

DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL N° 01/2022:

Visto, la Ley Provincial 9531 que aprueba el Nuevo Código Procesal Civil y Comercial, y,

CONSIDERANDO:

Que la calificación registral de los documentos debe adecuarse a la nueva normativa vigente a partir del 01 de Octubre del corriente año.

Que resulta necesario establecer en un instrumento único los recaudos legales de los testimonios judiciales y de los documentos notariales fundados en causa judicial.

Que el art. 7 de la ley 3690 y el art. 3 de la ley 8394, facultan al Director del Registro Inmobiliario a determinar las modalidades de las solicitudes de inscripción.

Que debe dictarse el correspondiente acto administrativo.

Que obra dictamen de Asesoría Letrada de la Repartición.

Por ello,

LA DIRECTORA DE LA DIRECCIÓN DE REGISTRO INMOBILIARIO

DISPONE:

ARTÍCULO 1°: A partir del 01 de Octubre de 2022, para la inscripción de testimonios judiciales y documentos notariales fundados en causa judicial se calificará el cumplimiento de los recaudos legales establecidos en el Anexo que forma parte de la presente disposición.

ARTÍCULO 2°: Crear la Rogación (minuta) de testimonios judiciales a partir del 1 de octubre de 2022, que se generará desde la página web del registro (www.tlmecontuc.gov.ar). La minuta generada impresa se firmará por quien corresponda y se adjuntará con la hipoteca. No serán válidos agregados, ni correcciones manuales a la minuta generada desde la página web, lo que provocará la inutilización de la misma.

ARTÍCULO 3°: Notificar al Personal de la Dirección de Registro Inmobiliario, Ministerio de Economía, Ministerio de Gobierno, Fiscalía de Estado, Corte Suprema de Justicia de la Provincia, Cámara Federal de Apelaciones, Colegio de Abogados de Tucumán, Colegio de Escribanos de Tucumán, Colegio de Agrimensores de Tucumán y afines a la tarea registral. Publicar en el Boletín Oficial. Cumplico, archívese.-



ANEXOS INTEGRANTES DE DTR N° 02/2022
Recaudos legales para la inscripción de Títulos de Causa Judicial

ANEXO 1° - TESTIMONIOS JUDICIALES:

ANEXO 1.A) REQUISITOS GENERALES

a) Datos de los adjudicatarios:

En testimonio y minuta deben constar datos completos de los adjudicatarios (art. 305 inc. b) CCCN):

- 1) Nombres y Apellidos
- 2) DNI
- 3) CUIL/CUIT
- 4) Fecha de nacimiento
- 5) Domicilio
- 6) Estado civil:
 - a. Soltero
 - b. Casado (grado de nupcias, nombre del cónyuge)
 - c. Viudo (grado de nupcias, nombre del cónyuge)
 - d. Divorciado (grado de nupcias, nombre del cónyuge, fecha de sentencia de divorcio)

b) Datos del Inmueble:

Deben constar los siguientes datos:

- 1) Antecedente de dominio: matrícula registral o libro y folio.
- 2) Descripción de los inmuebles adjudicados:
 - a. Medidas y linderos
 - b. Superficie
 - c. Datos catastrales completos
- 3) Si es Unidad de PH o PH especial (Conjunto Inmobiliario):
 - a. Superficies de la unidad
 - b. porcentual de dominio de la unidad

c) Constancia de las condiciones dominiales del Inmueble

Si el inmueble registra medidas cautelares o restricciones al dominio, el documento debe dejar constancia de las mismas.

d) Afectación del Inmueble a vivienda o bien de familia:

En caso de inmueble afectado a vivienda (art. 244 CCYC) o bien de familia (Ley 14394), el título deberá indicar si se desafecta o subsiste, con adecuación al nuevo régimen legal, si correspondiere.

ANEXO 1-B) REQUISITOS FORMALS:

Del Testimonio:

- a) El testimonio debe conformar un documento **único y foliado**, de modo que las ampliaciones al mismo, notas complementarias o notas actuariales, consten anexas al documento principal bajo firma y sello del funcionario y sello del Juzgado, con su correspondiente legalización.
- b) Debe consignar si se trata de primer, segundo o ulterior testimonio. En caso de expedición de un nuevo testimonio debe constar que se ha inutilizado el testimonio anterior.
- c) Firma y sello del Actuario y sello del Juzgado en cada una de las hojas del testimonio.
- d) Legalización de firma ante Superintendencia de la Corte Suprema de Justicia.

