



MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS

DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES

Disposición 3-E/2017

Ciudad de Buenos Aires, 26/05/2017

VISTO el Expediente N° EX-2016-00444855-APN-DDMIP#MJ del registro de este Ministerio, la Ley N° 26.737, el Decreto N° 274 del 28 de febrero de 2012 modificado por su similar N° 820 del 29 de junio de 2016, la Decisión Administrativa N° 483 del 17 de mayo de 2016, la Disposición Técnico Registral N° 1 del 15 de abril de 2013 y su modificatoria N° 1 del 20 de noviembre de 2014, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 26.737 rige en todo el territorio de la REPÚBLICA ARGENTINA con carácter de orden público.

Que dicha ley fue reglamentada por el Decreto N° 274/12.

Que a su turno, el Decreto N° 820/16 ha modificado por el Decreto N° 274/12, precisando los mecanismos para dar cumplimiento a las limitaciones previstas por la Ley N° 26.737, así como las instancias de su progresiva implementación.

Que conforme lo dispuesto en el artículo 5° de la Disposición Técnica Registral N° 1/13 y su modificatoria N° 1/14, corresponde el dictado de una Disposición Técnica Registral a efectos de mantener una reglamentación única.

Que a fin de facilitar el cumplimiento por parte de los sujetos obligados, resulta conveniente implementar los procedimientos de Comunicación y de Adecuación, que surgen del artículo 3.2 del Decreto N° 820/16 modificatorio del Decreto N° 274/12, reglamentario de la Ley N° 26.737, por el cual deberá “comunicarse” a la Dirección Nacional, toda modificación en las participaciones o titularidad de una persona jurídica titular de dominio de tierras rurales, en la medida que exista un cambio de control directo o indirecto en la misma; y conforme el artículo 14.2, si como consecuencia de las modificaciones previstas en el artículo 3.2, la persona extranjera controlante, supera los límites fijados por el artículo 10 de la Ley N° 26.737, deberá dentro de los plazos previstos, “readecuarse” a los límites fijados por la misma.

Que en razón de lo expuesto deviene necesario incluir en la reglamentación única las modificaciones introducidas por el Decreto N° 820/16.



Que la DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS de este Ministerio, ha tomado la intervención que le compete.

Que la presente se dicta en 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 1º.- Sustitúyese el artículo 1º del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 1º.- Previo al otorgamiento de un acto jurídico que se encuentre alcanzado por las disposiciones de la Ley N° 26.737, corresponderá tramitar ante la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES el “Certificado de Habilidadación” previsto en el artículo 14, inciso c) de la citada norma, quedando exceptuados del carácter previo los casos contemplados en el artículo 14.2 del Decreto Reglamentario N° 274/12 modificado por su similar 820/16.

El incumplimiento de dicha obligación facultará a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES a denunciar ante el Superior Jerárquico Administrativo, la violación del objeto de la Ley, para que resuelva en su ámbito de competencia o accione vía judicial.

Resuelto, la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES, dará cumplimiento a lo decidido por el Superior Jerárquico e intimará la tramitación del Certificado de Habilidadación a fin de efectuar el control de los límites establecidos por la Ley N° 26.737, en cumplimiento de las obligaciones como autoridad de aplicación, impuestas por el artículo 14 de la citada Ley.”

ARTÍCULO 2º.- Sustitúyese el artículo 2º del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 2º.- La DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES sólo admitirá trámites de “Solicitud de Certificado de Habilidadación”, 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 de la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES.”

ARTÍCULO 3º.- Sustitúyese el artículo 3º del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 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, la DIRECCIÓN NACIONAL DEL



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.”

ARTÍCULO 4º.- Sustitúyese el artículo 4º del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 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 y su Decreto Reglamentario N° 274/12, modificado por su similar N° 820/16, la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES, certificará que se haya consignado en el instrumento de otorgamiento del acto, la constancia expedida por la DIRECCIÓN NACIONAL DE MIGRACIONES organismo descentralizado del MINISTERIO DE INTERIOR Y TRANSPORTE, que acredita residencia.

Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, se admitirán en forma supletoria otros medios de prueba que a juicio de esta Dirección Nacional permitan la acreditación fehaciente del extremo citado.”

ARTÍCULO 5º.- Sustitúyese el artículo 5º del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 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 su Decreto Reglamentario N° 274/12, modificado por su similar N° 820/16, la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES verificará que se haya consignado en el instrumento de otorgamiento, los datos de la partida de nacimiento expedida por los registros civiles correspondientes.

Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, se admitirán en forma supletoria otros medios de prueba que a juicio de esta Dirección Nacional permitan la acreditación fehaciente del extremo citado.”

