



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN PROVINCIAL
DE REGISTROS PÚBLICOS

RÍO GALLEGOS, 31 de agosto de 2023.-

VISTO:

La demora existente en el trámite de registración de los documentos, la facultad conferida por los artículos 38° y 39° de la Ley N° 17.801 y el artículo 1° del Decreto Reglamentario Provincial N° 302/71, y;

CONSIDERANDO:

Que el servicio registral prestado se ha visto afectado por diferentes causas como la adopción de medidas de fuerza, la falta de inscriptores-registradores en cantidad y calidad suficientes, el retraso en la aplicación de las Nuevas Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) y la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud (O.M.S.) en relación al coronavirus COVID-19.

Que resulta indispensable adoptar un procedimiento de excepción que habilite la calificación de documentos demorados aplicando los principios consagrados en la Ley 17.801.

Que la ley citada establece expresamente en su artículo 9° que el Registro rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta o manifiesta o procederá a la anotación o inscripción provisional por un plazo de ciento ochenta (180) días cuando el documento adoleciere de defectos subsanables, plazo que a su vez puede ser prorrogado a rogación de parte.

Que el otorgamiento de la inscripción provisional garantiza a los interesados el mantenimiento de la prioridad registral, principio rector del derecho registral.

Que en consecuencia, resulta necesario establecer que los documentos pendientes de inscripción, en caso de corresponder, gozarán a los efectos de su protección, de una "inscripción provisional sine-die" desde la fecha de su presentación en el organismo registral que posibilite a los interesados subsanar las observaciones formuladas sin perder la prioridad.

Que a su vez esta inscripción provisional sine-die debe tener una fecha de cese, pues mantenerla indefinidamente no sólo produce la complejidad en la calificación de los documentos, sino que impide finalizar la calificación de los documentos demorados.

Que el deber de diligencia impone realizar el seguimiento de los documentos en proceso de calificación registral y solicitar las prórrogas de ley, pero que la demora producida impone efectuar por única vez una notificación de la observación a fin de obtener la subsanación del documento, dando a conocer al funcionario interviniente que la inscripción provisional sine-die vence a los ciento ochenta (180) días corridos a partir de la fecha de calificación del documento efectuada por el registrador.

Que este procedimiento cumplimenta los plazos de ley y brinda protección al documento a registrar.

Que es menester no trasladar los efectos de la demora existente a los usuarios del servicio registral, ni generar circunstancias que pudieran actuar en desmedro de la seguridad jurídica.



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

Que este procedimiento de excepción para los documentos demorados se aplicará a los documentos ingresados hasta el 31 de agosto de 2023.

Que la situación descrita en el primer párrafo encuadra en la situación de caso fortuito o fuerza mayor contenida en el artículo 1.730 del CCCN, constituyendo motivo suficiente para la adopción de un procedimiento excepcional.

Que el Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz ha manifestado su intención de colaborar con este procedimiento.

Que los documentos judiciales y administrativos deben ser incluidos y serán notificados al Juzgado u Organismo administrativo involucrado por la forma que se determine.

Por ello;

**EL DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA
PROVINCIA DE SANTA CRUZ
DISPONE:**

ARTÍCULO 1°: La Dirección General del Registro de la Propiedad de la Provincia de Santa Cruz, a través de los agentes de la Dirección de Dominio e Hipoteca, calificará los documentos notariales, judiciales y administrativos pendientes de inscripción conforme al principio de prioridad que surge de la fecha de presentación plasmada en el Libro de Ordenamiento Diario del Organismo, y considerando excepcionalmente que los mismos tienen otorgada "una inscripción provisional sine-die" a partir de la fecha de presentación originaria y hasta que se cumpla el plazo de ciento ochenta (180) días corridos a partir de la fecha de calificación del documento y otorgamiento de la inscripción provisional en caso de corresponder, a excepción de que antes del cumplimiento de ese plazo ingresare por parte del profesional y/o funcionario interviniente una solicitud de prórroga.

ARTÍCULO 2°: Si de la calificación del documento surge que el mismo adolece de defectos subsanables que deben ser saneados o rectificadas por el funcionario interviniente, se le otorgará al documento "inscripción provisional" colocando en la nota de registración además de los requisitos de estilo, la fecha de calificación del documento, el número de la presente Disposición, y practicándose la/s inscripción/es de dominio objeto de el/los acto/s jurídico/s contenidos en el documento a registrar, el asiento de inscripción provisional conforme al artículo 9° inciso b) de la Ley 17.801. El asiento contendrá la fecha y número de presentación originaria, la fecha en que se practicó la calificación y el número de la presente disposición.

La observación se redactará en forma clara y precisa, se hará en soporte papel e indicará:

-funcionario interviniente

-número y fecha de escritura, autos judiciales y organismo judicial interviniente o identificación del tipo de documento administrativo y organismo administrativo requirente.

-fecha y número de presentación originaria



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN PROVINCIAL
DE REGISTROS PÚBLICOS

- fecha en que se realizó la calificación
- indicación del número de la presente disposición
- firma del registrador interviniente y/o su superior.

ARTÍCULO 3°: Cuando los documentos sean notariales, las observaciones serán remitidas por la Dirección de Control de Gestión al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz para su notificación al notario interviniente. El Colegio determinará la forma de practicar la notificación, debiendo quedar debida constancia de la fecha de entrega y recepción de las observaciones por el Colegio de Escribanos, como así también de la notificación efectuada por éste al notario interviniente.

ARTÍCULO 4°: Quedan comprendidos en este procedimiento los documentos de origen judicial y administrativo. La notificación se efectuará por la Dirección de Control de Gestión. Para el caso de que el destinatario de la notificación sea un abogado de la matrícula de esta provincia, el noticiamiento se realizará al e-mail denunciado por el letrado en el Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz. Si lo fuera un funcionario del Poder Judicial de la misma provincia, la notificación se realizará en el e-mail informado en la página web oficial del Poder Judicial provincial. En ambos casos, los e-mails se obtendrán ingresando a: <https://www.jussantacruz.gob.ar>. Si se tratara de un funcionario judicial de extraña jurisdicción, la comunicación se practicará al e-mail informado en sitio web oficial del Poder Judicial al cual pertenezca. Finalmente, si el requirente es un funcionario del Gobierno de la Provincia de Santa Cruz, la notificación se realizará en el e-mail perteneciente aquel y que figura en el sitio web oficial del Gobierno de la Provincia de Santa Cruz: <https://www.santacruz.gob.ar>.

ARTÍCULO 5°: Respecto de los documentos que por su naturaleza no son pasibles de inscripción provisional (cancelaciones, extinciones y segundos testimonios) y en el proceso de calificación fueron objeto de observación, se practicará solamente la notificación de la misma al funcionario interviniente para su subsanación, no corriendo respecto de ellos ningún plazo, ya que gozan de la prioridad directa de la presentación originaria.

ARTÍCULO 6°: Los documentos calificados y con observaciones notificadas quedarán, si correspondiere, en guarda y separados hasta el cumplimiento de la observación. Al cumplimiento del plazo de ciento ochenta (180) días corridos desde la fecha de la calificación del documento, y si no ingresó una solicitud de prórroga antes de su cumplimiento para el mantenimiento de la inscripción provisional, serán archivados.

ARTÍCULO 7°: Este procedimiento es excepcional y se aplicará a los documentos ingresados hasta el 31 de agosto del 2.023.

ARTÍCULO 8°: DAR A PUBLICIDAD y COMUNICAR el contenido de la presente, a la Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

Registros Público, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz, a la Asociación de Abogados de Río Gallegos, Asociación Colegio de Abogados de Santa Cruz y cumplido, ARCHIVASE.



Mario Sergio PASQUI
Director General
Registro de la Propiedad Inmueble
Provincia de Santa Cruz

DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N° 01/2023



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN PROVINCIAL
DE REGISTROS PÚBLICOS

RÍO GALLEGOS, 31 de agosto de 2.023 -

VISTO:

La facultad conferida por los artículos 38° y 39° de la Ley N° 17.801 y el artículo 1° del Decreto Reglamentario Provincial N° 302/71, y la Disposición Técnica Registral N° 01/23 del 31 de agosto del 2.023, y,

CONSIDERANDO:

Que la Disposición Técnica Registral N° 01/23 del 31 de agosto del corriente año establece una metodología de trabajo cuya finalidad es reducir la demora que existe en el trámite de registración de documentos.

Que para ello, es menester implementar las estrategias definidas en la gestión de cambios que permita transitar los mismos

Que se requiere la reasignación de recursos humanos para así destinar más personal a las áreas involucradas en las tareas que involucren la registración de documentos.

Por ello;

**EL DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA
PROVINCIA DE SANTA CRUZ**

DISPONE:

ARTÍCULO 1°: Fijar el horario de atención al público, a partir de 4 de septiembre del corriente año, de 09.00 hs. a 14.00 hs.

ARTÍCULO 2°: El Servicio de Trámites Urgentes funcionará: para presentación de 09.00 a 10.00 hs y para retiro de 13.00 a 13.30 hs.

ARTÍCULO 3°: DAR A PUBLICIDAD y COMUNICAR el contenido de la presente, a la Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de Registros Público, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz (T.S.J.S.C.), a la Asociación de



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

Abogados de Río Gallegos, Asociación Colegio de Abogados de Santa Cruz, al
Concejo Profesional de la Agrimensura, Ingeniería y Arquitectura de la Provincia de
Santa Cruz (C.P.A.I.A.), a la Dirección de Control de Gestión, a la Dirección de
Anotaciones y Embargos, y cumplido, ARCHIVASE.-



Dr. Mario Sergio PASQUI
Director General
Registro de la Propiedad Inmueble
Provincia de Santa Cruz

DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N° 02/2023



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

RÍO GALLEGOS, 12 de septiembre de 2.023.-

VISTO:

La Disposición Técnica Registral N° 01/2023 de fecha 31 de agosto de 2.023, la Nota N° 140/2023/C.E.P.S.C. de fecha 4 de septiembre de 2.023, la NOTA DGRPI N° 113/23 del 11 de septiembre de 2.023 y la facultad conferida por los artículos 38 y 39 de la Ley N° 17.801 y el artículo 1° del Decreto Reglamentario Provincial N° 302/71, y

CONSIDERANDO:

Que Disposición Técnica Registral N° 01/2023 de fecha 31 de agosto de 2.023, dispuso una serie de medidas y procedimientos de excepción, que habilite la calificación de documentos demorados aplicando los principios consagrados en la Ley 17.801.

Que más precisamente en el ARTICULO 3° del precitado instrumento jurídico, se estableció que: "... Cuando los documentos sean notariales, las observaciones serán remitidas por la Dirección de Control de Gestión al Colegio de Escribanos de Santa Cruz para su notificación al notario interviniente..."

Que por su parte, el Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, mediante Nota N° 140/2023/C.E.P.S.C. de fecha 4 de septiembre de 2.023, comunico a esta Dirección General, que el Consejo Directivo del mismo resolvió por unanimidad, no tomar esa tarea, entendiéndose que es competencia de este Registro.

Que esta Dirección General, en respuesta a la solicitud efectuada, emitió la NOTA DGRPI N° 113/23 del 11 de septiembre de 2.023, dirigida a la Sra. Presidente de Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, Esc. Silvia PACHECO, por la cual se le notifica la modificación de la Disposición Técnica Registral N° 01/2023, en los términos requeridos, resaltando que el procedimiento establecido por el ARTICULO 3° de la precitada Disposición Técnico Registral, era con la exclusiva finalidad de colaborar con el notariado, aclarándose además que no es función de este Registro la notificación personal de las resultados de la calificación a los funcionarios autorizantes de documentos.

Que comprende el deber de diligencia del escribano, la subsanación de defectos o la posibilidad de discutir la calificación del Registrador, durante el plazo de ciento ochenta (180) días desde que el documento es calificado y otorgada la inscripción provisional.

Por ello;

**EL DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA
PROVINCIA DE SANTA CRUZ
DISPONE:**

ARTÍCULO 1°. Modifíquese el ARTICULO 3° de la Disposición Técnica Registral N° 01/23, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 3°. Los documentos de origen notarial calificados y observados estarán a disposición de los escribanos autorizantes en la Mesa de Entradas y Salidas del Registro esperando la consulta notarial y personal de su estado, ello hasta la instalación del mobiliario de casilleros, en el cual cada notario tendrá asignado uno, y la puesta en funcionamiento de la consulta del "Seguimiento del Estado"





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

de Trámites Web".

ARTICULO 2º. DAR A PUBLICIDAD y COMUNICAR el contenido de la presente, a la Subsecretaria de Gobierno y Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de Registros Público, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, y cumplido, ARCHIVARSE.-



Dr. Mario Sergio PASQUI
Director General
del Registro de la Propiedad Inmueble
Provincia de Santa Cruz

DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N° 03/2023



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

RÍO GALLEGOS, 13 de septiembre de 2.023.-

VISTO:

Las Leyes N° 26.994 y N° 27.077, la facultad conferida por los artículos 38° y 39° de la Ley N° 17.801 y el artículo 1° del Decreto Reglamentario Provincial N° 302/71, y;

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 26.994, en su Artículo 1° aprueba el Código Civil y Comercial la Nación.

Que la Ley N° 27.077, en su Artículo 1° sustituye el artículo 7° de la Ley 26.994, por lo cual el precitado Código Civil y Comercial de la Nación entra en vigencia el 1° de agosto del 2.015.

Que la aprobación del Código Civil y Comercial de la Nación ha modificado sustancialmente el régimen patrimonial matrimonial.

Que el novedoso régimen de Protección de la Vivienda Familiar establecido legalmente (Artículos 456 y 522 C.C. y C.N.) hace necesario reglamentar su incidencia en el ámbito registral.

Que la legislación actual ha otorgado efectos jurídicos a las Uniones Convivenciales y a los Pactos que los Convivientes optativamente pueden celebrar.

Que se ha tenido especial atención al principio de legalidad y a la interpretación sobre la vigencia temporal de las situaciones jurídicas en particular (Artículo 7 C.C. y C.N.), procurando respetar los actos agotados, los que se encuentran en curso de desarrollo y los derechos adquiridos.

Que a los fines de la calificación registral resulta imperiosa una normativa que recepte los aspectos registrales.

Que conforme lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación, resulta imprescindible adecuar la normativa registral existente en la material.

Por ello;

**EL DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA
PROVINCIA DE SANTA CRUZ
DISPONE:**

I.- Régimen Patrimonial del Matrimonio.

Publicidad del carácter propio en el régimen de comunidad.

ARTÍCULO 1°: El carácter propio de los inmuebles adquiridos durante la comunidad de gananciales por inversión o reinversión de bienes de igual condición, deberá ser rogado, siendo objeto de calificación registral que en el acto de adquisición conste en forma expresa, la determinación del origen del dinero y la conformidad del otro cónyuge. En caso de no cumplirse en la citada oportunidad con los anteriores requisitos, dicho carácter podrá ser instrumentado y rogado mediante escritura pública complementaria o resolución judicial correspondiente.

Publicidad del carácter del bien en el régimen de separación de bienes.

ARTÍCULO 2°: Si los cónyuges adquieren un inmueble bajo el régimen de separación de bienes (Artículos 505 a 508 C.C. y C.N.), dicha circunstancia deberá surgir en





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN PROVINCIAL
DE REGISTROS PÚBLICOS

testimonio y minuta rogatoria y así se consignará en el asiento pertinente.

Bienes de distinta naturaleza

ARTÍCULO 3°: En el supuesto de adquisiciones sucesivas, el carácter del bien resultará de la primera adquisición (Artículos 464 inc. k) y 465 inc. n C.C. y C.N.). Fuera de este supuesto, el carácter del bien resultará de la mayor proporción. Cuando las adquisiciones lo sean en proporciones iguales, el carácter del bien deberá surgir en testimonio y constar en la minuta rogatoria, presumiéndose la ganancialidad conforme lo previsto en el Artículo 466 primera parte del Código Civil y Comercial de la Nación.

Asentimiento conyugal.

ARTÍCULO 4°: Será susceptible de calificación registral la existencia del asentimiento del cónyuge no titular en los documentos que tengan como objeto:

- a) La disposición o gravamen de bienes gananciales (Artículo 470 C.C. y C.N.);
- b) La disposición o gravamen de un bien propio que constituya la vivienda familiar (Artículo 456 C.C. y C.N.).

En este último supuesto el asentimiento no podrá ser prestado por el otro cónyuge en virtud de un poder especial al efecto (Artículo 459 C.C. y C.N.).

Adjudicación por modificación del régimen patrimonial.

ARTÍCULO 5°: En el supuesto de que los cónyuges modifiquen su régimen patrimonial, extinguiendo el de comunidad y optando por el de separación de bienes, cuando ingrese para su inscripción la escritura de partición y adjudicación de los bienes, será de exclusiva calificación notarial la inscripción del documento ante el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas conforme a lo dispuesto en el Artículo 449 C.C. y C.N.

Partición y Adjudicación judicial de bienes gananciales.

ARTÍCULO 6°: En los supuestos que el acto de adjudicación de bienes gananciales se formalice ante autoridad judicial, la documentación que al efecto expida el órgano en cuestión deberá contener la transcripción de las partes pertinentes de:

- a) La sentencia firme que haya dispuesto el divorcio, nulidad o separación de bienes;
- b) El convenio de adjudicación suscripto por los cónyuges y el auto judicial homologatorio;
- c) Si no hay acuerdo entre los cónyuges, la resolución judicial que establezca la partición y adjudicación de los bienes;
- d) Auto que ordene la inscripción.

Cuando ingrese para su registración la protocolización de las actuaciones judiciales de adjudicación, el documento notarial deberá transcribir en lo pertinente los puntos referenciados en los incisos a), b), c) y d), en su caso.

Partición y Adjudicación privada de bienes gananciales.

ARTÍCULO 7°: En los supuestos que el acto de adjudicación de bienes gananciales se instrumente en forma privada, la escritura pública celebrada al efecto deberá contener:

- a) La declaración de los cónyuges/ex cónyuges de que proceden a la partición y adjudicación de los bienes;





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN PROVINCIAL
DE REGISTROS PÚBLICOS

- b) La relación en lo pertinente de la sentencia firme de divorcio, nulidad o separación judicial de bienes;
- c) La constancia de que se ha dado cumplimiento a las prescripciones de la Ley N° 3.330, respecto de las sentencias consignadas en el inciso anterior;
- d) La especificación de la carátula del juicio, número de expediente, indicación del Juzgado y de la Secretaría intervinientes y la localidad, sede del mismo.

ARTÍCULO 8°: Durante la indivisión postcomunitaria los cónyuges o ex cónyuges podrán:

- a) Acordar reglas de administración y disposición de los bienes indivisos, en cuyo caso podrán codisponer (independientemente de la titularidad de dominio de uno o de ambos), debiendo surgir de testimonio y minutas el carácter partitivo del acto;
 - b) No acordar reglas de administración y disposición. En este supuesto, el cónyuge no titular prestará asentimiento.
- El encuadre en uno u otro supuesto deberá surgir expresamente del documento.

Disolución de la comunidad ganancial por divorcio y posterior fallecimiento de un ex cónyuge

ARTÍCULO 9°: En los supuestos de comunidad ganancial disuelta por divorcio declarado judicialmente, sin haberse realizado la correspondiente liquidación y partición y uno de los ex cónyuges falleciere, deberá realizarse el acto partitivo en la forma que por unanimidad las partes juzguen conveniente, judicial o notarial, siempre que concurren los presupuestos legales establecidos.

ARTÍCULO 10: La escritura pública de liquidación y partición deberá ser otorgada por el ex cónyuge y los herederos declarados judicialmente.

De la misma deberá surgir la transcripción de las partes pertinentes de:

- a) Declaratoria de herederos;
 - b) Resolución judicial de aprobación del testamento;
 - c) La denuncia del inmueble ganancial en el sucesorio;
 - d) La resolución judicial que ordene la inscripción;
 - e) El cumplimiento de los honorarios de los letrados intervinientes, en caso de corresponder.
- La rogación debe ser clara e incluir la totalidad de los actos jurídicos involucrados.

ARTÍCULO 11: En el supuesto de que la forma de liquidar la indivisión postcomunitaria fuera por codisposición, además del cumplimiento de los artículos anteriores, en el testimonio y en la minuta deberá dejarse expresa constancia que dicho acto reviste carácter partitivo.

II.- Uniones Convivenciales

Publicidad de la Unión Convivencial.

ARTÍCULO 12: Cuando de la documentación ingresada surja que el titular del derecho se encuentra en unión convivencial, se procederá a publicar dicha circunstancia en el asiento registral correspondiente si así fuere rogado expresamente en la minuta rogatoria.

Publicidad de los Pactos de Convivencia.





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

ARTÍCULO 13: Serán susceptibles de registración las escrituras públicas o documentos judiciales que contengan pactos de convivencia y sus modificaciones, siempre que tengan incidencia sobre bienes inmuebles (Artículo 511 C.C. y C.N.). Los mismos se publicitarán en el rubro correspondiente del Folio Real. Asimismo, cuando se trate de rescisión o extinción, la publicidad se realizará en el rubro c) o b), según corresponda. Los asientos registrales se practicarán de la siguiente forma:

Documento notarial

PACTO DE CONVIVENCIA; EXISTENCIA /MODIFICACIÓN / RESCISIÓN/
EXTINCIÓN
ART.513 y concs. CCCN
Escrit N°.....del.....
Escrib.....Reg.....
Present. N°.....del.....

Documento judicial

PACTO DE CONVIVENCIA; EXISTENCIA /MODIFICACIÓN / RESCISIÓN/
EXTINCIÓN
ART.513 y concs. CCCN.
En autos "....." (caratula del juicio y número de expediente)
Juzg N°....., Sec. N°..... Localidad..... Oficio N°.....(fecha)
Present. N°.....del.....

Vivienda familiar en el régimen de Unión Convivencial Inscripta.

ARTÍCULO 14: Toda vez que se presentara a registrar un documento mediante el cual se disponga de un bien inmueble que constituye vivienda familiar, cuyo titular se encuentre en unión convivencial inscripta, se requerirá el asentimiento del conviviente no titular, el que podrá ser prestado mediante poder con facultades expresas.

III.- Atribución del Uso de la Vivienda Familiar.

ARTÍCULO 15: En los documentos judiciales donde se atribuya el uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges (Artículo 443 C.C. y C.N.) o conviviente (Artículo 526 C.C. y C.N.) se calificará que conste el plazo, si lo hubiere.

ARTICULO 16°: DAR A PUBLICIDAD y COMUNICAR el contenido de la presente, a la Subsecretaria de Gobierno y Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de Registros Públicos, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz, a la Asociación de Abogados de Río Gallegos, Asociación Colegio de Abogados de Santa Cruz y cumplido, ARCHIVESE.



D. Mario Sergio PASQUI
Director General
Registro de la Propiedad Inmueble
Provincia de Santa Cruz

DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N° 047/2023



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

RIO GALLEGOS, 3 de octubre 2.023.-

NOTA DGRPI N° 132/23.-

Ref: D.T.R. N° 05/23 y 06/23.-

A la Señora Presidente:



Tengo el agrado de dirigirme a Ud., en mi carácter de Director General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Cruz, al efecto de adjuntarle copias de la D.T.R. N° 05/2023 y N° 06/2023

Sin otro particular, saludo a ud. muy ate.-

Dr. Mario S. PASQUI
Director General
Registro de la Propiedad Inmueble
Ministerio de Gobierno
Provincia de Santa Cruz

Señora Presidente del Colegio de Escribanos
de la Provincia de Santa Cruz
Esc. Silvia Viviana PACHECO

S / D



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

RÍO GALLEGOS, 29 de septiembre de 2.023.-

VISTO:

Lo establecido en la Ley N° 25.246 y sus modificatorias, las Resoluciones N° 41/2011, N° 70/2011, N° 3/2014 y N° 84/2023 de la Unidad de Información Financiera (U.I.F.), la Disposición Técnica Registral N° 02/2018 y la facultad conferida por los artículos 38° y 39° de la Ley N° 17.801 y el artículo 1° del Decreto Reglamentario Provincial N° 302/71, y;

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 25.246 crea la Unidad de Información Financiera (UIF), organismo autónomo y autárquico que funciona bajo la órbita del Ministerio de Economía y se encarga del análisis, el tratamiento y la transmisión de información a los efectos de prevenir e impedir el Lavado de Activos (LA) y la Financiación del Terrorismo (FT).

Que el Artículo 20 inc. 6 de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias, establece que los Registros de la Propiedad Inmueble revisten la calidad de sujetos obligados y están obligados a informar a la Unidad de Información Financiera (UIF), en los términos de Artículo 21 del mismo cuerpo legal.

Que el Artículo 20 bis de la Ley N° 25.246 y sus modificatorias, establece la obligación de designar un oficial de cumplimiento, cuya función es formalizar las presentaciones que deban efectuarse en el marco de las obligaciones establecidas por la ley y las directivas e instrucciones emitidas en su consecuencia.

Que las Resoluciones N° 41/2011 y N° 70/2011, emitidas por la Unidad de Información Financiera (UIF), imponen a los Registros de la Propiedad Inmueble, medidas y procedimientos destinados a prevenir, detectar y reportar actos y omisiones que puedan provenir de la comisión de delitos precedentemente citados

Que en ese sentido, la Resolución N° 3/2014 de la Unidad de Información Financiera (UIF) incorpora como artículo 8 bis a la Resolución N° 41/2011, la previsión legal que establece que los sujetos obligados, al operar con otros sujetos obligados, de conformidad con las resoluciones emitidas por la Unidad de Información Financiera (UIF) para cada uno de ellos, deberán solicitarles una declaración jurada sobre el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de prevención del lavado de activos y la financiación del





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

terrorismo, junto con la correspondiente constancia de inscripción ante dicho organismo, previendo asimismo que en el caso de no acreditarse tales extremos, deberán aplicarse medidas de debida diligencia reforzadas.

Que finalmente, la Resolución N° 84/2023 sustituye el artículo 12 de la Resolución N° 70/2011 y sus modificatorias, ambas de la Unidad de Información Financiera (UIF), estableciendo un mecanismo de actualización automático respecto a los montos aplicables a las operaciones de usufructo vitalicio y compraventa, susceptibles de ser objeto de información, adoptando como parámetro el Salario Mínimo, Vital y Móvil (SMVM).

Que la Disposición Técnica Registral N° 02/2018, en su ARTICULO 1° implementaba la utilización del Formulario UIF denominado: "Declaración Jurada sobre el Cumplimiento de las Disposiciones vigentes en materia de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo" cuando se solicite la registración de compraventa de inmuebles superiores a los PESOS DOS MILLONES (\$ 2.000.000) e inscripciones de usufructo vitalicios en aquellos inmuebles cuya valuación sea superior a PESOS DOS MILLONES (\$ 2.000.000) (ARTICULO 2°)

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 12 de la Resolución N° 70/2011, modificado por la Resolución N° 84/2023, ambas de la de la Unidad de Información Financiera (UIF), corresponde el dictado de la presente, derogando en consecuencia la Disposición Técnico Registral N° 02/2018.

Por ello;

**EL DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA
PROVINCIA DE SANTA CRUZ
DISPONE:**

ARTÍCULO 1°: Derogar la Disposición Técnica Registral N° 02/2018.

ARTICULO 2°: Designar al Sr. Iñaki Nicolás VAN DER GROEF (D.N.I. 34.420.386), como Oficial de Cumplimiento.

ARTÍCULO 3°: Determinar que el cumplimiento de las disposiciones emanadas de la Unidad de Información Financiera (UIF), para prevenir e impedir el Lavado de Activos (LA) y la Financiación del Terrorismo (FT), como así también la correspondiente constancia de inscripción ante dicho organismo, será de





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

exclusiva responsabilidad del notario interviniente, no obstante la obligación del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Cruz, de continuar reportando las operaciones sospechosas (ROS), en aquellos casos de documentos notariales comprendidos en las Resolución N° 70/2011, modificada por la Resolución la Resolución N° 84/2023, ambas de la de la Unidad de Información Financiera (UIF), que tengan por objeto la constitución de usufructo vitalicio y/o instrumentos de compraventa, cuyo monto o valuación sea superior a doscientos (200) Salarios Mínimos. Vitales y Móviles.

ARTICULO 4°: DAR A PUBLICIDAD y COMUNICAR el contenido de la presente, a la Subsecretaria de Gobierno y Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de Registros Públicos, a la Escribanía Mayor de Gobierno, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz, a la Asociación de Abogados de Río Gallegos, Asociación Colegio de Abogados de Santa Cruz y cumplido, ARCHIVASE.-



Dr. Mario Sergio PASQUI
Director General
Registro de la Propiedad Inmueble
Provincia de Santa Cruz

DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N° 05/2023



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

RÍO GALLEGOS, 3 de octubre de 2023 -

VISTO:

Que la seguridad jurídica constituye el objetivo fundamental de todo organismo registral, la facultad conferida por los artículos 38° y 39° de la Ley N° 17.801 y el artículo 1° del Decreto Reglamentario Provincial N° 302/71, y,

CONSIDERANDO:

Que cuando la planimetría comprende la totalidad de la superficie del/los inmueble/s de origen, se acompaña la pertinente escritura de redistribución parcelaria y se produce la apertura del folio real por cada una de las parcelas resultantes.

Que en cambio, resulta dificultosa la registración de los documentos de disposición o gravamen que tienen como objeto parcelas resultantes de planimetrías de mensura, subdivisión o redistribución predial debidamente aprobadas y acompañadas, pero parciales, es decir, no comprenden la totalidad de la superficie del/los inmuebles de origen, no adjuntándose en consecuencia una escritura de redistribución predial.

Que esas planimetrías parciales, originan la/las parcela/s mensuradas y una superficie remanente.

Que en consecuencia, las sucesivas registraciones de documentos que tienen como objeto parcelas comprendidas en la superficie resultante, exigen un análisis pormenorizado y complejo por parte del registrador, a fin de lograr la determinación correcta de la parcela y su titularidad.

Que asimismo, dicho proceso de calificación registral resulta riesgoso para el registrador, ya que de no arribar en su análisis a la determinación precisa del objeto, existe la posibilidad de que un mismo inmueble sea transferido dos veces a distintos titulares, máxime considerando las formas de registración utilizadas hasta el presente respecto de las cuales no hay un encadenamiento registrado de las sucesivas transmisiones de dominio que se desprendieron de la/las inscripción/inscripciones de dominio de origen. Asimismo, la no obligatoriedad del certificado catastral dificulta la determinación del inmueble y la calificación registral.

Que a tal fin, y siguiendo modelos de otros registros, resulta conveniente la implementación del FOLIO REAL B que constituye una planilla que describe las parcelas resultantes de un plano debidamente aprobado.

Que en la/s inscripción/es de dominio de origen se dejará debida constancia de la apertura del FOLIO REAL B, adjuntándose el mismo a una sola inscripción de dominio de origen, en el supuesto de que hubiere más de una inscripción de origen afectada.

Que de esta forma, al ingresar al organismo registral un documento que se apoye en un plano, el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Cruz, confeccionará de oficio la apertura del FOLIO REAL de la/las inscripción/es de dominio de origen comprendidas en la superficie total, en el supuesto de primeras inscripciones, y el FOLIO REAL B conforme al modelo que por este acto se aprueba.

Que en cada cuadrícula del FOLIO REAL B se consignará la indicación de la parcela resultante de la planimetría como así también su superficie y las diferencias de superficie y designación que surgieren de planimetrías anteriores, si las hubiere. En la parte superior del FOLIO REAL B se consignará la/s inscripción/es de dominio de origen y la designación del plano.

