

2021

El presente trabajo tiene como finalidad brindar precisiones respecto a los **requisitos** que deben cumplir, en el ámbito del **Registro General Zona Norte**, los trámites judiciales que, **conforme ley aplicable y vigente**, permiten inscribir la **constitución, modificación, reconocimiento, transferencia o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles** situados en jurisdicción del Registro General de la Propiedad de Santa Fe, con el objeto de hacer efectiva la función publicitaria necesaria para que los derechos sean oponibles a terceros.

TRÁMITES JUDICIALES



Los trámites judiciales que permiten “INSCRIPCIÓN DE DOMINIO”, son:

- 1) Sucesorios;
- 2) Actas de subastas;
- 3) La adquisición de dominio por prescripción adquisitiva (usucapión);
- 4) División de condominio judicial/ adjudicación por liquidación de sociedad conyugal;
- 5) Oficio ley 22.172.

1.- SUCESORIOS:

Permiten:

a

Inscripción de
dominio en
proporción de ley.

b

Inscripción de
dominio por
Partición.

En uno y otro caso la inscripción del dominio de los bienes que componen el acervo hereditario **DEBE ir precedida de la anotación de la Declaratoria de Herederos en relación a esos mismos bienes** (Formulario DH), trámites que pueden efectuarse conjuntamente, ingresando en una misma carpeta la documental requerida para la toma de razón de la Declaratoria y lo necesario para el dominio o, encontrándose ya anotada la Declaratoria, solicitando, posteriormente, sólo inscripción de dominio. En esta última hipótesis, al solicitarse registración de dominio deberá justificarse con el Formulario SDH, la subsistencia de la declaratoria inscripta (en relación a dicho dominio).

a) Inscripción de dominio en proporción de ley: Para el supuesto de la inscripción del dominio a nombre de las/os herederas/os en la proporción prevista por el Código Civil y Comercial - sin haberse efectuado partición – los requisitos necesarios son:

1.- Declaratoria de Herederos debidamente inscripta (si se realiza la inscripción en forma simultánea) o Subsistencia de la misma, solicitada por Formulario SDH (en caso de haberse inscripto con anterioridad).

2.- Formulario de Solicitud de Registración (**SRD**) en original, UNA POR CADA INMUEBLE, suscripta por la Secretaría del Juzgado, conteniendo TODOS los datos solicitados en la misma. Esta debe ser confeccionada por un/a profesional interviniente en autos. En caso de que el/la usuario/a del sistema de formularios electrónicos no sea el/la profesional interviniente en el expediente se inscribirá en forma provisional.

3.- Si existiera dentro del Sucesorio alguna **Cesión de Derechos y Acciones Hereditarios**, ya sea total o parcial, se acompañará el Formulario SRD con los datos personales de los/as cesionarios/as, aclarando el porcentaje que se le adjudica en virtud de la Cesión. Asimismo, se acompañará Subsistencia de dicha Cesión (solicitado por Formulario F-103 - vigencia: 180 días corridos), que se adjuntará al momento de solicitar la registración. **NO se acompañará dicha subsistencia en el caso de que los derechos cedidos sean los Gananciales, hecha por el/la cónyuge supérstite, ya que no se inscriben.**

4.- Informe Previo art. 40-41 Ley 6435 (**F-103**) vigente a la fecha de inscripción (vigencia: 180 días corridos).

5.- Libre Inhibición de el/la titular registral (**F-401 I**) vigente a la fecha de inscripción.

ACLARACIÓN: El formulario F-401 I debe ser de igual fecha o posterior al F-103, si no, se califica la inscripción como PROVISIONAL.

6.- Denuncia de bienes y planilla de verificación de denuncia de bienes otorgada por Caja Forense.

7.- Resolución Judicial en la cual se ordena inscribir el dominio.

8.- Todas las **fotocopias del expediente** se acompañarán **certificadas por el Juzgado**.

9.- Es de importancia destacar que en estos procesos y a los fines de la inscripción NO SE EXIGE CERTIFICADO CATASTRAL. Pero en caso de haberse solicitado y estar acompañado al expediente, la denuncia de bienes deberá coincidir con lo expresado en catastral y en consecuencia en la SRD.

