##### **PROVINCIA del CHACO**


######  Ministerio de Gobierno, Justicia y Seguridad

# ***Registro de la Propiedad Inmueble***

# **Av. Las Heras y Juan B. Justo**

# **Resistencia – T.E.Nº03722–423266**

Resistencia, 12 de Febrero de 2014.

**VISTO:**

Lo dispuesto por la Ley Nacional Nº26.737 y su Decreto Reglamentario Nº274/12, que regula el “Régimen de Protección al Dominio sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales”, y la consecuente necesidad de arbitrar medidas tendientes a su cumplimiento, y;

**CONSIDERANDO:**

Que conforme surge del artículo 1) “La presente ley rige en todo el territorio de la Nación Argentina, con carácter de orden público. Debe ser observada según las respectivas jurisdicciones, por las autoridades del gobierno nacional, provincial y municipal, y se aplicará a todas las personas físicas y jurídicas que, por sí o por interpósita persona, posean tierras rurales, sea para usos o producciones agropecuarias, forestales, turísticas u otros usos” y que “A los efectos de la presente ley se entenderá por tierras rurales a todo predio ubicado fuera del ejido urbano, independientemente de su localización o destino”.

Que la ley citada crea el Registro Nacional de Tierras Rurales en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, con integración del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación, que será la autoridad de aplicación con funciones específicas, entre ellas: a) Llevar el registro de los datos referentes a las tierras rurales de titularidad o posesión extranjera en los términos de la presente ley; b) Requerir a las dependencias provinciales competentes en registración, catastro y registro de personas jurídicas, la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones; c) Expedir los certificados de habilitación de todo acto por el cual se transfieran derechos de propiedad o posesión sobre tierras rurales en los supuestos comprendidos por esta ley. Los certificados de habilitación serán regulados por la reglamentación de la presente ley y serán tramitados por el escribano público o autoridad judicial interviniente; d) Ejercer el control de cumplimiento de la presente ley, con legitimación activa para impedir en sede administrativa, o reclamar la nulidad en sede judicial, de los actos prohibidos por esta ley” (conf. Art. 14).

Que el objeto de dicha normativa, es determinar la titularidad catastral y dominial de la situación de posesión, bajo cualquier título o situación de hecho de las tierras rurales y establecer las obligaciones que nacen del dominio o posesión de dichas tierras, conforme las previsiones contempladas; así como también regular, respecto de las personas físicas y jurídicas extranjeras, los límites a la titularidad y posesión de tierras rurales, cualquiera sea su destino de uso o producción (art. 2 ley cit.).

Que la Ley Nº26.737 y su Decreto Reglamentario, establece límites al dominio extranjero sobre la propiedad y posesión de tierras rurales, estableciendo los recaudos a cumplir en los supuestos indicados en su contenido.

Que de acuerdo con lo prescripto por la normativa debe calificarse, en el ámbito registral, el límite máximo de 1000 has. de tierras rurales que adquiera un mismo titular extranjero cuando ello resulte del documento presentado, límite que rige en tanto no se haya determinado la equivalencia y para todo el territorio pendiente de determinación a efectos del otorgamiento de los certificados de habilitación (art. 10 Dec. 274/12) que a la fecha se encuentran operativos.

Que el artículo 7º se establece que “todos los actos jurídicos que se celebren en violación a lo establecido en la presente ley serán de nulidad total, absoluta e insanable…” y sin perjuicio de otros supuestos que requieren la adecuación de sistemas e información que actualmente no poseen los Registros, el contemplado en el párrafo precedente resulta factible de detección en la calificación para proceder a la inscripción y publicidad del documento.

Que el artículo 3º de la Ley 17.801 inc. c) in fine, refiere a que los documentos que se registren deben servir inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable, introduciendo de esta forma a los Registros de la Propiedad Inmueble, en la problemática de la calificación de la “aptitud del título”.

Que del examen de legalidad previsto en el art. 8 de la Ley Nacional 17.801, el artículo 9º inc. a) establece que el Registro de la Propiedad observará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta, los que resultan concordantes con el artículo 17 del Decreto 306/69.

Que en atención a la inquietud planteada por los Sres. Directores de los Registros de la Propiedad Inmueble de las distintas jurisdicciones del país, en la Reunión del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble celebrada en la ciudad Autónoma de Buenos Aires los días 8 y 9 de Marzo de 2012, con motivo de los requerimientos de la normativa citada en el Visto y el proceso de organización y funcionamiento del Registro Nacional de Tierras Rurales, se expidió con referencia a la calificación que se le debe imprimir a los supuestos contemplados. A tal efecto se tiene en cuenta lo dispuesto por el artículo 5º de la ley citada: “La reglamentación determinará los requisitos que deberán observar las personas físicas y jurídicas extranjeras para acreditar el cumplimiento de las disposiciones de esta ley, quedando a cargo de la autoridad de aplicación su control y ejecución” y lo posteriormente reglamentado.

A los fines del cumplimiento de la Ley Nº26737, se debe requerir información adicional que hasta la vigencia de la misma permanecía sin trascendencia jurídica;

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 36 inc. a) y c) del Decreto Nº306/69.

POR ELLO:

**LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DEL CHACO**

**D I S P O N E**

1. MODIFICAR, el programa de carga en el sistema informático, incluyéndose la nacionalidad del o los adquirentes de los inmuebles cuyas inscripciones se soliciten, atento la sanción de la Ley Nacional Nº26.737 y su Decreto Reglamentario Nº274/12, que regula el “Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales”.
2. Instruir a la Señora Jefa de Departamento de Dominio y a los registradores inscriptores, que serán rechazados los documentos que reflejen la instrumentación de la adquisición o transferencia, cualquiera sea su forma, de tierras rurales de un mismo titular extranjero que superen las mil (1000) hectáreas, por aplicación del art. 7º y 10º de la Ley Nacional Nº26.737, art. 10º de su Decreto Reglamentario Nº274/12, arts. 8 y 9º inc. a) de la Ley Nacional 17.801 y arts. 36 inc. a) y c) del Decreto 306/69.
3. En los supuestos de documentos que contengan transmisiones de dominio de inmuebles rurales en los que resulten adquirentes personas físicas o jurídicas extranjeras se deberá requerir que en toda la documentación acompañada conste que la adquisición no configura una violación a los límites establecidos por la Ley 26.737 y su Decreto Reglamentario Nº274/2012 y que se ha dado cumplimiento a los recaudos previstos en dicha normativa. Caso contrario se procederá a la inscripción provisional del documento en cuestión (artículo 9º inc. b) de la Ley 17.801).
4. Notifíquese a la Jefa de Departamento Dominio y a los registradores inscriptores y controladores.
5. Cumplido, insértese en el Protocolo de Disposiciones Técnico Registrales.

**DISPOSICIÓN TECNICA REGISTRAL Nº05/2014.-**

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE