PROVINCIA del CHACO

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



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

*2015 –Año de las personas con discapacidad, por una sociedad inclusiva – Ley 7528.-*

Resistencia, 17 de Julio de 2015.-

**VISTO:**

La próxima entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y;

**CONSIDERANDO:**

Que se hace necesario especificar, para el registrador de la propiedad qué actos deben ser otorgados en escritura pública.

El art **1017 del Nuevo Código Civil y Comercial** establece que deben ser otorgados por escritura pública:

**a)** los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Quedan exceptuados los casos en que el acto es realizado mediante subasta proveniente de ejecución judicial o administrativa;

**b)** los contratos que tienen por objeto derechos dudosos o litigiosos sobre inmuebles;

**c)** todos los actos que sean accesorios de otros contratos otorgados en escritura pública;

Además del artículo en análisis la obligatoriedad de la instrumentación pública, muchas veces, surge en cada uno de ellos, como por ejemplo:

**Art. 169. El acto constitutivo de la asociación** civil debe ser otorgado por instrumento público y ser inscripto en el registro correspondiente una vez otorgada la autorización estatal para funcionar. Hasta la inscripción se aplican las normas de la simple asociación.

**Art. 1234 El leasing** debe instrumentarse en escritura pública si tiene como objeto

inmuebles, buques o aeronaves. En los demás casos puede celebrarse por instrumento

público o privado.

**Artículo 1552 Donaciones:** deben ser hechos en escritura pública, bajo pena de nulidad, las donaciones de cosas inmuebles, las de cosas muebles registrables y las de prestaciones periódicas o vitalicias.

**Art. 1601**. **El contrato oneroso de renta vitalicia** debe celebrarse en escritura pública.

**Art. 1618: Cesiones:** deben otorgarse por escritura pública:

a) la cesión de derechos hereditarios;

b) la cesión de derechos litigiosos. Si no involucran derechos reales sobre inmuebles, también puede hacerse por acta judicial.

e) la cesión de derechos derivados de un acto instrumentado por escritura pública".

**Art. 1669. Fideicomiso, forma:** El contrato, que debe inscribirse en el Registro Público que corresponda, puede celebrarse por instrumento público o privado, excepto cuando se refiere a bienes cuya transmisión debe ser celebrada por instrumento público. En este caso, cuando no se cumple dicha formalidad, el contrato vale como promesa de otorgarlo.

Si la incorporación de esta clase de bienes es posterior a la celebración del contrato, es suficiente con el cumplimiento, en esa oportunidad, de las formalidades necesarias para su transferencia, debiéndose transcribir en el acto respectivo el contrato de fideicomiso.

**Art. 2038. Propiedad Horizontal. Constitución**. A los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el **reglamento de propiedad** **horizontal**, que debe inscribirse en el registro inmobiliario. El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional.

**Art. 2089. Tiempo Compartido. Afectación**. La constitución de un **tiempo compartido** requiere la afectación de uno o más objetos a la finalidad de aprovechamiento periódico y por turnos, la que, en caso de tratarse de inmuebles, debe formalizarse por escritura pública, que debe contener los requisitos establecidos en la normativa especial.

**Art. 2299**. **La renuncia de la herencia** debe ser expresada en escritura pública; también puede ser hecha en acta judicial incorporada al expediente judicial.

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes del artículo 36 inciso a), c) y g) del Dto. 306/69, y su conc. ley registral nacional 17.801

**LA DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

## D I S P O N E

**Art. 1:** CALIFICAR, la forma de los documentos conforme lo expresado en los considerandos de la presente disposición

**Art 2:** NOTIFIQUESE, a los agentes del organismo y publíquese en el Boletín Oficial.

**Art. 3:** CUMPLIDO, insértese en el Protocolo de Disposiciones Técnico Registrales.

**DISPOSICIÓN INTERNA TÉCNICA Nº16/2015.-**

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE