

Decreto Provincial K Nº 1720/1983

Reglamenta Ley Provincial K Nº 810

Capítulo I NORMAS GENERALES

Artículo 1º - La forma de las inscripciones y anotaciones a practicar por ante el Registro de la Propiedad Inmueble, se efectuará mediante la aplicación del sistema llamado "Folio Real", instituido por Ley Nacional Nº 17.801.

La incorporación de los Departamentos de la Provincia será progresiva y en la medida que la Dirección de Registro así lo disponga.

Artículo 2º - El Registro de la Propiedad Inmueble tomará razón de los documentos indicados en el artículo 2º de la Ley Nacional Nº 17.801, siempre que se refieran a inmuebles ubicados en la Provincia.

Artículo 3º - No se registrarán los documentos que no se hallen contemplados en el artículo 2º de la Ley Nacional Nº 17.801, en especial los siguientes:

- a) Los referidos a inmuebles del dominio público;
- b) Los referidos a derechos sobre sepulcros;
- c) Los referidos a derechos reales sobre inmuebles que sean tales por accesión o su carácter representativo;
- d) Los que contengan acciones y derechos posesorios, y sus cesiones;
- e) Los que contengan las denominadas "renuncias" al mayor valor;
- f) Los que no contengan las formas que legalmente corresponde;
- g) Los que estén viciados de nulidad absoluta y manifiesta.

Artículo 4º - A los efectos del artículo 3º de la Ley se admitirán como documentos, las producciones obtenidas por los procedimientos que establezcan las normas específicas, a condición de que fueren legibles e indelebles, y de las dimensiones del papel de actuación.

Artículo 5º - Los documentos autorizados por funcionarios de otra jurisdicción deberán estar debidamente legalizados. Si emanasen de autoridad judicial, se adecuarán a lo dispuesto por las normas procesales respectivas o a lo establecido por los convenios interjurisdiccionales en su caso.

Capítulo II DE LOS PETICIONARIOS

Artículo 6º - Cuando los peticionarios del Registro no fueren los autorizantes del documento se observarán las siguientes reglas:

- a) Si se tratare de los otorgantes del documento, deberán fijar su domicilio en la Provincia y autenticarán su firma ante Escribano, Juez de Paz o Director del Registro.
- b) Si se tratare de persona distinta de los otorgantes, deberán justificar su interés en el Registro, por el procedimiento que fija la Dirección, además de cumplir con los recaudos que se enumeran en el inciso anterior.
- c) Si se tratare de letrados o procuradores deberán estar expresamente autorizados por el Juez de la causa para gestionar el registro que se pretende o para completar datos registrales.

- d) Si se tratare de Síndicos en los casos previstos por la Ley Nacional Nº 19.551 su carácter deberá resultar del documento que se pretende registrar.

Capítulo III DE LA PRESENTACION

Artículo 7º - La presentación de los documentos se hará por ante la Mesa de Entrada del Registro, dentro del horario establecido a tal efecto por la Dirección. Cada presentación dará lugar al asiento del documento en el ordenamiento diario a que se refiere el artículo 40 de la Ley Nacional Nº 17.801 y el artículo 23 de este Reglamento. Por cada presentación se dará un recibo en que conste la fecha y el número de orden.

Capítulo IV DE LAS SOLICITUDES

Artículo 8º - Toda presentación de documento se hará con una solicitud mecanografiada, que llevará firma y sello o aclaración del nombre del peticionario en cada una de sus hojas.

Estas solicitudes serán archivadas con sus originales o reproducciones obtenidas por medios que aseguren su conservación y legibilidad. Podrán eliminarse cuando transcurra el plazo legal de vigencia del derecho inscripto, con excepción de las de dominio, las que se eliminarán cuando hubiere transcurrido diez (10) años de efectuada la inscripción o registrado dos (2) transmisiones totales del inmueble.

