



San Fernando del Valle de Catamarca, 15 de Mayo de 2.013.

**VISTO:**

La Ley Nacional N° 26.737 - “Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales” – sancionada el 2 de Diciembre de 2.011 y promulgada con fecha 27 de Diciembre de 2.011; y su Decreto Reglamentario N° 274/2.012, la Disposición Técnico Registral N° 1 de fecha 15 de Abril de 2.013 dictada por el Registro Nacional de Tierras Rurales y publicada en el Boletín Oficial con fecha 25 de Abril de 2.013; y

**CONSIDERANDO:**

Que la normativa relacionada en el epígrafe se encuentra vigente por lo que resulta necesario dictar la presente disposición a fin de establecer las pautas a seguir por el organismo registral en la calificación de los instrumentos que ingresen para su inscripción y que se encuentren comprendidos en la misma.

Que la Ley Nacional N° 26.737 prevé: “*ARTICULO 8° — Se establece en el quince por ciento (15%) el límite a toda titularidad de dominio o posesión de tierras rurales en el territorio nacional, respecto de las personas y supuestos regulados por este capítulo. Dicho porcentual se computará también sobre el territorio de la provincia, municipio, o entidad administrativa equivalente en que esté situado el inmueble rural. ARTICULO 9° — En ningún caso las personas físicas o jurídicas, de una misma nacionalidad extranjera, podrán superar el treinta por ciento (30%) del porcentual asignado en el artículo precedente a la titularidad o posesión extranjera sobre tierras rurales. ARTICULO 10. — Las tierras rurales de un mismo titular extranjero no podrán superar las mil hectáreas (1.000 ha) en la zona núcleo, o superficie equivalente, según la ubicación territorial. Esa superficie equivalente será determinada por el Consejo Interministerial de Tierras Rurales previsto en el artículo 16 de la presente ley...*”

Que atento a que la legislación antes mencionada se encuentra vigente y resulta necesario establecer con claridad los parámetros de calificación que se utilizaran en este Registro de la Propiedad respecto de la aplicación de la Ley Nacional N° 26.737 se dicta la presente Disposición Técnico Registral.

Que el artículo 4° de la Ley Nacional 26.737 establece: “*Quedan exceptuadas de la aplicación de la presente ley, las siguientes personas físicas de nacionalidad extranjera: a) Aquellas que cuenten con diez (10) años de residencia continua, permanente y comprobada en el país; b) Los que tengan hijos argentinos y demuestren una residencia permanente, continua y comprobada en el país de cinco (5) años; c) Aquellas que se encuentren unidas en matrimonio con ciudadano/a argentino/a con cinco (5) años de anterioridad a la constitución o transmisión de los derechos pertinentes y demuestre residencia continua, permanente y comprobada en el país por igual término.*”

Que la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales ha establecido a los fines de calificar los casos comprendidos en la ley, cual es la documentación que será considerada necesaria e idónea para la constatación de los extremos establecidos en el artículo citado en el párrafo precedente.

Que cabe dejar aclarado que en el caso de las personas jurídicas la calificación sobre la condición de argentina o extranjera está a cargo del autorizante del acto en el que se realice alguna de las transferencias previstas en la ley, ya que es el autorizante quien cuenta con todos los elementos necesarios para realizar tal calificación, la que debe encontrarse expresamente volcada en el documento cuya inscripción o anotación se solicite conforme a las pautas que se indican en la presente.

Que la D.T.R. N° 01/13 del Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales ha aprobado el Formulario de “Solicitud del Certificado de Habilitación” que deberán presentar los sujetos alcanzados por las disposiciones de la Ley N° 26.737, para la celebración de todo acto por el cual se transfieran derechos de propiedad o posesión sobre tierras rurales; por lo cual corresponde



que el mismo sea relacionado en el documento mediante el cual se instrumenten los actos mencionados.

Por ello, en uso de las facultades que confiere la Ley N° 17.801 y la Ley Provincial N° 3343 y su modificatoria N° 4.986,

### **La Directora del Registro de la Propiedad Inmobiliaria y de Mandatos**

#### **DISPONE:**

**ARTICULO 1º:** Se inscribirán en forma provisoria en los términos del artículo 9, inciso b, de la Ley Nacional N° 17.801 los instrumentos en los que resulte adquirente de un inmueble rural una persona física o jurídica extranjera conforme los alcances establecidos en la Ley Nacional N° 26.737, que no relacione en el instrumento pertinente el Certificado de Habilitación emitido por el Registro Nacional de Tierras Rurales, el que debe ser previo al otorgamiento del acto jurídico.

**ARTÍCULO 2º:** Se inscribirán en forma provisoria en los términos del artículo 9, inciso b, de la Ley Nacional N° 17.801 las cesiones de derechos posesorios y boletos de compraventa en los que resulte adquirente una persona física o jurídica extranjera conforme los alcances establecidos en la Ley Nacional N° 26.737, que no relacione en el instrumento pertinente el Certificado de Habilitación emitido por el Registro Nacional de Tierras Rurales, el que debe ser previo al otorgamiento del acto jurídico.

**ARTICULO 3º:** Conforme lo establecido en el artículo 12º de la Disposición Técnico Registral N° 1 de fecha 15 de Abril de 2.013 dictada por el Registro Nacional de Tierras Rurales, el plazo de vigencia del “Certificado de Habilitación” será de SESENTA (60) días corridos y deberá encontrarse vigente al momento de otorgarse el instrumento de transmisión de la propiedad o posesión de tierras rurales, lo que deberá ser calificado por este organismo.

**ARTICULO 4º:** A fin de regularizar la inscripción de los actos que cuenten con inscripción provisoria en los términos de la Ley N° 17.801, conforme lo establecido en la Disposición Técnico Registral N° 01/12 dictada por este organismo, a los fines de su inscripción definitiva deberá presentarse el instrumento legal correspondiente que subsane dicha observación mediante la acreditación de la expedición del Certificado de Habilitación emitido por el Registro Nacional de Tierras Rurales.

**ARTICULO 5º:** Se inscribirán en forma provisoria en los términos del artículo 9, inciso b, de la Ley Nacional N° 17.801 aquellos instrumentos que se presenten para su inscripción o anotación en los no se haya calificado la condición de argentina o extranjera de la persona jurídica adquirente. A los efectos de la calificación de la nacionalidad de la persona jurídica de acuerdo a las prescripciones del artículo 3º de la Ley N° 26.737, el Escribano autorizante deberá consignar expresamente la calificación realizada y consignar que la persona jurídica no se encuentra comprendida en los alcances de la Ley Nacional N° 26.737, su Decreto Reglamentario N° 274/2.012, y la Disposición Técnico Registral N° 1 de fecha 15 de Abril de 2.013 dictada por el Registro Nacional de Tierras Rurales, habiéndose cumplido todas las exigencias establecidas en dichas normas.

**ARTICULO 6º:** A efectos de la inscripción o anotación definitiva de los instrumentos en que se instrumenten actos jurídicos alcanzados por las excepciones previstas en el artículo 4º de la Ley Nacional 26.737 deberá consignarse en el instrumento respectivo que el mismo se encuentra exceptuado, cual es el artículo e inciso en que se encuadra la excepción y cuáles son los documentos acreditantes de la misma conforme lo reglamentado por la D.T.R. 01/13 dictada por el Registro Nacional de Tierras Rurales que se enumeran a continuación.

**ARTICULO 7º:** A efectos de tener por acreditada la procedencia de la excepción contemplada en el inciso a) del artículo 4º de la Ley N° 26.737, se verificará que se haya consignado en el instrumento



de otorgamiento del acto, la constancia expedida por la DIRECCION NACIONAL DE MIGRACIONES organismo descentralizado del MINISTERIO DE INTERIOR Y TRANSPORTE, que acredita residencia. Ante la imposibilidad de obtener la constancia emitida por la DIRECCION NACIONAL DE MIGRACIONES para la acreditación de la residencia de la persona física extranjera o la constancia de ingresos y salidas del país, se exigirá la constancia del REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES que autorice la excepción conforme lo establecido en el artículo 4° del Anexo I de la D.T.R. 01/13 dictada por el Registro Nacional de Tierras Rurales. Los instrumentos que no cumplan con lo establecido se inscribirán en forma provisoria en los términos del artículo 9, inciso b, de la Ley Nacional N° 17.801

**ARTICULO 8°:** A efectos de tener por acreditada la procedencia de la excepción contemplada en el inciso b) del artículo 4° de la Ley N° 26.737 y el Decreto N° 274/12, se verificará que se haya consignado en el instrumento de otorgamiento, los datos de la partida de nacimiento y de la constancia expedida por la DIRECCION NACIONAL DE MIGRACIONES. Ante la imposibilidad de obtener la constancia emitida por la DIRECCION NACIONAL DE MIGRACIONES para la acreditación de la residencia de la persona física extranjera o la constancia de ingresos y salidas del país, se exigirá la constancia del REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES que autorice la excepción conforme lo establecido en el artículo 4° del Anexo I de la D.T.R. 01/13 dictada por el Registro Nacional de Tierras Rurales. Los instrumentos que no cumplan con lo establecido se inscribirán en forma provisoria en los términos del artículo 9, inciso b, de la Ley Nacional N° 17.801.

**ARTICULO 9°:** A efectos de tener por acreditada la procedencia de la excepción contemplada en el inciso c) del artículo 4° de la Ley N° 26.737 y el Decreto N° 274/12, se verificará que se haya consignado en el instrumento de otorgamiento del acto, el Acta de Matrimonio y la constancia emitida por la DIRECCION NACIONAL DE MIGRACIONES. Ante la imposibilidad de obtener la constancia emitida por la DIRECCION NACIONAL DE MIGRACIONES para la acreditación de la residencia de la persona física extranjera o la constancia de ingresos y salidas del país, se exigirá la constancia del REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES que autorice la excepción conforme lo establecido en el artículo 4° del Anexo I de la D.T.R. 01/13 dictada por el Registro Nacional de Tierras Rurales. Los instrumentos que no cumplan con lo establecido se inscribirán en forma provisoria en los términos del artículo 9, inciso b, de la Ley Nacional N° 17.801.

**ARTICULO 10°:** No requerirán “Certificado de Habilitación” los actos que transfieran la propiedad o posesión de inmuebles que, independientemente de su nomenclatura catastral, se encuentren ubicados dentro de un “Área Industrial” o “Parque Industrial” y cuya normativa provincial de creación sea preexistente a la transferencia del inmueble. Debiendo el escribano o funcionario interviniente relacionarlo en el instrumento, dando cuenta de la normativa aprobatoria del Parque o Área Industrial de que se trate.

**ARTICULO 11°:** En todos los casos en que se realicen inscripciones provisionarias conforme lo establecido en la presente disposición deberá remitirse copia del instrumento con su constancia de inscripción a la Dirección de este organismo a los fines de ser informado al Registro Nacional de Tierras Rurales, esta obligación debe ser cumplida por el profesional que califique el instrumento.

**ARTICULO 12°:** Notifíquese. Publíquese en el Boletín Oficial .Cumplido, Archívese.

### **DISPOSICION TÉCNICO REGISTRAL N° 3.**