Que una vez abierto el FOLIO REAL B, en la cuadrícula correspondiente a la/s parcela/s resultante/s se registrarán exclusivamente las





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

constancias de expedición de certificados de dominio, la inscripción provisional y las prórrogas del documento que contiene un acto de disposición o gravamen de esa parcela, como así también la constancia del nuevo folio real abierto al producirse la inscripción definitiva del documento, indicando su numeración. Cualquier otra anotación e inscripción se efectuará en la/s inscripción/es de dominio de origen indicando cual es la parcela afectada.

Que la expedición de publicidad comprende la copia del/los folio/s reales de origen y del/los FOLIO/S REALES B si los hubiere abiertos.

Que quedan comprendidas en la presente disposición las mayores superficies de inmueble de titularidad de municipalidades, y cualquier otra planimetría parcial.

Que resulta menester establecer excepciones al efecto de crear condiciones que agilicen el tráfico inmobiliario y fortalezcan el rol del Estado en tanto garante del acceso básico a la tierra, la vivienda y el hábitat.

Que el artículo 39 de la Ley 17.801 establece que quien dirija el registro debe arbitrar las medidas necesarias para la guarda y conservación de la documentación registral evitando el dolo o falsedades que pudieren cometerse en ella;

Por ello,

**EL DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA
PROVINCIA DE SANTA CRUZ
DISPONE:**

ARTÍCULO 1°: Aprobar el procedimiento de apertura de FOLIO REAL B para la registración de documentos que contengan actos de disposición o gravamen referentes a las parcelas resultantes de una planimetría de mensura, subdivisión o redistribución predial debidamente aprobada cuando esta es "parcial", es decir, no comprende la totalidad de la superficie del/los inmueble/s de origen y no se adjunta en consecuencia una escritura pública de redistribución predial.

ARTÍCULO 2°: Cuando ingrese para su registración un documento que contenga un acto de disposición o gravamen que tenga como objeto una parcela resultante de una planimetría parcial debidamente aprobada, deberá acompañarse el plano original o copia certificada del mismo. El Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Cruz, procederá de oficio a la apertura del folio real correspondiente a la/las inscripción/es de origen comprendida/s en la superficie total, en el supuesto de primeras inscripciones como así también del FOLIO REALB.

ARTÍCULO 3°: El FOLIO REAL B contendrá una cuadrícula en las que se describirán e individualizarán la/s parcela/s mensuradas resultantes del plano con su superficie y la superficie remanente. En cada cuadrícula se dejará constancia exclusivamente de la expedición de certificados de dominio, inscripción provisional, prórroga y numeración del nuevo folio real que se originará con la registración definitiva del documento. Hasta la apertura del folio real de la/s parcela/s resultante/s, las restantes anotaciones e inscripciones se efectuarán en la/s inscripción/es de dominio de origen indicándose a que parcela del plano se refiere. En la parte superior del FOLIO REAL B se consignará la/s inscripción/es de dominio de origen afectadas por la planimetría y la designación del plano. En la/s inscripción/es de dominio de origen se dejará debida constancia de la apertura del FOLIO REAL B, adjuntándose el mismo a una sola inscripción de dominio de origen, en el supuesto de que hubiere más de una





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

ARTÍCULO 4°: Hasta la apertura del folio real correspondiente a la/s parcela/s resultante/s, la expedición de publicidad registral referente a la parcela que aún no tiene folio real comprenderá la copia de la/s inscripción/es de dominio de origen y del FOLIO REAL B.

ARTÍCULO 5°: Aprobar el modelo de FOLIO REAL B que se adjunta.

ARTÍCULO 6°: Quedan comprendidas en la presente disposición las mayores superficies de inmuebles de titularidad de municipalidades, y cualquier otra planimetría parcial.

ARTÍCULO 7°: En las planimetrías cuya superficie involucre más de cincuenta (50) parcelas, la escritura pública de redistribución predial y la apertura del folio real para cada una de las parcelas, resulta de carácter obligatorio.

ARTÍCULO 8°: Las Municipalidades, el Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda (I.D.U.V.) y los programas y/o proyectos de carácter nacional, se encuentran exceptuados del cumplimiento de lo dispuesto en el ARTÍCULO 7°, cuando se trate de las planimetrías parciales de las que resulten hasta trescientas (300) parcelas.

ARTÍCULO 9°: El presente procedimiento rige para los documentos ingresados con posterioridad a la puesta en vigencia de la presente normativa y podrá ser aplicado respecto a inscripciones de dominio afectadas por planos y con documentos ya inscriptos que tuvieron como objeto parcelas resultantes de planimetrías parciales en las que hubiere parcelas remanentes sin transmitir, y que a criterio del Director General, amerite por razones de seguridad jurídica su aplicación.

ARTÍCULO 10°: El Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, proveerá al Registro de la Propiedad Inmueble, de los Folios Reales necesarios para el cumplimiento del ARTÍCULO 2°.

ARTÍCULO 11°: Deróganse las Disposiciones N° 8-RP-95, 14/2003, 7/2015, como así también cualquiera que resultare contradictoria a la presente.

ARTÍCULO 12°: DAR A PUBLICIDAD y COMUNICAR el contenido de la presente, a la Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de Registros Público, a la Escribanía Mayor de Gobierno, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz, a la Asociación de Abogados de Río Gallegos, Asociación Colegio de Abogados de Santa Cruz y cumplido, ARCHIVARSE.-



Dr. Mario Sergio PASQUI
Director General
Registro de la Propiedad Inmueble
Provincia de Santa Cruz



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

RIO GALLEGOS, 26 de octubre 2023.-

NOTA DGRPI N° 149/23.-

Ref: D.T.R. N° 07/23, 08/23 y 09/23.-



A la Señora Presidente:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., en mi carácter de Director General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Cruz, al efecto de adjuntarle, copias de la D.T.R. N° 07/2023, N° 08/2023 y N° 09/2023.

Sin otro particular, saludo a ud. muy ate.-



Dr. Mario S. PASQUI
Director General
Registro de la Propiedad Inmueble
Ministerio de Gobierno
Provincia de Santa Cruz

Señora Presidente del Colegio de Escribanos
de la Provincia de Santa Cruz
Esc. Silvia Viviana PACHECO

S / D



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

RÍO GALLEGOS, 25 de octubre de 2023.-

VISTO:

La Ley 27.271 que modificó el artículo 2010 del Código Civil y Comercial de la Nación y la facultad conferida por los Artículos 38° y 39° de la Ley N° 17.801 y el artículo 1° del Decreto Reglamentario Provincial N° 302/71, y;

CONSIDERANDO:

Que al sancionarse la Ley 27.271 con vigencia desde el 15 de septiembre de 2016, por su Artículo 24 se amplió la duración de la inscripción del registro de la hipoteca de veinte (20) a treinta y cinco (35) años.

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

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

Que si bien hay sentada jurisprudencia en ambos sentidos de interpretación, resulta indispensable la toma de posición por este Registro por razones de seguridad jurídica.

Que en sentido favorable al criterio a adoptar se han dictado, entre otras, las siguientes sentencias de la Excelentísima Cámara Nacional de





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

Apelaciones en lo Civil. Así, lo fallado por la Sala L de dicho Tribunal en los expedientes a) "GOLE JUAN CARLOS c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE 242/18 s/RECURSO DIRECTO A CÁMARA", Expte. N.º 87.534/2018; b) "GALICKAS, RUBÉN OSCAR c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE 242/19 s/ RECURSO DIRECTO A CÁMARA", Expte. N.º 28.468/2020, y c) "S M c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE EXPTE 169/2020 s/RECURSO DIRECTO A CÁMARA" Expte. N.º 23.716/2021. Igual criterio fue adoptado por la Sala C de dicha Excelentísima Cámara, en los autos: a) "BENNASAR, PABLO FRANCISCO c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXP. 26/2020 s/RECURSO DIRECTO A CÁMARA", Expte. N.º 48.833/2020, b) "BENNASAR, PABLO FRANCISCO c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXP. 27/2020 s/RECURSO DIRECTO A CÁMARA", Expte. N.º 48.837/2020 y c) "ROTH, MANUELA EVA Y OTROS c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE EXPTE.100/20 s/RECURSO DIRECTO A CÁMARA", Expte. N.º 17.351/2021; en las que se ha entendido que corresponde aplicar el criterio de disponer la caducidad de la anotación a los veinte (20) años, en los supuestos de hipotecas constituidas con anterioridad a la vigencia de la citada Ley.

Por ello;

**EL DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA
PROVINCIA DE SANTA CRUZ**

DISPONE:

ARTÍCULO 1º: Solo será aplicable el plazo de treinta y cinco (35) años a que hace referencia el Artículo 2.210 del Código Civil y Comercial de la Nación, reemplazado por el Artículo 24 de la ley 22.271, a aquellas hipotecas registradas a partir del 15 de septiembre de 2.016.



4



"2023 - 40 Años de la Recuperación de la Democracia"

PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

ARTICULO 2°: Las inscripciones hipotecarias efectuadas con anterioridad al 15 de septiembre de 2.016, solo se conservan por el término de veinte (20) años, si antes no se renovarón.

ARTICULO 3°: DAR A PUBLICIDAD y COMUNICAR el contenido de la presente, a la Subsecretaria de Gobierno y Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de Registros Públicos, a la Escribanía Mayor de Gobierno, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz, a la Asociación de Abogados de Río Gallegos, Asociación Colegio de Abogados de Santa Cruz y cumplido, ARCHIVASE.



Dr. Mario Sergio PASQUI

Director General

Registro de la Propiedad Inmueble

Provincia de Santa Cruz

DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N° 08/2023



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN PROVINCIAL
DE REGISTROS PÚBLICOS

RIO GALLEGOS, 25 de octubre de 2.023.-

VISTO:

La Ley N° 26.743, la facultad conferida por los artículos 38° y 39° de la Ley N° 17.801 y el artículo 1° del Decreto Reglamentario Provincial N° 302/71, y;

CONSIDERANDO:

Que en virtud del Artículo 3° de la citada normativa, toda persona podrá solicitar la rectificación registral del sexo y cambio de nombre/s de pila e imagen cuando no coincidan con su identidad de género autopercibida, cumplimentando al efecto los recaudos establecidos en el Artículo 4 de la misma norma.

Que receptado el trámite, sin necesidad de intervención judicial, el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas de la jurisdicción en que fue asentada el Acta de Nacimiento deberá emitir una nueva Partida de Nacimiento y Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) que reflejen las modificaciones operadas, sin hacer constar en dichos documentos referencia alguna a la norma citada (conf. Artículo 6).

Que en ese sentido el Artículo 10 del mencionado texto legal dispone que el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas informará de oficio el cambio de Documento Nacional de Identidad (D.N.I.) a distintos organismos establecidos el Artículo 11 del Decreto Reglamentario N° 1007/12 que procederá a notificar "... a los organismos y registros públicos provinciales que determine cada reglamentación local...".

Que dicha Ley establece en todos los procedimientos una confidencialidad extrema que solo es relevada judicialmente o a instancia del propio interesado.

Que resulta conveniente, por razones de seguridad jurídica, la asociación de de esa notificación al sistema de anotaciones personales;

Que en virtud de dicho procedimiento toda vez que ingrese a este Registro una solicitud de publicidad registral que tenga por objeto la información de una anotación personal y respecto de la persona requerida haya ingresado una Disposición del Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas, se





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN PROVINCIAL
DE REGISTROS PÚBLICOS

le informará sobre la persona individualizada en el formulario, y se le advertirá el número de la Disposición.

Que muniendo el solicitante de la información del número de Disposición, deberá en su caso, ingresar una nueva solicitud de publicidad con la variante de nombre y/o documento para obtener la nueva información.

Que asimismo, con relación a un inmueble determinado, y dispensada por el interesado la confidencialidad de la ley, se procederá a registrar una escritura pública o un documento judicial que contengan la pretendida rectificación

Que conforme Recomendación de la L Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, no resulta violatoria de la confidencialidad dispuesta por la Ley, la inclusión del número de la misma en el asiento rectificatorio.

Por ello;

**EL DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA
PROVINCIA DE SANTA CRUZ
DISPONE:**

ARTÍCULO 1°: Habilitar a partir del 1° de noviembre del corriente el "Sistema Ley N° 26.743" mediante el cual se registrarán las Disposiciones Administrativas dictadas por el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas en cumplimiento del Artículo 10 de la Ley citada.

ARTICULO 2°: La carga de dicho sistema se relacionará por tipo y número de Documento de Identidad con la expedición de los servicios de publicidad de anotaciones personales. En los supuestos de modificación de número de Documento de Identidad, el sistema vinculará el número anterior con el nuevo.

ARTÍCULO 3°: Cuando ingrese un documento de publicidad registral de anotaciones personales se informará respecto de la persona solicitada, y si hubiese ingresado una Disposición del Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas y hubiere coincidencia con el tipo y número de Documento de Identidad, se prevendrá de la existencia de la comunicación, informando el número de la misma. Conforme la confidencialidad extrema del texto de la Ley no se informará el contenido de la Disposición Administrativa.





"2023 - 40 Años de la Recuperación de la Democracia"

PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN PROVINCIAL
DE REGISTROS PÚBLICOS

ARTICULO 4°: La información de las anotaciones personales referidas a la persona que ha cambiado su identidad de género deberá ser solicitada mediante nuevo formulario.

ARTICULO 5°: Cuando ingrese un documento judicial o una escritura rectificatoria por el cual se requiera que se publicite el cambio de género en relación a un inmueble determinado se practicará el siguiente asiento:

Nombre del Titular.

Datos Filiatorios

Ley N° 26.743.

Cierre Registral.

Dicha rectificación puede instrumentarse en forma autónoma o simultáneamente con el otorgamiento de otro acto jurídico.

ARTICULO 6°: DAR A PUBLICIDAD y COMUNICAR el contenido de la presente, a la Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de Registros Públicos, al Ministerio de Igualdad e Integración de la Provincia de Santa Cruz, al Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas, a la Escribanía Mayor de Gobierno, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz, a la Asociación de Abogados de Río Gallegos, Asociación Colegio de Abogados de Santa Cruz y cumplido, ARCHIVARSE.-



Dr. Mario Sergio PASQUI
Director General
Registro de la Propiedad Inmueble
Provincia de Santa Cruz

DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N° 07/2023



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

RÍO GALLEGOS, 25 de octubre de 2023.-

VISTO:

Ley N° 26994 que aprueba el Código Civil y Comercial de la Nación, y la facultad conferida por los artículos 38° y 39° de la Ley N° 17.801 y el artículo 1° del Decreto Reglamentario Provincial N° 302/71, y;

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 26.994 introduce significativas reformas en el régimen de las personas jurídicas a las que define y regula en el Libro Primero, Título II del Código Civil y Comercial de la Nación.

Que en ese sentido, el Artículo 154 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que la persona jurídica en formación puede inscribir preventivamente a su nombre los bienes registrables, sin exigir que la adquisición sea a título de aporte.

Que por otro lado, la inscripción preventiva prevista en el artículo 38 de la Ley N° 19.550 tiene lugar cuando el aporte de un bien inmueble se efectúa simultáneamente con el acto constitutivo de la sociedad.

Que según lo dispuesto en los Artículos 142 del Código Civil y Comercial de la Nación, y 2, 157, 183 y 316 de la Ley N° 19.550, en el acto constitutivo los socios pueden autorizar a los representantes de la sociedad a realizar actos comprendidos en el objeto social durante el iter inscriptorio, lo cual implica la posibilidad de comercializar los inmuebles recibidos a título de aporte.

Que otra cuestión de importancia introducida en el Capítulo I, Sección IV de la Ley N° 19.550, consiste en la facultad que se le otorga a las sociedades atípicas, que omitan requisitos esenciales o que incumplan con las formalidades legales, a adquirir bienes registrables, en los términos del Artículo 23 de la citada ley;

Que la registración del nombramiento del liquidador surte efectos declarativos, lo cual ha sido resuelto en fecha 22 de abril del 2010 por la Cámara Nacional en lo Civil, Sala I, en los autos "D'Alessio, Carlos Marcelo c/ Registro de la Propiedad Inmueble s/ Recurso".

Que al haber sido dejada sin efecto la regulación de las sociedades civiles por la sanción de la Ley N° 26.994, resulta ineludible atender al supuesto en cuestión a los fines de otorgar debida previsibilidad.





"2023 - 40. Años de la Recuperación de la Democracia"

PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

Que a todos los supuestos previstos en la presente le son aplicables la modalidad del tracto sucesivo abreviado.

Que por todo lo expuesto, resulta conveniente el dictado de una norma que contemple todas las nuevas situaciones previstas por la legislación de fondo

Por ello;

**EL DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA
PROVINCIA DE SANTA CRUZ**

DISPONE:

I. SOCIEDADES EN FORMACIÓN.

ARTÍCULO 1º. Aportes a sociedades en formación. Las transferencias de inmuebles a favor de sociedades en formación a título de aporte, conforme lo previsto por el Artículo 38 de la Ley N° 19.550, se calificarán teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- a) que la transmisión del dominio se instrumente mediante escritura pública;
- b) que el transmitente sea socio de la sociedad en formación;
- c) que el inmueble se transmita a la sociedad a título de aporte.

En la nota de registración practicada en el testimonio y en el respectivo asiento registral, se publicitará que la inscripción se efectúa en los términos del Artículo 38 de la Ley N° 19.550.

ARTÍCULO 2º. Inscripción preventiva a favor de personas jurídicas en formación. En los supuestos de inscripciones preventivas de inmuebles a nombre de personas jurídicas, conforme lo previsto en los artículos 148 y 154 del Código Civil y Comercial de la Nación, no serán susceptibles de calificación los aspectos señalados en los incisos b) y c) del ARTICULO 1º.

ARTÍCULO 3º. Documentos susceptibles de registración. En el caso que el bien se encuentre a nombre de una sociedad en formación, sólo se podrán registrar los siguientes documentos:

- a) medidas cautelares;
- b) sustitución de aporte, imposibilidad de inscripción de la sociedad o desistimiento de los socios de inscribirla;





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

c) en los casos de sociedades anónimas, en comandita por acciones o de responsabilidad limitada, los que se refieran a enajenaciones o gravámenes que sean consecuencia de actos expresamente autorizados en el contrato constitutivo, conforme lo dispuesto por el artículo 183 de la Ley N° 19.550, circunstancia que deberá surgir formalmente del título a inscribir.

ARTÍCULO 4°. Adquisiciones que no se realicen a título de aporte. Las adquisiciones de inmuebles por parte de sociedades anónimas, en comandita por acciones o de responsabilidad limitada, en formación, que no se realicen a título de aporte, deberán contar con la expresa autorización prevista por el artículo 183 de la Ley N° 19.550, circunstancia que deberá surgir formalmente del título a inscribir.

ARTÍCULO 5°. Publicidad de la registración societaria. Inscripta la sociedad en formación ante el organismo que tenga a su cargo la registración societaria, para su publicidad en este organismo, deberá rogarse mediante alguna de las siguientes opciones:

- a) Constancia de registración ante el organismo societario y testimonio inscripto en este Registro, acompañado de una minuta rogatoria suscripta por el escribano autorizante del documento o por el representante de la entidad con firma certificada;
- b) Escritura pública otorgada por el representante de la entidad, en la que se relacione: el documento de constitución de la sociedad, su inscripción ante el organismo societario, la escritura de aporte de capital y su inscripción ante este Registro.

II. SOCIEDADES NO CONSTITUIDAS SEGÚN LOS TIPOS DEL CAPÍTULO II Y OTROS SUPUESTOS (CAPÍTULO I, SECCIÓN IV DE LA LEY N° 19.550).

ARTÍCULO 6°. Calificación. En los documentos que rueguen la inscripción de inmuebles a favor de sociedades no constituidas de acuerdo a los tipos previstos en el Capítulo II de la Ley N° 19.550 (Capítulo I, Sección IV de la Ley N° 19.550), se deberán calificar los siguientes aspectos:

- a) que el acto de adquisición se instrumente en escritura pública;
- b) que se acredite la existencia de la sociedad conforme a la calificación que efectúe el notario interviniente;





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN PROVINCIAL
DE REGISTROS PÚBLICOS

c) que quien comparece al acto detente las facultades de representante a mérito de un acto de reconocimiento de todos quienes afirman ser sus socios. Este reconocimiento podrá surgir del mismo documento, de la referencia al contrato constitutivo y sus eventuales modificaciones, o de cualquier otro instrumento otorgado con anterioridad que cumpla con los requisitos establecidos y que permita su identificación;

d) que surjan en el testimonio y en las minutas rogatorias las proporciones en que participan los socios en la sociedad.

La titularidad de dominio se registrará a nombre de la sociedad con sus datos de estilo, sin publicitar en el asiento las proporciones de participación de los socios.

