás actos jurisdiccionales como así también los pedidos emanados de organismos administrativos, deberán presentarse en original y copia, la que se reservará en sede registral;

Que por razones de ordenamiento administrativo interno, debe establecerse que los Certificados e Informes que no fueran retirados después de los ciento ochenta (180) días corridos de su puesta a disposición de los interesados, serán descartados por la División Mesa de Entradas y, en lo que hace a los anulados y las minutas correspondientes, lo serán por el Departamento Certificaciones e Informes a los dos (2) años corridos de la fecha de su presentación;

Que se estima conveniente, a los fines de facilitar a los profesionales y demás interesados como así también al personal del Registro General, la más adecuada familiarización con las normas contenidas en la presente Disposición, que su vigencia se opere recién a los sesenta (60) días corridos siguientes al de su ratificación;

////

////

Por ello, de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75° y 87° de la Ley N° 6435 y lo dictaminado por el Departamento Jurídico de la Dirección Provincial de Catastro,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL - SANTA FE

D I S P O N E :

1°.- Solicitudes: Las solicitudes de Certificados e Informes no deben contener espacios en blanco, los que serán anulados por el profesional interviniente mediante cierre rayado, firma y sello aclaratorio.

Los interlineados, testados y cualquier otra clase de enmiendas serán salvadas expresamente, previo a su ingreso al Registro General.

2°.- Ampliaciones: Si se solicitare la ampliación de un Certificado o Informe se efectuará una nueva presentación en tal sentido y, los datos ampliatorios, gozarán de reserva de prioridad a partir de la fecha de la misma, a cuyo efecto se extenderá el bloqueo.

3°.- Actualizaciones: Los pedidos de actualización se efectuarán a continuación de la última intervención del Departamento competente y con anterioridad a su vencimiento.

Caso contrario, corresponderá la presentación de un nuevo pedido de Certificado o Informe.

4°.- Anulaciones: Cuando se solicite la anulación de un Certificado o Informe, el mismo profesional que intervino en su diligenciamiento presentará por la División Mesa de Entradas una minuta, firmada y con sello aclaratorio, la que será aforada e ingresada en las planillas de Certificaciones e Informes.

En la misma debe consignarse: número de aforo, fecha y objeto del acto para el que fue solicitado.

Es requisito indispensable que se acompañe, en devolución, el documento cuya anulación se gestiona, el que se archivará en el Departamento respectivo.

5°.- Alteraciones: Cuando resulte evidente la alteración de un Certificado o Informe con posterioridad a su expedición por el Registro General, la Dirección podrá disponer la pérdida de la reserva de prioridad conferida por el artículo 42° de la Ley N° 6435.

Ello, sin perjuicio de sus facultades para poner tal circunstancia en conocimiento de las autoridades competentes, a los fines de las responsabilidades consiguientes.

6°.- Error: En el supuesto de Certificados o Informes devueltos por el Registro General en función de observaciones fundadas en error, la Dirección dispondrá con carácter de urgente despacho la expedición del mismo, con reserva de prioridad a partir de la fecha de la presentación originaria.

A tal efecto, será necesario un pedido del interesado dentro de

25

01/1981

//// los cuatro (4) días corridos siguientes al de la devolución, mediante minuta por duplicado y sin cargo de reposición, quedando el original archivado en el Departamento Certificaciones e Informes.

El duplicado será anexado a la documentación que se devuelve al recurrente.

7°.- Extravío: Si se extraviara el Certificado o Informe expedido por el Registro General, el interesado puede gestionar el otorgamiento de un duplicado, dentro de los noventa (90) días corridos de la fecha de presentación del original.

A tal efecto acompañará minuta confeccionada en doble ejemplar, en la que debe consignarse el número de aforo y fecha del documento extraviado, agregando duplicado del mismo.

