



PROVINCIA DE MISIONES  
MINISTERIO DE GOBIERNO  
DIRECCION GENERAL REGISTRO  
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

“2021 –Año de la Prevención y Lucha contra el COVID-19, Dengue y demás Enfermedades Infectocontagiosas; contra la Violencia por motivos de Genero en todas sus formas; del Bicentenario del Fallecimiento del General Martin Miguel de Güemes y de la Transición de la Década de Acción de los Objetivos de Desarrollo Sostenible”.

Posadas, 29 de Marzo de 2022

**DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 11/21. REQUISITOS PARA INSCRIPCIÓN  
DE OFICIO DE NULIDAD DE ESCRITURA**

**VISTO:**

Lo preceptuado en los artículos 1037 y concordantes del Código Civil y Comercial respecto de la “Nulidad de los Actos Jurídicos”, los artículos 2, 3 y 7 de la Ley N° 17801 Registro de la propiedad inmueble, el artículo 9 de la Ley II N° 4 de Misiones y, a fin de lograr uniformidad de criterios, al momento de efectivizar la tarea calificadora, por parte del personal afectado a la misma,

**CONSIDERANDO:**

**QUE**, atento a cumplimentar adecuadamente con el principio de seguridad jurídica, resulta conveniente determinar los requisitos que deben poseer los documentos judiciales que deban inscribirse, en los juicios donde se determine la nulidad de una escritura pública.

**QUE**, asimismo, resulta necesario orientar a los profesionales sobre los requisitos a cumplir en la confección de tales documentos.

**QUE**, los registros no actúan de oficio, debiendo estarse al principio de rogación, por lo que corresponde actuar conforme a lo reglado en la XI “REUNION NACIONAL DE DIRECTORES” celebrada en Paraná- Entre Ríos del 12 al 15 de agosto de 2.003 “... debiendo existir total congruencia entre las normas registrales y los mandatos judiciales”.



PROVINCIA DE MISIONES  
MINISTERIO DE GOBIERNO  
DIRECCION GENERAL REGISTRO  
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

“2021 –Año de la Prevención y Lucha contra el COVID-19, Dengue y demás Enfermedades Infectocontagiosas; contra la Violencia por motivos de Genero en todas sus formas; del Bicentenario del Fallecimiento del General Martin Miguel de Güemes y de la Transición de la Década de Acción de los Objetivos de Desarrollo Sostenible”.

**QUE**, la Ley 17.801 en su Art. 7º establece: la petición será redactada en la forma y de acuerdo con los requisitos que determina la reglamentación local, los mismos establecen el principio de Rogación, según el cual el registro no actúa de oficio, sino a solicitud de parte interesada.

**QUE**, por otra parte, si bien el calificador no debe interpretar la orden judicial, debe cumplir su función calificadora y registradora de acuerdo a los límites fijados en la Ley Registral; “Así como el registro no puede emitir juicios sobre el contenido de la Resolución Judicial, tampoco el juez puede omitir el cumplimiento de las normas registrales, exigiendo la inscripción o anotación de documentos que no reúnan los recaudos formales previstos, no concuerden con las constancias registrales y menos aún, no sean susceptibles de ser registrados”. (SCOTTI, (h) Edgardo). En la calificación registral de documentos judiciales, situaciones conflictivas entre Juez y Registrador, Fides t. 5 pág. 305

**QUE**, por las razones expuestas, y en uso de las facultades previstas por la Ley II N° 4 (antes ley 391) y Decreto 2293/2005, corresponde el dictado de la presente

Por ello:

**LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

**DISPONE:**

**ARTÍCULO 1º:** Las solicitudes de documentos judiciales que rueguen la inscripción de Nulidad de escritura pública ingresadas a este Organismo deberán reunir los siguientes requisitos:

1. FORMULARIO: F12.
2. NÚMERO Y FECHA DEL OFICIO JUDICIAL.
3. NÚMERO DE EXPEDIENTE Y CARÁTULA DEL JUICIO.



PROVINCIA DE MISIONES  
MINISTERIO DE GOBIERNO  
DIRECCION GENERAL REGISTRO  
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

“2021 –Año de la Prevención y Lucha contra el COVID-19, Dengue y demás Enfermedades Infectocontagiosas; contra la Violencia por motivos de Genero en todas sus formas; del Bicentenario del Fallecimiento del General Martin Miguel de Güemes y de la Transición de la Década de Acción de los Objetivos de Desarrollo Sostenible”.

4. JUEZ INTERVINIENTE Y JUZGADO CON SU RESPECTIVA SECRETARÍA Y DOMICILIO.
5. ESPECIE DEL DERECHO: “Nulidad de Escritura Publica”.
6. DATOS DE INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: Departamento, Tomo, Folio y Finca o Folio Real Matrícula. Datos del Plano de Mensura, en caso de existir.
8. DATOS DEL INMUEBLE: nomenclatura catastral, determinación, medidas, linderos, superficie.
9. Indicación en forma clara e indubitable a nombre de quien queda la nueva titularidad, la que quedara vigente, mencionando todos los datos del punto siguiente.
10. DATOS PERSONALES: Nombre y Apellido del Titular Dominial; Estado civil, en caso de ser casado, grado de Nupcias y nombre y apellido del Cónyuge, en caso de ser soltero, nombre y apellido de los padres, en caso de ser Divorciada o Viuda, Grado de nupcias y ex cónyuge; C.U.I.T., C.U.I.L. O C.D.I. según corresponda; D.N.I.; Nacionalidad, Mayoría de Edad y Domicilio completo. PERSONA JURÍDICA: Denominación o Razón Social y Tipo Societario, domicilio real y fiscal, C.U.I.T. y datos de inscripción en el registro correspondiente
9. PROPORCIÓN A INSCRIBIR.
10. GRAVAMENES, RESTRICCIONES E INTERDICCIONES: con sus respectivos levantamientos o reconocimientos.
11. VALUACIÓN FISCAL Y NÚMERO DE PARTIDA INMOBILIARIA.
12. AUTO QUE TIENE POR BIEN OBLADO EL IMPUESTO DE JUSTICIA.
13. DATOS DE LA INSCRIPCIÓN A ANULAR: Especificación del Asiento Registral por el cual recae la presente medida, indicando numero de escritura pública, fecha y escribano autorizante.
14. SENTENCIA QUE DECLARA LA NULIDAD DEL ACTO JURÍDICO: con su debida especificación.



PROVINCIA DE MISIONES  
MINISTERIO DE GOBIERNO  
DIRECCION GENERAL REGISTRO  
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

“2021 –Año de la Prevención y Lucha contra el COVID-19, Dengue y demás Enfermedades Infectocontagiosas; contra la Violencia por motivos de Genero en todas sus formas; del Bicentenario del Fallecimiento del General Martin Miguel de Güemes y de la Transición de la Década de Acción de los Objetivos de Desarrollo Sostenible”.

15. NOTA MARGINAL DE LA NULIDAD: deberá constar en el oficio, la Nota marginal en el Título Inscripto y que el Escribano interviniente o en su caso el archivero, colocó nota en la Escritura matriz, respecto de Nulidad decretada en autos o en su defecto CONSTANCIA de notificación de la sentencia de nulidad al Colegio de Notarios de la provincia de Misiones a los fines que correspondan.

16. LIBRAMIENTO DE OFICIO A ESTE REGISTRO.

17. FIRMA Y SELLO DEL JUZGADO Y FUNCIONARIO INTERVINIENTE.

18. ADJUNTAR: CERTIFICADO CATASTRAL ACTUALIZADO.

19. ADJUNTAR: CERTIFICADO DE LIBRE DEUDA IMPUESTO INMOBILIARIO BÁSICO, FORMULARIO SR-310. (RG17/2008 AGENCIA TRIBUTARIA MISIONES). –

**ARTÍCULO N°2: REGISTRESE, PUBLIQUESE. NOTIFIQUESE Y COMUNIQUESE** a ambas Direcciones y a sus respectivos departamentos y REMITESE copia al Colegio Notarial, Colegio de Abogados. **CUMPLIDO, ARCHÍVESE.-**



PROVINCIA DE MISIONES  
MINISTERIO DE GOBIERNO  
DIRECCION GENERAL REGISTRO  
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

“2021 –Año de la Prevención y Lucha contra el COVID-19, Dengue y demás Enfermedades Infectocontagiosas; contra la Violencia por motivos de Genero en todas sus formas; del Bicentenario del Fallecimiento del General Martin Miguel de Güemes y de la Transición de la Década de Acción de los Objetivos de Desarrollo Sostenible”.

**DIREC.GRAL.REG.PROP.INMUEBLE**