III. TRANSFORMACIÓN, FUSIÓN, ESCISIÓN Y CAMBIO DE DENOMINACIÓN.

ARTÍCULO 7°. Transformación, fusión y escisión. Formalidades. La solicitud de registración de transformación, fusión o escisión, deberá efectuarse mediante alguna de las siguientes opciones:

- a) oficio suscripto por la autoridad del organismo que tenga a su cargo la registración societaria u oficio judicial, en el que se referencien las constancias dominiales y registrales necesarias para proceder a su registración;
- b) escritura pública otorgada por el representante de la sociedad, en la que se relacione: la escritura de constitución de la sociedad, las reformas del estatuto con sus correspondientes inscripciones ante el organismo societario -si las hubiere-, los datos de rigor del inmueble de titularidad de la sociedad, la escritura de adquisición, la inscripción registral de la misma, la reorganización societaria producida, su inscripción ante el organismo societario, como así también cualquier otra constancia necesaria para su registración.

ARTÍCULO 8°. Cambio de denominación o de razón social. Formalidades. La solicitud de registración de cambio de denominación o de razón social, deberá efectuarse mediante alguna de las siguientes opciones:

- a) mediante el instrumento original por el cual se dispuso el cambio inscripto ante el organismo que tenga a su cargo la registración societaria, acompañado del testimonio de adquisición del inmueble y de una minuta rogatoria de estilo suscripta por el escribano autorizante del documento o por el representante de la sociedad con firma certificada en la que se referencien las constancias





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN PROVINCIAL
DE REGISTROS PÚBLICOS

dominiales y registrales pertinentes, como así también el cambio de denominación o razón social operado y su registración ante el organismo societario. La nota de registración se practicará en el instrumento que dispuso el cambio y se correlacionará en el testimonio de adquisición;

b) oficio suscripto por la autoridad del organismo que tenga a su cargo la registración societaria u oficio judicial en el que se referencien las constancias dominiales y registrales necesarias para proceder a su registración;

c) escritura pública otorgada por el representante de la sociedad, en la que se relacione: la escritura de constitución de la sociedad, la reforma del estatuto con sus correspondientes inscripciones ante el organismo societario, los datos de rigor del inmueble de titularidad de la sociedad, la escritura de adquisición, la inscripción registral de la misma, el cambio de denominación o razón social producido, su inscripción ante el organismo societario, como así también cualquier otra constancia necesaria para su registración.

ARTÍCULO 9°. Medidas cautelares. En los supuestos contemplados en los ARTICULOS 7° y 8°, no será exigible el expreso reconocimiento de las medidas cautelares anotadas en los inmuebles. Sin perjuicio de ello, deberá dejarse constancia de las mismas en la nota de registración que se practique a tal fin.

IV. DISOLUCIONES DE SOCIEDADES.

ARTÍCULO 10. Aspectos calificables en el caso de disolución de sociedad.

En los documentos que contengan actos que sean consecuencia de la disolución de la sociedad, deberá calificarse que se ha dado cumplimiento a los Artículos 98 y 102 de la Ley N° 19.550, debiendo constar: a) la causal de disolución, b) la designación del liquidador y c) que éste sea quien ha representado a la sociedad.

V. SOCIEDADES CIVILES.

ARTÍCULO 11. Calificación. Fecha de constitución societaria. Los documentos mediante los cuales una sociedad civil adquiera, constituya, modifique, transmita o extinga algún derecho real sobre un inmueble, serán calificados teniendo en cuenta la tipificación y adecuación de la entidad





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

realizada por el notario o funcionario público interviniente, siempre y cuando la fecha del contrato social instrumentado en escritura pública sea anterior al 1° de agosto de 2.015.

VI. TRACTO SUCESIVO ABREVIADO.

ARTÍCULO 12. Aplicación. La modalidad del tracto sucesivo abreviado es de aplicación a la totalidad de los actos regulados en la presente.

ARTICULO 13°: DAR A PUBLICIDAD y COMUNICAR el contenido de la presente, a la Subsecretaria de Gobierno y Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de Registros Públicos, a la Escribanía Mayor de Gobierno, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz, a la Asociación de Abogados de Río Gallegos, Asociación Colegio de Abogados de Santa Cruz y cumplido, ARCHIVASE.-



Mario Sergio PASQUI
Director General
Registro de la Propiedad Inmueble
Provincia de Santa Cruz

DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N° 09/2023



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

RÍO GALLEGOS, 28 de noviembre de 2.023.-

VISTO:

Los Artículos 1.887 inciso g), 2.114 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación que regulan el derecho real de Superficie, la facultad conferida por los artículos 38° y 39° de la Ley N° 17.801 y el artículo 1° del Decreto Reglamentario Provincial N° 302/71, y;

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 26.994 de aprobación del Código Civil y Comercial de la Nación, incorpora un nuevo derecho real a la legislación argentina y deroga, a su vez, la Ley N° 25.509 que regulaba la Superficie Forestal.

Que el estatuto del derecho real de Superficie otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el suelo o el subsuelo, en forma temporaria, sobre un inmueble ajeno (Artículo 2.114 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Que el plazo convenido por las partes en este derecho real no puede exceder de setenta (70) años para las construcciones y de cincuenta años para las forestaciones y plantaciones (Artículo 2.114 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Que el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo, pudiendo constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada del mismo (Artículos 2.115 y 2.116 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Que se encuentran facultados para constituir el mentado derecho, el titular de dominio, condominio y propiedad horizontal (Artículo 2.118 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Que el derecho real de Superficie debe instrumentarse mediante escritura pública y puede ser transmitido por acto entre vivos o por causa de muerte, no pudiéndose adquirir, en cambio, por usucapión (Artículos 1.017 y 2.119 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Que el titular de dominio puede disponer o gravar el inmueble sin turbar el derecho del superficiario, así como este último puede gravar, afectar a Propiedad Horizontal, transmitir o gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades privativas (Artículos 2.120 y 2.121 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Que el derecho real de superficie se extingue por renuncia expresa, vencimiento del plazo, cumplimiento de una condición resolutoria, consolidación en una misma persona de las calidades de titular de dominio y superficiario y por el no uso durante diez años para el derecho a construir, y de cinco para el derecho a plantar o forestar (Artículo 2.124 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Que sin perjuicio de la causal que produzca la extinción del régimen y de los efectos legales que la misma ocasione, para su oponibilidad corresponderá registrarse la respectiva escritura pública, la cual se deberá calificar teniendo especial atención a lo dispuesto en el Artículo 2.125 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Que resulta menester proceder al dictado de una norma registral que regule el procedimiento de calificación e inscripción del derecho real de Superficie;

Por ello;





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

**EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA
PROVINCIA DE SANTA CRUZ
DISPONE:**

ARTÍCULO 1°: En la registración de las escrituras públicas de constitución de derecho real de Superficie se deberán cumplir con los siguientes recaudos:

- a) Ser constituido por la totalidad de los titulares de dominio, de propiedad horizontal o de conjunto inmobiliario (Art. 2.118 del Código Civil y Comercial de la Nación).
- b) Determinar el plazo convenido por las partes negociales o, en su defecto, el máximo legal establecido, según el caso en cuestión (Artículo 2.117 del Código Civil y Comercial de la Nación), el que deberá ser rogado y publicitado.
- c) Acompañar copia del plano de mensura que tenga como objeto la constitución del derecho real de Superficie, sólo en el supuesto de superficie parcial del inmueble.

ARTÍCULO 2°: El asiento correspondiente a la constitución del derecho real de Superficie se practicará en el rubro "Descripción del Inmueble" del/los Folio/s Real/es comprendido/s donde, a su vez, se dejará constancia del plano de mensura aprobado, en el supuesto de parcialidad, y de la apertura del Folio Real "SA...", "SPH..." o "SCI...", según el caso.

El asiento se confeccionará de acuerdo al siguiente modelo:

DESCRIPCIÓN DEL BIEN

CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL DE SUPERFICIE ART. 2.114 CCCN

Por el plazo de

Sujeto a condición.

Origina SA.../SPH.../SCI... conforme plano característica (en caso de parcialidad)

Escritura N° del (fecha)

Escribano.... Registro (N° y localidad)

Presentación N° del.....

ARTÍCULO 3°: La registración generará el/los Folio/s Real/ "SA...", "SPH..." o "SCI..." según el caso, los que serán confeccionados en el Organismo.

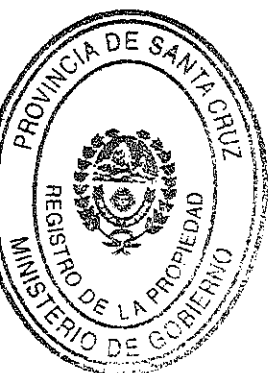
Cada derecho real de Superficie que se registre originará la apertura de un Folio Real "SA", "SPH" o "SCI..." según el caso, seguido de un número que comenzará con el 1.

En el supuesto de constitución total de Superficie, en el Folio Real "SA" no se consignarán los datos de individualización del inmueble. Por el contrario, si se constituyera en forma parcial, en el rubro "Descripción del Inmueble" correspondiente al Folio Real originado se identificará la parcela comprendida y su superficie, conforme el plano de mensura aprobado al efecto, acompañado de un deslinde y superficie suscripto por agrimensor .

La titularidad, los gravámenes, las medidas cautelares, las cancelaciones, los levantamientos y los certificados referentes al derecho real de Superficie se registrarán y publicitarán en los rubros pertinentes del Folio Real "SA", "SPH" o "SCI", según el caso.

Si el superficiario afectare su derecho a propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios, el documento se registrará en la forma de estilo (SPH y SCI), tomando como referente el/los Folio/s Real/es "SA" de origen del derecho real de Superficie.

ARTÍCULO 4°: Los actos jurídicos que celebre el superficiario deberán ser





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN PROVINCIAL
DE REGISTROS PÚBLICOS

instrumentados dentro del plazo de vigencia del derecho de Superficie, sin necesidad del consentimiento del titular de dominio.

En el supuesto que constare en los asientos registrales, por así haberse rogado, que el superficiario no puede afectar al régimen de propiedad horizontal sin el consentimiento del titular de dominio, deberán observarse los documentos que no cumplan con la intervención del último citado.

ARTÍCULO 5º: La extinción del derecho real de Superficie se instrumentará por escritura pública o documento judicial. Será objeto de calificación la causal de extinción conforme lo previsto en el Artículo 2.124 del Código Civil y Comercial de la Nación, a saber:

- a) Renuncia expresa;
- b) Vencimiento del plazo;
- c) Cumplimiento de una condición resolutoria;
- d) Consolidación;
- e) No uso durante diez (10) años, para el derecho a construir, y de cinco (5), para el derecho a plantar o forestar.

La registración de la extinción del derecho real de Superficie se practicará en el rubro "Descripción del Inmueble", correspondiente a cada uno de los folios reales comprendidos incluyendo el/los folios reales de origen.

El asiento se confeccionará de acuerdo al siguiente modelo:

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

EXTINCIÓN DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE ART. 2124 CCCN

Escritura N° del(fecha)

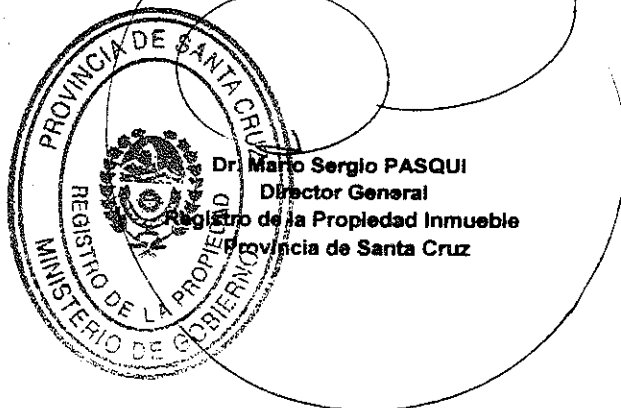
Escribano..... Reg.... (N° y localidad)

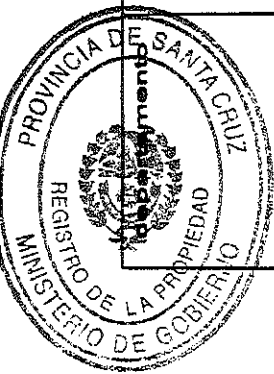
Present. N° del.....

ARTÍCULO 6º: Las solicitudes de publicidad serán expedidas mediante las constancias que surjan de la totalidad de los Folios Reales comprendidos.

ARTÍCULO 7º: Aprobar los modelos de Folio Real "SA...", "SPH..." y "SCI...", los que en Anexo I forman parte de la presente.

ARTICULO 8º: DAR A PUBLICIDAD y COMUNICAR el contenido de la presente, a la Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de Registros Público, a la Escribanía Mayor de Gobierno, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz, a la Asociación de Abogados de Río Gallegos, Asociación Colegio de Abogados de Santa Cruz y cumplido, ARCHIVARSE.-





Matricula Submatricula	Localidad Zona	SA...	
a) Titularidad sobre el Derecho de Superficie		Plano:	
b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones		c) Cancelaciones	

(Handwritten signature)

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Depart

Munic

Submunic

Localidad o Zona

DESIGNACION

S/P:
S/T:
Nom:

MENSURA

PLANO

SA

AB

GENERAL EN INTERIORES ENRIQUETAS

COMBINADAS

Nº LOCALIDAD OZONA NOMENCLATURA CATRASTAL

POLIGONO TITULO

DESIGNACION SEGUN PLANO

UBICACION SUPERFICIE:

UNIDAD FUNCIONAL / COMPLEMENTARIA:

ANTECEDENTES DOMINALE:

a) Titularidad sobre el Derecho de Superficie	%	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) CANCELACIONES

SCIA.....

Nº	LOCALIDAD O ZONA	NOMENCLATURA CATRASTAL		
DESIGNACION SEGUN	TITULO PLANO			
UBICACION SUPERFICIE:				
UNIDAD PRIVATIVA/UNIDAD COMPLEMENTARIA:				
ANTECEDENTES DOMINIALES:				
4) Titulo sobre el derecho de Superficie	%	5) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) Cancelaciones	



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

RÍO GALLEGOS, 28 de noviembre de 2.023.-

VISTO:

La necesidad del dictado de una norma abarcativa de los diferentes supuestos de subasta, la facultad conferida por los artículos 38° y 39° de la Ley N° 17.801 y el artículo 1° del Decreto Reglamentario Provincial N° 302/71, y;

CONSIDERANDO:

Que el artículo 1.017 inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación exige de instrumentar en escritura pública, las transmisiones de dominio de inmuebles realizadas mediante subasta proveniente de una ejecución judicial o administrativa.

Que la excepción del artículo citado en el párrafo anterior comprende las transmisiones de derechos reales operadas en "subasta", es decir en remate público ordenado por el juez en un expediente judicial, como así también las que son el resultado de un procedimiento administrativo. Asimismo, la ley no distingue si existió o no coercitividad al dictarse la medida.

Que en los supuestos de ejecución judicial, los diferentes supuestos de ejecución que se presentan para su registración son merituados y ordenados por el Juez interviniente en el proceso judicial, quien dispone su encuadre en el artículo citado, teniendo en consecuencia vocación registral.

Que los actos producidos durante el proceso que culmina en la subasta, poseen una publicidad y oponibilidad distinta a los otros negocios "inter vivos", por cuanto esas transmisiones cuentan con la fuerza y el imperio propio de las medidas definitivas y el derecho de fondo los ha tipificado y dotado de todos los efectos propios de la transmisión "erga omnes", sin necesidad de inscripción previa, superando lo que posteriormente se registre respecto del ejecutado;

Que acorde con lo expuesto precedentemente, corresponde proveer el asiento definitivo en los referidos supuestos comunicando al Juzgado oficiante de cada una de las medidas anotadas con posterioridad a la fecha del auto del remate, la transmisión operada y el efecto registral que ella produce, proporcionando: el Juzgado, Secretaría y autos donde se ordenó la subasta, para que allí se anoticie a los terceros interesados donde podrán hacer valer sus derechos.

Que en cuanto a los derechos reales de garantía, el artículo 2.203 del Código Civil y Comercial de la Nación referido a los efectos de la subasta, establece que éstos se extinguen por efecto de la subasta pública del bien gravado, si sus titulares fueron debidamente citados a la ejecución, sin perjuicio del derecho y preferencias que les correspondan sobre el producido para la satisfacción de sus créditos.

Que la Ley 24.441 implementa un "Régimen Especial de Ejecución Hipotecaria" que se caracteriza por ser un procedimiento de ejecución "mixto", es decir, que si bien existe intervención judicial, la mayoría de las actuaciones ocurren sin ésta. La normativa describe en sus articulados los requisitos que deben contener los documentos para obtener su registración (Artículos 52, 53, 57, 59 y 63 de la ley citada), siendo necesario, a fin de evitar dilaciones en el proceso inscriptorio, fijar una fecha para determinar si las medidas cautelares que pudieren afectar al inmueble objeto de ejecución, deben de ser levantadas o si se produce su desplazamiento, determinación ésta, que se establece con la primera publicación del aviso, ya que es en esa fecha que se presume cumplido el objetivo de lograr "su conocimiento", independientemente del régimen de publicidad que establece la ley.





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

Que asimismo, existen otros procedimientos administrativos de ejecuciones especiales contemplados por leyes particulares.

Que resulta imperioso determinar de forma indubitable los requisitos a calificar cuando ingresan documentos portantes de subastas en cualquiera de sus formas.

Que no existe duda alguna que los notarios pueden protocolizar la subasta operada.

Que la medida cautelar de litis, ordenada como publicidad noticia dentro del procedimiento judicial al decretarse la subasta, constituye una medida conservatoria del proceso, y evita transmisiones que podrían fundarse en el desconocimiento de la subasta, redundando en beneficio de la seguridad jurídica.

Por ello;

**EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA
PROVINCIA DE SANTA CRUZ
DISPONE:**

ARTICULO 1°: Toda vez que se ruegue la toma de razón de una subasta proveniente de una ejecución judicial relativa a derechos reales inscribibles, y las mismas se presenten en documentos judiciales o en escrituras públicas de protocolización, además de los recaudos de estilo, los mismos deberán contener como mínimo:

- a) El auto que decreta la subasta.
- b) El aprobatorio de la misma.
- c) El que otorga la posesión del bien.
- d) En los documentos judiciales, el que ordena la inscripción.

En todos los casos se procederá a inscribir, según corresponda, sin que deba exigirse procedimiento diferenciado alguno para los distintos supuestos comprendidos en la ley. Estos recaudos se exigen, sin perjuicio de los que, en virtud de disposiciones registrales y catastrales vigentes, deban cumplirse con respecto al bien.

ARTICULO 2°: Cuando ingrese documento judicial o escritura de protocolización, portante de mutación de derecho real de dominio, originado en subasta, y el asiento de dominio que se refiere, se encontrara afectado por alguna medida cautelar anotada con posterioridad a la fecha del auto que decretó la subasta, se tomará razón lisa y llana, comunicando al Juzgado oficiante de cada una de las medidas cautelares, el desplazamiento operado por efecto de la inscripción de la subasta, señalando para debido conocimiento de los terceros interesados: Juzgado, Secretaría y autos en los que se llevó a cabo la misma. Estas comunicaciones se efectuarán por intermedio del Sector de Registración correspondiente y en la forma de práctica que el Director del Organismo determine.

ARTICULO 3°: En los casos de desplazamiento de una Inhibición General de Bienes, su levantamiento se producirá al solo efecto de registrar el documento judicial o notarial originado en subasta pública cuya inscripción se solicita. A los fines indicados, la comunicación que se remita al juzgado oficiante de la medida cautelar desplazada, deberá señalar que esta última continúa vigente desde su registración, sin perjuicio de la inscripción del acto que se pone en conocimiento.





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

ARTICULO 4°: La presente Disposición es aplicable cuando los supuestos analizados se tramiten conforme el procedimiento establecido por la Ley Nacional 22.172.

ARTICULO 5°: Queda incluida en la presente normativa la subasta pública y el procedimiento licitatorio contemplados en el Título III, Capítulo VI, Sección I de la Ley 24.522 y sus modificatorias (Ley de Concursos y Quiebras).

ARTICULO 6°: LEY 24.441 - REGIMEN ESPECIAL DE EJECUCION HIPOTECARIA: La toma de razón de documentos notariales originados en el referido procedimiento, además de los recaudos de estilo para la registración de cualquier título, deberán contener constancia de:

- a) La intimación al deudor en los términos del Artículo 53 de la Ley.
- b) Acta de comprobación del estado físico y de ocupación del inmueble.
- c) La publicidad efectuada conforme el Artículo 57 de la Ley.
- d) El acta de la subasta.
- e) El pago del precio.
- f) La toma de posesión por el adquirente del bien subastado.

A los efectos del desplazamiento de las medidas cautelares, se tomará como fecha del auto de subasta, la publicación del primer aviso en el "diario oficial" (Boletín Judicial u Oficial), produciéndose el desplazamiento de las medidas registradas con posterioridad a dicha fecha.

En el caso de las Inhibiciones, su levantamiento sólo se producirá al solo efecto de registrar el documento originado en la subasta, cuya inscripción se solicita.

ARTICULO 7°: Queda exceptuada de la presente normativa, la registración de cualquier otra ejecución administrativa especial que fuere objeto de regulación por ley específica, a la cual se le aplicará la presente normativa en lo que resultare pertinente.

ARTICULO 8°: De conformidad al artículo 2.203 del Código Civil y Comercial de la Nación, se tendrán por cancelados los derechos reales de garantía que gravan el inmueble, según resulte de los respectivos documentos y de los asientos registrales, siempre que sus titulares hayan sido debidamente citados a la ejecución, circunstancia que deberá resultar expresamente calificada en el documento a registrar por el funcionario que decretó la subasta, no siendo necesario, en su caso, la rogación expresa de la cancelación.

El asiento a practicar en el rubro Cancelaciones del folio respectivo deberá expresar:

"Extinción de hipoteca (o anticresis) Nro.....
de fecha en los términos del Artículo 2.203
del Código Civil y Comercial de la Nación.
(funcionario y las referencias del acto, de
acuerdo al tipo de documento que ingrese
para su registracion)
Presentación Fecha"

ARTICULO 9°: No será exigible la presentación de oficios de levantamientos de medidas cautelares de fecha anterior al auto que decreta la subasta o a la fecha de la primera publicación de edictos (Ejecución Especial, Ley 24.441), bastando la transcripción de las resoluciones judiciales pertinentes en los documentos inscribibles, tanto de origen judicial como notarial (escritura pública de protocolización), siendo necesaria su expresa rogación.



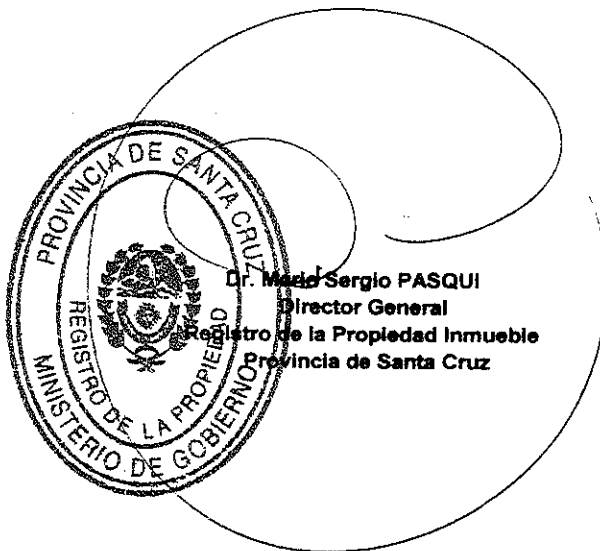


PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

ARTICULO 10°: Si al decretarse al subasta el funcionario judicial interviniente ordenó la inscripción de una medida cautelar de litis como publicidad noticia de las actuaciones, al registrarse la subasta no será necesario su levantamiento expreso.

ARTÍCULO 11°: Derógase las Disposiciones Técnico Registrales N° 44/73 y cualquier otra que se le ponga a la presente.

ARTICULO 12°: DAR A PUBLICIDAD y COMUNICAR el contenido de la presente, a la Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de Registros Público, a la Escribanía Mayor de Gobierno, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz, a la Asociación de Abogados de Río Gallegos, Asociación Colegio de Abogados de Santa Cruz y cumplido, ARCHIVASE.-



DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N° 11/2023



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

RÍO GALLEGOS, 28 de noviembre de 2.023.-

VISTO:

Lo establecido en la Disposición Técnico Registral N° 2/2004 y la necesidad de admitir la protocolización notarial de los documentos judiciales referidos a medidas cautelares y cancelaciones hipotecarias, la facultad conferida por los artículos 38° y 39° de la Ley N° 17.801 y el artículo 1° del Decreto Reglamentario Provincial N° 302/71, y;

CONSIDERANDO:

Que deviene conveniente admitir que todas las resoluciones judiciales susceptibles de inscripción registral, accedan para su registración a través de su transcripción literal en el documento correspondiente, debiendo el notario autorizante dejar expresa constancia en su texto de que ha tomado vista de las actuaciones judiciales pertinentes que sirven de causa a la protocolización referida, con indicación precisa del expediente, juzgado, secretaria, fuero y jurisdicción en que se dictaron, solicitando su registración y acompañando minutas rogatorias por separado.

Que la vista de las actuaciones puede realizarse en las formas habilitadas en cada una de las jurisdicciones.

Que la calificación de las resoluciones judiciales, la vista de las actuaciones y la constancia que debe realizarse, forma parte del "deber de diligencia notarial" y exime al Registro de toda responsabilidad.

Que tal procedimiento deviene ventajoso para todas las partes involucradas a fin de acelerar los procesos de calificación de documentos.

Por ello;

**EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA
PROVINCIA DE SANTA CRUZ**

DISPONE:

DISPONE

ARTÍCULO 1°: Toda vez que se ruegue la toma de razón de documentos constituidos por escrituras públicas mediante las que se transmitan o constituyan derechos reales sobre inmuebles, se admitirá la cancelación de hipotecas u otros gravámenes y el levantamiento de medidas precautorias dispuestos judicialmente, siempre que, además de los recaudos de estilo, se cumplimente en dichos documentos con la transcripción literal de las resoluciones judiciales respectivas, con indicación del expediente, juzgado; secretaria, fuero y jurisdicción en que se dictaron y obre la constancia expresa de los mismos, efectuada por el notario interviniente de que ha tenido a la vista las actuaciones judiciales correspondientes.

ARTÍCULO 2°: En los supuestos indicados en el artículo anterior deberá efectuarse por parte del notario interviniente, la expresa rogación del levantamiento o cancelación de que se trate, sin necesidad de acompañar oficio judicial al respecto.

ARTÍCULO 3°: Cada solicitud de cancelación de hipotecas u otros gravámenes de levantamiento de medidas cautelares, deberá rogarse por medio de



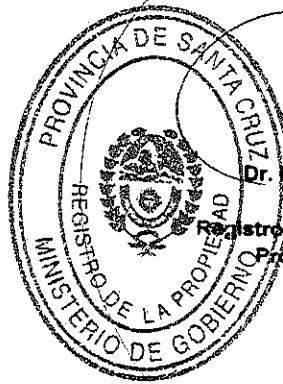
2



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

minutas o solicitud por separado, e ingresarán en la carátula rogatoria de la escritura pública objeto de registración, cuando esta esté implementada.

ARTICULO 4°: DAR A PUBLICIDAD y COMUNICAR el contenido de la presente, a la Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de Registros Público, a la Escribanía Mayor de Gobierno, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz, a la Asociación de Abogados de Río Gallegos, Asociación Colegio de Abogados de Santa Cruz y cumplido, ARCHIVASE.-



Dr. Mario Sergio PASQUI
Director General
Registro de la Propiedad Inmueble
Provincia de Santa Cruz

DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N° 12/2023



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

RÍO GALLEGOS, 28 de noviembre de 2.023.-

VISTO:

La necesidad de regular la expedición de certificados de dominio y la calificación de los documentos, en el supuesto en que se hayan anotado medidas cautelares de prohibición de innovar, la facultad conferida por los artículos 38° y 39° de la Ley N° 17.801 y el artículo 1° del Decreto Reglamentario Provincial N° 302/71, y;

CONSIDERANDO:

Que la "prohibición de innovar", se funda en el principio de la inalterabilidad de la cosa litigiosa y, por lo tanto, presupone que un cambio en la situación de hecho o de derecho pueda perjudicar a alguna de las partes en la relación jurídica, modificando los bienes motivo de ellas, o los derechos que los litigantes tienen sobre dichos bienes.

Que en tal sentido, apunta a la inmovilización del bien mediante la no realización de actos jurídicos que puedan alterar aquella situación, cuando la ejecución de tales actos pueda influir en la sentencia o convertir su ejecución en ineficaz o imposible, implicando en definitiva, una restricción a la disposición de los bienes sobre los que recae.

Que sus efectos se extienden a los terceros cuando media publicidad, por lo que es oponible desde su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Que el Artículo 22 de la Ley 17.801, dispone que "la plenitud, limitación o restricción de los derechos y la libertad de disposición, sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones" registrales.

Que la expedición del certificado de dominio, produce efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado (Artículo 25 "in fine" Ley 17.801), por lo que otorgar reserva de prioridad cuando se encuentra anotada prohibición de innovar sobre un determinado inmueble, posibilitaría la alteración del "status quo" de derecho, existente al tiempo de ordenarse la misma.

Que como esta medida está dirigida directamente a evitar que el titular de dominio altere el estado jurídico del bien, los documentos registrables que ingresen para su inscripción, deberán ser calificados y anotados en forma provisional, haciendo constar debidamente la existencia de prohibición de innovar salvo que se hubieren instrumentado sobre la base de certificado expedido con anterioridad a la anotación de la medida cautelar, en las condiciones de ley (Artículos 17 y 18 Ley 17.801).

Por ello;

**EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA
PROVINCIA DE SANTA CRUZ
DISPONE:**

ARTÍCULO 1°: Cuando ingresen solicitudes de certificados de dominio, con





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

relación a inmuebles sobre los cuales se hayan anotado medidas cautelares de "prohibición de innovar", aquellas deben ser expedidas como informes, sin reserva de prioridad.

ARTÍCULO 2°: En los supuestos en que la medida cautelar se haya anotado provisionalmente el certificado de dominio se expedirá en la forma que dispone la ley, con la reserva de prioridad condicionada.

ARTÍCULO 3°: Cuando ingresen documentos conteniendo medidas cautelares, deberán ser calificados aplicando las reglas generales de inscripción (inscripción definitiva, provisional o condicionada, según los casos).

ARTÍCULO 4°: Cuando ingresen documentos registrables, deberán ser calificados e inscriptos en forma provisional y condicionados a la medida cautelar, excepto que se hubieren instrumentado sobre la base de certificado expedido con anterioridad a la anotación de la medida cautelar, en cuyo caso serán registrados en la forma de estilo a la reserva de prioridad otorgada en forma previa, siempre que la misma sea mantenida de conformidad a los plazos establecidos en la Ley 17.801.

ARTÍCULO 5°: En todos los supuestos mencionados en la presente se deberá hacer constar debidamente la existencia de prohibición de innovar.

ARTÍCULO 6°: La presente normativa se hace extensiva a la medida cautelar de "prohibición de contratar".

ARTICULO 7°: DAR A PUBLICIDAD y COMUNICAR el contenido de la presente, a la Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de Registros Público, a la Escribanía Mayor de Gobierno, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz, a la Asociación de Abogados de Río Gallegos, Asociación Colegio de Abogados de Santa Cruz y cumplido, ARCHIVARSE.-



DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N° 13/2023