

FORMULARIOS JUDICIALES

DTR 14/2016





USUCAPIÓN

Oficio de cancelación Anexo II Punto II
Oficio de Inscripción Anexo II Punto VI
Testimonio Anexo II Punto XV

La usucapión es una institución por medio de la cual el transcurso del tiempo opera para la adquisición o consolidación de un derecho y, como contrapartida la pérdida de ese derecho por el anterior titular de ese determinado derecho real.

“Kiper, Claudio Manual de Derechos Reales, Primera edición Rubinzal-Culzoni 2016”



PRESCRIPCION

La prescripción es el medio para adquirir un derecho o liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo.

CLASES

LIBERATORIA: *Se libera de una obligación por el transcurso del tiempo (Buena Fé)*

ADQUISITIVA: *Adquiere un derecho por el transcurso del tiempo*

•Artículo 1897: Prescripción adquisitiva.... es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.



CARACTERÍSTICAS

- Puede ser **LARGA**
-posesión continua 20 años.
-no requiere título previo - no requiere buena fe.
- Puede ser **BREVE**:
posesión continua 10 años
requiere justo título
- **SE PUEDEN** usucapir bienes **INMUEBLES** y **MUEBLES**, que se encuentren en el comercio
- **NO se pueden** usucapir los bienes del dominio público del Estado.



A los fines de su Inscripción en el RPBA se requiere:

* **TESTIMONIO JUDICIAL:** *con folio de Seguridad*

* **OFICIO DE INSCRIPCION:**

* **OFICIO DE CANCELACION:** *(Un oficio por cada bien que se pretenda usucapir)*



TESTIMONIO

- **Constituye el título de propiedad para el usucapiante**

Contenido:

- *Transcripción de la Sentencia de donde surja la cancelación del dominio antecedente y la adquisición del derecho real de dominio por el usucapiante*
- **De la Sentencia debe surgir la Fecha de adquisición de dominio: siempre que la misma sea posterior al 3/8/2015**
- *Debe encontrarse transcripto el auto que ordena inscripción en el RPBA*
- *Datos del inmueble s/plano usucapión*
- *Datos del nuevo Titular de dominio*



OFICIO DE INSCRIPCION

Requisitos:

- *Debe encontrarse transcripta la parte pertinente de la sentencia, el auto que ordena inscripción en el RPBA*
- **Debe contener datos del inmueble s/plano usucapión:**
Designación nomenclatura catastral , ubicación del bien , partida medidas linderos, superficie, UF/UC plano PH.
- **Se deberá dejar constancia de la Fecha de adquisición de dominio: si la sentencia es posterior al 3/8/2015.**
- *Titular resultante de la usucapión:*
- *PERSONA HUMANA : *Carácter ,Apellido, nombre, DNI, CUIT/ CUIL/ CDI, fecha de nacimiento, nacionalidad, Estado civil y/o estado de Familia , Grado de Nupcias, Apellido y nombre cónyuge, Apellido y nombre de padres (si es soltero) , Domicilio fiscal y real , parte indivisa en números fraccionarios.*
- **PERSONA JURÍDICA: CUIT- DOMICILIO**



OFICIO DE CANCELACION

- *Debe transcribir el Auto judicial que ordena cancelar el dominio por usucapión.*
- **Corresponde consignar los datos del inmueble de acuerdo a como constan en el asiento registral antecedente u origen**
- *Ubicación del bien, designación s/título de origen o plano antecedente, partida inmobiliaria, medidas, linderos, superficie, UF/UC, Plano PH, Nomenclatura catastral.*



FOLIO DE SEGURIDAD

- Provincia de Bs. As. (DTR 8/95 y 6/2010): el testimonio y el oficio de inscripción deberán estar vinculados al mismo folio de seguridad.
- El oficio de cancelación, deberá ser acompañado con su correspondiente folio de seguridad (cancelación).
- En caso de excepción, podrá acompañarse un folio de seguridad vinculando los dos oficios (inscripción y cancelación). (instructivo 14/99).



PLANO: DECRETO 1249/73

Se debe acompañar:

- Plano de mensura aprobado por Dirección de Geodesia original o copia certificada.
- Certificado de catastro: se deberá verificar que la nomenclatura catastral sea conforme a plano.

Al presentarse al Registro se exigirá identidad entre la sentencia y el plano en cuanto a la descripción del inmueble. Si hubiere diferencias entre la superficie consignada en la sentencia y la que surge del plano, la inscripción no podrá efectivizarse.