Artículo 9º - La solicitud (minuta de inscripción o anotación), que tenga por objeto el registro de documentos que transmitan, constituyan o modifiquen derechos reales, sólo podrá corresponder a un inmueble y contendrá los siguientes datos:

- a) Número de matrícula asignada al inmueble, tomo y folio según corresponda y nomenclatura catastral.
- b) Rubro 1: Especie de derecho a registrar.
- c) Rubro 2: Titular de los derechos a inscribir (Adquiriente, Heredero, Adjudicatario, Cesionario, Inhibido, Embargado y Titulares de otros derechos reales a inscribir) con determinación de apellido y nombres, nacionalidad, profesión, estado civil completo, número de LE, LC, DNI o Nº de Pasaporte con el que ingresó al país.
Proporción de cada condominio si son partes indivisas.
- d) Rubro 3: Titulares de los derechos inscriptos o a transmitir con los datos de filiación e identificación que surjan del título y de los asientos antecedentes.
- e) Rubro 4: Acreedor, Inhibiente, Embargante (nombre y apellido, datos personales, domicilio, LE, LC, DNI o Nº de Pasaporte).
Designación según título y según plano.
- f) Rubro 5: Determinación del inmueble objeto del registro, designación según título y según plano (superficie, medidas lineales y angulares, linderos y designación según título y cuántas especificaciones resulten necesarias para la completa individualización). Cuando exista, se identificará el plano de mensura por su característica y fecha de aprobación por la Dirección General de Catastro e Información Territorial.
- g) Rubro 6: Determinación y Unidad Funcional, Polígono, Piso, Superficie, Proporción, todo de conformidad a la Ley Nacional Nº 13.512 y Decretos Provinciales 935/58 y 2056/84.

- Rubro 7: Unidad Complementaria, Polígono, Piso y demás datos correspondientes de conformidad al régimen legal citado.
- h) Rubro 8: Referencia a los antecedentes de dominio (corresponde) Hipotecarios o de otros derechos reales según corresponda.
- i) Rubro 9: Precio o Valuación (en números arábigos).
Rubro 10: Monto de Hipoteca Reducción, Liberación (total o parcial) Cesión (en números arábigos).
Rubro 11: Plazo de la Hipoteca (en números arábigos).
Rubro 12: Reconocimiento de la Hipoteca – otros derechos reales o afectaciones al dominio.
- j) Rubro 13: Número y fecha de las Certificaciones Registrales y Catastrales.
- k) Rubro 14: Lugar y fecha de otorgamiento, funcionario autorizante del documento a registrar, número de escritura pública y folio.
Rubro 15: Juzgado y Autos, Fuero, Secretaría.
- l) Rubro 16: Observaciones.

Cuando el derecho a registrar tuviese más de un titular, se indicará en números fraccionados la proporción correspondiente a cada uno, salvo que se trate de hipoteca, en cuyo caso la indicación se hará en pesos argentinos.

Las solicitudes deberán ser llenadas cubriendo los rubros por su orden numérico según corresponda a cada derecho inscribible.

En el rubro 16 (Observación) deberán consignarse las referencias especiales que hacen a las titularidades, como en el caso del origen del dinero del cónyuge, asentamiento del artículo 1277 del Código Civil y toda otra condición o pacto de trascendencia real.

Artículo 10 - La Dirección del Registro de acuerdo a las necesidades y a lo preceptuado por el artículo 38 de la Ley Provincial K Nº 810, dispondrá respecto de los requisitos que se deberán cumplimentar en las solicitudes de inscripción o anotación, a más de los enumerados.

Capítulo V CLASIFICACION E INSCRIPCION PROVISIONAL

Artículo 11 - El Registro calificará los documentos que se presenten para su registro de acuerdo a lo preceptuado por los artículos 8º y 9º de la Ley Nacional Nº 17.801 y la Reglamentación provincial, procediendo a su inscripción o anotación definitiva; confiriéndose inscripción o anotación provisional o rechazándolo dentro de un plazo máximo de treinta (30) días a partir de su presentación. Formulará por escrito el total de las observaciones que pueda corresponder al documento en un volante, que se agregará a los mismos.

Artículo 12 - Si observare el documento, el Registro procederá de la siguiente forma:

- a) Rechazará los documentos cuando la nulidad sea absoluta y manifiesta conforme a las disposiciones de la ley de fondo. La expresada facultad será ejercida por la Dirección del Registro;
- b) Si el defecto fuera subsanable, devolverá el documento al solicitante dentro del plazo estipulado para que lo rectifique, previa inscripción o anotación provisional por el plazo legal, prorrogados por períodos determinados, a petición fundada del requirente, formulada hasta cinco (5) días antes de su vencimiento. El Director del Registro la concederá o denegará considerando las necesidades de cada caso.

Si el solicitante no estuviere de acuerdo con la observación formulada, deberá solicitar al Registro que rectifique la decisión.

La solicitud de rectificación de la decisión del Registro, deberá representarse dentro de los sesenta (60) días de notificada la observación. Será fundada y en ella se ofrecerán todas las pruebas.

Esta solicitud implica la prórroga del plazo de la inscripción o anotación provisional si antes no se hubiera concedido.

Con ello el Registro iniciará el expediente en el que deberá expedirse dentro de los treinta (30) días de presentada la solicitud de rectificación. La notificación fehaciente de la rectificación de la observación por parte del Registro, tanto como la falta de despacho del pedido de rectificación dentro del plazo indicado, deja expedita la vía para concurrir por ante la Cámara en lo Civil de la Primera Circunscripción Judicial con asiento en Viedma, dentro de los cinco (5) días.

La disposición del Registro ratificando o rectificando su decisión será fundada y contendrá los elementos de juicio que la origina, así como las referencias legales en que se apoya.

La anotación provisional se prorrogará hasta el cumplimiento de la disposición que ordena la inscripción, o por sesenta (60) días después de dicha resolución, si ésta fuera denegatoria. Dentro de ese plazo improrrogable el solicitante podrá subsanar la observación formulada.

Las inscripciones y anotaciones provisionales y sus ampliaciones se asentarán en el respectivo folio.

Artículo 13 - Las inscripciones y anotaciones provisionales expresarán al cierre del asiento:

- a) Número y fecha de presentación;
- b) Registro solicitado (venta, hipoteca, etc.);
- c) Funcionario autorizante, escritura, número y fecha;
- d) Causa de la observación;
- e) Individualización del documento.

Artículo 14 - No se practicarán inscripciones ni anotaciones provisionales.

- a) Cuando no surja del documento o de la rogación, la inscripción o matrícula correspondiente, o se le consigne erróneamente;
- b) Cuando el inmueble no estuviere antes registrado;
- c) En los supuestos del artículo 3º de este Reglamento.

Artículo 15 - Las anotaciones e inscripciones condicionadas a que se refiere el artículo 18 de la Ley Nacional Nº 17.801, se practicarán en forma completa de igual modo que si fueren definitivas, pero consignándose las circunstancias a que las condiciona tanto en el asiento registral como en el documento.

Su conversión en definitiva o su decaimiento se producirá de oficio según fuera el resultado de la condición.

En tal caso, podrá solicitarse al registro que se ponga en el documento respectivo de tal circunstancia, lo que se hará reingresándolo, sin que ello dé lugar a un nuevo asiento en el ordenamiento diario.

Artículo 16 - La advertencia o información que prescribe el artículo 18 de la Ley Nacional Nº 17.801, para el caso que el documento condicionado fuere desplazado, se efectuará mediante nota cédula o por otro medio fehaciente.

Capítulo VI MATRICULACION

Artículo 17 - La “matriculación” se hará por separado para cada uno de los departamentos o demarcaciones territoriales que corresponda a la división política de la Provincia, destinándose a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo. Exceptúase a los inmuebles del dominio público.

Cada número de matrícula se compondrá de los siguientes elementos:

- a) El que se adjudique a la demarcación territorial del Departamento en que se encuentre el inmueble;
- b) El que se adjudique al inmueble por orden de matriculación;
- c) En el caso de inmuebles divididos horizontalmente, se procederá de la siguiente manera:
 - 1. Al legajo horizontal se le asignará la matrícula respectiva, según lo consignado precedentemente, correspondiendo al edificio total la submatrícula “O”, que se indicará luego de una barra de separación. Vale decir que al inscribirse un Reglamento de Copropiedad y Administración, la designación de su matriculación, se hará con el indicativo de la submatrícula “O” que lo es, a su vez, del edificio general.
 - 2. Cada una de las unidades de propiedad exclusiva que integran el edificio, tendrá la misma matrícula que corresponda a cada una con unidad singular.

Artículo 18 - El folio destinado a cada inmueble, tendrá la característica que determine la Dirección del Registro, de manera que permita practicar los siguientes asientos y anotaciones:

- a) Rubro 1: Número de matrícula que se asigne al inmueble.
Rubro 2: Nomenclatura Catastral.
- b) Rubro 3: Individualización del inmueble según título y según plano y ubicación.
- c) Rubro 4: Medidas, linderos, superficie y demás elementos descriptivos del inmueble.
- d) Rubro 5: Antecedentes de dominio (Tomo, Folio, Número de Finca o Matrícula de origen, Nomenclatura Catastral del origen y número de Plano).
- e) Rubro 6: Titularidad sobre el dominio: Nombre y Apellido del o de los titulares del dominio y condominio y demás datos que correspondan según artículo 12 de la Ley Nacional Nº 17.801 y su Reglamentación así como sus posteriores transmisiones.
- f) Rubro 7: Gravámenes, restricciones e interdicciones: derechos reales, afectaciones a regímenes especiales y las limitaciones y restricciones que se refieren al dominio y condominio.
- g) Rubro 8: Cancelaciones: las extinciones que corresponden a los registros practicados.
- h) Certificaciones que, con reserva de prioridad, se expidan conforme lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley Nacional Nº 17.801.

Artículo 19 - Asígnase como número de código a los Departamentos de la Provincia, los siguientes: Adolfo Alsina 1, Conesa 2, San Antonio 3, Valcheta 4, 9 de

Julio 5, 25 de Mayo 6, Pilcaniyeu 7, Bariloche 8, Ñorquincó 9, Pichi Mahuida 10, Avellaneda 11, General Roca 12, El Cuy 13.

La Dirección del Registro reglamentará la forma, texto y códigos de abreviaturas que corresponda a cada uno de los asientos que deba practicarse, como así su contenido para cada caso.

El inmueble que alcance dos o más Departamentos, se matriculará en aquel en que tengan mayor superficie.

Artículo 20 - Para su matriculación, los inmuebles se determinarán sobre la base del documento presentado a inscribir, debiendo el Registro verificar los antecedentes de dominio existente en el Registro.

Los documentos que impliquen divisiones, anexiones, modificaciones o desmembramiento de inmuebles, sólo podrán inscribirse previa presentación del plano aprobado por la Dirección General de Catastro e Información Territorial.

Artículo 21 - Las inscripciones y anotaciones se practicarán en la forma establecida por el artículo 14 de la Ley Nacional Nº 17.801 y los asientos resultantes serán definitivos o provisionales, principales o accesorios, preventivos o de remisión, serán hechos por el registrador sin omisión de ningún rubro, debiendo iniciarlos y firmarlos en todos los casos.

Artículo 22 - La nota de inscripción que prescribe el artículo 28 de la Ley Nacional Nº 17.801, se asentaré en la parte libre o en los márgenes de la última foja útil del documento. Si diversos actos estuvieran instrumentados en un solo instrumento y se presentarán para su inscripción en forma simultánea, la nota consignará los registros que se efectúen comenzando por el de dominio. Los raspados, interlineados o enmendados serán salvados por el registrador responsable a continuación de la última palabra del texto de la nota y antes de la firma.

Las notas ampliatorias, complementarias o modificatorias deberán consignarse por separado, expresando la fecha en que se realicen y contendrán iguales recaudos que los determinados para el principal.

Capítulo VII ORDENAMIENTO DIARIO

Artículo 23 - La Dirección del Registro determinará el procedimiento técnico en que se llevará el ordenamiento diario, de manera que asegure las prioridades que surgen del artículo 19 de la Ley Nacional Nº 17.801 y concordante.

Capítulo VIII DEL TRACTO

Artículo 24 - Cuando en los documentos presentados a inscribir, figure como disponente del derecho, persona distinta de la que consta como titular en el asiento registral, sólo podrá tomarse del documento, si se tratare de alguno de los supuestos enumerados en el artículo 16 de la Ley Nacional Nº 17.801 y se cumplieran además de los exigidos por dicho artículo, los requisitos que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 25 - En los casos indicados por los incisos a) y b) del artículo 16 de la Ley Nacional Nº 17.801, si los otorgantes del documento fueran los herederos declarados o instituidos, de él deberá resultar:

- a) Que se ha dictado la declaratoria de herederos o aprobado el testamento;

- b) Que se ha ordenado la inscripción y cumplido los demás recaudos legales para hacerla efectiva excepto en los casos de transmisiones a favor de terceros ordenadas judicialmente, en los que sólo se requerirá la constancia de que el auto se encuentre firme. No será necesaria la transcripción literal de las resoluciones judiciales respectivas, pero la referencia a ellos ha de ser precisa, con indicación de la fecha y la foja del expediente sucesorio, así como de su carátula y del Juzgado, Secretaría, Fuero y Jurisdicción donde se ha tramitado.

Artículo 26 - En el supuesto indicado por el inciso a) del artículo 16 de la Ley Nacional Nº 17.801, si el documento fuere otorgado por los Jueces no se exigirá el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior, debiendo solo consignarse la relación de los antecedentes del dominio.

En este caso, como en el supuesto de que el documento se otorgue por los herederos, deberá resultar de él, que el acto se hace en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídos en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre y se transcribirá en su parte pertinente la resolución o autorización judicial que así lo declare.

Artículo 27 - En el supuesto del inciso c) del artículo 16 de la Ley Nacional Nº 17.801, la referencia se hará extensiva a la resolución que aprueba la partición o homologue, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 733 del Código Procesal Civil y Comercial.

Artículo 28 - En el supuesto enumerado en el inciso d) del artículo 16 de la Ley Nacional Nº 17.801, se entenderá por instrumentación simultánea las autorizadas en un mismo momento; en tal caso y tratándose de transmisiones de dominio, será registrable la última efectuada, de la que deberá resultar la relación de antecedentes necesarios para legitimar a quien figure como disponente a partir del titular inscripto, indicándose como precisión él o los negocios causales que le confieren tal legitimación.

El asiento que resulte, deberá reflejar dicha relación de antecedentes mencionando la correlación entre los actos intermedios.

Artículo 29 - En el caso previsto por el artículo anterior y tratándose de transferencia de dominio con constitución simultánea sobre el mismo inmueble de otros derechos reales (hipotecas, usufructo, etc), se practicará el registro definitivo de éstos, si así se pidiera.

El documento respectivo deberá bastarse así mismo en cuanto a la relación de antecedentes que legitimen al disponente del derecho y el asiento se practicará indicándolos a partir del titular inscripto y con mención de la escritura de adquisición (número, fecha, escribano).

La titularidad del dominio sólo variará como registro definitivo del documento transmisivo correspondiente, el que se registrará en cuanto a su prioridad por las reglas generales (artículos 5º, 9º, 17, 18 y 19 de la Ley Nacional Nº 17.801).

Artículo 30 - Si el expediente sucesorio hubiere tramitado fuera de la Provincia, u otorgado la escritura correspondiente en extraña jurisdicción, a los requisitos prescriptos en el artículo 18, se agregará el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 125 de la Ley Provincial G Nº 4193.

Capítulo IX

PUBLICIDAD REGISTRAL - CERTIFICADOS - INFORMES

Artículo 31 - A los efectos establecidos en el artículo 21 de la Ley Nacional Nº 17.801, se presume que tiene interés legítimo en conocer los asientos registrales, además de sus titulares:

- a) Los organismos del Estado Nacional, Provincial y de las Municipalidades;
- b) El Poder Judicial de la Nación y de las provincias;
- c) Los que ejerzan la profesión de Escribano, Abogado, Procurador, Ingeniero o Agrimensor;
- d) Los martilleros públicos, los gestores de asuntos judiciales y administrativos reconocidos como tales ante el Registro y las personas debidamente autorizadas por los profesionales mencionados en los incisos anteriores.

