

COMUNICACIÓN TÉCNICA N° 01-DGC-2024

DE: DIRECCIÓN

A: PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA.-

Se les comunica a Profesionales de la Agrimensura, que a partir de la fecha, al momento de presentar legajo de Mensura que afecte dominio fiduciario deberán acompañar:

- RELACIÓN DE TITULO con informe de dominio.
- Documentación del fideicomiso (instrumento judicial o notarial o contrato inscripto en el registro que corresponda).
- Reseña de las partes principales de título y documentación del punto anterior.
- Deberá colocar en caratula:
 - En lugar de propietario: DOMINIO FIDUCIARIO.
 - En la firma de ordenante, el nombre del propietario fiduciario con sus datos personales como así también el nombre y CUIT del fideicomiso.
- Se acompaña a la presente: DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL N° 40 del Registro General Inmobiliario.

Quedan Uds. debidamente notificados.


Ing. Agrim. Natalia del V. Mercado
Sub Jefe Dpto. RALT
DIRECCION DE GEODESIA Y CATASTRO


DIRECCIÓN, FEBRERO DE 2024
JUAN PAB'LO QUATTROPANI
ING. AGRIM. - DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO
SAN JUAN

DIPOSICION TECNICA REGISTRAL N°40

San Juan, 1 de Julio de 2017.

VISTO: La sanción de la Ley 26.994 que aprueba el Código Civil y Comercial de la Nación, y

CONSIDERANDO: Que fueron derogados los artículos 1 a 26 de la Ley 24.441;

Que el contrato de fideicomiso se encuentra regulado en los artículos 1666 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación;

Que el artículo 1669 de la citada normativa habilita diferentes interpretaciones, resultando necesario establecer los criterios que deben aplicarse en la calificación de los documentos traídos a registración;

Que es posición de este Registro, sostener la interpretación que favorezca el tráfico inmobiliario y a su vez otorgue seguridad jurídica, sin vulnerar el articulado expreso del nuevo código;

Que el XVIII Congreso Nacional - de Derecho Registral, realizado en Rosario en octubre de 2015, en el caso de multiplicidad de fiduciarios concluyo que: "...tienen vocación registral los pactos que modifican la actuación conjunta de todos respecto de los actos de disposición (artículo 1688 del Código Civil y Comercial de la Nación)... "

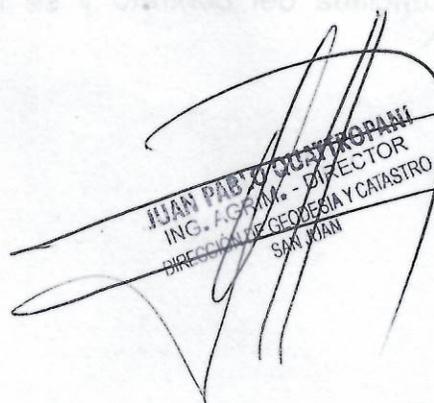
Que el artículo 1679 del C C y C de la Nación establece expresamente en el último párrafo: Sustitución de fiduciarios .. Los bienes fideicomitados deben ser transmitidos al nuevo fiduciario. Si son registrables es forma suficiente del título el instrumento judicial, notarial o privado autenticado, en los que conste la designación -del nuevo fiduciario. La toma de razón también puede ser rogada por el nuevo fiduciario";

Que resulta conveniente dictar una normativa registral que recepte y aclare los cambios operados;

Por ello, en uso de las facultades que le acuerda la Ley, la

DIRECTORA DEL REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO DISPONE:

ARTICULO 1°: Al calificar documentos que contengan actos de transmisión fiduciaria (artículo 1666 y subsiguientes del CC y C) se aplicarán las normas registrales vigentes según la naturaleza del derecho que se transmita o constituya y las que se establecen en la presente.


JUAN PABLO QUINTERO
ING. AGS.M. - DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO
SAN JUAN

ES COPIA


SILVANA CARINA LÓPEZ
JEFA DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO

ARTICULO 2º: En los asientos pertinentes, ya sea que estos correspondan al rubro 6 o 7 del folio real, a continuación del nombre del asiento el cual incluirá el artículo 1666 del CC y C, se indicarán los datos de identidad del titular-fiduciario y los de práctica respecto del negocio jurídico.

Asimismo, se hará constar el nombre del FIDEICOMISO y su CUIT, el "plazo" o "condición" a que se sujeta la propiedad fiduciaria, quedando comprendido el supuesto del artículo 1684 del CC y C (subrogación real), Hipotecas, Usufructos y otros derechos desmembrados. Finalmente en el Rubro 7 se hará constar la Limitación de la facultad de disponer o gravar a que se refiere el art 1688 si existiere.

ARTICULO 3º: En la anotación de las medidas cautelares que sean ordenadas sobre los bienes del Fideicomiso en la persona del fiduciario, se dejará constancia en el documento respectivo que la toma de razón se efectúa con relación al dominio fiduciario.

ARTICULO 4º: Por constituir los bienes fideicomitidos un Patrimonio de Afectación regulado especialmente, cuando se tome razón de medidas cautelares, se observara si en la respectiva rogatoria se ha meritado expresamente que se trata de un dominio fiduciario, caso contrario, se hará saber al oficiante tal circunstancia para ser meritado judicialmente, practicándose a sus efectos una anotación provisional (art 9 inc. b Ley 17801), la que será convertida en definitiva cuando se gire oficio en el que se manifieste que la medida se traba sobre tal calidad de dominio.

ARTICULO 5º: El fiduciario puede disponer o gravar los bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del fideicomiso sin que sea necesario el consentimiento del fiduciante, del beneficiario o del fideicomisario.

Si hubiere varios fiduciarios, los actos de disposición deben ser otorgados por todos conjuntamente, salvo disposición contractual en contrario.

El contrato puede establecer limitaciones o excepciones a estos actos, las que a petición expresa del solicitante pueden ser publicitadas y en dicho caso, serán objeto de calificación registral.

ARTICULO 6º: La sustitución del fiduciario se reflejará en el Folio Real mediante un asiento de cambio de titularidad con los datos personales correspondientes e indicación de la causa conforme lo previsto en el art 1678 y cumpliendo lo establecido en el art 1679 del C .C. y C., sin reproducir los demás datos del asiento principal. A los fines de su registración deberán cumplirse los art 1, 2, 7 y cc de la presente disposición técnica.

ARTICULO 7º: Cuando el contrato de fideicomiso haya sido instrumentado en escritura pública, o en instrumento privado con transcripción del contrato en la primera escritura pública de incorporación de inmuebles, será suficiente que las escrituras públicas en virtud de las cuales se incorporen bienes al patrimonio fiduciario, contengan una relación circunstanciada del contrato y se indique:

número, fecha y notario autorizante de la escritura de contrato de fideicomiso, partes intervinientes, objeto, "plazo" o "condición", limitaciones a la facultad de disponer o gravar si las hubiera, lo que deberá constar también en la rogatoria pertinente.

Cuando el contrato de fideicomiso hubiera sido formalizado en instrumento privado y no ha sido protocolizado en escritura pública, será necesaria la transcripción del contrato dentro de la misma escritura de transmisión de dominio fiduciario.

ARTICULO 8º: Cuando se otorguen certificaciones o informes, el departamento respectivo deberá dejar constancia de la existencia del fideicomiso, informando la titularidad registral a nombre del Fiduciario y el Fideicomiso al que representa.

ARTICULO 9º: Déjase sin efecto la Disposición Técnico Registral N° 22/96 y en su lugar rija la presente.

ARTICULO 10º: Registrar como Disposición Técnico Registral. Elévese a la Excm. Corte de Justicia. Comuníquese a los Colegios profesionales y Notifíquese a los Departamentos y Sectores del Registro. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.



[Handwritten signature]
Rosana Sanchez de Pasqual
DIRECTORA GENERAL
REGISTRO GENERAL INMOBILIARIO

[Handwritten signature]
JUAN PABLO QUADROPANI
ING. AGRIM. - DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO
SAN JUAN

ES COPIA

[Handwritten signature]
SILVANA CARINA LÓPEZ
JEFA DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO