Propiedades: Inscripción de bienes inmuebles

¿En qué consiste?

Este trámite permite inscribir documentos que impliquen constitución, modificación, reconocimiento, transferencia o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles, con el objeto de hacer efectiva la función publicitaria necesaria para que los derechos sean oponibles.

La inscripción se debe realizar en el Registro General Santa Fe o Rosario, según la jurisdicción donde se sitúe el inmueble.

Los documentos portantes de esos actos pueden ser de origen notarial (predominantemente), judicial o administrativo.

Para los casos de excepción que las leyes autoricen, los documentos privados pueden ser inscriptos o anotados, en cuyo caso la firma de sus otorgantes debe ser certificada por escribano público o funcionario competente.

¿Qué necesito para realizarlo?

En Registro Santa Fe:

- Testimonio original de la escritura pública o fotocopia debidamente autenticada de las actuaciones en su parte pertinente, si fueran de origen judicial o administrativo.
- Formulario de Solicitud de Registración (SR) en original y copia suscriptas por el autorizante del acto o su reemplazante o por quien tuviere interés en asegurar el derecho que se pretende registrar
- Las Solicitudes de Registración (SR) deben ser confeccionadas en original y copia, excepto en caso de inscripción de:

- Gravámenes hipotecarios: fichas sólo en original
- Derecho real de habitación viudal: oficio judicial por duplicado o minuta en duplicado con testimonio
- Derecho real de uso (cementerio privado): testimonio con minuta por duplicado
- Extinción de derecho real de usufructo por fallecimiento del usufructuario: minuta por duplicado suscripta por el interesado que acredita interés legítimo o quien justifique representarlo, con firma certificada cuando corresponda y adjuntando partida de defunción expedida por el Registro Civil
- Certificado o informe expedido oportunamente por el Registro General
- Plano de mensura si correspondiere; entendiéndose que corresponde cuando se trate de primera inscripción de la parcela en el Registro General o de situaciones en las que las dimensiones del inmueble anteriormente inscripto, han sufrido modificaciones como consecuencia de subdivisión, desmembración, anexión o unificación.
- Certificado catastral o su relación en el documento, conforme a la Ley 2996 (t.o.).

Casos especiales: Se incluyen como tales actuaciones judiciales que por su diversidad, presentan modalidades distintas a los efectos inscriptorios:

-Sucesorios

-Adquisición del dominio por prescripción adquisitiva
-Acta de remate
-División de condominio - Adjudicación por liquidación de sociedad conyugal

-Sucesorios:

- La inscripción del dominio de los bienes que componen el acervo hereditario a nombre de los herederos debe ir precedida de la previa anotación de la Declaratoria de Herederos en relación a esos mismos bienes, trámites que pueden efectuarse concomitantemente ingresando en una misma carpeta de trámite la documental requerida para la toma de razón de la Declaratoria y lo necesario para el dominio o, encontrándose anotada ya la Declaratoria posteriormente se solicita sólo inscripción de dominio. En esta última hipótesis, al solicitarse registración de dominio deberá justificarse con un certificado del Registro, la subsistencia de la declaratoria inscripta.
- En ambos casos (inscripción simultánea o sucesiva) puede en relación a ese juicio sucesorio haber una cesión de derechos y acciones que igualmente pudo haber estado ya inscripta o requerirse conjuntamente con los trámites anteriores su inscripción; de cualquier modo la secuencia que justifica el tracto en orden a las titularidades (o sea el orden sucesivo de las titularidades mediante el cual cada una de ellas se apoya y justifica en la anterior) sería: declaratoria de herederos, cesión de derechos y acciones en su caso y posterior inscripción de dominio. Se reitera, cada trámite puede efectuarse por separado o en una única oportunidad ingresarse todos juntos. Si la cesión de derechos y acciones fue otorgada por escritura pública, la inscripción simultánea no será posible a su respecto, en cuyo caso se existencia tendrá que acreditarse mediante el correspondiente certificado que justifique que se encuentra inscripta
- Para el supuesto de la inscripción del dominio a nombre de los herederos en la proporción prevista por el Código Civil - sin haberse efectuado partición - se adjuntará Oficio o Minuta Universal en original y dos copias firmadas por el actuario conteniendo: identificación del expediente sucesorio y juzgado interviniente, nombre completo de los herederos a favor de quienes se inscribirá el dominio, con sus datos personales completos, incluído CUIL o CUIT, descripción del/los inmuebles respecto de los cuales deba practicarse la registración con indicación de sus datos de inscripción y número de partida de impuesto inmobiliario y transcripción de la resolución que ordena la inscripción o en su defecto, fotocopia certificada de la misma
- Cuando se ha efectuado partición, debe adjuntarse fotocopias certificadas de las hijuelas, de la resolución que aprueba las adjudicaciones y que ordena la inscripción respectiva y formulario de fichas para juicio o minuta universal por triplicado consignando los datos solicitados en el mismo y los datos personales del adjudicatario, incluído CUIL o CUIT e individualización de los inmuebles. En una misma ficha puede consignarse más de un inmueble en tanto estén ubicados en el mismo Departamento excepto para los matriculados en folio real, en cuyo caso sólo se admite un inmueble por minuta
- En uno u otro caso, deberá adjuntarse certificado previo expedido por el Registro General (validez 180 dIas) en los términos de los arts. 40/41-Ley 6435,repuesto con la tasa del 3 ‰ sobre el avalúo fiscal o valor denunciado, el que sea mayor
- Certificado catastral o su relación en el documento de conformidad a la Ley 2996 t.o.
- Cuando no se efectúe partición, junto con la documental reseñada es conveniente adjuntar los títulos de propiedad de los inmuebles respecto de los cuales se solicita inscripción, para colocar el correspondiente sello que trasunte la titularidad de los herederos, lo que se efectúa sin costo adicional alguno. De solicitarse posteriormente, se sigue el procedimiento y costos de Segundo o ulteriores testimonios