La División Mesa de Entradas aforará únicamente la minuta y, bajo firma del Director del Registro General, se consignará en el ángulo superior derecho el carácter de "Duplicado", el número y fecha correspondientes y las constancias relativas a reposición obrantes en los libros de dicha División, todo ello previamente a la intervención del Departamento competente.

8°.- Certificado vencido o falta de Certificado: En caso que se instrumente un acto con Certificado vencido o sin haberse requerido la correspondiente certificación, el mismo será inscripto en forma provisoria, sin contar con la protección que le confiere la reserva de prioridad y, por consiguiente, su eficacia en sede registral con relación a terceros regirá a partir del momento de su presentación en el Registro General. A los efectos de la inscripción definitiva deberá acompañarse una nueva certificación.

En tales casos, la Dirección podrá poner en conocimiento del hecho a las autoridades competentes, a los fines de las responsabilidades consiguientes.

9°.- Certificado pedido: La inscripción de documentos de transmisión, constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles autorizados por un profesional distinto de aquél que solicitó la certificación, se practicará en forma provisoria, sin la protección de reserva de prioridad y, consecuentemente, sus efectos en relación a terceros se producirán desde la fecha de su presentación al Registro General.

10°.- Excepciones: Exceptúase de lo establecido en el artículo anterior:

a) Los casos en los cuales en la misma solicitud de certificación se haga constar el profesional que lo utilizará, con todos los datos necesarios para su adecuada identificación (nombres y apellidos completos, número de Registro ó Matrícula, domicilio, etc.);

b) En el caso que la Certificación se utilizare para el otorgamiento de escrituras simultáneas, siempre que la presentación del segundo de los actos se efectúe con anterioridad o juntamente con el primero, a fin de evitar que aquél quede sin la protección que le -

////

01/1981

////otorga la Certificación, o se acompañe copia o fotocopia autenticada de la misma;y,

c) Cuando la Certificación sea utilizada por él o los Escribanos Adscriptos o por el reemplazante legal del Notario o Funcionario solicitante, siempre que tal circunstancia surja con claridad del acto otorgado.

11°.- Distinto objeto: Podrá el Director del Registro General establecer excepcionalmente que gozará de reserva de prioridad el acto instrumentado mediante la utilización de un Certificado requerido para un negocio de distinta naturaleza del que se otorgó, siempre que éste sea de menor contenido o entidad jurídica que aquél para el cual fue solicitado.

En tal caso deberá respetarse la gradación de los derechos reales en función del conjunto de atribuciones que a cada uno de ellos adjudica el Código Civil, comenzando por el de mayor contenido, que es el dominio, y continuando con el usufructo, uso y habitación, hipoteca, anticresis y servidumbre.

12°.- Reserva de prioridad en regímenes especiales: Los Certificados que se expidan para actos que contengan afectaciones a los regímenes de las Leyes N°s. 13.512 (Propiedad Horizontal),14.005 (Venta de lotes en mensualidades) y 19.724 (Prehorizontalidad), en tanto éstas modifiquen el derecho real de dominio, gozarán de reserva de prioridad.

No producirán tal efecto, en cambio, los que se acuerden para la afectación al régimen de la Ley N° 14.394 (Bien de Familia).

13°.- Aceptaciones: En el supuesto de documentos mediante los cuales se acepte la adquisición de un derecho real efectuada por un tercero, será necesaria la Certificación del Registro General con reserva de prioridad.

14°.- Falta de individualización: Serán devueltas sin más trámites las solicitudes de Certificaciones en las que el Registro deba efectuar previamente a su expedición la individualización del o los inmuebles.

Tales datos podrán ser requeridos, en cambio, por medio de una solicitud de Informe con "búsqueda", que no producirá el efecto de reserva de prioridad.

15°.- Plazo de expedición: Los Certificados e Informes no podrán ser requeridos al Registro General en un plazo inferior a cinco días hábiles, contados a partir del siguiente al de su presentación.

16°.- Actos jurisdiccionales y administrativos: Los Certificados previos para la inscripción del dominio con relación a la Declaratoria de Herederos y demás actos jurisdiccionales, se presentarán en original y copia.