La Dirección del Registro enunciará la forma en que podrá consultarse la documentación.

Artículo 32 - Sólo los escribanos y funcionarios que fueren a autorizar los documentos o sus reemplazantes legales, podrán pedir las certificaciones correspondientes.

Tanto las certificaciones como los informes se solicitarán y expedirán conforme lo reglamente la Dirección del Registro.

El pedido de certificación o informe por inhibiciones se consignará con la totalidad de los datos exigidos para anotarlos.

Cada solicitud de certificación provoca una nueva certificación desligada de la anterior, aunque para ello se utilice el mismo formulario.

Los certificados se expedirán con fecha de su presentación.

Artículo 33 - Los plazos de los certificados serán de quince (15) días, veinticinco (25) y treinta (30) días respectivamente, según se trate de documento autorizado por escribano o funcionario público con domicilio legal en la ciudad asiento del Registro, en el interior de la Provincia o fuera de su ámbito.

Artículo 34 - El asiento de reserva de prioridad prescripto por el artículo 25 de la Ley Nacional Nº 17.801, deberá contener los siguientes datos mínimos:

Fecha y número de certificado; individualización del solicitante; número del registro notarial; jurisdicción, fuero, juzgado, secretaría, carátula o número de expediente, según corresponda; acto para el cual se solicita la certificación.

Artículo 35 - La validez del asiento de reserva de prioridad queda condicionado a la utilización del certificado por el mismo funcionario que la requirió, su adscripto o reemplazante legal, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 36 - Cuando se solicita certificado para más de un acto se expresará esa circunstancia en la solicitud y el registrador la anotará en el asiento de reserva de prioridad; de igual modo se procederá cuando la certificación se solicite para ser utilizada por funcionario distinto del requirente, en cuyo caso se lo individualizará con los mismos datos establecidos en el artículo 34.

Artículo 37 - La solicitud de certificación o informe deberá contener los siguientes datos:

- a) Nombre y apellido, domicilio del peticionario; registro notarial; Juzgado, Secretaría, Fuero, Jurisdicción y carátula del juicio en su caso, asiento legal y expediente administrativo, según correspondiere;
- b) Nombre y apellido del titular registral;
- c) Individualización del inmueble;
- d) Inscripción o matrícula en la que conste el registro del inmueble;
- e) Acto para el que se solicita.

Artículo 38 - El pedido de certificación sobre inhibiciones deberá contener los mismos requisitos que se exigen para su toma de razón.

Artículo 39 - Si el informe se solicitare para averiguar la titularidad registral o los datos de afiliación que de ella surjan, con respecto a un inmueble determinado, la solicitud deberá contener los datos indicados en los incisos a), b), y d) del artículo 37.

En todos los casos se dejará constancia de que los informes carecen de reserva de prioridad y no serán válidos para actos que constituyen, transmitan o modifiquen derechos reales.

Artículo 40 - La Dirección del Registro no dará copia de los asientos registrales con relación a inmuebles no matriculados en Folio Real, salvo que mediaren causas atendibles para ello, o se solicitaren por autoridad judicial o administrativa.

Artículo 41 - La documentación registral podrá ser consultada en el lugar y forma que fije la Dirección del Registro, quedando prohibido el uso de elementos que hagan posible su alteración, pérdida, deterioro o sustracción.

La consulta directa de asientos podrá ser reemplazada total o parcialmente por la entrega de copias o por otros medios técnicos de reproducción.

En cada caso quien efectúe la consulta deberá acreditar el carácter que invoca, o justificar el interés relacionado con ella.

Capítulo X RECTIFICACIONES, MODIFICACIONES Y ACLARACIONES

Artículo 42 - Cuando hubiere error en el testimonio inscripto, podrá rectificarse la inscripción, presentando una solicitud en tal sentido acompañada del documento rectificado y certificación notarial o judicial, justificando que el error es del testimonio y no de la escritura o sentencia matriz.

Las rectificaciones tendrán en el registro igual tratamiento que las inscripciones o anotaciones.

