

## **DISPOSICIÓN TECNICO REGISTRAL N° 2/92**

Rosario, 4 de mayo de 1992

### **VISTOS**

La técnica y procedimientos vigentes en este Registro para la constitución y desafectación de Bien de Familia (Ley Nacional 14.394, artículos 34 al 50; Ley Provincial 7224 – T.O. Ley 9872).-

### **Y CONSIDERANDO QUE:**

La experiencia acumulada aconseja una paulatina actualización de tales técnicas y procedimientos con el fin de:

- a. Simplificar y agilizar los trámites de constitución o desafectación, sin mengua de la seguridad y certeza, especialmente cuando tales actos se formalizan directamente en el Registro.
- b. Unificar la redacción de las actas registrales para el mejor control previo o simultáneo a su instrumentación, a la vez que disminuir la necesidad de espacio necesario para su guarda.
- c. Propender a la mayor difusión de esta institución jurídica en atención a los altos fines en que se fundamenta.

Por ello y lo dispuesto por las leyes provinciales 7224 (T.O: ley 9872) – especialmente en su artículo 3 al 6 – y 6435 (artículos 51 inciso 6°, 52, 75, 76 incisos 2°, 5°, 7°, y concordantes).

## **EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL ROSARIO DISPONE**

### **I.- FORMULARIOS ESPECIALES:**

1°.- Para la constitución y desafectación de Bien de Familia que por disposición de las leyes deben formalizarse mediante acta en este Registro, se utilizarán los formularios especiales cuyos facsímiles se agregan, respectivamente, como Anexos Uno y Dos integrantes de la presente, a partir de las fechas de uso optativo u obligatorio que se determinan en el artículo 11°.

2°.- Los formularios se llenarán según las “instrucciones” que al efecto se agregan como Anexo Tres de la presente con igual eficacia normativa.

### **II.- DOCUMENTACIÓN Y REQUISITOS NECESARIOS:**

3°.- Para la constitución mediante acta registral se requerirá:

- a) Título de propiedad inscripto en el Registro. Si el dominio del inmueble fue adquirido en virtud de distintos actos o hechos jurídicos, deberá presentarse el título correspondiente a cada uno de ellos.
- b) Libreta del Registro Civil o, en su defecto, las partidas que respectivamente acrediten el vínculo entre los constituyentes y entre éstos y los beneficiarios. Si el vínculo hubiere surgido en el extranjero, la documentación expedida por el país respectivo deberá ser legalizada por la autoridad diplomática argentina en dicho país y revalidada en la República Argentina por la dependencia competente del Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, adjuntándose además traducción en legal forma si dicha documentación no estuviere en idioma español. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto sobre legalización de instrumentos

públicos extranjeros, para los Estados adherentes, en la Convención de La Haya del 5/10/1961 vigente en nuestro país desde fines de febrero de 1988 luego de su ratificación por ley 23.458.

- c) Documento de identidad del constituyente.
- d) Último comprobante del Impuesto Inmobiliario, o certificación del Catastro Provincial, con la valuación fiscal, por terreno y mejoras del inmueble, vigente a la fecha del acto.
- e) Informe expedido por este Registro General sobre la situación jurídica del inmueble y del constituyente, según se refiere en el apartado “b)” del artículo 9°.
- f) Toda otra documentación que, a juicio de la Jefatura de la Sección al verificar el trámite, sea necesaria para decidir sobre la procedencia o improcedencia del mismo.

4°.- **Para la desafectación mediante acta registral** se requerirá:

- a) Título o títulos de propiedad con la nota puesta por el Registro para constancia de la constitución.
- b) Comparecencia, en su caso, del cónyuge que debe dar su conformidad con la desafectación.
- c) Documentos de identidad del titular y su cónyuge.

5°.- **INSTRUMENTACIONES MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA:** cuando la constitución o desafectación de Bien de Familia tengan lugar mediante escritura pública, como lo permite la ley 7224, para la correspondiente inscripción se presentará:

- a) Título o títulos de propiedad del inmueble.
- b) Testimonio (artículo 1006 del Código Civil) de la escritura a inscribir.
- c) Copia de la misma escritura, autenticada por el autorizante o su reemplazante legal.
- d) Solicitud de inscripción, suscripta por el escribano autorizante o su reemplazante legal, la que con la copia de la escritura se incorporarán al Protocolo Registral respectivo para integrar de tal forma el correspondiente asiento.
- e) La valuación fiscal vigente de terreno y de mejoras se relacionará, como es de técnica notarial habitual, así discriminada en el cuerpo de la escritura con el número de partida del Impuesto Inmobiliario. En el caso de inmuebles matriculados en folio real se consignarán además, en la escritura o en la solicitud de inscripción, los datos de nomenclatura del Catastral Provincial: Departamento, Distrito y, según correspondan, Subdistrito Sección-Polígono, Manzana, Parcela, Subparcela.