MEDIDAS CAUTELARES

Por tratarse de una inscripción originaria se desplazarán todas las medidas cautelares que afecten al dominio a cancelar, siempre que se trate de una usucapión total. Si se cancela parcialmente, deberá comunicarse al juzgado la variante registral.

- **CCCN: El art. 1905 prevé que la sentencia, deberá fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción , se produce la adquisición del derecho real.**
- **Este requisito es materia de calificación registral; en otras palabras deberá calificarse que en la transcripción de la sentencia que surja del testimonio y oficio, conste claramente la fecha en que se adquirió el dominio,(refiere a cuando se cumplieron los 20 años de posesión). **La sentencia declarativa de prescripción larga, no tiene efecto retroactivo al momento en que comienza la posesión.****
- *La resolución que confiere el traslado de la demanda **debe ordenar la anotación de Litis,** a fin de proceder a su publicidad a terceros.*



SEGUNDO TESTIMONIO O ULTERIOR COPIA

Oficio Anexo II Punto IV



ARTICULO 308. Copias o testimonios. *El escribano debe dar copia o testimonio de la escritura a las partes. Ese instrumento puede ser obtenido por cualquier medio de reproducción que asegure su permanencia indeleble, conforme a las reglamentaciones locales. Si alguna de las partes solicita nueva copia, el escribano debe entregarla, excepto que la escritura contenga la constancia de alguna obligación pendiente de dar o de hacer, a cargo de otra de las partes. En este caso, se debe requerir la acreditación en instrumento público de la extinción de la obligación, la conformidad del acreedor o la autorización judicial, que debe tramitar con citación de las partes del acto jurídico.*



DOCUMENTO NOTARIAL:

- Notario autorizante
- Archivo de actuaciones Notariales del Col. de Escribanos de la jurisdicción del notario.

DOCUMENTO JUDICIAL:

- *Expediente donde tramitó el proceso*



Importante

La rogación y calificación del documento varía según sea la procedencia del mismo.

Provincia de Buenos Aires:

- a) TITULAR-Testimonio y rogatoria con firma certificada.
- b) JUDICIAL-Testimonio, oficio judicial y Folio de Seguridad
- c) NOTARIAL-Testimonio y minutas.

De extraña jurisdicción:

- a) JUDICIAL: Testimonio ley 22172- Oficio judicial (rogatoria suscripta por abogado matriculado en Provincia de Buenos Aires). (DTR 2/2003)
- b) NOTARIAL: Para la rogación interviene un notario de Provincia.



*Para registrar el segundo testimonio no se requiere acompañar **certificado catastral** (instructivo 7/2013), **ni visación** previa por el Departamento de Sellos.*



Distintos supuestos a contemplar



Obligaciones pendientes

Artículo 308 C.C.C: *Los segundos o ulteriores testimonios que contengan obligaciones pendientes se registrarán en forma definitiva, siempre que en la documentación ingresada (Folio de Actuación Notarial y Minutas rogatorias) surja que en la expedición de los mismos se han cumplido con alguno de los siguientes supuestos:*

- 1. La conformidad del acreedor.*
- 2. La autorización judicial correspondiente.*
- 3. Acreditación por instrumento público de la extinción de la obligación.*



Otros Supuestos

- Cuando hay transferencia de dominio No se registra un segundo o ulterior testimonio.
- Que el Archivo de Actuaciones Notariales o el Juzgado expida un tercer testimonio y para el Registro de la Propiedad sea segundo testimonio, dejando constancia de tal circunstancia en nota de registración.
- Distintos supuestos de Propiedad Horizontal (limitar rogación a una UF)
- Supuesto de existencia de Plano de Mensura y División/ unificación
- Segundo Testimonio y rectificatoria simultánea



OFICIOS RECTIFICATORIOS, ACLARATORIOS Y COMPLEMENTARIOS

Anexo II Punto X



Fundamento normativo:

- ***Ley 17.801. Arts. 34 y 35 Rectificación de asientos***
- ***Decreto Ley 11.643/63 Arts. 32 y 33 Inexactitudes***
- ***Decreto 5.479/65. Arts. 37 y 38***



Artículo 34 de la Ley 17.801: *Se entenderá por **inexactitud** del Registro todo **desacuerdo** que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre **lo registrado** y **la realidad jurídica extra registral**.*



Artículo 35 de la Ley 17.1801:

Cuando la inexactitud a que se refiere el artículo precedente provenga de error u omisión en el documento, se rectificará, siempre que a la solicitud respectiva se acompañe documento de la misma naturaleza que el que la motivó o resolución judicial que contenga los elementos necesarios a tal efecto.