También será de aplicación esta exigencia cuando se trate de

////

////pedidos emanados de organismos administrativos.

17º.- Descarte de documentación: Los Certificados e Informes que no fueran retirados después de los ciento ochenta (180) días corridos de su puesta a disposición de los interesados, serán descartados por la División Mesa de Entradas.

Los anulados y las minutas correspondientes, lo serán por el Departamento Certificaciones e Informes a los dos (2) años corridos de la fecha de su presentación.

18º.- Vigencia: La presente Disposición entrará en vigencia a los sesenta (60) días corridos siguientes al de su ratificación.

19º.- Elévese a la Dirección Provincial de Catastro para su conocimiento y ratificación.

20º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

J.E.P.

Dr. JOSE EDUARDO PARMA
DIRECTOR
REGISTRO GENERAL - SANTA FE

Año 1980

▪ **Disposición Técnico Registral Nº 008/80 (11/12/1980) - Dobles o múltiples titularidades de Dominio. Tratamiento Registral. (El texto de la presente Disposición se publica ordenado conforme a las modificaciones que fueran introducidas por la Disposición Técnico Registral Nº 003/92 del 12 de mayo de 1992). RGSF. Relacionada con la Disp.Téc.Reg. Nº 009/85 .**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 008/80

Santa Fe, 11 de diciembre de 1980.-

Vista la situación planteada en los casos en que se determina la existencia de asientos registrales que denuncian doble o múltiple titularidad de dominio; y,

CONSIDERANDO:

Que tal como resulta claramente del artículo 2508º del Código Civil, el derecho real de dominio es exclusivo, es decir, que **"corresponde al propietario con exclusión de toda otra persona"** (Salvat – Argañaras *"Tratado de Derecho Civil Argentino"* - Derechos – Reales – Dominio, pág. 31);

Que tal principio tiene adecuada compatibilización en sede registral con las normas contenidas en los artículos 15º y 17º de la Ley Nacional Nº 17.801 y artículos 30º y 32º de la Ley Provincial Nº 6435;

Que si bien las anotaciones e inscripciones del Registro General hacen plena fe desde el punto de vista formal, no tienen la virtualidad de convalidar el título nulo ni subsanar los defectos de que adoleciere (artículo 6º de la Ley Nº 6435), es decir que no acuerdan validez al acto sustancial, pudiendo en consecuencia ser dejadas sin efecto si no concuerdan con la realidad jurídica extraregistral, de acuerdo a las facultades emergentes del artículo 34º de la Ley Nº 17.801, que reproduce la Provincial Nº 6435, en su artículo 60º (vid fallo de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala D. en autos *"Sandrini de Santoni, Eva c/Bobroff, Moisés"* en Revista Notarial Nº 808, págs. 552 y 553);

Que resulta necesario contar con un Registro depurado, certero y saneado de situaciones anómalas para poder satisfacer adecuadamente el objetivo publicitario, con la mayor verosimilitud entre la situación registral y extraregistral;

Que los artículos 36º y siguientes de la Ley Nº 17.801 y artículos 63º y siguientes de la Ley Nº 6435, señalan las distintas instancias del trámite a seguir por los interesados para la cancelación de inscripciones o anotaciones;

Que en consecuencia se estima necesario adoptar los recaudos tendientes a evitar una publicidad errónea o al menos dudosa, de la que puede derivarse responsabilidad para el Estado, estableciendo a tal efecto que en los casos en que se determinare la existencia de doble o múltiple titularidad de dominio el Registro General no expedirá certificación hábil para actos que constituyan, modifiquen, reconozcan, transfieran o extingan derechos reales ni inscribirá acto alguno, sin que medie previamente aclaración definitiva respecto de cual de tales inscripciones tiene vigencia, a cuyo efecto se practicará anotación marginal en los asientos respectivos;

