

NEUQUEN, 9 de diciembre de 2015 .-

RESOLUCIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 04/15

TRANSFERENCIA DE TIERRAS RURALES SIN CERTIFICADO DE HABILITACIÓN

VISTO:

La sanción de la Ley 26.737 y su Decreto Reglamentario 274/12 de Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales.

Y CONSIDERANDO:

Que el artículo 7 de la Ley 26.737 expresa que todos los actos jurídicos que se celebren en violación a lo establecido en dicha normativa serán nulos de manera total, absoluta e insubsanable siendo la autoridad de aplicación la facultada a examinar dichos actos jurídicos.

Que el Registro Nacional de Tierras Rurales (R.N.T.R.) es la autoridad de aplicación conforme lo establecido en el artículo 14 inciso "c" de la referida norma legal, y dentro de sus funciones específicas se encuentra la de expedir los Certificados de Habilitación de todo acto por el cual se transfieran derechos de propiedad o posesión sobre tierras rurales en los supuestos comprendidos por esa ley. De igual modo, la autoridad de aplicación tiene la legitimación activa para impedir en sede administrativa, o reclamar la nulidad en sede judicial, respecto a los actos prohibidos por la Ley 26.737 (conf. Art. 14 inc. "d").

Asimismo, dicha normativa establece que los Certificados de Habilitación se regularán conforme lo establezca la reglamentación que se efectúe sobre dicha ley y serán tramitados por el escribano público o autoridad judicial interviniente.

Por su parte el artículo 14 del Decreto Reglamentario 274/12 establece que los Certificados de Habilitación tienen un plazo de vigencia de sesenta (60) días computados desde su expedición, debiendo encontrarse vigente el mismo al momento de otorgarse el instrumento de transmisión de la propiedad o posesión de las tierras rurales.

Teniendo en cuenta que desde el 1° de marzo de 2013 se encuentra plenamente operativo el Sistema de Trámites y Solicitudes del Registro Nacional de Tierras Rurales mediante el cual se obtiene el Certificado de Habilitación requerido por la Ley 26.737 y habida cuenta todo lo ya referenciado, corresponde reglamentar en el ámbito registral el

procedimiento a seguir en los casos de rogación de un documento de transferencia de derechos de propiedad sobre tierras rurales en los que sea adquirente una persona humana o jurídica extranjera.

El requisito del Certificado de Habilitación es independiente del consentimiento previo requerido por el Ministerio del Interior para los casos de adquisición de un inmueble rural ubicado en Zona de Seguridad de Fronteras por alguna de las personas comprendidas en la Ley de Tierras Rurales (conf. Art. 13)

Por ello de conformidad con los principios consagrados en la Ley 17.801, y los artículos 123 y 124 Ley 2.087, en uso de las facultades que le son propias y en subrogancia del cargo;

EL SUBDIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

RESUELVE:

1°.- Disponer que de los documentos de transferencia de derechos de propiedad sobre tierras rurales en los que resulte adquirente una persona humana o jurídica extranjera y que sean autorizados con posterioridad al 1° de enero de 2013, deberá surgir que el funcionario autorizante ha requerido el correspondiente Certificado de Habilitación emitido por el Registro Nacional de Tierras Rurales. Su incumplimiento ameritará disponer el rechazo de dichos documentos (art. 9, inc. "a" Ley 17.801) por estar viciados de nulidad absoluta y manifiesta.

2°.- Disponer que, además del requisito exigido en el punto anterior, para aquellos instrumentos públicos de transferencia de derechos de propiedad sobre tierras rurales en los que resulte adquirente una persona jurídica, del documento deberá resultar que el funcionario autorizante ha calificado la condición de argentina o extranjera en los términos de la Ley 26.737 y su omisión dará lugar a inscripción provisional.

3°.- De la constancia referida en los artículos anteriores, también se deberá dejar nota en el Rubro 18 de la minuta de inscripción acompañada al documento.

4°.- Regístrese, notifíquese al Colegio de Escribanos de la Provincia para su oportuna difusión, hágase saber al Excmo. Tribunal Superior de Justicia de la Provincia, a las Secciones del Registro y oportunamente, archívese.