Si se tratare de error u omisión material de la inscripción con relación al documento a que accede, se procederá a su rectificación teniendo a la vista el instrumento que la originó.



RECTIFICACIÓN

ERROR: *Material*

Conceptual

Por omisión

Por defecto

Puede referirse a :

- *Titular del derecho o pretensión registrada*
- *Clase y extensión del asiento*
- *Contenido del acto dispositivo en cuanto tuviere trascendencia registral*
- *Objeto del derecho o pretensión registrada (el inmueble en cuanto a su individualización o en cuanto a sus elementos parcelarios).*



Supuestos de rectificación

- a-** Asientos inexactos por defecto en su confección.
- b-** Asientos inexactos por discordancia entre el testimonio y el expediente respectivo.
- c-** Asientos inexactos por discordancia entre el expediente, testimonio, los oficios rogatorios, y el verdadero contenido y alcance del acto jurídico.



CÓMO SE SUBSANA ?

- CUANDO LA INEXACTITUD CONSTA EN EL TESTIMONIO:

Se subsana con un Testimonio ampliatorio, rectificatorio y/o aclaratorio, con su correspondiente Folio de Seguridad y el Oficio que solicita la inscripción del mismo.

- CUANDO LA INEXACTITUD SURGE DEL OFICIO:

Se acompaña un oficio ampliatorio, rectificatorio y/o aclaratorio con el correspondiente Folio de Seguridad

- CUANDO LA INEXACTITUD SURGE DEL ASIENTO REGISTRAL POR UN ERROR IMPUTABLE AL REGISTRO

Con el Documento original se realiza por el Sector Orientación y Consultoría Registral a través de un reclamo administrativo el que se resuelve directamente por el Área de Registración y Publicidad correspondiente o por la Oficina que haya generado el error



HERENCIA VACANTE

Oficio Anexo II Punto XVIII
Testimonio Anexo II Punto XVII

HERENCIA VACANTE

Una herencia se considera vacante cuando ante el fallecimiento de una persona:

- *Nadie ha acreditado su vocación sucesoria, sea legítima o testamentaria,*
- *Testamento revocado o anulado, con ausencia de herederos legítimos,*
- *Supuesto que ante la presencia de legatarios las disposiciones testamentarias no cubren la totalidad de los bienes que componen la herencia y no coexisten herederos legítimos*
- *Renuncia a la herencia*
- *Premoriencia de los herederos instituidos.*

HERENCIA VACANTE

- *Decreto Ley 7322*
- *Anoticiamiento de la prevención de presunta sucesión vacante (Rubro B).*
- *Anoticiamiento de Levantamiento de presunta sucesión vacante (Rubro C) **DTR 8/2016***
- *Cambio de titularidad por Sucesión Vacante a favor del Estado Provincial.*



Requisitos

- *Oficio y testimonio*
- *Folio de seguridad (Provincia de Buenos Aires)*
- *Transcribir el auto que establece la reputación de vacancia*
- *Transcribir el auto que ordena la inscripción*
- *Datos identificatorios del inmueble.*
- *Datos nuevo titular de dominio.*



SENTENCIA DE NULIDAD

Oficio Anexo II Punto VII



NULIDAD

Fundamento normativo: a.382 a 395 del CCC.

ARTÍCULO 382.- Categorías de ineficacia. Los actos jurídicos pueden ser ineficaces en razón de su nulidad o de su inoponibilidad respecto de determinadas personas.

Ley 17801, Artículo 4º - La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes.

OFICIO DE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO

CONCEPTO DE NULIDAD:

Para que nazcan a la vida del derecho, los actos jurídicos requieren la concurrencia de una serie de elementos esenciales, establecidos expresa o tácitamente por el legislador, pues una vez cumplidos, la ley les asigna ciertos efectos.

Cuando en la formación de los actos jurídicos falta alguno de sus elementos constitutivos exigidos por la norma de derecho imperativo, la ley sanciona esta imperfección del acto, privándolos de sus efectos propios.



EFECTOS DE LA NULIDAD

- *Artículo 390 del CCCN:*

Restitución. La nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo estado en que se hallaban antes del acto declarado nulo y obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido. Estas restituciones se rigen por las disposiciones relativas a la buena o mala fe según sea el caso, de acuerdo a lo dispuesto en las normas del Capítulo 3 del Título II del Libro Cuarto.