Requisitos formales complementarios (no anexas al testimonio)

- a) Rogatoria o minuta de inscripción, una por cada inmueble (art. 2 DTR 2/2022) ¹
- b) Comprobante de pago de rogación (ley 8394) ²
- c) Constancia de Valuación del inmueble o Certificado catastral expedido por la Dirección General de Catastro según corresponda. ³
- d) Comprobante de pago de la tasa retributiva de servicios ⁴
- e) El inmueble no debe registrar deuda de impuesto inmobiliario ⁵
- f) Constancia del pago del impuesto de sello respectivo ⁶

¹ www.tlmeconline.gov.ar
² www.tlmeconline.gov.ar botón "PAGOS"
³ www.catastro.cuam.gov.ar
⁴ www.tlmeconline.gov.ar (pago del 0,3% de la valuación fiscal)
⁵ No se hace falta adjuntar constancia. Se controla por sistema
⁶ Dirección General de Rentas



ANEXO 1. C: Requisitos en particular

HIJUELA DE JUICIO SUCESORIO

- a) Declaratoria de Herederos del Sucesorio del titular dominial y/o de su cónyuge y/o de sus respectivos herederos declarados, fallecidos durante el proceso.
- b) Denuncia o Inventario de Bienes y su Auto aprobatorio.
- c) Auto de Adjudicación, con transcripción de la parte pertinente y Proyecto de Partición, si la adjudicación se realiza en base al mismo.
- d) Auto que ordena la expedición del Testimonio de Hijuera.
 - En caso de adjudicación a favor de un cesionario:
 - a. número y fecha de la escritura de cesión de derechos hereditarios
 - b. cedentes y cesionarios
 - c. si la cesión es a título gratuito u oneroso.
 - En caso de adjudicación por tracto abreviado, debe resultar del testimonio el perfecto encadenamiento de títulos desde el titular registral hasta el causante y la orden expresa de inscripción por tracto sucesivo abreviado.
 - Para el caso de testimonio que requiera la apertura de nuevas matrículas por unificación, división y/o unificación de inmuebles (art. 13 Ley 17801 y art. 12 y 13 Ley 26209) debe adjuntar certificado catastral y la descripción de los lotes adjudicados debe ser conforme a los datos del mismo.

DIVORCIO VINCULAR

- a) Sentencia de Divorcio con adjudicación de los bienes gananciales a favor de los cónyuges (no de terceros).
- b) Auto que ordena la expedición del Testimonio Judicial.

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

- a) Sentencia de Prescripción Adquisitiva, con indicación de la fecha de adquisición del derecho real (art. 1905 CC CN y art. 479 CPCC T).
- b) Antecedente dominial consignado en el testimonio. Si éste no pudiera determinarse deberá constar orden expresa de inscripción originaria (inscripción sin antecedente).
- c) Descripción del inmueble conforme al certificado catastral.
- d) Transcripción de la resolución de la Dirección de Catastro, poniendo en vigencia el plano de prescripción adquisitiva y la correspondiente nomenclatura catastral.

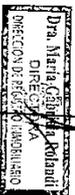
- e) Auto que ordena la expedición del Testimonio.
- f) Certificado Catastral expedido para prescripción adquisitiva por Catastro.

SUBASTA PÚBLICA ORDINARIA

- a) Auto que ordena la Subasta Pública
- b) Acta de Remate
- c) Constancia de aprobación de la subasta o que ésta se encuentra firme.
- d) Auto que tiene por abonado el precio total o el excedente de precio, en caso de adjudicación a favor de acreedor hipotecario o ejecutante adquirente.
- e) Auto que ordena la tradición del inmueble y su cumplimiento.
- f) Auto que ordena la expedición del Testimonio.
- g) Oficio Judicial de levantamiento de las medidas cautelares.

SUBASTA PÚBLICA ELECTRÓNICA

- a) Auto que ordena la Subasta Pública Electrónica.
 - b) Constancia de las ofertas públicas presentadas vía internet y constancia de la adjudicación al mejor postor, con indicación de su fecha.
 - c) Constancia de aprobación de la subasta.
 - d) Auto que tiene por abonado el precio total o el excedente de precio, en caso de adjudicación a favor de acreedor hipotecario o ejecutante adquirente.
 - f) Auto que ordena la tradición del inmueble y su cumplimiento.
 - g) Auto que ordena la expedición del Testimonio.
 - h) Oficio Judicial de levantamiento de las medidas cautelares.
- #### DIVISIÓN DE CONDOMINIO
- a) Sentencia de División de Condominio con la correspondiente adjudicación.
 - b) Descripción de los lotes adjudicados, conforme a plano vigente, aprobado por Catastro.
 - c) Auto que ordena la expedición del Testimonio.



ANEXO 2° - DOCUMENTOS NOTARIALES:

1) ESCRITURA DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR TRACTO ABREVIADO

- 1) CASO DEL Art. 16 inc. a) Ley 17801: Escritura de transferencia de dominio en cumplimiento de contratos u obligaciones contratadas en vida del causante o su cónyuge sobre inmuebles registrados a su nombre.

El documento debe ser otorgado por el Juez del Sucesorio o con autorización judicial, debiendo referenciar la causa de la transmisión del dominio (contrato u obligación del causante)

- 2) CASO DEL Art. 16 inc. b) Ley 17801: Escritura de transferencia de dominio otorgada por los herederos o sus sucesores sobre inmuebles registrados a nombre del causante o de su cónyuge.

a) Si el acto es otorgado con Declaratoria de Herederos:

- 1.- Deben comparecer todos los herederos declarados, de común acuerdo y ser todos capaces.

2.- Con Testimonio de Declaratoria de Herederos, expedido por el Juzgado "para actos de disposición", de conformidad con el art. 688 CPCCJ, indicando el Juicio, Juzgado, N° de expediente y fecha del auto de declaratoria.

En su defecto, debe constar Autorización Judicial del sucesorio del causante y/o su cónyuge. (art. 715 CPCCJ).

b) Si el acto es otorgado con Auto de Adjudicación:

- 1.- Debe comparecer el adjudicatario.
- 2.- Con Testimonio de la sentencia de adjudicación, expedido por el Juzgado.
- 3.- Debe constar el auto que ordena la expedición del testimonio o, en su defecto, el auto que tiene por abonados los gastos de justicia y honorarios profesionales.

c) Si el acto es otorgado con Testimonio de Hijuela:

- 1.- Debe comparecer el adjudicatario.
- 2.- Con Testimonio de Hijuela, indicando en el documento fecha del auto de adjudicación y fecha de expedición de la hijuela, Juicio, Juzgado y N° de expediente.

3) CASO DEL Art. 16 Inc. c) Ley 17801: Escritura de Partición Privada (extrajudicial) de los bienes hereditarios.

1.- Deben comparecer todos los herederos declarados, de común acuerdo y ser todos capaces.

2.- Con Testimonio de Declaratoria de Herederos expedido por el Juzgado "para Partición", de conformidad con el art. 723 CPCC, indicando Juicio, Juzgado, N° de expediente y fecha del auto de declaratoria.

4) OTROS CASOS DE TRACTO ABREVIADO: Escritura de transferencia otorgada en base a testimonios judiciales no inscriptos, expedidos en juicios que no sean procesos sucesorios (como divorcio vincular, prescripción adquisitiva, subasta judicial, división de condominio y otros)

1.- Debe comparecer el adjudicatario del inmueble.

2.- Con Testimonio Judicial expedido por el Juzgado correspondiente, indicando Juicio, Juzgado, N° de expediente y fecha de la sentencia de adjudicación del derecho real.

3.- En caso de no haber testimonio expedido, debe constar:

- a. La sentencia de adjudicación del derecho real, indicando Juicio, Juzgado, N° de expediente y fecha de la sentencia
- b. Constancia de que la sentencia se encuentra firme
- c. Auto que ordena la expedición del testimonio o, en su defecto, el auto que tiene por abonados los gastos de justicia y honorarios profesionales.
- 4.- No se admitirá transferencia por tracto abreviado en caso de prescripción adquisitiva originaria (sobre inmueble sin antecedente dominial previo).

II) ESCRITURA DE PARTICIÓN DE LA COMUNIDAD DE BIENES GANANCIALES POR DIVORCIO VINCULAR:

En el título deben constar los siguientes recaudos:

1.- Testimonio de la Sentencia de Divorcio expedido por el Juzgado.

2.- Fecha de la sentencia, Juicio, Juzgado y N° de Expediente.

