

NEUQUEN, 19 de mayo de 2015 .-

RESOLUCIÓN TÉCNICO REGISTRAL N°02/15

REQUISITOS QUE DEBEN CONTENER LAS MINUTAS DE INSCRIPCIÓN PARA ROGACIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES Y LA PROTOCOLIZACIÓN DE LOS MISMOS.

VISTO Y CONSIDERANDO:

La cantidad de inscripciones provisionales (art. 9 Ley 17.801) como consecuencia de las reiteradas y frecuentes observaciones que se efectúan en relación a los documentos judiciales así como también a la protocolización de los mismos.

Que es necesario unificar los criterios de calificación respecto a los requisitos que deben contener tales rogaciones, especialmente los referentes a los formularios que deben acompañarse junto al documento portante del acto que se pretende inscribir (art. 4 Ley 2.087).

Que, en consecuencia, resulta pertinente que los profesionales rogantes y los funcionarios autorizantes de esos documentos tengan acceso a normas claras respecto a los requisitos que deben contener las minutas de inscripciones.

Que, en definitiva, la presente normativa tiene por objetivo prestar un mejor servicio a los justiciables por parte de todos los sujetos intervinientes en el procedimiento registral evitando así la provisionalidad innecesaria en tales documentos con motivo de observaciones relacionadas con las minutas de uso obligatorio.

Asimismo, debe tenerse presente que tales formularios de inscripción revisten suma importancia pues con su presentación se articula el Principio Registral de Rogación el cual está consagrado en el art. 6 Ley 17.801 e implica que el Registro no pueda actuar de oficio sino que lo deba hacer a petición de parte o a requerimiento de autoridad judicial o administrativa.

Dable resulta destacar que los formularios de uso obligatorio deben ser un reflejo del documento a inscribirse, requisito que queda cumplido a través de la “extracción” de los datos y de las partes pertinentes y no con la “transcripción íntegra” del mismo pues no debe perderse de vista que el fin último que tienen dichos formularios es la de contar con una lectura resumida del documento a registrarse. Lo contrario implicaría que

directamente se reemplazase la minuta de inscripciones por una copia certificada de aquél.

En función de lo anterior y de conformidad con los principios consagrados en la Ley 17.801, y los artículos 123 y 124 Ley 2.087, en uso de las facultades que le son propias y en subrogancia del cargo;

EL SUBDIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

RESUELVE:

1°.- Disponer que, en lo sucesivo, las minutas de inscripciones que vengan acompañadas de los documentos judiciales o notariales que ingresen al Registro de la Propiedad Inmueble deberán cumplir los siguientes requisitos:

Para los actos referidos a:

A) ADJUDICACION POR DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL POR DIVORCIO O NULIDAD MATRIMONIAL (según el caso):

Campo superior “Matrícula o T° F° Fca”: No se llena pues es completado por el Registro.

Nomenclatura Catastral: La que surja del oficio la cual debe coincidir con la del Certificado Catastral (C.C.) y con la inscrita en el folio real. Para el caso de que la Nomenclatura Catastral (N.C.) del documento judicial y la del Certificado Catastral hayan variado y, por lo tanto, no coincidan con la que consta inscrita en el folio real, se deberá dejar constancia en el oficio y en la minuta de inscripciones que la nueva N.C. es la “actual”.
Ej: “N.C. 09-20-059-5376 (actual)”.

R1: Adjudicación por Disolución de la Sociedad Conyugal (debiéndose consignar: 'N° de Oficio' o 'fecha' si no tiene número el oficio. Tener presente que si hay 'Oficios Ampliatorios' también deben consignarse los mismos en el R1 sea refiriéndose a ellos mediante el número de oficio o su fecha, ej. “Adjudicación.....según Oficio N°314/15 y Ampliatorio del 19/05/15”).

R2: Consignar la ubicación del inmueble y mayor fracción teniendo en cuenta el informe de dominio. Ej: “Dpto. Confluencia, Ciudad de Neuquén, Santa Genoveva Norte, Chacra 135, integrado lotes 6 y 7 s/pl.DPC-2756-3244/99. LOTE 6-A MANZANA 5”. Si alguno de esos datos se hubiere modificado deberá consignar la nueva designación conforme a la nueva planimetría vigente.

R3: Medidas, superficie y linderos. Si alguno de esos datos se hubiere

modificado deberá consignar las nuevas medidas, superficies y linderos conforme a la nueva planimetría vigente.

R4: Sólo completar cuando se trate de una Unidad Funcional de un inmueble sometido a Ley 13.512 (Propiedad Horizontal).

R5: Matrícula y Departamento o Tomo Folio y Finca si no estuviese pasado al folio real (dato fundamental).

R6: Consignar los datos de la/s persona/s adjudicataria/s. Es importante tener en cuenta que las proporciones son en números quebrados (1/1, 1/6, etc) y no en porcentuales.

R7: Consignar los datos del titular registral (basta con nombre, apellido y CUIL).

R8: Consignar Valuación Fiscal (surge del Certificado Catastral: ver 'Valuación Total' la cual debe coincidir también en testimonio).

R12: Consignar carátula completa del expediente (autos y nro. de expte.), Juzgado, Secretaría y Sede.

R16: Consignar las afectaciones al dominio (ej. Bien de Familia, Dentro de Seguridad de Fronteras, Sujeto a Servidumbre de Nacimientos y Corrientes de Agua, Servidumbres ya inscriptas y otros derechos o restricciones que afecten al dominio).

R18: Consignar el número de Certificado Catastral (el cual tiene una validez de 90 días desde su emisión, por lo que el documento judicial debe haber sido librado dentro del término de vigencia del C.C.), ej. "C.C.5824-028171/15".

Asimismo en este rubro se debe citar todo lo que en los rubros anteriores no haya podido colocarse por falta de espacio, ej. "(continúa R2:.....)".

Para el caso de que conste inscripto un Bien de Familia y judicialmente se haya dispuesto que subsista el mismo, deberá dejarse constancia tal circunstancia en este R18 y también en el oficio.

Es importante tener presente que en este R18 se deben transcribir las partes pertinentes de las providencias o resoluciones citándose su 'foja y fecha' y si se encuentran 'firmes' (art. 72 Ley 2.087). Ej:

"Sentencia de divorcio: fs...dice: 'Neuquén, Declaro etc.....etc..... Fdo. Dr.....Juez'".

"Convenio de adjudicación: fs.... (transcribir las partes pertinentes)".

"Auto que dispone la homologación, aprobación e inscripción: fs...dice: 'Neuquén,..... Apruébase en cuantolugar por derecho.....etc.... el ... dispuesto a fojas....."

etc. Fdo. Dr.....Juez”.

“Auto que ordena el libramiento del presente: fs...dice: 'Neuquén.....,a los efectos de su inscripción, etc.... líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, encontrándose facultados para el diligenciamiento del mismo los Dres.....Fdo. Dr.....Juez”.

B) PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA o USUCAPION:

Campo superior “Matrícula o T° F° Fca”: ídem para todos los casos.

Nomenclatura Catastral: ídem para todos los casos.

R1: Prescripción Adquisitiva o Usucapión (no ambos) debiendo consignarse N° Oficio o Fecha.

R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R12, R16: ídem para todos los casos.

R18: Citar en este rubro el número de Certificado Catastral y todo lo que en los rubros anteriores no haya podido consignarse por falta de espacio, ej. “(continúa R2:.....”).

Transcribir las partes pertinentes de las providencias o resoluciones citándose su 'foja' y si se encuentran 'firmes' (arts. 65 y 66 Ley 2.087). Ej:

“Sentencia: fs...dice: 'Neuquén.....VISTO.....CONSIDERANDO.....

FALLO:.....Fdo: Dr.....Juez” (sólo lo pertinente, no toda la resolución)”.

“Orden de Cancelación de la Titularidad Vigente: fs...dice: 'Neuquén.....Déjase constancia que a fojas el se ordenó la cancelación de la titularidad vigente con relación a la fracción usucapida”.

“Auto que ordena el libramiento del presente: fs...dice: 'Neuquén.....,a los efectos de su inscripción, etc.... líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, encontrándose facultados para el diligenciamiento del mismo los Dres.....Fdo. Dr.....Juez”.