-Adquisición del dominio por prescripción adquisitiva:

- Fotocopia certificada de la resolución que declara la adquisición del inmueble mensurado a tal fin
- Copia oficializada del plano de mensura inscripto en forma definitiva en el Servicio de Catastro e Información Territorial
- Certificado previo (180 días de validez), con reposición del 3 ‰ sobre avalúo fiscal
- Formulario de Fichas para Juicios o Minuta Universal en original y dos copias consignando, además de los datos solicitados en el mismo, nombre completo y datos personales, incluyendo CUIL o CUIT, del adquirente
- Justificación del avalúo fiscal y reposición del 7,5 ‰ sobre el mismo, en concepto de tasa de inscripción
- Certificado catastral en los términos de la Ley 2996 t.o.

-Acta de remate:

- Fotocopia certificada de: Acta de Remate, auto aprobatorio de la subasta, acta de toma de posesión, decreto que ordena la inscripción y decreto que ordena la cancelación de la hipoteca si la hubiera
- Certificado previo (180 días de validez) con reposición del 3 ‰
  Formulario de Solicitud de Registración (SR) en original y copia, firmadas por el Secretario del Juzgado. Se consignarán nombre completo y datos personales, incluyendo CUIL o CUIT, del adquirente en subasta
- Copia oficializada del plano de mensura si la subasta se efectuó conforme al mismo (por existir deducciones de venta, donaciones, etc. sobre el inmueble objeto de la subasta)
  Reposicion del 7,5 ‰ sobre el avalúo fiscal o el monto de la subasta, el que fuera mayor. Se adjuntará avalúo fiscal
- Oficio de cancelación de hipoteca si las hubiera (individualizar la inscripción que se cancela) y levantamiento de medidas cautelares
- Certificado catastral o su relación en la solicitud de inscripción

-División de condominio - Adjudicación por liquidación de sociedad conyugal:

- Fotocopia certificada del convenio o cuenta particionaria
- Fotocopia certificada de la resolución que aprueba la cuenta particionaria u homologa el acuerdo
- Certificado previo (180 días de validez) con reposición del 3 ‰
- Formulario de Solicitud de Registración (SR) en original y copia firmada por el Secretario del Juzgado, consignando el titular adjudicatario, con sus datos completos, incluyendo CUIL o CUIT
- Copia oficializada del plano de mensura y subdivisión cuando se hubiera efectuado conforme a éste
- Justificar el avalúo fiscal y reposición del 7,5 ‰ sobre avalúo fiscal o el valor dado en la adjudicación, el que sea mayor
- Certificado catastral o su relación en la solicitud de inscripción.

En Registros Rosario y Venado Tuerto:

- Formulario Solicitud de Registración SR
- Cumplir con los requisitos establecidos en las DTR 18/2010 y 14/2011

¿Cúanto cuesta?

Tabla de Tasas Ley Convenio 8994

- Tasas retributivas de servicios (Sellados Provinciales)

¿Dónde se realiza?

Registro General Santa Fe – Sede Santa Fe
San Martín 2545 - Teléfonos: 54 - 342 - 4577032, 4577054
Horario de atención: lunes a viernes de 7:45 a 12:15

Registro General Rosario – Sede Rosario
Urquiza 1172 - Teléfonos: 54 - 0341- 4721763, 4721764, 4721766
Horario de atención: lunes a viernes de 7:15 a 12:30

Registro General Venado Tuerto
San Martín 709 - Teléfonos: 54 - 3462 - 408869
Horario de atención: lunes a viernes de 7:30 a 12:30

Observaciones:

En Registro Santa Fe:

- Exigencias formales a cumplimentar para la registración de escrituras en las que se toman a cargo medidas cautelares (Conf. artículo 20º Ley Nº 6435)

- En todos los supuestos en que se menciona "fotocopia certificada" podrá ser reemplazada por oficio o testimonio confeccionado en original y dos copias que contenga la transcripción íntegra de la declaratoria de herederos, hijuelas, auto aprobatorio de la partición, etc.

- La certificación de las fotocopias deberá ser ante Poder Judicial

- Las inscripciones de documentos proveniente de otras provincias se ajustan al mismo procedimiento de inscripción, debiendo éste ser efectuado con intervención de un profesional de esta Provincia, el que deberá estar debidamente autorizado para tal fin. Tratándose de Testimonio de actuaciones judiciales, los mismos deberán estar validados con el "sello de agua" de las autoridades judiciales de donde provengan

Se han tipificado los procedimientos más frecuentes y en forma generalizada. Sin perjuicio de ello, ante situaciones específicas no abarcadas por los datos anteriores, se sugiere la consulta directa ante los funcionarios del Organismo o recurriendo a la mesa de ayuda.

Formularios relacionados:

Registro Santa Fe - F101 - Solicitud de certificado notarial (Art. 40, 41, 45 Ley 6435) Registro Santa Fe - F101 - Solicitud de certificado notarial (Art. 40, 41, 45 Ley 6435) NEW.pdf - 428,27 kB

Declaración Jurada Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo DDJJ ESCRIBANOS v3.pdf - 1,57 MB

Registros Santa Fe, Rosario y Vdo. Tuerto - SR - Solicitud de Registración de Documento SR - Solicitud de Registracion de Documento.pdf - 386,02 kB

SR - Anexos SR - ANEXOS. JUL16.pdf - 174,06 kB