



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2023 - Año de la democracia Argentina

Disposición

Número:

Referencia: Disposición Técnico Registral N° 7/2023

VISTO el EX-2023-12374295-GDEBA-DTMHYFGP por el cual se persigue actualizar la normativa regulatoria del procedimiento de registración aplicable a las escrituras de abandono de dominio en sus distintos supuestos, y

CONSIDERANDO:

Que por Disposición Técnico Registral N° 14/2.008 se estableció el procedimiento de registración de escrituras públicas por las que se instrumente el abandono de la totalidad del dominio sobre un inmueble, enmarcadas actualmente en los artículos 236, 1.017, 1.893, 1.907 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación;

Que conforme surge de los considerandos de la mentada reglamentación, el procedimiento inscriptorio debe simultáneamente cancelar el asiento dominial del abdicante y colocar en su lugar al Estado Provincial. Ello, de conformidad con lo dictaminado sobre el tópico por la Asesoría General de Gobierno y la Fiscalía de Estado en las actuaciones administrativas N° 2307-2541/2006;

Que sin perjuicio de ello, no fue objeto de regulación en tal oportunidad, la figura de abandono de parte indivisa enmarcado en el derecho real de condominio, respecto del cual el actual artículo 1.989 in fine del Código Civil y Comercial de la Nación establece, sin más, que “...*La renuncia del condómino a su parte acrece a los otros condóminos*”;

Que ante la falta de mayores previsiones legales y atento las distintas interpretaciones a las que se puede arribar con respecto a la inscripción de las escrituras públicas por las cuales se instrumente en casos de condominio, el abandono de la parte indivisa de un condómino,

se sometió a consulta de la Asesoría General de Gobierno determinados aspectos que, respecto de dichos supuestos, resultarían objeto de calificación registral por parte de esta Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, expidiéndose el órgano asesor mediante dictamen de estilo, el cual obra agregado en el Orden N° 8 de los presentes actuados;

Que en atención a ello, resulta menester en esta instancia actualizar la normativa vigente, estableciendo en la misma el procedimiento de registración aplicable a las escrituras públicas de abandono de dominio en sus distintos supuestos –tanto de abandono total como de parte indivisa de un condómino-, derogando en consecuencia la Disposición Técnico Registral N° 14/2.008;

Que la presente Disposición se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 52 del Decreto Ley N° 11643/63, concordante con los artículos 53 y 54 del Decreto N° 5479/65.

Por ello,

EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DISPONE

ARTÍCULO 1°. Aprobar el procedimiento de registración aplicable a las escrituras públicas por las que se instrumente el abandono de la totalidad del dominio, así como, en casos de condominio, el correspondiente al abandono de la parte indivisa de un condómino, el que se regirá por las cláusulas de la presente.

I. DISPOSICIONES COMUNES.

ARTÍCULO 2°. Certificaciones. Los documentos mediante los cuales se autoricen actos de abandono de dominio quedan comprendidos en el artículo 23 y concordantes de la Ley N° 17.801, siendo aplicable a los mismos el régimen de prioridades de dicha ley.

ARTÍCULO 3°. Formalidad. Calificación. Registración. En las escrituras públicas que tengan como objeto el otorgamiento de actos jurídicos unilaterales de abandono de dominio, se verificará la calificación notarial sobre las inhibiciones generales de bienes y asentimientos legalmente previstos (arts. 456, 470 y 522 CCCN).

El asiento registral correspondiente se practicará en el rubro “titularidad sobre el dominio” del folio real. En el supuesto en que el inmueble no conste matriculado, se procederá a su conversión, consignando la titularidad de acuerdo al caso en cuestión.

ARTÍCULO 4°. Inscripción provisional. La falta de cumplimiento de las previsiones establecidas en la presente, dará lugar a la inscripción provisional prevista en el artículo 9° inciso b) de la Ley N° 17801.

ARTÍCULO 5°. Código de acto. Hasta que no se establezca un código de acto y especie de derecho específico para el acto jurídico de abandono de dominio, el mismo se rogará como “otros actos notariales” (749).

II. ABANDONO DE LA TOTALIDAD DEL DOMINIO.

ARTÍCULO 6°. Rogación. Titularidad. En el caso de abandono de dominio por parte de la totalidad de los titulares, el notario autorizante deberá rogar en minutas la titularidad del bien a nombre de la Provincia de Buenos Aires, con los datos que a la misma le corresponden. El asiento registral de titularidad dominial se practicará conforme a dicha rogación.

ARTÍCULO 7°. Gravámenes. No se registrará en forma definitiva el documento portante de abandono de dominio, cuando se encuentren anotados en el inmueble gravámenes o interdicciones.

ARTÍCULO 8°. Comunicación. Una vez registrado en forma definitiva el documento de abandono total de dominio, el Departamento de Registración y Publicidad pertinente, por nota de estilo, comunicará a Fiscalía de Estado y a la Dirección de Recursos Inmobiliarios Fiscales del Ministerio de Hacienda y Finanzas de la Provincia de Buenos Aires y/o ante el organismo que lo reemplace, la variante registral operada con respecto al cambio de titularidad a favor de la Provincia de Buenos Aires, conforme a los artículos 236 inciso a), 1.893 y 1.907 del Código Civil y Comercial de la Nación.

III. ABANDONO DEL CONDÓMINO.

ARTÍCULO 9°. Rogación. Acrecentamiento de la titularidad. Registración. En el caso de abandono de la parte indivisa del condómino, en los términos del artículo 1.989 in fine del Código Civil y Comercial de la Nación, el notario autorizante deberá adicionar a la rogación propia del acto, lo referente al acrecentamiento proporcional a favor de los restantes condóminos, teniendo para ello en cuenta la cuota parte que ya detentaban sobre el dominio, consignando en números fraccionarios las respectivas titularidades definitivas. El asiento registral que publicite la actualización de la titularidad dominial del bien, se practicará conforme a dicha rogación.

No será objeto de calificación para su registración la existencia o no de comunicación al resto de los

condóminos.

ARTÍCULO 10°. Gravámenes. No se registrará en forma definitiva el documento por el cual el condómino haga abandono de su parte indivisa, cuando sobre la misma surjan anotados gravámenes o interdicciones.

ARTÍCULO 11°. Derogar la Disposición Técnico Registral N° 14/2.008.

ARTÍCULO 12°. Registrar como Disposición Técnico Registral. Comunicar a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, al Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, como así también a las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Elevar a la Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal. Poner en conocimiento de los Colegios Profesionales interesados. Publicar en el Boletín Oficial y en el Sistema de información Normativa y Documental Malvinas Argentinas (SINDMA). Cumplido, archivar.