

Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales

TIERRAS RURALES

Disposición 1/2013

Apruébanse disposiciones, Formulario de Solicitud de Certificado de Habilitación y modelo de Certificado de Habilitación.

Bs. As., 15/4/2013

VISTO el Expediente N° S04:0064013/2012 del registro de este Ministerio, la Ley N° 26.737 reglamentada por el Decreto N° 274 del 28 de febrero de 2012, el Decreto N° 2628 del 19 de diciembre de 2002, y

CONSIDERANDO:

Que la sanción de la Ley citada en el Visto vino a establecer el REGIMEN DE PROTECCION AL DOMINIO NACIONAL SOBRE LA PROPIEDAD, POSESION O TENENCIA DE LAS TIERRAS RURALES y sus límites, respecto de las personas físicas y jurídicas extranjeras, cualquiera sea su destino de uso o producción.

Que el sistema implementado establece los recaudos a cumplir en cada caso por las personas físicas y jurídicas extranjeras, para la adquisición y transferencia de tales derechos.

Que la Ley rige en todo el territorio de la NACION ARGENTINA con carácter de orden público.

Que su acatamiento deberá ser observado según las respectivas jurisdicciones, por las autoridades del gobierno federal, provincial y municipal.

Que dicho cuerpo normativo determinó los supuestos que darán lugar a la calificación de titularidad extranjera a los efectos de la Ley y también las circunstancias bajo las cuales, las personas físicas de nacionalidad extranjera quedarán exceptuadas de la aplicación de sus disposiciones.

Que su reglamentación determinó los requisitos que deberán observar las personas físicas y jurídicas extranjeras para acreditar su cumplimiento.

Que se ha dejado a cargo de esta autoridad de aplicación su control y ejecución, facultándola a admitir otros medios de prueba supletorios a los ya previstos.

Que en función de ello, deviene necesario el dictado de una Disposición Técnico Registral a efectos de determinar la forma por la que se tendrán por acreditadas ante el REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES, las excepciones establecidas por el artículo 4° de la Ley N° 26.737.

Que a esos efectos, corresponde enunciar qué documentación será considerada necesaria e idónea para la constatación fehaciente de la calificación.

Que asimismo resulta conveniente aprobar 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, servicio que corresponde sea arancelado.

Que respecto de las inscripciones registrales efectuadas , desde la entrada en vigencia de la Ley N° 26.737 a la fecha del dictado de la presente, vinculadas a inmuebles rurales, conforme al Acta del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, labrada en la reunión celebrada en la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES los días 8 y 9 de marzo de 2012, se recomendó que todos los instrumentos públicos que contengan actos de transferencia de derechos de inmuebles rurales se inscriban en forma provisoria, en los términos de la Ley N° 17.801, hasta tanto se dé cumplimiento con las previsiones de la Ley N° 26.737.

Que por ello corresponde pronunciarse acerca de la regularización de tales inscripciones.

Que la DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS de este Ministerio ha tomado la intervención que le compete.

Que la presente se dicta ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 14 de la Ley N° 26.737.

Por ello,

LA DIRECTORA NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES

DISPONE:

Artículo 1° — Apruébanse las Disposiciones del REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES que como ANEXO I son parte de la presente.

Art. 2° — Apruébase el Formulario de “Solicitud de Certificado de Habilitación” que como ANEXO II pasa a formar parte integrante de la presente.

Art. 3° — Apruébase el modelo de “Certificado de Habilitación”, que será firmado de manera digital por la DIRECCION NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES, de conformidad con las prescripciones de la Ley N° 25.506 y el Decreto N° 2628/02, que como ANEXO III pasa a formar parte integrante de la presente.

Art. 4° — Las Disposiciones que se aprueban por la presente entrarán en vigencia el día siguiente al de su publicación en el BOLETIN OFICIAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA.

Art. 5° — A fin de mantener una reglamentación única formada por las disposiciones aprobadas por la presente, las sucesivas normas que sean dictadas en ejercicio de las funciones y atribuciones resultantes de la Ley N° 26.737, el Decreto 274/12 y toda otra disposición legal o reglamentaria que las contemple, deberán prever su incorporación a la presente, indicándose con precisión Libro, Título, Capítulo y Sección adonde corresponda

insertar el articulado respectivo, identificando el mismo de forma que lo diferencie suficientemente sin alterar la correlatividad (bis, ter, etc.).

Art. 6º — Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. — Florencia M. Gomez.

ANEXO I

LIBRO I

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1º.- Previo al otorgamiento de un acto jurídico que se encuentre alcanzado por las disposiciones de la Ley N° 26.737, corresponderá tramitar ante el REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES el “Certificado de Habilitación” previsto en el artículo 14, inciso c) de la citada norma.

El incumplimiento de dicha obligación facultará al REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES a intervenir en sede administrativa y accionar judicialmente solicitando la nulidad absoluta e insanable del acto jurídico, conforme lo establece el artículo 7º de la Ley N° 26.737 y su reglamentación.

TITULO II

DE LA ACREDITACION DE LA CALIFICACION ANTE EL REGISTRO

CAPITULO I

ARTICULO 2º.- El REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES sólo admitirá trámites de “Solicitud de Certificado de Habilitación”, cuando de la calificación efectuada por los escribanos, profesionales o funcionarios intervinientes surja que el acto se encuentra comprendido en las previsiones de la Ley N° 26.737.

Los actos no comprendidos en la Ley N° 26.737 y los exceptuados por la misma, que sean calificados por los escribanos, profesionales o funcionarios intervinientes como tales, relacionando tal circunstancia en el instrumento de otorgamiento del acto no requerirán la intervención del REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES.

Inscripciones Provisorias.

ARTICULO 3º.- A fin de regularizar la inscripción de los actos que cuenten con inscripción provisoria en los términos de la Ley N° 17.801, en atención al dictado de la Ley N° 26.737, el REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES intervendrá —si correspondiere— con el

alcance indicado en el artículo anterior, a efectos de la presentación pertinente ante el REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE en el que se haya realizado la rogatoria.

Personas Físicas.

ARTICULO 4º.- 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, el REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES 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.

Con carácter excepcional y 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, el REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES atendiendo a la situación particular, podrá en los términos del artículo 4º in fine del Decreto N° 274/12, otorgar la misma virtualidad a los certificados de trabajo de la persona extranjera y/o constancia de aportes previsionales expedidos por la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) y/o cualquier otro instrumento oficial que acredite la residencia permanente en los términos y plazos exigidos por la Ley.

ARTICULO 5º.- A efectos de tener por acreditada la procedencia de la excepción contemplada en el inciso b) del artículo 4º de la Ley N° 26.737 y el Decreto N° 274/12, el REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES 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, resultando aplicable lo dispuesto en el último párrafo del artículo precedente.

ARTICULO 6º.- A efectos de tener por acreditada la procedencia de la excepción contemplada en el inciso c) del artículo 4º de la Ley N° 26.737 y el Decreto N° 274/12, el REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES 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, resultando aplicable lo dispuesto en el artículo 3º in fine de la presente.

Personas Jurídicas.

ARTICULO 7°.- A los efectos de la verificación de la calificación de la nacionalidad de la persona jurídica de acuerdo a las prescripciones del artículo 3° de la Ley N° 26.737, el REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES cotejará la calificación efectuada respecto de su nacionalidad, con la documentación existente en los organismos oficiales con competencia específica en la materia y con la que pueda solicitar a los mismos efectos esta autoridad de aplicación al requirente.

Se considerarán en particular:

a) Personas Jurídicas en general:

1. Estatuto y sus modificaciones, debidamente inscriptos.
2. Ultima sede social inscripta.
3. Ultima inscripción del órgano de administración.

b) Sociedades Anónimas y en Comandita por Acciones, además:

1. Libro Registro de Acciones o Accionistas, cerrado y firmado por el profesional interviniente a la última modificación.
2. Libro Actas de Asamblea.
3. Libro Actas de Directorio.

c) Sociedades Anónimas que cotizan en Bolsa, además:

1. Informe emitido por la COMISION NACIONAL DE VALORES del último día del mes inmediato anterior a la solicitud del certificado sobre titularidad de las acciones.

d) Sociedades de Responsabilidad Limitada, además:

1. Libro Actas de Reuniones de Socios.

2. Libro Actas de Organo de Administración o Gerencia, si la sociedad alcanza el capital establecido por el artículo 299, inciso 2º de la Ley N° 19.550.

Se dejará constancia de dichos documentos en el instrumento de otorgamiento y se archivará en copia por el profesional interviniente.

e) Fundaciones, Asociaciones Civiles y Cooperativas:

1. Listado de Socios.

ARTICULO 8º.- En todos los supuestos deberá el escribano, profesional o funcionario interviniente conservar la documentación respaldatoria del acto a efectos de facilitar posteriores requerimientos del REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES.

TITULO III

DEL CERTIFICADO DE HABILITACION

CAPITULO I

ARTICULO 9º.- El Formulario “Solicitud de Certificado de Habilidad” deberá ser completado vía web en la página www.jus.gob.ar/tierras-rurales.aspx y luego remitido vía postal a la sede del REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES.

ARTICULO 10.- El “Certificado de Habilidad” podrá ser tramitado por personas físicas, apoderados, representantes legales o escribanos intervinientes en la operación, que cuenten con facultades suficientes para ello.

ARTICULO 11.- El Formulario de “Solicitud de Certificado de Habilidad” deberá ser suscrito en todas sus fojas por el solicitante.

