

**PROYECTO**

# **INSTRUCTIVO A LOS ACTUARIOS**

**INFORME SOBRE**

**TITULACION DE INMUEBLES Y CONTRALOR DEL EXPEDIENTE.-**

## **I.- RELACION EXPEDIENTE – EJECUTADO**

### **CONTRALOR PREVIO DEL EXPEDIENTE.-**

Realizar un chequeo completo del expediente.-

1. **DOMICILIOS:** ver concordancia entre el domicilio denunciado – constituido en vale y/o hipoteca.
2. **INTIMACION O TELEGRAMA:** atención a nombres, apellidos y domicilio.
3. **EMBARGO** específico del bien sobre cuyos títulos se informa.
4. **CITACION DE EXCEPCIONES o NOTIFICACION** (controlar personas, domicilios constituidos, control donde se notifica).
5. **TASACION** (si correspondiere) – Notificación – Aprobación por el despacho.

## **II.- RELACION EJECUTADO – INMUEBLE**

### **A.- ESTUDIO DE TITULOS.-**

que comprenda por lo menos 30 años

- **Ultima procedencia** .-Documento original, cumplir todos los pasos del art. 386 CGP.
- **Controles:** de forma y de fondo
- **Particular atención:** integración de precio y carta de pago en todos los documentos en los 30 años
- **Especial atención:** a) que titular coincida con el ejecutado.( sea deudor, hipotecante, fiador, etc.)
  - b) naturaleza del inmueble ( propio, ganancial quien administra, etc.)
  - c) porcentaje que le corresponde de la propiedad
  - d) controlar en todas las transferencias la identidad del inmueble (cédula catastral, informada, de ser necesario)

## **B.- CONTROL DOCUMENTACION PRESENTADA**

### **1.- CERTIFICADOS REGISTROS:**

#### **1.1 Sección Inmobiliaria** Cotejar títulos y certificados

- ULTIMO TITULAR
  - PROCEDENCIAS ANTERIORES
  - EMBARGO TRABADO EN AUTOS
  - OTRAS HIPOTECAS - EMBARGOS
  - PROPIEDAD HORIZONTAL
- Solicitar descarte, por Escribano, en papel notarial en forma de las inscripciones que no correspondan (prever controlar situación art. 387.7 CGP descarte).

#### **1.2 Actos personales**

- TITULARES DE LOS ULTIMOS TREINTA AÑOS
- Tener en cuenta todas las variantes de los nombres
- Control de poderes
- Vigencia de la sociedad conyugal (especialmente del ejecutado)
- Investigación de la filiación y cesión de derechos hereditarios en caso de sucesiones
- Solicitar descarte, por Escribano, en papel notarial en forma de las inscripciones que no correspondan (prever controlar para art. 387.7 CGP descarte)

#### **1.3. Prenda**

- De bosques.
- Derechos de promitente comprador

### **2.- DEUDAS DEL INMUEBLE:**

Estado de deudas por:

- Contribución Inmobiliaria,
- Enseñanza Primaria
- O.S.E. (interior)
- BPS no se controla

### **3.- CEDULA CATASTRAL.**- no para P.H.

- Controlar superficie del inmueble (pudo haber fusión de padrones o división)
- Existencia de construcciones
- Padrones anteriores (si es necesario pedir cédula catastral informada)

#### **4.- PROPIEDAD HORIZONTAL.-**

- Control de Reglamento y posibles modificaciones.-  
Atención: a renuncia de prioridad y porcentaje de hipoteca recíproca.
- Plano de mensura y fraccionamiento horizontal. (indicar si se encuentra o no agregado, plano proyecto, habilitación si corresponde etc.)
- Ley 14.261. Controlar causal legal habilitante
- Gastos Comunes.- Pedir estado de cuenta, notificar a la copropiedad, la ejecución.-

#### **5.- PLANOS.-**

- ◆ Construcciones Carpeta
- ◆ Plano de mensura

#### **6.- BIEN RURAL.-**

- Atención mas de 1.000 has. Ofrecer a Instituto Nacional de Colonización
- Certificado de DI.NA.MI.GE.
- Prenda de Bosques

.....

*Controlado el expediente y la documentación presentada sin observaciones, se pasa a la etapa de estudio para informe sobre la titulación.*

## **Utilización del formulario de control de procedencia y proyecto de certificados del Registro de Actos Personales**

- *Para el caso de Ejecución Hipotecaria, se recomienda iniciar con la anotación de la hipoteca, indicando al margen izquierdo los datos de las inscripciones. Se anotaran todas las transmisiones hasta cubrir los últimos 30 años.*
- *Para el caso de Juicio Ejecutivo, se recomienda iniciar el estudio con la ultima transmisión.*
- *En la primera columna anotar las observaciones que surjan del estudio: ej. falta carta de pago, defectos formales, etc. y todo dato relevante a juicio de la Actuaría.*
- *Completado el formulario se guardará en el sobre con los títulos, o podrá agregarse al expediente con el informe, haciendo las veces de indicación de certificados.-*

**El formulario, así proyectado facilitará al Actuario el posterior control de certificados registrales, presentados por la parte**

## INFORME SOBRE LOS TITULOS:

I) **REFERENTE AL EXPEDIENTE:** Se informara de las omisiones o errores constatados en autos, que obsten la normal tramitación de los mismos. De no encontrarse omisiones o errores, se procederá a informar directamente sobre los títulos.-

II) **REFERENTE AL INMUEBLE.** Descripción del inmueble, individualización sumaria: padrón, secc. Jud. Depto. localidad catastral.

Nota: en cuanto a la descripción y deslinde se podrá estar a la que resulta del documento, ( ej. hipoteca, compraventa, etc), individualizarlo indicando las fojas en que se encuentra agregado el deslinde .-

### III) **REFERENTE A LOS TITULOS Y CERTIFICADOS:**

- i. No se formulan observaciones a los títulos de inmueble anteriormente relacionado.
- ii. Se dejara constancia de cualquier faltante en los títulos (ej. carta de pago, cesión de compromiso, plano de mensura, etc.)
- iii. Siendo el Sr. XXX titular del inmueble ( naturaleza del bien y porcentaje que le corresponde)
- iv. No se formulan observaciones a los certificados No. 111 del Registro de la Propiedad ni al No.222 del Registro N. de Actos Personales, resultando vigentes las inscripciones de hipotecas y el embargo trabados en autos, teniéndose presente los descartes presentados.
- v. Situación del art. 387.7 del CGP
- vi. **ADVERTIR AL TRIBUNAL LA EXISTENCIA DE SITUACIONES QUE DEBAN NOTIFICARSE:**
  - a) Hipotecas que deban notificarse,
  - b) Embargos anteriores,
  - c) Arrendamientos inscriptos, etc.
  - d) Notificaciones a condóminos,
  - e) cónyuges,
  - f) copropiedad

### IV) **PREVENCIONES A EFECTUAR EN EL EDICTO.-**

- a) **genéricas:** lugar donde se encuentran los títulos; estado ocupacional, descuento de tributos imputables al precio (Contribución Inmobiliaria y Primaria)
- b) **específicas:** las que surgen del estudio de títulos, demás que el despacho considere oportunas.-