SOLICITUD DE PRÓRROGA

Oficio Anexo II Punto VIII

Prórroga

Una prórroga es la extensión de un determinado plazo.

Cuando se desea o se debe ampliar un periodo temporal ya determinado, se establece una prórroga.



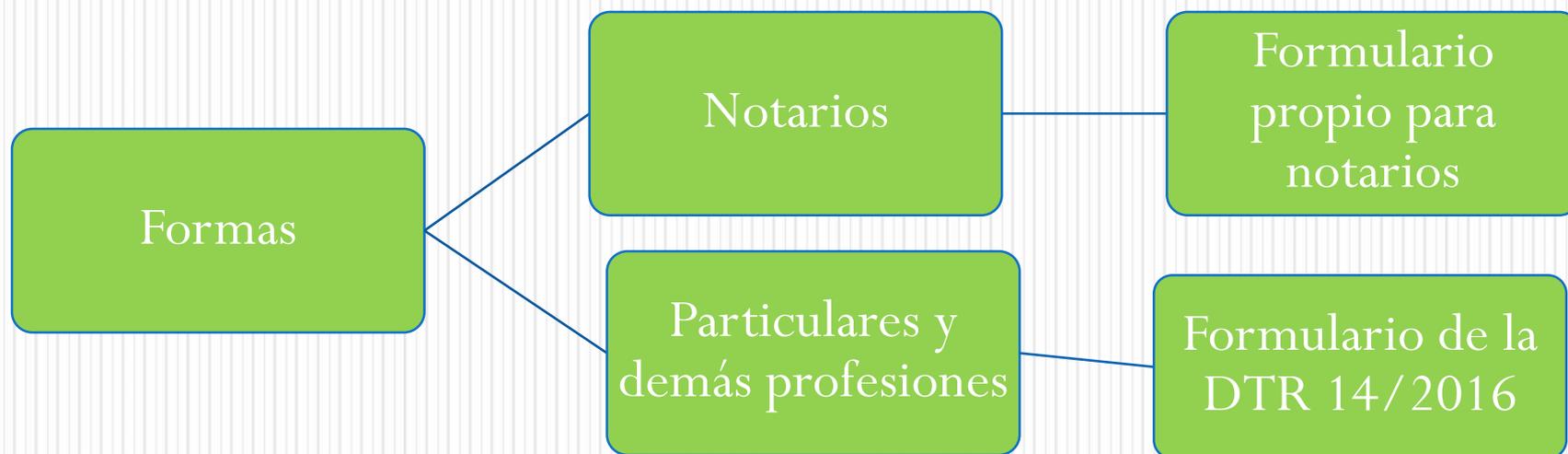
Fundamento normativo Ley 17.801 artículo 9 inc. b)

- *Inscripción Provisoria por 180 días contados desde la fecha de la presentación del documento*
- *Prorrogable por otro período de 180 días, a petición fundada del requirente*



¿QUÉ SE PRORROGA?

*Lo que se prorroga es el **plazo** de prioridad obtenido por el documento a través del ingreso al registro (número de presentación).*





Importante

- *La prórroga se otorga por **180 días**.*
- *El plazo comienza a correr **desde el vencimiento** de la inscripción provisoria.*
- *El pedido de la **tercera** prórroga genera un **expediente** en el que se decide su otorgamiento.*

Legitimados a Solicitar

- Profesional interviniente



- Interesado



“POR EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN, EL PEDIDO DE PRÓRROGA DEBE SER SOLICITADO POR LA PARTE, EL REGISTRO NO ACTUA DE OFICIO”



Vencimiento plazo legal DIA INHABIL

DTR 4/1988: «Los documentos, cuyos plazos legales venzan en día inhábil, podrán ingresar a la repartición, el primer día hábil siguiente, considerándose el mencionado día comprendido en el término legal».



PUBLICIDAD. BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS.

Anexo I punto II

DTR 1/16: ART. 10: *En todo documento judicial que provenga de una causa en la que tramita un beneficio para litigar sin gastos, se deberá transcribir: si el beneficio fuera “provisional”, el proveído judicial de libramiento de la medida; si el beneficio fuera “definitivo”, el proveído de concesión del mismo. Podrá prescindirse de la transcripción de las resoluciones indicadas cuando el documento sea suscripto por el funcionario judicial interviniente.*

GRACIAS POR SU ATENCION