### **III.- PROCEDIMIENTO EN GENERAL:**

6°.- **ADMISIBILIDAD DE LOS TRAMITES:** Atendiendo a que la naturaleza constitutiva de las inscripciones relativas al Bien de Familia obsta a toda registración que no sea definitiva, no se dará curso a aquellos trámites de constitución o desafectación que resulten observados por incumplimiento o deficiencia de los requisitos legales o reglamentarios en la materia.

7°.- **ACTAS REGISTRALES:** Trátase de la constitución o la desafectación mediante acta registral:

- a) El personal competente del Registro verificará el cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios teniendo a la vista la documentación con que deben acreditarse.
- b) Completado el correspondiente formulario y verificado el trámite sin observaciones, el acta será otorgada por la parte constituyente o desafectante, y autorizada por el Director del Registro o su reemplazante natural, quienes también deberán tener a la vista la documentación que acredite los requisitos legales necesarios para estos actos.

- c) Una vez autorizada el acta se incorporará al Protocolo respectivo de la Sección “Bien de Familia” y se pondrá en el asiento o asientos de Dominio, así como en el título o títulos de propiedad del inmueble, notas que expresen los datos relativos a la constitución o desafectación, notas éstas que llevarán la firma del agente inscriptor y su aclaración. El título o títulos de propiedad y demás documentación necesaria para la constitución o la desafectación se entregarán a la parte interesada contra recibo en el asiento efectuado.

8°.- ESCRITURAS PUBLICAS: será aplicable a estos documentos notariales lo dispuesto en el artículo precedente en todo cuanto sea compatible y además, a efectos del artículo 6° que atiende a la naturaleza del Bien de Familia, las normas sobre calificación establecidas en los artículos 13, 14, 15, 60 (primera parte) y concordantes de la ley 6435.

9°.- DISPOSICIONES COMUNES: Se trate de actas registrales o escrituras públicas:

a) Con las actas registrales y las copias autenticadas de escrituras públicas, se formarán protocolos de quinientos folios cada uno, para cuya formación serán aplicables las normas vigentes para los protocolos notariales en cuanto sean compatibles.

b) La información sobre la situación jurídica registral de los inmuebles y sus titulares (Dominio, Gravámenes y Medidas Precautorias), para la constitución de Bien de Familia mediante acta registral o escritura pública, se obtendrá mediante INFORME de los previstos en los artículos 44, 45 y concordantes de la ley provincial 6435 utilizando los formularios específicos establecidos mediante Disposición Técnico Registral 29/90 y concordantes, los que serán solicitados por profesional legitimado o por los titulares de dominio interesados, si se requiere para un acta registral, o por el escribano que habrá de autorizarla, o su reemplazante legal, si se requiere para una escritura pública. En el caso de los particulares titulares del dominio, sus firmas deberán ser autenticadas por escribano público o autoridad competente, o suscriptas directamente en este Registro ante funcionario del mismo asignado al efecto.

c) En todos los casos (acta registral o escritura pública), por tratarse de un valor de referencia y no de tributación, el monto de la Valuación Fiscal que debe consignarse discriminado por terreno y mejoras es el correspondiente al 100% (cien por ciento) de la misma, con independencia de que en los comprobantes del Impuesto Inmobiliario consten porcentajes menores a efectos tributarios.

d) Cuando se trate de supuestos especiales previstos en la ley 14.394 (inmueble explotado por cuenta propia, con o sin vivienda en el mismo), las circunstancias de cada caso en particular se consignarán expresa y detalladamente en la respectiva acta registral o escritura pública que formalice la constitución del Bien de Familia.

#### IV. ERRORES TIPOGRÁFICOS Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

10°.- A fin de subsanar omisiones y errores tipográficos detectados en los formularios con posterioridad a su impresión, se procederá de la siguiente manera:

a) Inmuebles en propiedad horizontal: se individualizarán en el RUBRO “2” consignando:

1.- en el espacio destinado a LOTE, los GUARISMOS DE UNIDAD Y PARCELA/S.

2.- la abreviatura “PH” en el espacio destinado a “Manzana”.

3.- Y el número y año del respectivo plano de subdivisión en Propiedad Horizontal agregando la abreviatura “PH”.

b) RUBRO “5”: donde dice “TITULARIDA” debe entenderse “TITULARIDAD”.

- c) RUBRO “6”: donde figura el desaparecido símbolo monetario “\$a se testará la “a” del mismo para adecuarlo al símbolo \$ correspondiente al signo “peso” vigente desde el 1° de enero de 1992.-

V.- VIGENCIA:

11°.- La presente tendrá vigencia desde el 20 de mayo de 1992, salvo en cuanto a los FORMULARIOS ESPECIALES que serán de uso optativo desde esa misma fecha y obligatorios recién a partir del 1° de agosto de 1992.

12°.- Regístrese, notifíquese, publicítese e insértese en el Protocolo de Disposiciones Técnico Registrales.-