C) DECLARATORIA DE HEREDEROS (Y DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD CONYUGAL EN CASO QUE CORRESPONDIERE) O (Y CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS SEGÚN SE TRATE) O PARTICIÓN O INSTITUCIÓN DE HEREDEROS

Campo superior “Matrícula o T° F° Fca”: ídem para todos los casos.

Nomenclatura Catastral: ídem para todos los casos.

R1: Declaratoria de Herederos (y Disolución de la Sociedad Conyugal -en caso que correspondiere-) o (y Cesión de Derechos Hereditarios -según se trate-) o

Partición o Institución de Herederos, debiendo consignarse N° Oficio o Fecha.

R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R12, R16: ídem para todos los casos.

R18: Citar el número de Certificado Catastral y todo lo que en los rubros anteriores no haya podido consignarse por falta de espacio, ej. “(continúa R2:.....)”).

Para el caso de que conste inscripto un Bien de Familia y judicialmente se haya dispuesto que subsista el mismo, deberá dejarse constancia tal circunstancia en el R18 y en el oficio.

Consignar las partes pertinentes de las providencias o resoluciones citándose su 'foja' y si se encuentran firmes (ver art. 67 Ley 2.087)

“Auto de declaratoria de herederos o de aprobación de testamento (según correspondiere): Consta a fojas y dice: “Neuquén, Declaro herederos etc.....etc..... Fdo. Dr.....Juez”.

Transcripción de las partes pertinentes de las cesiones o particiones que hubieren, según el caso que se trate.

“Auto que dispone la homologación, aprobación e inscripción: Consta a fojas... y dice: “Neuquén,..... Apruébase en cuantolugar por derecho.....etc.... el ... dispuesto a fojas..... etc. Fdo. Dr.....Juez”

En los supuestos en que entre los derechos hereditarios se cedieren también los derechos gananciales del cónyuge supérstite, tal circunstancia deberá mencionarse expresamente. (ver art. 68 Ley 2.087)

Si hubiere pluralidad de herederos deberá expresar la proporción que le corresponde a cada uno de ellos en la titularidad, en fracciones de números quebrados. (ver art. 69 Ley 2.087)

“Auto que ordena el libramiento del presente: Consta a fojas y dice: “Neuquén.....a los efectos de su inscripción, etc.... líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, encontrándose facultados para el diligenciamiento del mismo los Dres.....Fdo. Dr.....Juez”.

D) CONVENIO DE PARTICIÓN: NUDA PROPIEDAD Y USUFRUCTO:

Campo superior “Matrícula o T° F° Fca”: ídem para todos los casos.

Nomenclatura Catastral: ídem para todos los casos.

R1: “Partición Nuda Propiedad” (en un formulario) seguido del N° de Oficio o Fecha y en otro formulario, también en el **R1:** “Usufructo por Partición” consignando N° de Oficio o Fecha.

Téngase presente que la parte que se adjudica el Usufructo lo es a través del *Convenio de Partición* y no por vía de “constitución de usufructo” pues esto último solo puede “constituirse” por Escritura Pública (art. 1184, inc.1º Cód. Civil).

R2, R3, R4, R5, R7, R8, R12, R16: ídem para todos los casos.

R6: En el formulario correspondiente a “Partición Nuda Propiedad” deberá dejarse constancia de los datos personales y la proporción que les corresponda a las personas a las que se les haya asignado la Nuda Propiedad. De igual modo, en el formulario correspondiente a “Usufructo por Partición” deberá consignarse en el R6 los datos personales y la proporción que les corresponda a las personas a las que se les haya asignado el Usufructo por Partición.

R18: Citar el número de Certificado Catastral y todo lo que en los rubros anteriores no haya podido consignarse por falta de espacio, ej. “(continúa R2:.....)”.

Transcribir las partes pertinentes del *Convenio de Partición* con la providencia que lo apruebe y la que dispone su libramiento.