Que en los informes que emita el Departamento Certificaciones e Informes con relación a tales inscripciones, se deberá dejar constancia de lo establecido en el artículo 45º in-fine de la Ley Nº 6435 como así también que se registra prevención de subsistencia de doble o múltiple titularidad de dominio, relacionando los asientos respectivos;

Que la existencia de doble o múltiple titularidad de dominio deberá ser declarada por decisión fundada de la Dirección, previo informe del Departamento Inscripciones Reales y

Anotaciones Especiales y, si correspondiera del Departamento Registro y Conservación de la Dirección de Catastro – Santa Fe, que se notificará a todos los titulares que aparecen inscriptos o a sus derecho-habientes en su caso, por intermedio de los responsables de los Registros Notariales por ante los que se autorizaron los actos respectivos, o autoridad administrativa o judicial que corresponda, a fin de que puedan ejercitar sus derechos (vid fallo de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala C, en autos *"Mombelli, Félix José s/Información"*, en Revista Notarial Nº 840, pags. 987 a 989);

Que dicha notificación deberá efectuarse por cualquiera de los procedimientos establecidos en el artículo 20º del Decreto-Acuerdo Nº 10.204/58;

Por ello, de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 75º y 87º de la Ley Nº 6435 (t.o. Ley Nº 8180) y lo dictaminado por el Departamento Jurídico de la Dirección Provincial de Catastro,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- En los casos en que se determine la existencia de doble o múltiples titularidades de dominio, el Registro General se limitará a declarar tal circunstancia, con el objeto de provocar el esclarecimiento en el ámbito que por derecho corresponda, de cual de los derechos o pretensiones inscriptas debe prevalecer, para lo que la División Dominio relacionará debidamente mediante notas marginales los asientos contrapuestos.

2º.- Tal circunstancia se reflejará en la publicidad que efectúe el Departamento Certificaciones e Informes con relación a tales inscripciones, previniéndose de manera clara y expresa acerca de la superposición, con indicación de todos los asientos afectados.

3º.- Si a pesar de ello se presentaran para su toma de razón documentos portantes de actos por los que se constituyan, modifiquen, reconozcan, transfieran o extingan derechos reales respecto de tales inmuebles, los mismos serán objeto de inscripción definitiva siempre y cuando la circunstancia de la superposición dominial conste expresa y claramente determinada en el cuerpo de los mismos, trasladándose de oficio a los asientos respectivos.

A los fines subsanatorios se admitirá un documento complementario suscripto por las mismas partes o en su caso por el o los adquirentes del derecho.

4º.- La existencia de doble o múltiple titularidad de dominio será declarada por decisión fundada de la Dirección, previo informe del Departamento Inscripciones Reales y Anotaciones Especiales y, si correspondiera, del Departamento Registro y Conservación de la Dirección de Catastro – Santa Fe, que se notificará a todos los titulares que aparezcan inscriptos o a sus derecho-habientes en su caso, por intermedio de los responsables de los Registros Notariales por los que se autorizaron los actos respectivos o autoridad administrativa o judicial que correspondiere.

5º.- La notificación se efectuará por cualquiera de los precedimientos establecidos en el artículo 20º del Decreto-Acuerdo Nº 10204/58.

6º.- La presente Disposición entrará en vigencia el día 1º de junio de 1992. Sin perjuicio de ello, lo establecido por los artículos 2º y 3º de la misma serán también de aplicación para las situaciones anteriores detectadas durante la vigencia de los artículos 1º y 2º de la Disposición Técnico Registral Nº 008/80 (se refiere a su redacción originaria).

7º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

(El texto de la presente Disposición se publica ordenado conforme a las modificaciones que fueran introducidas por la **Disposición Técnico Registral Nº 003/92** del 12 de mayo de 1992).

