

## LEY PROVINCIAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

1

**Ley Nº V-0124-2004 (5760 \*R)**

*El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de San Luis, sancionan con fuerza de Ley*

**MODIFICADA POR LEY Nº V-0529-2006, SANCIONADA EL 29 DE NOVIEMBRE DE 2006.**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

ARTICULO 1º.- El Registro de la Propiedad, se organizará y funcionará en base a las siguientes normas reglamentarias de las disposiciones de la Ley Nacional 17.801.-

**DE LA INSCRIPCIÓN**

ARTICULO 2º.- Los plazos a que se refieren la Ley Nacional 17.801 y la presente Ley, salvo indicación contraria, en todos los casos se computarán por días corridos. Se considerará fecha de presentación de los documentos, las que resulten de las constancias respectivas del libro diario.

ARTICULO 3º.- Son reemplazantes legales de los funcionarios autorizados, quienes están facultados para autorizar documentos en el mismo Registro de Contratos Públicos o Secretarías.

Cuando los jueces expresamente lo dispongan, los oficios judiciales serán presentados y gestionados por letrados y procuradores, firmando ellos la solicitud respectiva.

ARTICULO 4º.- Cuando la solicitud de inscripción fuera presentada por particulares, éstos deberán acreditar que actúan por derecho propio o por representación suficiente, o justificar su interés personal a juicio de la dirección, fijando domicilio en la ciudad capital de la Provincia y autenticado su firma por ante escribano público, Juez de Paz, o el Director del Registro.

ARTICULO 5º.- Cada derecho que se pretenda inscribir determinará la presentación de una solicitud en la que el peticionante deberá constituir domicilio especial para el trámite y, contendrá como mínimo:

- a) Nombres, apellidos, domicilio, número de documento de identidad. Estado Civil y demás datos identificatorios de los otorgantes, según surja del documento. Para los de estado civil soltero, además, el nombre y apellido de los padres.
- b) Carácter del documento, lugar y fecha de su otorgamiento y funcionario autorizante.
- c) Naturaleza del acto, con especificación en su caso, del monto de la operación, condiciones y particularidad del mismo.
- d) Referencia a los antecedentes registrales y catastrales cuando correspondiere.
- e) Número y fecha del certificado, a que se refieran los Arts. 23 y 24 de la Ley Nacional 17.801.
- f) Descripción del inmueble o derecho objeto del acto.

Toda vez que se modifique la configuración de un inmueble inscripto, sea por subdivisión del mismo, o por unificación con otra parcela, será requisito esencial la presentación de plano de mensura aprobada en los términos de las disposiciones vigentes, debiendo la escritura relacionarse al mismo.

ARTICULO 6º.- Las solicitudes a que se hace referencia en el artículo, anterior, deberán archivar una vez cumplido el trámite: el archivo podrá realizarse mediante la conservación de los originales o mediante procedimientos de reproducción que aseguren su perdurabilidad y lectura, eliminando riesgos de adulteración.

ARTICULO 7º.- La eliminación de las solicitudes archivadas podrá realizarse cuando haya transcurrido el plazo fijado por la legislación nacional con relación al derecho inscripto; con respecto a las referentes al dominio cuando hubiere transcurrido

CINCO (5) años de efectuada la inscripción y registradas DOS (2) transmisiones totales del inmueble. Con relación a los gravámenes, transcurrido el plazo de UN (1) año desde su cancelación o caducidad.

ARTICULO 8º.- A los efectos de establecer la prioridad registral procederá la inscripción provisoria del título, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 9º Inciso b) de la Ley Nacional 17.801, cuando las fallas que presente sean subsanables.

Considerándose fallas subsanables:

- a) Las que afecten la validez formal del título, siempre que resulten del mismo o de su confrontación con los asientos registrales referidos a la inscripción que se solicita.
- b) La falta de expresión en el título o solicitud, la formulación sin claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que según la ley, reglamento o disposiciones vigentes deben contener.
- c) No hallarse anteriormente inscripto el dominio o derecho de que se trata a favor de la persona que lo transfiera o grave.
- d) Otras deficiencias formales o de requisitos legales que impidan la inscripción del título.
- e) La oponibilidad o incompatibilidad con otros derechos registrados, en las situaciones previstas por el Artículo 17 de la Ley Nacional 17.801.

ARTICULO 9º.- El plazo de vigencia de la inscripción provisional será de CIENTO OCHENTA

(180) días, prorrogable por igual término a petición fundada del requeriente; las inscripciones y anotaciones provisionales caducarán de pleno derecho al convertirse en definitivas o transcurrido el plazo de su vigencia.

ARTICULO 10.- Las resoluciones de la Dirección del Registro que rechacen la inscripción de títulos conforme al Artículo 9º, Inciso a) de la Ley Nacional 17.801 o dispongan la inscripción provisoria de los mismos conforme al Artículo 9º,

Inciso b) de la Ley Nacional 17.801, deberán ser fundadas y notificadas al peticionante de la inscripción en el domicilio que hubiere constituido para el trámite, mediante cédula, pieza postal certificada con aviso de retorno o personalmente en la oficina del registro.

RECURSOS REGISTRALES, PROCEDIMIENTO

ARTICULO 11.- En contra de las resoluciones dictadas de conformidad al artículo anterior, los interesados podrán interponer recurso de reconsideración ante la Dirección, el que deberá ser fundado y presentado dentro del plazo de DIEZ (10) días hábiles de la notificación para los peticionantes con domicilio constituido en la ciudad capital y de VEINTE (20) días hábiles de la notificación para los que se domiciliar en en el interior de la Provincia.

ARTICULO 12.- En el mismo recurso, deberá el peticionante invocar todos los hechos que hagan a su derecho y, ofrecer toda la prueba de que intente valerse, la que la dirección mandará producir en un plazo no mayor de QUINCE (15) días hábiles, incumbiendo a los interesados urgir para que sean practicadas oportunamente.

ARTICULO 13.- Si el interesado no hubiere ofrecido prueba o producido las que hubiere ofrecido dentro del término, la Dirección, cuando lo considere necesario, pasará las actuaciones a estudio del Asesor del Ministerio, el que deberá pronunciarse en el término de CINCO (5) días hábiles. La Dirección dictará resolución definitiva en el término de CINCO (5) días hábiles a contar desde que el expediente se encuentre en estado de resolver. La resolución se notificará al interesado en la misma forma prevista en el Artículo 10 de esta Ley.

La resolución que deniegue la inscripción de un título, determinará el plazo de inscripción provisoria que se otorgue al mismo, a los efectos del trámite ulterior; de ello deberá dejarse constancia en el folio correspondiente al inmueble, corriendo el plazo a partir de la fecha de notificación de la resolución.

ARTICULO 14.- En caso de que la resolución dictada conforme al artículo anterior, fuera denegatoria de la reconsideración presentada por el recurrente, éste podrá interponer recurso ante el Superior Tribunal de Justicia. Dicho recurso deberá interponerse en el término de CINCO (5) días hábiles de la notificación, para los peticionantes domiciliados en la ciudad capital y de DIEZ (10) días hábiles por los domiciliados en el interior de la Provincia. En el mismo escrito de interposición del recurso se deberá constituir domicilio especial en la ciudad de

San Luis, para los trámites judiciales a cumplirse por ante el Superior Tribunal de Justicia.

ARTICULO 15.- Interpuesto el recurso, la Dirección elevará lo actuado al Superior Tribunal de Justicia, el que llamará autos para sentencia, la que deberá dictarse en un término de TREINTA (30) días hábiles. En esta instancia no podrán ofrecerse más pruebas

que aquellas que hubiesen sido ofrecidas con la presentación del recurso de reconsideración y no producidas en su oportunidad.

ARTICULO 16.- Producida la decisión se devolverán las actuaciones al Registro de la Propiedad, quien procederá en consecuencia.

Si la decisión mantuviere las observaciones que impiden la inscripción definitiva del documento, la Dirección fijará un plazo de inscripción provisional, que no podrá superar el del Artículo 9º de la presente Ley, para que el interesado proceda a subsanar aquellas.

ARTÍCULO 17.- La interposición y trámite de los recursos registrales, proroga el plazo establecido en el Artículo 9º de la presente Ley.

#### MATRICULACIÓN

ARTICULO 18.- La matriculación a que se refiere el Artículo 11 de la Ley Nacional 17.801, se efectuará conforme a la división política de la Provincia, en el tiempo y forma que determine la dirección. Cuando un inmueble estuviere ubicado en DOS (2) departamentos, se matriculará en el que comprenda mayor superficie; si esta fuera igual para cada departamento, en el que se le corresponda número más bajo en la designación catastral. En todos los casos se hará constar dicha circunstancia en los archivos respectivos, mediante una ficha auxiliar.

ARTICULO 19.- El folio de matriculación prescripto por el Artículo 11 de la Ley Nacional 17.801 consistirá en una hoja con las medidas y características que determine la Dirección de tal manera que permita practicar anotaciones:

a) Número de orden que se asigna el inmueble, su nomenclatura catastral y padrón de contribución territorial.

b) Descripción de la propiedad de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 12 de la Ley Nacional 17.801.

c) Relación con la inscripción o matrícula antecedente.

d) Nombre completo del o de cada uno de los titulares del dominio y demás datos que establece el Artículo 12 de la Ley Nacional 17.801, así como sus posteriores transmisiones.

e) Las hipotecas, otros derechos reales, gravámenes, afectaciones a regímenes especiales y las limitaciones y restricciones que se refieren al dominio.

f) De las cancelaciones o extinciones que correspondan a los derechos inscriptos, señalados en el inciso anterior. g) De los certificados que se expidan, de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 23, 24 y 25 de la Ley Nacional 17.801.

ARTICULO 20.- Los inmuebles sometido al régimen de la Ley Nacional 13.512 (VIII, 254) llevarán, además, una submatrícula, según el número que corresponda a cada unidad de propiedad exclusiva. El reglamento de copropiedad y administración inscripto llevará la submatrícula CERO (0).

ARTICULO 21.- La Dirección del Registro determinará el texto que corresponda a cada uno de los asientos que deban practicarse, así como el código de abreviaturas que resulte conveniente para la brevedad de las inscripciones y anotaciones, procurando reflejar el contenido de los títulos que se presenten para su inscripción.

ARTICULO 22.- A los efectos del Artículo 13 de la Ley Nacional 17.801, toda vez que se modifique la configuración de un inmueble matriculado por plano de mensura (sea de división, anexión o modificación) no se practicará la nueva matriculación que podría resultar como consecuencia, mientras no se presente a inscripción un acto jurídico o configurativo o un negocio trasmitivo dispositivo o de gravamen, otorgado en relación al referido plano.

#### TRACTO SUCESIVO - PRIORIDAD

ARTICULO 23.- En los casos previstos por el Artículo 16 de la Ley Nacional 17.801, se expresará la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos a partir del inscripto en el Registro de la Propiedad, de manera tal que se refleje la continuidad del tracto según resulte del título en proceso de inscripción.

ARTÍCULO 24.- La advertencia o información a que se refiere el Artículo 18 de la Ley Nacional 17.801, se comunicará por nota bajo recibo o por pieza postal certificada con aviso de retorno.

De ser posible, se anotará en los títulos respectivos.

## PUBLICIDAD REGISTRAL

ARTICULO 25.- Se considera que tiene interés legítimo en averiguar el estado de los bienes, títulos, limitaciones o interdicciones inscriptos:

- a) El titular registral o quien justifique representarlo.
- b) Quienes ejerzan las profesiones de abogado, escribano, procurador, ingeniero, agrimensor y los martilleros.
- c) Los empleados o auxiliares de los profesionales mencionados en el inciso anterior y los gestores, en ambos casos con la respectiva autorización.
- d) Los representantes de las instituciones crediticias oficiales y los poderes públicos y sus organismos.

En cada caso, el consultante deberá exhibir la documentación que acredite el carácter que invoca y justifique el interés relacionado con la consulta.

La documentación registral sólo podrá ser consultada en el lugar, forma y horario que determine la Dirección, quedando prohibido el uso de elementos que de cualquier manera posibiliten la adulteración, pérdida, deterioro o sustracción de aquella.

ARTICULO 26.- A los fines del Artículo 23 de la Ley Nacional 17.801, sólo podrán expedirse certificados en virtud de orden judicial o a solicitud de los funcionarios públicos y profesionales legalmente facultados, con expresión concreta del acto a realizarse.

Los certificados únicamente podrán ser utilizados por el profesional que los solicite, salvo lo dispuesto en el Inciso g) del Artículo siguiente, y exclusivamente para el acto para el que fueron requeridos.

ARTICULO 27.- El pedido de certificación o informe expresará como mínimo:

- a) Nombre, apellido, domicilio del peticionante y matrícula profesional cuando corresponda.
- b) Motivo de la solicitud y en su caso monto de la operación.
- c) Nombre y apellido del titular registral.
- d) Individualización del inmueble y referencia a plano si correspondiere.
- e) Inscripción o matrícula en la que conste lo registrado.
- f) Por inhibiciones se señalarán obligatoriamente los mismos datos que se requieren para la toma de razón de las mismas.
- g) Si el certificado se solicitare para ser utilizado por escribano o funcionario público distinto del peticionante, se deberá consignar esta circunstancia, además del nombre, apellido y domicilio de quien fuere a labrar el respectivo instrumento. En caso de omisión de este requisito, el plazo del certificado será el que corresponda al profesional firmante.

La Dirección del Registro determinará los requisitos formales de la solicitud y el procedimiento interno a seguir.

ARTICULO 28.- El plazo de validez de los certificados será de QUINCE (15) días para los escribanos y funcionarios de la Capital, VEINTICINCO (25) días para los domiciliados en el interior de la Provincia y TREINTA (30) días para los domiciliados fuera del ámbito provincial.

ARTICULO 29.- Si se constituyeran derechos reales sobre partes de un inmueble, o conjunto de inmuebles que constaran con otras inscripciones, se determinará claramente en la solicitud, de cuál o cuáles de los inmuebles, forma parte lo que ha de ser materia del contrato o ejecución judicial, debiendo individualizarse perfectamente.

ARTICULO 30.- Cuando la solicitud no exprese con claridad la especie de certificación que se requiera respecto a bienes, personas o tiempo al que la misma ha de referirse, o cuando hubiere duda acerca de cuales sean se devolverá al interesado para que suministre más antecedentes o se informará al pie sobre los motivos que impidan su expedición.

Así se procederá también cuando se hayan escrito nombres o números sin la claridad suficiente.

ARTICULO 31.-

- a) Las notas por las cuales el Registro deje constancia de inscripciones o anotaciones, se asentarán en las partes libres o en los márgenes de la última hoja libre de los documentos. Si diversos actos estuvieren instrumentados en un mismo documento y se presentaren para

su registraci3n en forma simult3nea, la nota consignar3 las registraciones que se efectúen en el orden de los actos.

b) Las notas por las cuales el registro deje constancia de inscripciones o anotaciones ampliatorias, complementarias o modificatorias, deber3n consignarse por separado, expresando la fecha en que se realicen y el agente que las realiza.

ARTICULO 32.- Los informes y copias a que se refiere el Art3culo 27 de la Ley Nacional 17.801, deber3n ser solicitadas por autoridad judicial.

#### ANOTACIONES PERSONALES

ARTICULO 33.- Las solicitudes de inscripciones personales y las anotaciones e inscripciones preventivas a que se refieren los Cap3tulos VI y VII de la Ley Nacional 17.801, se ajustar3 a lo dispuesto en los Art3culos 4º y 5º de esta Ley, en cuanto sea compatible. Las mismas se archivar3n dando origen a la inscripci3n pedida, debiendo ordenarse y archivar-se en el modo y forma que disponga la direcci3n.

A los efectos de la anotaci3n de la inhabilitaci3n de las personas para disponer libremente de sus bienes, las solicitudes respectivas consignar3n: nombre y apellido/s del afectado, domicilio, n3mero del Documento Nacional de Identidad, Libreta C3vica, o Libreta de Enrolamiento, estado civil, nombre del c3nyuge y de los padres cuando se tratara de un soltero.

ARTICULO 34.- Las anotaciones que deban practicarse en el Registro de Anotaciones Personales se har3n por orden, apellido, nombre y, consign3ndose adem3s, los datos personales y documentos de identidad.

ARTICULO 35.- La solicitud de inscripci3n personal, anotaci3n e inscripci3n preventivas que no contenga los requisitos establecidos por la Ley, ser3 devuelta sin m3s tr3mite.

En caso de insistencia por orden judicial y siempre que la solicitud contenga elementos suficientes para que se practique la inscripci3n, se anotar3n forma provisoria de conformidad a lo establecido en el Art3culo 9º de la presente Ley.

#### INSCRIPCIONES PROVISORIAS

ARTICULO 36.- Las inscripciones y anotaciones provisionales, preventivas y notas aclaratorias se practicar3n de conformidad con las disposiciones que al respecto establezca la Direcci3n.

ARTICULO 37.- Las condiciones a que se refiere el Art3culo 33 "in fine", de la Ley Nacional 17.801, se anotar3n siempre que medie petici3n expresa al respecto de persona que justifique un inter3s leg3timo o de autoridad judicial.

#### RECTIFICACI3N DE ASIENTO

ARTICULO 38.- Cuando hubiere error en el testimonio inscripto, podr3 rectificarse la inscripci3n, presentando una solicitud en tal sentido, acompaãada del documento rectificado y certificaci3n notarial o judicial justificando que el error es del testimonio y no de la escritura o sentencia matriz. Las rectificaciones tendr3n en el Registro igual tratamiento que las inscripciones o anotaciones.

El Director ordenar3 de oficio la rectificaci3n de errores evidentes del registro y la reconstrucci3n de folio, total o parcialmente destruidos o faltantes. Dejar3 constancia de los documentos utilizados para ello.

#### CANCELACI3N DE INSCRIPCIONES

ARTICULO 39.- A los efectos previstos en el Art3culo 36 de la Ley Nacional 17.801, se exigir3 la presentaci3n de solicitud con los requisitos y condiciones previstos en los Art3culos 4º y 5º de la presente Ley en cuanto fuera compatible, a la que deber3 acompaãarse el documento en que conste la extinci3n del derecho registrado.

ARTICULO 40.- La nota de cancelaci3n expresar3 n3mero y fecha de su presentaci3n, funcionario autorizante del t3tulo, lugar, fecha, naturaleza del acto y dem3s requisitos que para cada caso determine la Direcci3n.

ARTICULO 41.- Las inscripciones que por ley caduquen de pleno derecho, no requerir3n anotaci3n alguna a los efectos registrales de su cancelaci3n.

#### TR3MITE PARA LA INSCRIPCI3N DE T3TULOS

ARTICULO 42.- Los t3tulos que por su naturaleza deben ser inscriptos en el Registro de la

Propiedad, serán presentados directa e indefectiblemente al Registro, donde se les dará y anotará la entrada correspondiente en el libro diario.

Aquellos por los que se transmita, modifique o extingan el derecho de dominio, seguirán el trámite que a continuación se expresa:

- a) Recibido el título, el director del Registro lo remitirá de inmediato a la Administración Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro, previa anotación en el libro diario.
- b) Esta repartición deberá expedirse en el término de OCHO (8) días hábiles improrrogables, prestando su conformidad para la inscripción del mismo o formulando las observaciones que estime pertinentes. Vencido el término sin que se hubiere expedido, el título deberá ser devuelto sin poder formular observación alguna.
- c) Expedida que fuere la Administración Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro, la Dirección del Registro ordenará el trámite correspondiente.
- d) Inscripto un título en forma definitiva, la Dirección del registro lo remitirá nuevamente a la Administración Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro para su toma de razón y empadronamiento.
- e) Cumplido que sea el trámite previsto en el inciso precedente, el Área Catastro remitirá el título al Área Tributaria para su control impositivo, de donde deberá ser retirado por el interesado.

ARTICULO 43.- Los títulos y documentos exclusivos del trámite establecido en el artículo anterior, serán remitidos por la Dirección del Registro una vez inscriptos, definitivamente, al Programa Administración, Control y Gestión de los Recursos a los fines previstos en el Inciso e) del artículo precedente.

ARTICULO 44.- Facúltese a la Dirección del Registro a dictar las resoluciones reglamentarias

y/o complementarias de la presente Ley, que fueren menester para su debida aplicación.

#### ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO

ARTICULO 45.- El Registro de la Propiedad constituirá una repartición con carácter de Dirección General y asiento en la Capital de la Provincia.

ARTICULO 46.- El Registro estará a cargo de un Director General, un Subdirector y un Asesor Técnico General, asistidos del personal administrativo y de maestranza que determina la Ley de Presupuesto Anual.

ARTICULO 47.- Para ocupar los cargos de Director General, Subdirector o Asesor Técnico General será menester el título de escribano nacional o abogado. Las personas que los ocupen tendrán incompatibilidad legal absoluta para el ejercicio de sus respectivas profesiones, salvo el Asesor Técnico General, quien podrá ejercerla.

ARTICULO 48.- Son atribuciones del Director General:

- a) Cumplir y hacer cumplir las leyes, decretos y reglamentaciones vigentes y proponer las modificaciones que requiera la estructura orgánica del mismo.
- b) Organizar la repartición en la forma que considere más adecuada a los fines previstos en la ley y dictar y/o reformar su reglamento interno.
- c) Comunicar al Superior Tribunal de Justicia, las irregularidades que observare en el desempeño de los escribanos de registro.
- d) Disponer de oficio la corrección de los asientos y la reposición de las constancias destruidas o deterioradas, teniendo a la vista la documentación necesaria a estos efectos.
- e) Establecer y coordinar las relaciones con los organismos o instituciones similares.
- f) Participar en congresos, asambleas o jornadas en los que se traten temas relacionados con el Registro.

ARTICULO 49.- El Subdirector, desempeñará las funciones internas que le sean asignadas por el Director y reemplazará a éste en caso de ausencia.

ARTICULO 50.- El Asesor Técnico General estará a cargo directo del personal subalterno del Registro, fiscalizará las actividades internas del organismo y reemplazará al subdirector y director general en caso de ausencia.

#### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

ARTICULO 51.- Mientras subsistan inscripciones practicadas de conformidad con el sistema de registros personales y las efectuadas de conformidad a la legislación vigente al momento de sanción de esta Ley, regirán a su respecto las formalidades dictadas en su consecuencia, salvo que las nuevas normas resultaran más favorables.

ARTICULO 52.- Derógase las Leyes N° 3394, 3695 y 4490 y toda otra disposición que se oponga a las normas de la presente Ley.

ARTICULO 53.- Regístrese, comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.-

RECINTO DE SESIONES de la Honorable Legislatura de la Provincia de San Luis, a trece días del mes de Octubre del año dos mil cuatro.-

DR. CARLOS JOSÉ ANTONIO SERGNESE

Presidente

Cámara de Diputados

BLANCA RENEE PEREYRA

Presidenta

Cámara de Senadores

C.P.N. OSCAR EDUARDO SOSA

Secretario Administrativo

Cámara de Diputados

A/C Secretaría Legislativa

ESC. JUAN FERNANDO VERGES

Secretario Legislativo

Cámara de Senadores

### **Ley Nacional 17801**

Registro de la Propiedad Inmueble

#### **CAPITULO I**

Registro de la Propiedad Inmueble

Objeto - Documentos Registrales

ARTICULO 1°. Quedarán sujetos al régimen de la presente ley los registros de la propiedad inmueble existentes en cada provincia, en la Capital Federal y Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur.

ARTICULO 2°. De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos:

a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles;

b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares;

c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.

ARTICULO 3°. Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscriptos o anotados deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda;

b) Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo;

c) Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismo o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable.

Para los casos de excepción que establezcan las leyes, podrán ser inscriptos o anotados los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente.

#### **CAPITULO II**

De la Inscripción - Plazos, Procedimientos y Efectos

ARTICULO 4°. La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes.

ARTICULO 5°. Las escrituras públicas que se presenten dentro del plazo de cuarenta y cinco días contados desde su otorgamiento, se considerarán registradas a la fecha de su instrumentación.

ARTICULO 6°. La situación registral sólo variará a petición de:

- a) El autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal;
- b) Quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar.

Cuando por ley local estas tareas estuvieren asignadas a funcionarios con atribuciones exclusivas, la petición deberá ser formulada con su intervención.

ARTICULO 7°. La petición será redactada en la forma y de acuerdo con los requisitos que determine la reglamentación local.

ARTICULO 8°. El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los sistemas respectivos.

ARTICULO 9. Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente manera:

- a) Rechazará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta;
- b) Si el defecto fuere subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello lo inscribirá o anotará provisionalmente por el plazo de ciento ochenta días, contado desde la fecha de presentación del documento, prorrogable por períodos determinados, a petición fundada del requirente. Si éste no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al Registro que rectifique la decisión. Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional si antes no se hubiere concedido. Cuando la decisión no fuese rectificada podrá promoverse el recurso o impugnación que correspondiere según la ley local, durante cuya sustanciación se mantendrá vigente la inscripción o anotación provisional.

La reglamentación local fijará los plazos máximos dentro de los cuales deben sustanciarse los recursos.

Las inscripciones y anotaciones provisionales caducan de pleno derecho cuando se convierten en definitivas o transcurre el plazo de su vigencia.

### CAPITULO III

#### Matriculación - Procedimientos

ARTICULO 10. Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2°, serán previamente matriculados en el registro correspondiente a su ubicación. Exceptúanse los inmuebles del dominio público.

ARTICULO 11. La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.

ARTICULO 12. El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas. Respecto de las sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio. Se hará mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación. Se expresará, además, el número y fecha de presentación del documento en el Registro.

ARTICULO 13. Si un inmueble se dividiera, se confeccionarán tantas nuevas matrículas como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada.

Cuando diversos inmuebles se anexaren o unificaren, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores, poniéndose nota de correlación. En ambos casos se vinculará la o las matrículas con los planos de mensura correspondientes.

### CAPITULO IV



Tracto Sucesivo - Prioridad - Efectos

ARTICULO 14. Matriculado un inmueble, en los lugares correspondientes del folio se registrarán:

- a) Las posteriores transmisiones de dominio;
- b) Las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio;
- c) Las cancelaciones o extinciones que correspondan;
- d) Las constancias de las certificaciones expedidas de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 22, 24 y concordantes.

Los asientos mencionados en los incisos precedentes se llevarán por estricto orden cronológico que impida intercalaciones entre los de su misma especie y en la forma que expresa el artículo 12, en cuanto fuere compatible, con la debida especificación de las circunstancias particulares que resulten de los respectivos documentos, especialmente con relación al derecho que se inscriba.

ARTICULO 15. No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.

ARTICULO 16. No será necesaria la previa inscripción o anotación, a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue, en los siguientes casos:

- a) Cuando el documento sea otorgado por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre;
- b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge;
- c) Cuando el mismo sea consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios;
- d) Cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios.

En todos estos casos el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo.

ARTICULO 17. Inscripto o anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, salvo que el presentado en segundo término se hubiere instrumentado durante el plazo de vigencia de la certificación a que se refieren los artículos 22 y concordantes y se lo presente dentro del plazo establecido en el artículo 5º o, si se trata de hipoteca, dentro del plazo fijado en el artículo 3137 del Código Civil.

ARTICULO 18. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior y a los efectos a que hubiere lugar por derecho, el Registro procederá de la siguiente forma:

- a) Devolverá los documentos que resulten rechazados, dejando constancia de su presentación, tanto en el Registro como en el documento mismo. La forma y tiempo de duración de esta anotación serán los que rigen respecto de la inscripción provisional;
- b) Si al solicitarse la inscripción o anotación existieren otras de carácter provisional, o certificaciones vigentes, o esté corriendo respecto de éstas el plazo previsto en el artículo 5º, aquélla se practicará con advertencia de la circunstancia que la condiciona;
- c) Cuando la segunda inscripción o anotación obtenga prioridad respecto de la primera, el Registro informará la variación producida.

La advertencia o información indicada se dirigirá a quien hubiera efectuado la petición o a quien tuviere interés legítimo en conocer la situación registral mediante notificación fehaciente.

ARTICULO 19. La prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble se establecerá por la fecha y el número de presentación asignado a los

documentos en el ordenamiento a que se refiere el artículo 40. Con respecto a los documentos que provengan de actos otorgados en forma simultánea, la prioridad deberá resultar de los mismos. No obstante las partes podrán, mediante declaración de su voluntad formulada con precisión y claridad, substraerse a los efectos del principio que antecede estableciendo otro orden de prelación para sus derechos, compartiendo la prioridad o autorizando que ésta sea compartida.

ARTICULO 20. Las partes, sus herederos y los que han intervenido en la formalización del documento, como el funcionario autorizante y los testigos en su caso, no podrán prevalerse de la falta de inscripción, y respecto de ellos el derecho documentado se considerará registrado. En caso contrario, quedarán sujetos a las responsabilidades civiles y sanciones penales que pudieran corresponder.

#### CAPITULO V

##### Publicidad Registral - Certificaciones e Informes

ARTICULO 21. El Registro es público para el que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas. Las disposiciones locales determinarán la forma en que la documentación podrá ser consultada sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro.

ARTICULO 22. La plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición, sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones a que se refieren los artículos siguientes.

ARTICULO 23. Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas.

Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación.

ARTICULO 24. El plazo de validez de la certificación que comenzará a contarse desde la cero hora del día de su expedición, será de quince, veinticinco o treinta días según se trate, respectivamente, de documentos autorizados por escribanos o funcionarios públicos con domicilio legal en la ciudad asiento del registro, en el interior de la provincia o territorio o fuera del ámbito de la provincia, territorio o Capital Federal.

Queda reservada a la reglamentación local determinar la forma en que se ha de solicitar y producir esta certificación y qué funcionarios podrán requerirlas.

Asimismo, cuando las circunstancias locales lo aconsejen, podrá establecer plazos más amplios de validez para las certificaciones que soliciten los escribanos o funcionarios públicos del interior de la provincia o territorio.

ARTICULO 25. Expedida una certificación de las comprendidas en los artículos anteriores, el Registro tomará nota en el folio correspondiente, y no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia más el del plazo a que se refiere el artículo 5º, sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que en dicho período hubiere despachado.

Esta certificación producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado.

ARTICULO 26. En los casos de escrituras simultáneas o cuando deban mediar referencias de expedientes, la relación que se hará respecto a los antecedentes del acto que se instrumenta, se podrá verificar directamente en los documentos originales o en sus testimonios. En lo que se refiere a las constancias de la certificación registral en escrituras simultáneas, la que se autorice como consecuencia podrá utilizar la información que al respecto contenga la que antecede.

ARTICULO 27. Aparte de la certificación a que se refiere el artículo 23, el Registro expedirá copia autenticada de la documentación registral y los informes que se soliciten de conformidad con la reglamentación local.

ARTICULO 28. En todo documento que se presente para que en su consecuencia se practique inscripción o anotación, inmediatamente después que se hubiere efectuado, el Registro le pondrá nota que exprese la fecha, especie y número de orden de la registración practicada, en la forma que determine la reglamentación local.

Quien expida o disponga se expida segundo o ulterior testimonio de un documento ya registrado, deberá solicitar al Registro ponga nota de la inscripción que había correspondido al original. El registro hará constar, en las inscripciones o anotaciones pertinentes, la existencia de los testimonios que le fueren presentados.

ARTICULO 29. El asiento registral servirá como prueba de la existencia de la documentación que lo originara en los casos a que se refiere el artículo 1011 del Código Civil.

#### CAPITULO VI

##### Registro de Anotaciones Personales

ARTICULO 30. El Registro tendrá secciones donde se anotarán:

- a) La declaración de la inhibición de las personas para disponer libremente de sus bienes;
- b) Toda otra registración de carácter personal que dispongan las leyes nacionales o provinciales y que incida sobre el estado o la disponibilidad jurídica de los inmuebles.

ARTICULO 31. Cuando fuere procedente, las anotaciones mencionadas en el artículo anterior deberán ser relacionadas con el folio del inmueble que corresponda. En cuanto sea compatible, les serán aplicables las disposiciones establecidas en esta ley para la matriculación de inmuebles e inscripción del documento que a ello se refiera.

ARTICULO 32. El registro de las inhibiciones o interdicciones de las personas físicas se practicará siempre que en el oficio que las ordene se expresen los datos que el respectivo código de procedimientos señale, el número de Documento Nacional de Identidad, y toda otra referencia que tienda a evitar la posibilidad de homónimos.

Cuando no se consigne el número del documento de identidad a que se ha hecho referencia, serán anotadas provisionalmente según el sistema establecido en el artículo 9º, salvo que por resolución judicial se declare que se han realizado los trámites de información ante los organismos correspondientes, sin haberse podido obtener el número del documento identificatorio.

#### CAPITULO VII

##### Inscripciones y Anotaciones Provisionales, Preventivas y Notas Aclaratorias

ARTICULO 33. De acuerdo con la forma que determine la reglamentación local, el Registro practicará inscripciones y anotaciones provisionales en los casos de los artículos 9º y 18 inciso a) y las anotaciones preventivas que dispongan los jueces de conformidad con las leyes.

El cumplimiento de condiciones suspensivas o resolutorias que resulten de los documentos inscriptos, así como las modificaciones o aclaraciones que se instrumenten con relación a los mismos, se harán constar en el folio respectivo por medio de notas aclaratorias, cuando expresamente así se solicite.

#### CAPITULO VIII

##### Rectificación de Asientos

ARTICULO 34. Se entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral.

ARTICULO 35. Cuando la inexactitud a que se refiere el artículo precedente provenga de error u omisión en el documento, se rectificará, siempre que a la solicitud respectiva se acompañe documento de la misma naturaleza que el que la motivó o resolución judicial que contenga los elementos necesarios a tal efecto.

Si se tratare de error u omisión material de la inscripción con relación al documento a que accede, se procederá a su rectificación teniendo a la vista el instrumento que la originó.

#### CAPITULO IX

##### Cancelación de Inscripciones y Anotaciones

ARTICULO 36. Las inscripciones y anotaciones se cancelarán con la presentación de solicitud, acompañada del documento en que conste la extinción del derecho registrado; o

por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripto a favor de otra persona; o por confusión; o por sentencia judicial o por disposición de la ley.

Cuando resulten de escritura pública, ésta deberá contener el consentimiento del titular del derecho inscripto, sus sucesores o representantes legítimos.

Tratándose de usufructo vitalicio será instrumento suficiente el certificado de defunción del usufructuario. La cancelación podrá ser total o parcial según resulte de los respectivos documentos y se practicará en la forma determinada por la reglamentación local.

ARTICULO 37. Caducan de pleno derecho y sin necesidad de solicitud alguna, por el transcurso del tiempo que expresa este artículo o por el que, en su caso, establezcan leyes especiales:

a) La inscripción de la hipoteca, al vencimiento del plazo legal si antes no se renovare;

b) Las anotaciones a que se refiere el inciso b) del artículo 2º, a los cinco años, salvo disposición en contrario de las leyes.

Los plazos se cuentan a partir de la toma de razón.

#### CAPITULO X

De la Organización de los Registros

ARTICULO 38. La organización, funcionamiento y número de los Registros de la Propiedad, el procedimiento de registración y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra las resoluciones de sus autoridades, serán establecidas por las leyes y reglamentaciones locales.

ARTICULO 39. La guarda y conservación de la documentación registral estará a cargo de quien dirija el Registro, quien deberá tomar todas las precauciones necesarias a fin de impedir el dolo o las falsedades que pudieren cometerse en ella.

ARTICULO 40. El Registro, por los procedimientos técnicos que disponga la reglamentación local, llevará un sistema de ordenamiento diario donde se anotará la presentación de los documentos por orden cronológico, asignándoles el número correlativo que les corresponda.

ARTICULO 41. No podrá restringirse o limitarse la inmediata inscripción de los títulos en el

Registro mediante normas de carácter administrativo o tributario.

#### CAPITULO XI

Disposiciones Complementarias y Transitorias

ARTICULO 42. La presente ley es complementaria del Código Civil y comenzará a regir el 1º de julio de 1968.

ARTICULO 43. Las leyes locales podrán reducir los plazos establecidos en esta ley.

ARTICULO 44. A partir de la fecha de vigencia de la presente ley todos los inmuebles ya inscriptos en los Registros de la Propiedad, como los que aún no lo estuvieren, deberán ser matriculados de conformidad con sus disposiciones, en el tiempo y forma que determine la reglamentación local.

ARTICULO 45. Las normas y plazos establecidos por las leyes locales, en cuanto sean compatibles con la presente ley, conservan su plena vigencia.

ARTICULO 46. De Forma.