10.- Si conjuntamente con la documental reseñada se acompaña el título de propiedad de los inmuebles respecto del cual se solicita la inscripción, se colocará en el mismo el correspondiente sello que trasunte la titularidad de los/as herederos/as, lo que se efectúa sin costo adicional alguno. De solicitarse posteriormente, se sigue el procedimiento y costos de Segundo o ulteriores testimonios.

b) Inscripción de dominio por Partición: Adjudicación por Hijuelas. Para el supuesto de la inscripción de dominio en los casos en que se haya efectuado **PARTICIÓN**, los requisitos necesarios son:

1.- Declaratoria de Herederos debidamente inscripta (si se realiza la inscripción en forma simultánea) o Subsistencia de la misma, solicitada por Formulario SDH (en caso de haberse inscripto con anterioridad).

2.-Formulario de Solicitud de Registración (**SRD**) en original, UNA POR CADA INMUEBLE, suscripta por la Secretaría del Juzgado o Perito/a Inventariador/a, Tasador/a y Partidor/a, conteniendo TODOS los datos solicitados en la misma. Esta debe ser confeccionada por un/a profesional interviniente en autos. En caso de que el/la usuario/a del sistema de formularios electrónicos no sea el/la profesional interviniente en el expediente se inscribirá en forma provisional.

3.- Informe Previo art. 40-41 Ley 6435 (**F-103**) vigente a la fecha de inscripción (vigencia: 180 días corridos).

4.- Libre Inhibición de el/la titular registral (**F-401 I**) vigente a la fecha de inscripción. ACLARACIÓN: El formulario F-401 I debe ser de igual fecha o posterior al F-103, si no, se califica la inscripción como PROVISIONAL.

5.- Denuncia de bienes y planilla de verificación de denuncia de bienes otorgada por Caja Forense.

6.- Designación como Perito Partidor y Aceptación del cargo en caso de que el profesional suscriba los Formularios SRD.

7.- Hijuelas de cada uno de los/las Herederos/as. Las mismas deben especificar los datos personales de los/las adjudicatarios/as, la parte indivisa que le corresponde en relación al inmueble de acuerdo a D.T.R. 02/2016 (fracciones), descripción del inmueble, datos de registración y el tipo de derecho que se le adjudica (por ejemplo dominio, nuda propiedad, usufructo).

8.- Resolución Judicial en la cual se aprueban las adjudicaciones y se ordena inscribir las hijuelas.

9.- Todas las fotocopias del expediente se acompañarán certificadas por el Juzgado.

10.- Certificado catastral por cada uno de los lotes adjudicados y su relación en el Formulario SRD, consignando las observaciones del mismo si las hubiere.

Situaciones que se pueden presentar en ambos supuestos:

1). En los casos en que exista una medida cautelar o gravamen sobre el dominio en cuestión, se deberá acompañar con toda la documental requerida un OFICIO DE TOMA A CARGO de la medida cautelar o gravamen por parte de los/as herederos/as, cesionarios/as o adjudicatarios/as, u OFICIO DE LEVANTAMIENTO / CANCELACIÓN, en ambos supuestos dirigido a la Sección correspondiente de este Registro suscripto por la Secretaría del Juzgado.

2). En el caso que el/la causante se encuentre **inhibido/a y el/la mismo/a sea el/la** titular registral, se deberá acompañar un Oficio de levantamiento de la inhibición suscripto por la Secretaría del Juzgado que ordenó la medida.

En los supuestos 1). y 2). si se levantó o canceló con anterioridad se deberá acompañar el Oficio inscripto en el Registro.

3). Si el inmueble consta afectado a **Bien de Familia o al Régimen de Protección de la Vivienda Familiar**, cabe diferenciar:

a). si se trata de inscripción de dominio en proporción de ley: los/as herederos/as podrán manifestar por escrito en el Expediente su voluntad de mantener dicho beneficio si el núcleo familiar es el originariamente protegido, o de cancelarlo.

b). si se trata de inscripción de dominio por partición: en principio no corresponde

2.- ACTA DE SUBASTA:

Para el supuesto de la inscripción del dominio a nombre de el/la adquirente en subasta los requisitos necesarios son:

1.- Formulario de Solicitud de Registración (SRD) en original (UNO POR INMUEBLE), suscripta por la Secretaría del Juzgado, conteniendo TODOS los datos solicitados en la misma. Esta debe ser confeccionada por un/a profesional interviniente en autos. En caso de que el/la usuario/a del sistema de formularios electrónicos no sea el/la profesional interviniente en el expediente se inscribirá en forma provisional. **IMPORTANTE:** La descripción del Inmueble debe coincidir con el catastral acompañado y constancias del Expediente.

2.- Informe Previo art. 40-41 Ley 6435 (**F-103**) vigente a la fecha de inscripción (vigencia: 180 días corridos).

3.- Certificado catastral del inmueble en cuestión y su relación en el Formulario SRD, consignando las observaciones del mismo si las hubiere.

4.- Justificación del avalúo fiscal (boleta del Impuesto Inmobiliario del año en curso) y reposición del 7,5 ‰ sobre el monto de la subasta o avalúo (el que resulte mayor) en el Acta, en concepto de tasa de inscripción.

5.- Acta de Remate.

6.- Auto aprobatorio de la subasta.

7.- Acta de toma de posesión (a nombre del/a adquirente en subasta o del/a cesionario/a, según corresponda).

verificarse esta situación, tanto en la denuncia de bienes como en las Hijuelas y Formulario SRD se debe **describir el inmueble conforme PLANO y certificado catastral** (si no se hiciera, la inscripción será provisional).

REPOSICIONES:

Tasa Retributiva de Inscripción registral y Ley Convenio 8994

Declaratoria:

* Si la anotación de la Declaratoria de Herederos (Formulario DH), en relación a los mismos bienes, es ingresada en una misma carpeta junto con la documental requerida para dominio:

- Reposición Fiscal (por Formulario DH) - **Cod. 93336** -
- Ley Convenio (por Formulario DH)
- 6 % calculado sobre el último avalúo fiscal o el monto de la denuncia de bienes (el que fuere mayor) – **Cod. 83061** -

Dominio:

a) Inscripción de dominio en proporción de ley:

- Reposición Fiscal (por Formulario SRD) - **Cod. 91066** -
- Ley Convenio (por Formulario SRD)

b) Inscripción de dominio por Partición:

- Reposición Fiscal (por Formulario SRD) - **Cod. 93336** -
- Ley Convenio (por Formulario SRD)

mantener dicho beneficio, salvo casos excepcionales.

En el trámite de inscripción se deberá acompañar un Oficio dirigido a la sección correspondiente de este Registro, suscripto por la Secretaría del Juzgado, y con transcripción del Decreto o Resolución que ordena la medida, a fin de comunicar la voluntad de los/as herederos/as expresada judicialmente, ya sea para continuar o para desafectar, según corresponda.

4). Si en el asiento Registral surge la anotación de una **cláusula de inembargabilidad**, cabe diferenciar:

a). si se trata de inscripción de dominio en proporción de ley: los/as herederos/as podrán manifestar por escrito en el Expediente su voluntad de mantener dicho beneficio si el inmueble sigue siendo la vivienda única, o en su defecto de cancelarlo.

b). si se trata de inscripción de dominio por partición: en principio no corresponde mantener dicho beneficio, salvo casos excepcionales.

En el trámite de inscripción se debe acompañar un Oficio suscripto por la Secretaría del Juzgado a fin de comunicar la continuidad o cancelación, según corresponda.

5). Cuando sobre el inmueble que consta en título existieren **deducciones de venta, donaciones o cualquier tipo de transferencia:**

a). si se trata de inscripción de dominio en proporción de ley: el/la profesional en la Denuncia de Bienes deberá consignar al comienzo de la descripción de dicho inmueble “CON DEDUCCIÓN DE LO VENDIDO/DONADO/ETC.”. Asimismo, en el Formulario SRD, en la parte “Descripción del inmueble”, se deberá consignar que la inscripción del dominio es con Deducción de lo vendido/donado/etc.

b). si se trata de inscripción de dominio por partición: **NO** corresponde la inscripción de las hijuelas “CON DEDUCCIÓN DE LO VENDIDO/DONADO/ETC.”. En este caso, de

8.- Decreto que ordena la inscripción.

9.- Oficio de cancelación de hipoteca, si la hubiera, con transcripción del Decreto, individualizando la inscripción del gravamen que se cancela, dirigido a la Sección correspondiente de este Registro.

10.- Todas las fotocopias del expediente se acompañarán certificadas por el Juzgado.

11.- Oficio de levantamiento de medidas cautelares firmado por la Secretaría del Juzgado (en este último caso, si no se acompaña dicho oficio, igualmente las medidas cautelares se levantan por el art. 20 Ley 6435, SALVO: “medidas de no innovar y anotación de litigiosidad”, para cuyo levantamiento se necesita el Oficio correspondiente.

Situaciones que se pueden presentar:

1) Puede ocurrir que en el expediente conste una **Cesión de los Derechos de la Subasta**, realizada por el/a adquirente a favor de un/a tercero/a. Dicha Cesión NO SE INSCRIBE EN EL REGISTRO. Ese tipo de cesión tendrá efectos registrales cuando se haya realizado con anterioridad a la Toma de Posesión. Consecuentemente, la toma de posesión se hará efectiva por el/a cesionario/a y el dominio se inscribirá en favor de éste. Se deberá consignar en el Rubro Observaciones de la Solicitud de Registración (SRD) el carácter de “cesionario/a” del adquirente.

2). Si del **certificado catastral** surgiera la existencia de un nuevo plano de mensura, y en el Acta de Remate consta la descripción del inmueble según título, es decir que no coincide, se deberá dejar constancia de dicha situación presentando un escrito en el

Expediente, describiendo el lote de acuerdo a nuevo plano, y se presentará copia certificada del decreto correspondiente en el trámite de inscripción.

3). Para el caso que el/a adquirente en subasta, una vez que toma posesión efectúa un nuevo plano de mensura y subdivisión, y por ejemplo el lote subastado se divide en tres lotes nuevos, se deberá acompañar resolución judicial donde se ordene inscribir conforme a este nuevo plano y consignar expresamente los lotes según este plano.

REPOSICIONES:

Tasa Retributiva de Inscripción registral y Ley Convenio 8994

- Reposición Fiscal en el Acta de Remate - **Cod. 83016** –
- Reposición Fiscal (por Formulario SRD) - **Cod. 93336** -
- Ley Convenio (por Formulario SRD)

3.- ADQUISICIÓN DEL DOMINIO POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (USUCAPIÓN):

Para el supuesto de la inscripción del dominio a nombre del/a usucapiente los requisitos necesarios son:

1.- Formulario de Solicitud de Registración (SRD) en original (UNO POR INMUEBLE), suscripta por la Secretaría del Juzgado, conteniendo TODOS los datos solicitados en la misma. Esta debe ser confeccionada por un/a profesional interviniente en autos. En caso de que el/la usuario/a del sistema de formularios electrónicos no sea el/la

profesional interviniente en el expediente se inscribirá en forma provisional.
IMPORTANTE: La descripción del Inmueble debe coincidir con el catastral acompañado y constancias del Expediente.

2.- Informe Previo art. 40-41 Ley 6435 (**F-103**) vigente a la fecha de inscripción (vigencia: 180 días corridos) o Informe Negativo (en caso de que no exista título antecedente registrado).

3.- Justificación del avalúo fiscal (boleta del Impuesto Inmobiliario del año en curso) y reposición del 7,5 % sobre el mismo, en concepto de tasa de inscripción, o mínimo legal.

4.- Certificado catastral del inmueble en cuestión y su relación en el Formulario SRD, consignando las observaciones del mismo si las hubiere.

5.- Resolución Judicial en la cual se declara adquirido el dominio por Prescripción Adquisitiva CON DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE según plano para adquisición de dominio por usucapión.

6.- Todas las fotocopias del Expediente se acompañarán certificadas por el Juzgado.

7.- Oficio de levantamiento de medidas cautelares firmado por la Secretaría del Juzgado y dirigido a la Sección correspondiente de este Registro.-

REPOSICIONES:

Tasa Retributiva de Inscripción registral y Ley Convenio 8994

- Reposición Fiscal en Resolución Judicial - Cod. 83016 –
- Reposición Fiscal (por Formulario SRD) - Cod. 93336 -
- Ley Convenio (por Formulario SRD)

4.- DIVISIÓN DE CONDOMINIO JUDICIAL / ADJUDICACIÓN POR LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD CONYUGAL:

Para el supuesto de la inscripción del dominio a nombre de el/la adjudicatario/a, los requisitos necesarios son:

1.- Formulario de Solicitud de Registración (SRD) en original (UNO POR INMUEBLE), suscripta por la Secretaría del Juzgado, conteniendo TODOS los datos solicitados en la misma. Esta debe ser confeccionada por un/a profesional interviniente en autos. En caso de que el/la usuario/a del sistema de formularios electrónicos no sea el/la profesional interviniente en el expediente se inscribirá en forma provisional. **IMPORTANTE:** La descripción del Inmueble debe coincidir con el catastral acompañado y constancias del Expediente.

2.- Informe Previo art. 40-41 Ley 6435 (**F-103**) vigente a la fecha de inscripción (vigencia: 180 días corridos).

3.- Libre Inhibición de los/as condóminos/as o de ambos ex-cónyuges -ésta última para la disolución de la sociedad conyugal- (**F-401 I**) vigente a la fecha de inscripción. **ACLARACIÓN:** El formulario F-401 I debe ser de igual fecha o posterior al F-103, si no, se califica la inscripción como PROVISIONAL.

4.- Justificación del avalúo fiscal (boleta del Impuesto Inmobiliario del año en curso) y reposición del 7,5 % sobre el mismo, en concepto de tasa de inscripción, o mínimo legal.

5.- Certificado catastral del inmueble en cuestión y su relación en el Formulario SRD, consignando las observaciones del mismo si las hubiere.

6.- Convenio Regulador o cuenta particionaria: debe especificar los datos personales de los/las adjudicatarios/as, la parte indivisa que le corresponde en relación al inmueble de acuerdo a D.T.R. 02/2016 (fracciones), descripción del inmueble, datos de registración y el tipo de derecho que se le adjudica (por ejemplo dominio, nuda propiedad, usufructo).

7.- Resolución Judicial en la cual se homologa el convenio de partes o se aprueba la cuenta particionaria y se ordena inscribir el dominio.

8.- Orden de inscripción del dominio en favor de el/la adjudicatario/a, cuando la misma no se incluya en la Resolución referida en el punto 7).

9.- Todas las fotocopias del expediente se acompañarán certificadas por el Juzgado.

Situaciones que se pueden presentar:

1) En los casos en que exista una **medida cautelar o gravamen** sobre el dominio en cuestión, se deberá acompañar con toda la documental requerida un OFICIO DE TOMA A CARGO de la medida cautelar o gravamen por parte de los/as adjudicatarios/as, u OFICIO DE LEVANTAMIENTO / CANCELACIÓN, en ambos supuestos dirigido a la Sección correspondiente de este Registro suscripto por la Secretaría del Juzgado.

2) En el caso que alguno/a o todos/as los/las condóminos/as o los ex cónyuges se

encuentren **inhibidos/as**, se deberá acompañar un Oficio de levantamiento de la inhibición suscrito por la Secretaría del Juzgado que ordenó la medida.

En los supuestos 1). y 2). si se levantó o canceló con anterioridad se deberá acompañar el Oficio inscrito en el Registro.

3) Si el inmueble consta afectado a **Bien de Familia o al Régimen de Protección de la Vivienda Familiar**, en principio no corresponde mantener dicho beneficio, salvo en el supuesto de adjudicación por liquidación de sociedad conyugal. En este caso el ex cónyuge adjudicatario podrá manifestar por escrito en el Expediente su voluntad de mantener dicho beneficio si el núcleo familiar es el originariamente protegido, con exclusión del ex cónyuge no adjudicatario, o de cancelarlo.

En el trámite de inscripción se deberá acompañar un Oficio dirigido a la Sección correspondiente de este Registro, suscrito por la Secretaría del Juzgado, y con transcripción del Decreto o Resolución que ordena la medida, a fin de comunicar la voluntad de el/la adjudicatario/a expresada judicialmente, ya sea para continuar o para desafectar, según corresponda.

4) Si en el asiento Registral surge la anotación de una **cláusula de inembargabilidad**, en principio no corresponde mantener dicho beneficio, salvo en el supuesto de adjudicación por liquidación de sociedad conyugal. En este caso el ex cónyuge adjudicatario podrá manifestar por escrito en el Expediente su voluntad de mantener dicho beneficio si el inmueble sigue siendo la vivienda única, o de cancelarlo.

En el trámite de inscripción se debe acompañar un Oficio suscrito por la Secretaría del Juzgado a fin de comunicar la continuidad o cancelación, según corresponda.

5) Cuando sobre el inmueble que consta en título existieren **deducciones de venta**,

donaciones o cualquier tipo de transferencia: las partes en el convenio regulador deberán describir según nuevo plano, y la adjudicación deberá elaborarse del mismo modo. Si no existiera plano entonces se deberá confeccionar uno, previo a la elaboración de la adjudicación.

REPOSICIONES:

Tasa Retributiva de Inscripción registral y Ley Convenio 8994

- Reposición Fiscal - Cod. 83016 –
- Reposición Fiscal (por Formulario SRD) - **Cod. 93336** -
- Ley Convenio (por Formulario SRD)

5. OFICIO LEY 22.172 OTRA JURISDICCIÓN

(Cualquiera sea la Naturaleza Jurídica del Expediente) requiere:

1. Oficio con sello de agua para su archivo en el Departamento para el que hubiere ingresado en primer término. En dicho Oficio Ley:
 - a). Se transcribirá (por ejemplo, en Juicios Sucesorios) la declaratoria de herederos, denuncia de bienes, descripción del inmueble, citando partida impuesto inmobiliario e inscripción dominial y resolución que ordene la inscripción.
 - b). Se deberá designar nombre, matrícula y DNI de un/a profesional de esta jurisdicción autorizado para el diligenciamiento.
 - c). Suscripto por el/la Juez/a y Secretario/a.

2.. Copia certificada del Oficio Ley para la colocación de la toma de razón o de la inscripción, según corresponda.

3. En los casos en que exista una medida cautelar, inhibición o gravamen, además se deberá acompañar una copia certificada del Oficio Ley para la Sección correspondiente de este Registro, para su toma a cargo, levantamiento o cancelación, según corresponda.

4. El/la profesional de esta jurisdicción autorizado deberá solicitar y suscribir toda la documental requerida para la inscripción, es decir:

a) Formulario 401 de libre inhibición.

b) Formulario 103 de Subsistencia de Dominio y Certificado Catastral si correspondiera.

c) Formulario de Solicitud de Registración (SRD), en original, UNA P O R CADA INMUEBLE, ya sea que se inscriba en proporción de ley o con partición, como así también la ficha de Declaratoria de Herederos (**Formulario DH**), si correspondiere.

El/la profesional autorizado/a para el diligenciamiento que suscribirá la documentación pertinente deberá ser de la Provincia de Santa Fe, asimismo si no estuviere autorizado/a en el Oficio un/a profesional de esta jurisdicción, quien lo estuviere deberá delegar sus facultades a un/a profesional de esta jurisdicción mediante nota formal.

REPOSICIONES:

Tasa Retributiva de Inscripción registral y Ley Convenio 8994

Declaratoria: * En el supuesto de los Sucesorios si la anotación de la Declaratoria de Herederos (Formulario DH), en relación a los mismos bienes, es ordenada en el mismo Oficio Ley junto con la inscripción de dominio (en proporción de ley o por partición):

- Reposición Fiscal (por Formulario DH) - **Cod. 93336** -
- Ley Convenio (por Formulario DH)
- 6‰ calculado sobre el último avaluo fiscal o el monto de la denuncia de bienes (el que fuere mayor) – **Cod. 83061** -

Dominio:

- Reposición Fiscal – **según la naturaleza jurídica del acto** –
- Reposición Fiscal (por Formulario SRD) - **Cod. 93336** –
- Ley Convenio (por Formulario SRD)