3.- Acuerdo de Partición de los bienes gananciales. Los bienes propios de los conyuges no quedan comprendidos en la partición (art. 497 CCC)



III) ESCRITURA DE PROTOCOLIZACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

En el documento deben constar los siguientes recaudos legales:

a) Transcripción de la Sentencia de Prescripción Adquisitiva, con indicación del antecedente dominial y de la fecha de adquisición del derecho real (art. 479 CPCC).

No se admitirá protocolización en caso de prescripción adquisitiva originaria (sobre inmueble sin antecedente dominial previo)

b) Descripción del inmueble conforme al certificado catastral.

c) Transcripción de la Resolución de la Dirección de Catastro, poniendo en vigencia el plano de prescripción adquisitiva y la correspondiente nomenclatura catastral

f) Auto que ordena la protocolización y el pase del expediente al notario a tales efectos.

IV) ESCRITURA DE PROTOCOLIZACIÓN DE SUBASTA PÚBLICA

El instrumento debe contener los siguientes recaudos:

a) Auto que ordena la Subasta Pública.

b) Acta de Remate con descripción del inmueble y antecedente dominial.

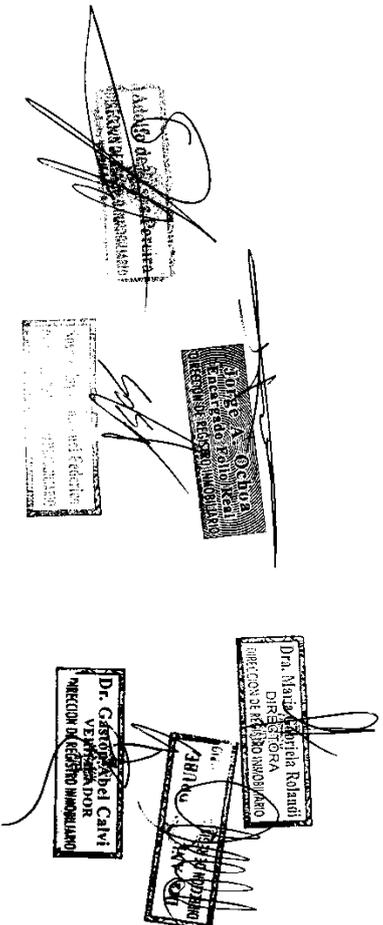
c) Constancia de aprobación del remate.

d) Auto que tiene por abonado el precio total o el excedente de precio, en caso de adjudicación a favor de acreedor hipotecario o ejecutante adquirente.

d) Auto que ordena la tradición del inmueble y su cumplimiento.

f) Auto que ordena la protocolización y el pase del expediente al notario a tales efectos.

Debe ingresar, previa o conjuntamente, Oficio Judicial de levantamiento de las medidas cautelares que gravan el inmueble subastado.-



[Signature]
José Martín López
DIRECCION DE REGISTRO INMOBILIARIO

[Signature]
Daniele Alvarado
DIRECCION DE REGISTRO INMOBILIARIO

[Signature]

[Signature]
Claudia Filomeno
DIRECCION DE REGISTRO INMOBILIARIO

[Signature]
Dra. Sylvia Zamora
DIRECCION DE REGISTRO INMOBILIARIO

[Signature]

[Signature]
Dra. MARIA RAMONSA LYC
DIRECCION DE REGISTRO INMOBILIARIO

[Signature]
Carmen Beatriz Córdoba
Verificador
DIRECCION DE REGISTRO INMOBILIARIO

[Signature]
José Fernando
DIRECCION DE REGISTRO INMOBILIARIO

[Signature]
INES MARIANA GOBERON
Inscriptora
DIRECCION DE REGISTRO INMOBILIARIO

[Signature]
Elvira Remedios
INSCRIPTORA
DIRECCION DE REGISTRO INMOBILIARIO

[Signature]
Graciela Villafraña de Alvarado
INSCRIPTORA
DIRECCION DE REGISTRO INMOBILIARIO

[Signature]
ANAMARIE GALLARDO
DIRECCION DE REGISTRO INMOBILIARIO

[Signature]
Taboerner
DIRECCION DE REGISTRO INMOBILIARIO

[Signature]

[Signature]
Nancy Gabriela de Ochoa
DIRECCION DE REGISTRO INMOBILIARIO

[Signature]
Miranda, María LIZV.

[Signature]
Dra. MARIA S. GONZALEZ
Asesora Letrada
DIRECCION DE REGISTRO INMOBILIARIO

[Signature]
Dra. Silvia
DIRECCION DE REGISTRO INMOBILIARIO