“Convenio de Partición: consta a fs... y textualmente dice: 'Se adjudica la nuda propiedad al Sr.....y por la presente partición se adjudica el usufructo a la Sra.....'(solo las partes pertinentes)”

“Auto que dispone la homologación, aprobación e inscripción: Consta a fojas... y dice: “Neuquén,..... Apruébase en cuantolugar por derecho.....etc.... el ... dispuesto a fojas..... etc. Fdo. Dr.....Juez”.

“Auto que ordena el libramiento del presente: Consta a fojas y dice: “Neuquén.....,a los efectos de su inscripción, etc.... líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, encontrándose facultados para el diligenciamiento del mismo los Dres.....Fdo. Dr.....Juez”.

E) SUBASTA

Campo superior “Matrícula o Tº Fº Fca”: ídem para todos los casos.

Nomenclatura Catastral: ídem para todos los casos.

R1: Subasta, debiendo consignarse Nº Oficio o Fecha.

R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R12, R16: ídem para todos los casos.

R18: Citar el número de Certificado Catastral y todo lo que en los rubros anteriores no haya podido consignarse por falta de espacio, ej. “(continúa R2:.....)”.

Transcribir las partes pertinentes de las providencias o resoluciones citándose su 'foja' y si se encuentran firmes. Ej:

“Auto que decreta el remate: Consta a fojas y dice: “Neuquén, Decrétase la venta en pública subasta..... etc..... Fdo. Dr.....Juez”.

“Auto que aprueba el remate: Consta a fojas... y dice: “Neuquén,..... Apruébase en cuantolugar por derecho.....etc.... el remate dispuesto a fojas..... etc. Fdo. Dr.....Juez”

“Auto que ordena la puesta en posesión: Consta a fojas.... y dice: “Neuquén,..... Atento el estado de autos.....etc. ordénase la puesta en posesión del inmueble subastado....etc....librándose a tal fin mandamientoetc..... Fdo: Dr.Juez.”

Expresar además que: “Dicho mandamiento fue cumplimentado conforme constancia agregada a fojas y transcripta dice: (Copiar íntegramente el acta de puesta en posesión del inmueble por parte del adquirente).”

“Auto que tiene por abonado el precio: Consta a fojas.... y dice: “Neuquén, Atento el estado de autos téngase por abonado el precio de \$..... etc. (Conforme surja del expediente). (Debe constar en el oficio el precio de la subasta).”

“Auto que ordena el libramiento del presente: Consta a fojas y dice: “Neuquén.....a los efectos de su inscripción, etc.... líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, encontrándose facultados para el diligenciamiento del mismo los Dres.....Fdo. Dr.....Juez”.

F) MEDIDA CAUTELAR GENÉRICA AUTOS DE SUBASTA:

Campo superior “Matrícula o T° F° Fca”: ídem para todos los casos.

Nomenclatura Catastral: ídem para todos los casos.

R1: Medida cautelar genérica Autos de Subasta, debiendo consignarse N° Oficio o Fecha.

R2, R3, R4, R5: ídem para todos los casos.

R6: Consignar el titular registral (no los nuevos adquirentes, herederos, adjudicatarios, etc).

R12: ídem para todos los casos.

R18: Transcribir la parte pertinente del auto que ordenó la medida cautelar genérica “Neuquén,.....Dispóngase la inscripción del auto de subasta como medida cautelar genérica sobre el inmueble inscripto en el dominio...Fdo: Dr.....Juez”.

“Auto que ordena el libramiento del presente: fs.....: 'Neuquén.....,a los efectos de su inscripción, etc.... líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, encontrándose facultados para el diligenciamiento del mismo los Dres.....Fdo.Dr.....Juez”

G) EMBARGO (U OTRA MEDIDA CAUTELAR SOBRE EL INMUEBLE)

Campo superior “Matrícula o T° F° Fca”: ídem para todos los casos.

Nomenclatura Catastral: ídem para todos los casos.

R1: Embargo (o Litis, o Medida de No Innovar) o Embargo Parte Indivisa (si son varios los titulares y se embarga solo la parte indivisa de alguno de ellos. Para este caso debe dejarse constancia en el R6 al titular de la parte indivisa que se le traba la medida -no a todos- y la proporción que a él le corresponde), debiendo consignarse N° Oficio o Fecha.

R2, R3, R4, R5: ídem para todos los casos.

R6: Consignar al titular registral (no los nuevos adquirentes, herederos, adjudicatarios, etc). Si se embarga una parte indivisa consignar solo al titular registral a quien se le embarga su parte y la proporción que a él le corresponde.

R8: Expresar monto del embargo y monto por intereses, gastos y costas.

R12: ídem para todos los casos.

R18: El auto que dispone el libramiento del presente dice:

“Neuquén, de de trábese embargo (o embargo parte indivisa del Sr.....) por las sumas sobre el inmueble..... propiedad de a cuyo fin líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, encontrándose facultado para el diligenciamiento del mismo los doctores.....Fdo: Dr.....Juez”. (Debe transcribirse la resolución que “ordena” el embargo completa, no solo la que ordena el libramiento del oficio).

H) REINSCRIPCION DE EMBARGO

Campo superior “Matrícula o T° F° Fca”: ídem para todos los casos.

Nomenclatura Catastral: ídem para todos los casos.

R1: “Reinscripción de Embargo según Oficio N° o Fecha”.

R2, R3, R4, R5, R6: ídem para todos los casos.

R12: ídem para todos los casos.

R18: Transcribir la providencia que así lo ordena, Ej:

“Neuquén, de de reinscríbese el embargo (o embargo parte indivisa del Sr.....) oportunamente trabado bajo Entrada General.....sobre el inmueble..... propiedad de a cuyo fin líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble,

encontrándose facultado para el diligenciamiento del mismo los doctores.....Fdo: Dr.....Juez”.

Tener presente que la providencia que ordena la reinscripción de embargo no debe citar monto pues se reinscribe la medida cautelar en exactas condiciones a la oportunamente trabada. Si hubiere cambiado la carátula y no queda aclarada tal circunstancia o si se aclara el monto o se consigna un nuevo monto, tales hipótesis son tomadas como nuevo embargo.

Debe recordarse que para la reinscripción de embargo la rogación debe efectuarse antes de su fecha de caducidad de 5 años.

Asimismo, si se pretende actualizar el monto del embargo se toma razón como si fuera un **“nuevo embargo”** por lo que debe consignarse en el **R1: “Embargo”** (no actualización de embargo) consignando en los demás rubros lo anteriormente referenciado.

I) INHIBICIÓN GENERAL DE BIENES

Tener presente que el Oficio requerido para anotar Inhibiciones generales de bienes deberá contener respecto de las personas físicas los datos exigidos por el art. 32 Ley 17.801 y tratándose de personas jurídicas consignar denominación o razón social y su inscripción en el Registro Público de Comercio respectivo u organismo administrativo competente o datos de su acto constitutivo en caso de no revestir forma societaria (ver art. 107 Ley 2.087).

R1: Inhibición General de Bienes.

R6: Consignar los datos personales del inhibido, siendo imprescindibles apellido y nombres completos y D.N.I. sólo respecto de persona extranjera se admite Pasaporte o cédula provincial y policía que la expidió, además de la nacionalidad.

R12: Autos y número de Expediente, Juzgado y Secretaría intervinientes (número y sede).

R18: Transcripción del auto que dispone la medida cautelar y el libramiento del presente según el siguiente modelo:

“Neuquén,..... de de dispóngase la inhibición general de bienes respecto del Sr.....a cuyo fin líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, encontrándose facultado para el diligenciamiento del mismo los doctores.....Fdo: Dr.....Juez”. (Debe transcribirse la resolución que “ordena” la medida, no sólo la que ordena el libramiento del oficio).

J) REINSCRIPCION DE INHIBICION GENERAL DE BIENES:

De acuerdo con el art. 108 de la Ley 2.087 es posible la Reinscripción de una Inhibición General de bienes para lo cual el Oficio deberá ordenarlo expresamente haciendo referencia a la Entrada General de la medida que se pretende reinscribir. Dicha solicitud deberá presentarse antes del plazo de caducidad de la medida cautelar original.

R1: Reinscripción de Inhibición General de Bienes.

R6: Ídem anterior.

R12: Ídem anterior.

R18: Transcripción del auto que dispone la reinscripción de la medida cautelar en cuestión.

Si falta alguno de estos requisitos y el defecto es subsanable la medida se anota en forma PROVISIONAL por 180 días (art. 9 Ley 17.801) en cuyo caso deberá procederse de la siguiente manera sea que se trate de Inhibición como de Reinscripción de Inhibición:

En Oficio ampliatorio (cuando se trate de falla en el Oficio): consignar los datos faltantes según se indica en volante de Inscripción Provisional que se adjunta al documento cuando es devuelto, y que debe acompañarse con la documentación original al momento de ser reingresado. Todo esto dentro del plazo de vencimiento que se fija en el volante.

En Formulario puede completarse el presentado originalmente con los datos faltantes agregando en Rubro 1 la fecha del Oficio ampliatorio.

K) LEVANTAMIENTO DE INHIBICION

• LEVANTAMIENTO TOTAL:

El oficio requiere los datos indispensables para identificar a la persona física o jurídica que quedará desafectada, así como Entrada General de la Inhibición que se pretende levantar y el juzgado interviniente que no puede ser otro que aquél que ordenó la medida original. Deberá contener además la transcripción del auto que ordena el Levantamiento de dicha medida, o al menos de las medidas cautelares ordenadas en los actuados en forma genérica.

R1: Levantamiento de Inhibición General de Bienes.

R6: Ídem anterior.

R12: Ídem anterior.

R18: Transcripción del auto que dispone el Levantamiento de la medida cautelar.

- **LEVANTAMIENTO PARCIAL** (o al solo efecto de escriturar):

El Oficio deberá contener, además de los datos mencionados anteriormente, designación (lote y manzana) e inscripción de dominio (número de matrícula y departamento) del inmueble a escriturar, el auto que decreta la medida específicamente y que designa al Registro Notarial que realizará la operación, según lo dispone la Resolución Técnico Registral 2/86.

R1: Levantamiento al sólo efecto de escriturar.

R2: Lote, manzana, matrícula y departamento del inmueble.

R6: Ídem anterior.

R12: Ídem anterior.

R18: Transcripción del auto que dispone la medida, con referencia del inmueble y del Registro Notarial que operará.

Sea el Levantamiento de Inhibición total o parcial es una medida negativa, cuando el Oficio adolece de algún defecto corresponde su RECHAZO así como también cuando no se abona previo a su presentación la tasa registral del levantamiento y de la medida cautelar original.

Cabe aclarar que tratándose de medidas anotadas en forma provisional no sería Levantamiento sino Desistimiento de Inscripción Provisional.

- **DOCUMENTOS NO REGISTRABLES** (se rechazan ipso facto):
 - *Inscripción de INHIBICIONES a nombre de SUCESIONES, SOCIEDADES DE HECHO* (sí de sus integrantes individualmente), *U.T.E.* (sí de las empresas que la conforman) o *FIDEICOMISOS* (sí de la persona fiduciaria) de acuerdo con lo establecido por el art. 55 Ley 2.087.
 - *Inscripción de INHABILITACIONES.* Deberá rogarse expresamente la medida cautelar de Inhibición General de Bienes.
 - *Inscripción de CONCURSO PREVENTIVO o QUIEBRA*, sí de Inhibición General de Bienes ordenada en Concurso o Quiebra (arts. 14 inc.7 y 88 inc.2 de la Ley de Concursos y Quiebras).

L) CERTIFICADO CATASTRAL (LEY 2.217)

Se recuerda que todo documento autorizado por escribanos públicos, jueces y demás funcionarios sobre **actos de constitución, transmisión o modificación de derechos reales sobre inmuebles**, que ingrese al organismo deberá estar acompañado por el Correspondiente Certificado Catastral habilitante sin cuya exhibición no procederá la inscripción (Art. 62 y 65 de la Ley 2.217). Cuando se refiere a "no procederá", se debe entender definitiva.

Se encuentran exceptuados de dicho Certificado **la constitución, transmisión o cancelación de derechos reales de usufructo, uso y habitación, anticresis o gravámenes**. Cuando se habla de gravámenes, no incluye la hipoteca, ya que está expresamente citada en el artículo 28 de la Ley 2.217, comprendida en la previa verificación del estado parcelario para su constitución. También se exige para las servidumbres.

No se requiere el Certificado Catastral para los **inmuebles rurales**, sea los de "uso intensivo" (subrurales) o los de "uso extensivo" por encontrarse amparados en el art. 2 de la Disposición 543/06 de la Dirección Provincial de Catastro. Para estos supuestos deberá acompañar el "Reporte" emitido por dicho organismo.

Para los inmuebles afectados a Propiedad Horizontal resulta exigible el Certificado Catastral.

También se requiere el Certificado Catastral para la inscripción de usucapión, aluvión o transmisiones de dominio mortis causa, sin embargo para estos casos no se exigirá la verificación de subsistencia del estado parcelario (art. 28 Ley 2.217) como requisito previo a la emisión del Certificado Catastral salvo para los casos en que la Dirección Provincial de Catastro así lo requiera según sus propias normativas.

Si del Certificado Catastral surgiera alguna "*observación*" deberá transcribirse la misma tanto en el documento portante del acto que se pretende registrar así como también en el Rubro 18.

Por lo tanto para todos los supuestos en:

R18: Consignar el número de Certificado Catastral (el cual tiene una validez de 90 días desde su emisión, por lo que el documento judicial debe haber sido librado dentro del término de vigencia del C.C.), ej. "C.C.5824-028171/15" o, para el caso de que del C.C. surja una observación deberá citar: "C.C.5824-028171/15. *Observación: para futuras operaciones deberá mensurar el inmueble*"

Para el supuesto de tratarse de un inmueble rural deberá citar: "No se expidió el Certificado Catastral en virtud de lo dispuesto por la Disposición 543/06 de la

D.P.C. por tratarse de un inmueble rural 'de uso intensivo' o 'de uso extensivo' (según corresponda”

M) PARA TODOS LOS CASOS EN QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRE DENTRO DE ZONA DE FRONTERAS:

Ver en el folio real la columna B: “Otros Derechos, Gravámenes, Limitaciones”.

R16: Consignar “*Déjase constancia que el inmueble se encuentra dentro de Zona de Seguridad de Fronteras, no resultando necesaria la previa autorización de la Superintendencia de Zona de Seguridad atento la nacionalidad argentina del adquirente según Resolución 166/09 y su actualización mediante Resolución 434/10 de la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad*” (es responsabilidad del funcionario autorizante del documento verificar tal circunstancia en cada caso).

Asimismo, se recuerda que en este rubro se deben citar todas las afectaciones al dominio (ej. Bien de Familia, Dentro de Seguridad de Fronteras, Sujeto a Servidumbre de Nacimientos y Corrientes de Agua, Servidumbres ya inscriptas y otros derechos o restricciones que afecten al dominio).

N) PARA TODOS LOS CASOS EN QUE SE SOLICITEN LEVANTAMIENTOS, CANCELACIONES O QUE SE DEJE SIN EFECTO ALGUNA INSCRIPCIÓN:

Lleva minuta aparte y paga la tasa registral correspondiente al levantamiento o cancelación que se ruega (ver Ley Impositiva vigente). Téngase presente que para proceder al levantamiento de cautelares deberá también abonarse la **tasa adeudada** por la traba de la medida cautelar -si eventualmente al trabar la medida no se abonó la tasa-.

Distintos supuestos:

1. LEVANTAMIENTO DE MEDIDAS CAUTELARES:

Campo superior “Matrícula o T° F° Fca”: ídem para todos los casos.

Nomenclatura Catastral: ídem para todos los casos.

R1: Levantamiento de Embargo (etc), debiendo consignarse N° Oficio o Fecha.

R2, R3, R4, R5: ídem para todos los casos.

R6: Consignar el titular registral (no los nuevos adquirentes, herederos, adjudicatarios, etc).

R12: ídem para todos los casos.