ARTÍCULO 6º.- Sustitúyese el artículo 6º del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 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 su Decreto Reglamentario N° 274/12, modificado por su similar N° 820/16, la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES verificará que se haya consignado en el instrumento de otorgamiento, el Acta de Matrimonio expedida por los registros civiles correspondientes.

La situación de unión convivencial, será asimilada a la contemplada en el inciso c) del artículo 4º de la Ley N° 26.737 y su Decreto Reglamentario N° 274/12, modificado por su similar N° 820/16.

Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, se admitirán en forma supletoria otros medios de prueba que a juicio de esta Dirección Nacional permitan la acreditación fehaciente del extremo citado.”

ARTÍCULO 7º.- Sustitúyese el artículo 7º del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 7º.- A los efectos de la verificación de la calificación de la nacionalidad de la persona jurídica, de acuerdo a las prescripciones del artículo 3º de la Ley N° 26.737, la DIRECCIÓN NACIONAL DEL 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. Última inscripción del órgano de administración.
3. Documento público o privado que acredite la nacionalidad de los accionistas/socios de la sociedad controlante (beneficiarios finales).

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. Documento público o privado que acredite la nacionalidad de los accionistas.

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. Documento público o privado que acredite la nacionalidad de los socios.

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.”

ARTÍCULO 8º.- Sustitúyese el artículo 8º del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

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



ARTÍCULO 9º.- Sustitúyese el artículo 9º del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

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

ARTÍCULO 10.- Sustitúyese el artículo 12 del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 12.- El plazo de vigencia del “Certificado de Habilitación” será de CIENTO VEINTE (120) días corridos y deberá encontrarse vigente, al momento de otorgarse el instrumento de transmisión de la propiedad o posesión de tierras rurales.”

ARTÍCULO 11.- Sustitúyese el artículo 13 del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 13 - No requieren “Certificado de Habilitación” los actos que transfieran la propiedad o posesión de inmuebles que, independientemente de su nomenclatura catastral, se encuentren ubicados dentro de una “Zona Industrial”, “Área Industrial” o “Parque Industrial”. Además, dicha superficie no será computada a los fines fijados por los artículos 8 a 10 de la Ley N° 26.737.”

Asimismo, no requerirán “Certificado de Habilitación”, los actos que constituyan derecho real de usufructo, a favor de los sujetos comprendidos en artículo 3º de la Ley 26.737, cuando el destino sea el desarrollo de Proyectos de Parques Eólicos o algún emprendimiento para la generación de energía eléctrica, de conformidad con el objeto de la Ley N° 26.190.”

ARTÍCULO 12.- Sustitúyese el artículo 14 del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 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 esta Dirección Nacional el formulario que correspondiere, conforme lo establece el artículo 14 de la Ley N° 26.737 y su Decreto Reglamentario N° 274/12, modificado por su similar N° 820/16.”

ARTÍCULO 13.- Incorpórase como artículo 14 bis al Anexo I, Capítulo I, Título IV, Libro I, de la Disposición Técnico Registral N° 1/13, el siguiente:

“ARTÍCULO 14 bis.- Toda modificación del paquete accionario de una persona jurídica comprendida en las prescripciones de la Ley N° 26.737 y su Decreto Reglamentario N° 274/12, modificado por su similar N° 820/16, deberá comunicarse a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO DE TIERRAS RURALES dentro del plazo de TREINTA (30) días de producido el acto, mediante Formulario de Comunicación que será sometido a análisis por esta Dirección Nacional.”

ARTÍCULO 14.- Incorpórase como artículo 14 ter al Anexo I, Capítulo I, Título IV, Libro I, de la Disposición Técnico Registral N° 1/13, el siguiente:





“ARTÍCULO 14 ter.- Cumplimentado lo requerido en el artículo 14 bis y en caso de ser necesaria la adecuación establecida en el artículo 14.2 del Decreto N° 820/16 modificatorio del Decreto N° 274/12, la persona jurídica controlante comprendida por la Ley N° 26.737 deberá, dentro de los NOVENTA (90) días siguientes a la fecha de instrumentación, ingresar Formulario de Adecuación, debidamente cargado e instrumento que acredite la operación. Dicha presentación será aprobada o rechazada por esta Dirección Nacional en base a lo dispuesto en la Ley N° 26.737 y su Decreto Reglamentario.”

ARTÍCULO 15.- Sustitúyese el artículo 15 del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 15.- Una vez ingresada la documentación del trámite, la Dirección Nacional tendrá un plazo de DIEZ (10) días hábiles para expedirse acerca de si la documentación presentada resulta suficiente, para la tramitación del “Certificado de Habilitación.”

ARTÍCULO 16.- Sustitúyese el artículo 16 del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 16.- Se considerará la “Solicitud de Certificado de Habilitación” como pendiente, cuando la documentación respaldatoria no haya sido presentada en su totalidad, según lo requerido por la Dirección Nacional.

Cuando la “Solicitud de Certificado de Habilitación” se encuentre pendiente, el usuario contará con el plazo de NOVENTA (90) días hábiles desde la fecha de la consignación de las observaciones, en el sistema central de la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES, para la subsanación de las mismas.

Ante la falta de subsanación de las observaciones, transcurrido el plazo establecido en el párrafo precedente, se producirá la caducidad automática del trámite y el mismo será eliminado de la base de datos del sistema, debiendo el solicitante ingresar nueva solicitud en caso de querer continuar con el mismo, abonando nuevamente el formulario correspondiente, de acuerdo a las especificaciones del artículo 4º, inciso 7, de la Ley de Protección de Datos Personales N° 25.326.

En el supuesto de extravío de la documentación, el usuario deberá presentar la constancia de pérdida y se reiniciará el plazo de NOVENTA (90) días hábiles contemplado en este artículo.”

ARTÍCULO 17.- Sustitúyese el artículo 17 del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 17.- Una vez completa la documentación requerida, la Dirección Nacional, deberá expedirse acerca del trámite, otorgando el “Certificado de Habilitación” o emitiendo la “Constancia de Denegación” según corresponda, en el plazo de VEINTE (20) días hábiles.”

ARTÍCULO 18.- Sustitúyese el artículo 21 del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 21.- En otros supuestos, donde se requiera otros motivos de prórroga de vigencia del “Certificado de Habilitación”, se deberá presentar ante esta Dirección Nacional, una nota en la cual se exprese causa fundada.”

ARTÍCULO 19.- Sustitúyese el artículo 22 del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:



“ARTÍCULO 22.- En los supuestos que se efectúe el trámite de modificación en la composición del capital social, se debe presentar ante la Dirección Nacional, según corresponda:

1) Formulario de correspondiente.

2) Documentación respaldatoria de la operación, indicada en la Guía de Trámites de la página web de la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES (www.jus.gov.ar/tierrasrurales).”

ARTÍCULO 20.- Sustitúyese el artículo 23 del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 23.- En los supuestos de modificación de los Contratos de Fideicomiso, se deberá presentar ante esta Dirección Nacional:

1) Formulario correspondiente.

2) Nuevo Contrato de Fideicomiso, modificatorio del contrato suscripto o instrumento de cesión.

3) Contrato anterior.”

ARTÍCULO 21.- Sustitúyese el artículo 24 del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 24.- En los supuestos de modificación de condominios, se deberá presentar ante esta Dirección Nacional:

1) Formulario correspondiente.

2) Escritura o Instrumento que acredite la operación.”

ARTÍCULO 22.- Sustitúyese el artículo 25 del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 25.- En los supuestos de denuncia de venta parcial o total del inmueble, se deberá presentar ante esta Dirección Nacional:

1) Formulario correspondiente.

2) Escritura o Instrumento que acredite la operación.”

ARTÍCULO 23.- Sustitúyese el artículo 26 del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 26.- En los supuestos de prórroga de la “Solicitud del Certificado de Habilitación”, se deberá presentar ante esta Dirección Nacional Constancia del Trámite en curso o Nota que exprese causa fundada.”

ARTÍCULO 24.- Sustitúyese el artículo 27 del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:



“ARTÍCULO 27.- En los supuestos de escrituras otorgadas en el marco de las excepciones (artículo 4° de la Ley N° 26.737), se deberá presentar ante esta Dirección Nacional:

- 1) Formulario correspondiente.
- 2) Escritura o Instrumento que acredite la operación en la que se califique la excepción.”

ARTÍCULO 25.- Sustitúyese el artículo 28 del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 28.- En los supuestos que se deba comunicar a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES el otorgamiento de una escritura con el “Certificado de Habilitación”, se deberá presentar ante la Dirección Nacional:

- 1) Formulario correspondiente.
- 2) Escritura o instrumento que acredite la operación.”

ARTÍCULO 26.- Sustitúyese el artículo 30 del Anexo I de la Disposición Técnico Registral N° 1/13 por el siguiente:

“ARTÍCULO 30.- La DIRECCION NACIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE TIERRAS RURALES, se reserva la facultad de solicitar la documentación adicional que estime pertinente.”

ARTÍCULO 27.- La presente Disposición entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA.

ARTÍCULO 28.- Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. — Maria Cristina Brunet.

e. 31/05/2017 N° 36408/17 v. 31/05/2017

