



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

RÍO GALLEGOS, 28 de noviembre de 2.023.-

VISTO:

La necesidad del dictado de una norma abarcativa de los diferentes supuestos de subasta, la facultad conferida por los artículos 38° y 39° de la Ley N° 17.801 y el artículo 1° del Decreto Reglamentario Provincial N° 302/71, y;

CONSIDERANDO:

Que el artículo 1.017 inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación exime de instrumentar en escritura pública, las transmisiones de dominio de inmuebles realizadas mediante subasta proveniente de una ejecución judicial o administrativa.

Que la excepción del artículo citado en el párrafo anterior comprende las transmisiones de derechos reales operadas en "subasta", es decir en remate público ordenado por el juez en un expediente judicial, como así también las que son el resultado de un procedimiento administrativo. Asimismo, la ley no distingue si existió o no coercitividad al dictarse la medida.

Que en los supuestos de ejecución judicial, los diferentes supuestos de ejecución que se presentan para su registración son merituados y ordenados por el Juez interviniente en el proceso judicial, quien dispone su encuadre en el artículo citado, teniendo en consecuencia vocación registral.

Que los actos producidos durante el proceso que culmina en la subasta, poseen una publicidad y oponibilidad distinta a los otros negocios "inter vivos", por cuanto esas transmisiones cuentan con la fuerza y el imperio propio de las medidas definitivas y el derecho de fondo los ha tipificado y dotado de todos los efectos propios de la transmisión "erga omnes", sin necesidad de inscripción previa, superando lo que posteriormente se registre respecto del ejecutado;

Que acorde con lo expuesto precedentemente, corresponde proveer el asiento definitivo en los referidos supuestos comunicando al Juzgado oficiante de cada una de las medidas anotadas con posterioridad a la fecha del auto del remate, la transmisión operada y el efecto registral que ella produce, proporcionando: el Juzgado, Secretaría y autos donde se ordenó la subasta, para que allí se anuncie a los terceros interesados donde podrán hacer valer sus derechos.

Que en cuanto a los derechos reales de garantía, el artículo 2.203 del Código Civil y Comercial de la Nación referido a los efectos de la subasta, establece que éstos se extinguen por efecto de la subasta pública del bien gravado, si sus titulares fueron debidamente citados a la ejecución, sin perjuicio del derecho y preferencias que les correspondan sobre el producido para la satisfacción de sus créditos.

Que la Ley 24.441 implementa un "Régimen Especial de Ejecución Hipotecaria" que se caracteriza por ser un procedimiento de ejecución "mixto", es decir, que si bien existe intervención judicial, la mayoría de las actuaciones ocurren sin ésta. La normativa describe en sus articulados los requisitos que deben contener los documentos para obtener su registración (Artículos 52, 53, 57, 59 y 63 de la ley citada), siendo necesario, a fin de evitar dilaciones en el proceso inscriptorio, fijar una fecha para determinar si las medidas cautelares que pudieren afectar al inmueble objeto de ejecución, deben de ser levantadas o si se produce su desplazamiento, determinación ésta, que se establece con la primera publicación del aviso, ya que es en esa fecha que se presume cumplido el objetivo de lograr "su conocimiento", independientemente del régimen de publicidad que establece la ley.





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

Que asimismo, existen otros procedimientos administrativos de ejecuciones especiales contemplados por leyes particulares.

Que resulta imperioso determinar de forma indubitable los requisitos a calificar cuando ingresan documentos portantes de subastas en cualquiera de sus formas.

Que no existe duda alguna que los notarios pueden protocolizar la subasta operada.

Que la medida cautelar de litis, ordenada como publicidad noticia dentro del procedimiento judicial al decretarse la subasta, constituye una medida conservatoria del proceso, y evita transmisiones que podrían fundarse en el desconocimiento de la subasta, redundando en beneficio de la seguridad jurídica.

Por ello;

**EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA
PROVINCIA DE SANTA CRUZ
DISPONE:**

ARTICULO 1°: Toda vez que se ruegue la toma de razón de una subasta proveniente de una ejecución judicial relativa a derechos reales inscribibles, y las mismas se presenten en documentos judiciales o en escrituras públicas de protocolización, además de los recaudos de estilo, los mismos deberán contener como mínimo:

- a) El auto que decreta la subasta.
- b) El aprobatorio de la misma.
- c) El que otorga la posesión del bien.
- d) En los documentos judiciales, el que ordena la inscripción.

En todos los casos se procederá a inscribir, según corresponda, sin que deba exigirse procedimiento diferenciado alguno para los distintos supuestos comprendidos en la ley. Estos recaudos se exigen, sin perjuicio de los que, en virtud de disposiciones registrales y catastrales vigentes, deban cumplirse con respecto al bien.

ARTICULO 2°: Cuando ingrese documento judicial o escritura de protocolización, portante de mutación de derecho real de dominio, originado en subasta, y el asiento de dominio que se refiere, se encontrara afectado por alguna medida cautelar anotada con posterioridad a la fecha del auto que decretó la subasta, se tomará razón lisa y llana, comunicando al Juzgado oficiante de cada una de las medidas cautelares, el desplazamiento operado por efecto de la inscripción de la subasta, señalando para debido conocimiento de los terceros interesados: Juzgado, Secretaría y autos en los que se llevó a cabo la misma. Estas comunicaciones se efectuarán por intermedio del Sector de Registración correspondiente y en la forma de práctica que el Director del Organismo determine.

ARTICULO 3°: En los casos de desplazamiento de una Inhibición General de Bienes, su levantamiento se producirá al solo efecto de registrar el documento judicial o notarial originado en subasta pública cuya inscripción se solicita. A los fines indicados, la comunicación que se remita al juzgado oficiante de la medida cautelar desplazada, deberá señalar que esta última continúa vigente desde su registración, sin perjuicio de la inscripción del acto que se pone en conocimiento.





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN PROVINCIAL
DE REGISTROS PÚBLICOS

ARTICULO 4°: La presente Disposición es aplicable cuando los supuestos analizados se tramiten conforme el procedimiento establecido por la Ley Nacional 22.172.

ARTICULO 5°: Queda incluida en la presente normativa la subasta pública y el procedimiento licitatorio contemplados en el Título III, Capítulo VI, Sección I de la Ley 24.522 y sus modificatorias (Ley de Concursos y Quiebras).

ARTICULO 6°: LEY 24.441 - REGIMEN ESPECIAL DE EJECUCION HIPOTECARIA: La toma de razón de documentos notariales originados en el referido procedimiento, además de los recaudos de estilo para la registración de cualquier título, deberán contener constancia de:

- a) La intimación al deudor en los términos del Artículo 53 de la Ley.
- b) Acta de comprobación del estado físico y de ocupación del inmueble.
- c) La publicidad efectuada conforme el Artículo 57 de la Ley.
- d) El acta de la subasta.
- e) El pago del precio.
- f) La toma de posesión por el adquirente del bien subastado.

A los efectos del desplazamiento de las medidas cautelares, se tomará como fecha del auto de subasta, la publicación del primer aviso en el "diario oficial" (Boletín Judicial u Oficial), produciéndose el desplazamiento de las medidas registradas con posterioridad a dicha fecha.

En el caso de las Inhibiciones, su levantamiento sólo se producirá al solo efecto de registrar el documento originado en la subasta, cuya inscripción se solicita.

ARTICULO 7°: Queda exceptuada de la presente normativa, la registración de cualquier otra ejecución administrativa especial que fuere objeto de regulación por ley específica, a la cual se le aplicará la presente normativa en lo que resultare pertinente.

ARTICULO 8°: De conformidad al artículo 2.203 del Código Civil y Comercial de la Nación, se tendrán por cancelados los derechos reales de garantía que gravan el inmueble, según resulte de los respectivos documentos y de los asientos registrales, siempre que sus titulares hayan sido debidamente citados a la ejecución, circunstancia que deberá resultar expresamente calificada en el documento a registrar por el funcionario que decretó la subasta, no siendo necesario, en su caso, la rogación expresa de la cancelación.

El asiento a practicar en el rubro Cancelaciones del folio respectivo deberá expresar:

"Extinción de hipoteca (o anticresis) Nro.....
de fecha en los términos del Artículo 2.203
del Código Civil y Comercial de la Nación.
(funcionario y las referencias del acto, de
acuerdo al tipo de documento que ingrese
para su registración)
Presentación Fecha"

ARTICULO 9°: No será exigible la presentación de oficios de levantamientos de medidas cautelares de fecha anterior al auto que decreta la subasta o a la fecha de la primera publicación de edictos (Ejecución Especial, Ley 24.441), bastando la transcripción de las resoluciones judiciales pertinentes en los documentos inscribibles, tanto de origen judicial como notarial (escritura pública de protocolización), siendo necesaria su expresa rogación.



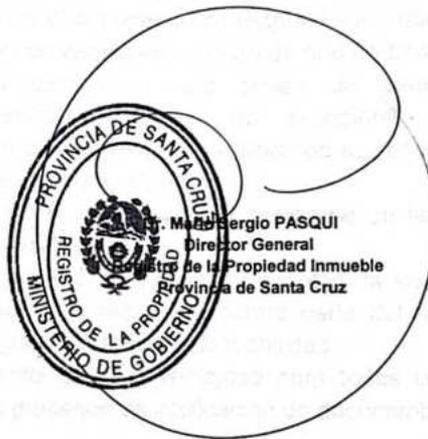


PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

ARTICULO 10°: Si al decretarse al subasta el funcionario judicial interviniente ordenó la inscripción de una medida cautelar de litis como publicidad noticia de las actuaciones, al registrarse la subasta no será necesario su levantamiento expreso.

ARTÍCULO 11°: Derógase las Disposiciones Técnico Registrales N° 44/73 y cualquier otra que se le oponga a la presente.

ARTICULO 12°: DAR A PUBLICIDAD y COMUNICAR el contenido de la presente, a la Subsecretaria de Gobierno y Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de Registros Público, a la Escribanía Mayor de Gobierno, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz, a la Asociación de Abogados de Río Gallegos, Asociación Colegio de Abogados de Santa Cruz y cumplido, ARCHIVASE.-



DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N° 11/2023

ARTICULO 1°: Toda vez que se sigue la forma de tal...

ARTICULO 2°: En sus supuestos...