En el caso que el solicitante fuere un particular, su firma deberá ser certificada por escribano público con legalización del colegio de escribanos de la jurisdicción correspondiente a la ubicación del inmueble.

ARTICULO 12.- El plazo de vigencia del “Certificado de Habilidad” 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.

ARTICULO 13.- No requerirán “Certificado de Habilidad” los actos que transfieran la propiedad o posesión de inmuebles que, independientemente de su nomenclatura catastral, se encuentren ubicados dentro de un “Area Industrial” o “Parque Industrial” debidamente inscripto en el REGISTRO NACIONAL DE PARQUES INDUSTRIALES dependiente del MINISTERIO DE INDUSTRIA 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 local aprobatoria del Parque o Area Industrial de que se trate.

TITULO IV

COMUNICACIONES AL REGISTRO

CAPITULO I

Formas. Plazos.

ARTICULO 14.- Perfeccionado el acto de transferencia de derechos de propiedad o posesión efectuados en el marco de la presente, el escribano o profesional interviniente deberá efectuar su comunicación fehaciente presentando ante este Registro el formulario que correspondiere, conforme lo establece el artículo 14 de la Ley N° 26.737 y el Decreto N° 274/12.

ANEXO II

Formulario de “Solicitud de Certificado de Habilitación”

1. Datos obligatorios presentante:

a. Apellido y Nombre.

b. Tipo y Número de Documento.

c. CUIT/CUIL/CDI.

d. Nacionalidad.

e. Carácter del Presentante.

f. Instrumento que lo Acredita.

g. Teléfono.

h. e-Mail.

i. Domicilio Postal.

j. Acto para el que se solicita el certificado de habilitación.

2. Datos Obligatorios Comprador Persona Física:

a. Apellido y Nombre.

b. Apellido materno.

c. Tipo Número de Documento.

d. CUIT/CUIL/CDI.

e. Nacionalidad.

f. Fecha de nacimiento.

g. Estado Civil (en el caso de ser casado deberá completar el nombre de la cónyuge).

h. Teléfono.

i. Domicilio en el País.

j. Domicilio en el Exterior.

k. Porcentaje de Titularidad a adquirir.

I. Deberá declarar si posee otros Inmuebles Rurales y en caso afirmativo si los mismos se encuentran declarados ante el RNTR.

3. Datos obligatorios Comprador Persona Jurídica:

a. Persona Jurídica.

b. Razón Social.

c. Tipo de Sociedad.

d. CUIT/CUIL/CDI.

e. País de constitución.

f. e-Mail.

g. Número y Fecha de Inscripción.

h. Organismo de la Inscripción.

i. Teléfono.

j. Domicilio Social Inscripto en Argentina.

k. Domicilio Social en el Exterior.

l. Domicilio Legal.

m. Porcentaje de Titularidad a adquirir.

n. Deberá declarar si posee otros Inmuebles Rurales y en caso afirmativo si los mismos se encuentran declarados ante el RNTR.

o. Las personas jurídicas deberán dejar constancia de los socios que la constituyen, debiendo completar los mismos datos solicitados a las personas físicas y jurídicas según correspondan.

4. Datos Obligatorios Vendedor Persona Física:

a. Apellido y Nombre.

b. Apellido materno.

c. Tipo y Número de Documento.

d. CUIT/CUIL/CDI.

e. Nacionalidad.

f. Fecha de Nacimiento.

g. Estado Civil (en el caso de ser casado deberá completar el nombre de la cónyuge).

h. Teléfono.

i. Domicilio en el País.

j. Domicilio en el Exterior.

k. Porcentaje de Titularidad a vender.

5. Datos Obligatorios Vendedor Persona Jurídica:

a. Persona Jurídica.

b. Razón Social.

c. Tipo de Sociedad.

d. CUIT/CUIL/CDI.

e. País de Constitución.

f. e-Mail.

g. Número y Fecha de Inscripción.

h. Organismo de la Inscripción.

i. Teléfono.

j. Domicilio Social Inscripto en Argentina.

k. Domicilio Social en el Exterior.

l. Domicilio Legal.

m. Porcentaje de Titularidad a vender.

6. Datos Obligatorios del Inmueble Objeto de Certificado:

a. Provincia.

b. Departamento.

c. Partido.

d. Localidad.

e. Ubicación.

f. Superficie (Ha).

g. Datos Registrales y Catastrales: se deberá ingresar obligatoriamente la nomenclatura catastral, partida inmobiliaria y Matrícula del inmueble con Tomo y Folio de la inscripción registral.

h. Coordenadas Geográficas: el sistema solicitará que ingrese al menos SIETE (7) puntos de coordenadas geográficas, ya que la ubicación georeferenciada del inmueble es un elemento constitutivo para determinar la representación del mismo, atento a lo establecido en la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, artículos 4° y 5°.

i. Valuación Fiscal (en Pesos).

j. Monto de la Operación (en Pesos).

ANEXO III

“Certificado de Habilitación”