- **Disposición Técnico Registral Nº 005/80 (10/11/1980) - Recurso de Recalificación. RGSF.**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 005/80

Santa Fe, 10 de noviembre de 1980.-

Visto la necesidad de establecer normas que completen y precisen el trámite, en la etapa administrativa, del recurso de recalificación a que refiere el artículo 18º de la Ley Nº 6435 (t.o.Ley Nº 8180); y,

CONSIDERANDO:

Que la materia recursiva, prevista en el artículo 9º de la Ley Nº 17801, que ha dejado librada su reglamentación a la legislación local, constituye en esencia un medio para asegurar la realización del principio de legalidad en la calificación registral, confiriendo para ello a los interesados un instrumento idóneo para hacer valer su derecho a manifestar disconformidad con el criterio sustentado por la autoridad competente;

Que este recurso, de naturaleza jurídica especial y en el que debe excluirse la idea de contienda, ya que el Registro no es parte (Despacho Nº 6 de la Décima Reunión Nacional de Directores de Registros, Bariloche, 1973), es motivo de consideración especial tanto en la doctrina como en la legislación comparada, en las que se advierte uniformidad de criterios respecto a los principios básicos que se establecen por la presente Disposición;

Que a los fines de su interposición contra providencias, disposiciones, etc. que se adopten en el trámite de actuaciones registrales, colocadas en casilleros a disposición de los profesionales, resulta conveniente establecer que el cómputo del plazo legal se efectuará a partir del día siguiente al de su registro en el Libro Diario de Salidas de la División Mesa de Entradas;

Que el mismo podrá ser promovido por el profesional autorizante del documento o facultado para intervenir en su diligenciamiento, y por el interesado con patrocionio letrado;

Que deberá ser presentado por escrito y fundado, debiendo constituirse domicilio en la ciudad sede del Registro General y ofrecerse toda la prueba que se intente hacer valer, ya que en adelante no podrá ofrecerse otra, salvo documentos o hechos posteriores a su promoción;

Que en el supuesto de que la prueba ofrecida requiera de diligenciamiento, el Director otorgará un plazo de hasta quince (15) días para su producción, que podrá prorrogar por un término similar, a requerimiento de parte, si mediaren circunstancias especiales que así lo justifiquen;

Que la providencia por la que se otorga o deniegue el plazo para la producción de la prueba como así también la que resuelva sobre su eventual prórroga, no serán recurribles;

Que en el caso de que se acordare término para la producción de prueba, el plazo dentro del cual deberá expedirse el Director para la resolución del recurso se computará consecuentemente a partir del vencimiento de aquél;

Que si se hiciera lugar a la recalificación, se procederá a la inscripción solicitada o se convertirá en definitiva la inscripción provisional, según corresponda;

Que la notificación de las distintas providencias, disposiciones, etc. que se adopten en el trámite del recurso, se efectuará por cualquiera de los procedimientos establecidos en el artículo 20º del Decreto-Acuerdo Nº 10.204/58;

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes de los articulos 75º y 87º de la Ley Nº 6435 y lo dictaminado por el Departamento Jurídico de la Dirección Provincial de Catastro,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- A los fines de la interposición del recurso de recalificación contra providencias, disposiciones, etc. que se adopten en el trámite de actuaciones registrales, colocadas en casilleros a disposición de los profesionales, el cómputo del plazo legal se efectuará a partir del día siguiente al de su registro en el Libro Diario de Salidas en la División Mesa de Entradas.

2º.- Podrá ser promovido por el profesional autorizante del documento o facultado para intervenir en su diliganciamiento, y por el interesado con patrocinio letrado.

3º.- El recurso se presentará por escrito y fundado, debiendo constituirse domicilio en la ciudad sede del Registro General y ofrecerse toda la prueba que se intente hacer valer.

En adelante no podrá ofrecerse otra prueba, salvo documentos o hechos posteriores a su promoción.

4º.- Si se ofreciere prueba que requiera de diligenciamiento, el Director otorgará un plazo de hasta quince (15) días para su producción, que podrá prorrogar por un término similar, a requerimiento de parte, si mediaren circunstancias especiales que así lo justifiquen.

5º.- La providencia por la que se otorgue o deniegue el plazo para la producción de prueba como así también la que resuelva sobre su eventual prórroga, no serán recurribles.

6º.- En el caso de que se acordare el término referido en el artículo 4º, el plazo dentro del cual deberá expedirse el Director para la resolución del recurso se computará a partir del vencimiento de aquél.

7º.- Si se hiciera lugar a la recalificación, se procederá a la inscripción solicitada o se convertirá en definitiva la inscripción provisional, según corresponda.

8º.- La notificación de las distintas providencias, disposiciones, etc. que se adopten en el trámite del recurso, se efectuará por cualquiera de los procedimientos establecidos en el artículo 20º del Decreto-Acuerdo Nº 10.204/58.

9º.- Elévese a la Dirección Provincial de Catastro para su conocimiento y ratificación.

10º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director
Registro General – Santa Fe

▪ **Disposición Técnico Registral Nº 003/80 (10/09/1980) - Prórroga de Inscripciones Provisionales. RGSF**

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 3/80

Santa Fe, 10 de setiembre de 1980.-

Visto la facultad calificadora que compete al Registro General, de conformidad con lo establecido en el artículo 14º de la Ley Nº 6435 (t.o. Ley Nº 8180); y,

CONSIDERANDO:

Que el plazo de registración provisional – ciento ochenta (180) días – puede ser prorrogado por la Dirección, en aquellos casos en que los interesados, consintiendo la calificación realizada, se encuentren frente a la imposibilidad manifiesta de subsanar durante su vigencia los impedimentos detectados, que obstan para la inscripción definitiva;

Que el instituto, previsto originariamente en el artículo 9º de la Ley Nº 17.801, contiene como únicos requisitos para su procedencia que medie una *"petición fundada del requirente"* y que la prórroga se efectúe por *"períodos determinados"*, sobre cuya duración nada establece;

Que por su parte, el artículo 58º de la Ley Nº 6435 acuerda carácter *"excepcional"* a la medida e impone a los interesados la carga de demostrar su inimputabilidad respecto de la subsistencia de los motivos que hacen todavía improcedente la inscripción definitiva;

Que no obstante ello, nada se ha establecido respecto a los demás requisitos formales que debe llenar tal petición, anticipación para interponerla y límites a la facultad del Director que, atento a los derechos de terceros en juego, se estima debe administrarse con particular razonabilidad a fin de evitar perjuicios, aspectos éstos que contemplan numerosas leyes provinciales en vigencia;

Que tal solicitud debe dar lugar a actuaciones administrativas que posibiliten el exámen de los requisitos legales que hacen a su procedencia y que concluirán con una decisión fundada que la otorgue o deniegue, según corresponda, que deberá notificarse al interesado;

Por ello, de conformidad con las facultades conferidas por los artículos 75º y 87º de la Ley Nº 6435 (t.o. Ley Nº 8180) y lo dictaminado por el Departamento Jurídico de la Dirección Provincial de Catastro,

EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL – SANTA FE

D I S P O N E :

1º.- Las solicitudes de prórroga de inscripciones provisionales serán efectuadas por los interesados mediante nota en la que se expliquen claramente los motivos que la hacen procedente, que se presentará en la División Mesa de Entradas y Salidas del Registro General, con una anticipación mínima de diez (10) días al del vencimiento del plazo originario.

2º.- Previo informe del Departamento Despacho sobre cumplimiento de los requisitos formales y sustanciales, se concederá solamente una (1) prórroga, mediante decisión fundada por un plazo máximo de hasta ciento ochenta (180) días más, sin perjuicio de una consideración excepcional para aquellos casos en que se acreditaren fehacientemente circunstancias extraordinarias.

3º.- La Disposición de la Dirección se notificará al interesado por cualquiera de los procedimientos establecidos en el Decreto-Acuerdo Nº10.204/58.

4º.- Regístrese, comuníquese y archívese.

Dr. José Eduardo Parma
Director Registro General – Santa Fe