R18: Transcribir la parte pertinente del auto que ordena el levantamiento. Ej: *“Neuquén,..... A los efectos de la inscripción del inmueble ordénase el levantamiento de las medidas cautelares inscriptas oportunamente bajo Entrada General.....en el dominio...”*

Para el caso de que el Juzgado que ordene el levantamiento sea distinto al que ordenó su traba deberá surgir del documento judicial y también del **R18** tal circunstancia: Ej. *“El Embargo fue dispuesto en autos “.....” Expte..... Secretaría, por \$..... etc. dejándose constancia que el Juzgado que ordenó su traba se encuentra en conocimiento del levantamiento ordenado y debidamente notificado sin haber opuesto objeción alguna.”*

“Auto que ordena el libramiento del presente: fs.....: 'Neuquén,.....,a los efectos de su inscripción, etc.... líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, encontrándose facultados para el diligenciamiento del mismo los Dres.....Fdo. Dr.....Juez”

2. DESAFECTACION DE BIEN DE FAMILIA:

Campo superior “Matrícula o T° F° Fca”: ídem para todos los casos.

Nomenclatura Catastral: ídem para todos los casos.

R1: Desafectación de Bien de Familia, debiendo consignarse N° Oficio o Fecha.

R2, R3, R4, R5: ídem para todos los casos.

R6: Consignar el titular registral (no los nuevos adquirentes, herederos, adjudicatarios, etc).

R12: ídem para todos los casos.

R18: Transcribir la parte pertinente del auto que dispuso que se deje sin efecto el Bien de Familia (providencia, fecha, foja).

“Neuquén,..... A los efectos de la inscripción del inmueble ordénase la desafectación de Bien de Familia inscripto en el dominio....”

“Auto que ordena el libramiento del presente: fs.....: 'Neuquén,.....,a los efectos de su inscripción, etc.... líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, encontrándose facultados para el diligenciamiento del mismo los Dres.....Fdo.Dr.....Juez”

3. CANCELACION HIPOTECA:

Campo superior “Matrícula o T° F° Fca”: ídem para todos los casos.

Nomenclatura Catastral: ídem para todos los casos.

R1: Cancelación de Hipoteca, debiendo consignarse N° Oficio o Fecha.

R2, R3, R4, R5: ídem para todos los casos.

R6: Citar el titular registral (no los nuevos adquirentes, herederos, adjudicatarios, etc).

R12: ídem para todos los casos.

R13: Consignar los datos del Acreedor y monto de hipoteca.

R18: Transcribir la parte pertinente del auto que ordenó la cancelación de la hipoteca (providencia, fecha, foja), Ej. *“Neuquén,..... A los efectos de la inscripción del inmueble ordénase la cancelación de la hipoteca existente a favor del Banco..... (acreedor) constituida por Esc.... folio.... de fecha..... autorizada por el Registro Notarial N°..... de”*.

“Auto que ordena el libramiento del presente: fs.....: 'Neuquén.....,a los efectos de su inscripción, etc.... líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, encontrándose facultados para el diligenciamiento del mismo los Dres.....Fdo.Dr.....Juez”

2°.- Disponer que, en lo sucesivo, para el caso en que se protocolicen las actuaciones judiciales mediante testimonio de escritura, deberán los funcionarios autorizantes de tales documentos cumplir con idénticos requisitos que los referidos en el artículo 1° de la presente Resolución consignando en el Rubro 1 la frase: “Protocolización de...” seguido del acto que pretende inscribir en los casos que así correspondiere. Para estos casos no se completa el R12 sino los R9, R10 y R11.

3°.- Disponer que, tal como es práctica habitual en el organismo, las minutas de inscripciones que se acompañen junto al documento portante del acto que se pretende inscribir, deberán serlo en “original” y “duplicado” (la primera para el Registro de la Propiedad Inmueble y la siguiente para la Dirección General de Catastro), quedando exceptuadas de la presentación del duplicado las inscripciones que refieran a “cancelaciones”, “levantamientos” y trabas de medidas cautelares varias (embargo, litis, etc.)

4°.- Regístrese, notifíquese a los Colegios de Abogados de toda la Provincia de Neuquén y al Colegio de Escribanos de la Provincia para su oportuna difusión, hágase saber al Excmo. Tribunal Superior de Justicia de la Provincia, a las Secciones del Registro y oportunamente, archívese.