La Dirección del Registro ordenará de oficio la rectificación de errores evidentes del Registro y la reconstrucción de folios total o parcialmente destruidos o faltantes. Dejará constancia de los documentos utilizados para ello.

Artículo 43 - Si la aclaración o modificación del asiento importare un cambio de titularidad, el documento modificadorio o aclaratorio deberá contener en forma precisa e indudable, las manifestaciones de voluntad suficiente para ello.

Artículo 44 - Si la modificación o aclaración del asiento implicare la variación de circunstancias de carácter negocial, el documento modificadorio o aclaratorio deberá ser otorgado por todos los intervinientes en el negocio que originó el asiento.

Artículo 45 - Si la modificación o aclaración del asiento implicare la alteración parcial del inmueble, el documento modificadorio o aclaratorio podrá ser otorgado

por el titular registral, siempre que las modificaciones estuvieren apoyadas en plano debidamente inscripto, o surgieren de constancias catastrales.

Artículo 46 - En todos los casos, la rectificación, modificación o aclaración podrá hacerse en forma autónoma o simultáneamente con la transmisión o constitución de un derecho real, referente al inmueble objeto del asiento.

Si se tratare de un documento que no origine título al dominio, deberá acompañarse también el documento inscripto con nota que indique la modificación, aclaración o rectificación efectuada, dejándose constancia en él de lo actuado.

Artículo 47 - Los errores cometidos al confeccionar el asiento no podrán corregirse con enmiendas, tachas o raspaduras, ni colocarse la palabra "error", una vez que fuera cerrado el asiento. En tal caso, deberá practicarse uno nuevo, en el que se expresará el error incurrido en el asiento anterior, rectificándolo claramente. Antes de su cierre y habiendo espacio podrá subsanarse los errores cometidos, siempre que se deje constancia de ello antes de la firma del asiento.

Capítulo XI CANCELACION Y CADUCIDAD

Artículo 48 - La cancelación de los asientos deberá practicarse acompañando al documento respectivo, solicitud formulada en los términos del artículo 9º del presente, en cuanto sea compatible.

Se practicará de la siguiente manera:

- a) Las referidas anotaciones o inscripciones reales mediante breves notas en los lugares pertinentes del folio;
- b) Los que se refieran a anotaciones personales, mediante nota en el asiento respectivo, dándose de baja al mismo tiempo del índice alfabético.

La nota de cancelación expresará número y fecha de su presentación, autorizante del documento, lugar, fecha, naturaleza del acto y demás requisitos que para el caso establezca la Dirección.

Artículo 49 - Cuando la cancelación del asiento se produzca por confusión, ella deberá resultar fehacientemente del documento presentado para su registro y ser expresamente petitionada. Se practicará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 50 - Los asientos de los documentos indicados en el artículo 2º inciso b) de la Ley Nacional Nº 17.801 y las anotaciones preventivas dispuestas por la autoridad judicial o administrativa, caducarán a los cinco (5) años de su toma de razón, no requiriéndose para ello nota especial.

De igual modo caducarán por el transcurso del plazo establecido en el artículo 3151 del Código Civil y artículo 333 de la Ley Nacional Nº 19.550, los asientos hipotecarios.

Capítulo XII NORMAS ESPECIALES

Registro del Dominio y del Condominio

Artículo 51 - La apertura del folio a que se refiere el artículo 11 de la Ley Nacional Nº 17.801, se practicará con el registro del derecho real de dominio o condominio sobre el inmueble, antes de cualquier otro, debiéndose describir los elementos parcelarios o del lote según resulte del título y se dejará constancia de las diferencias que en su caso surjan de las referencias catastrales que surjan del certificado respectivo, cuya copia acompañará el solicitante.

Artículo 52 - Los titulares de los asientos de dominio y condominio serán las personas físicas o jurídicas que resulten de los respectivos documentos, sean adquirentes por sí o por representante legal.

Artículo 53 - Cuando en el documento de adquisición se manifestare que ella es para persona distinta de aquella que aparece como adquirente en el negocio, sin que exista representación legal o convencional, el asiento se confeccionará consignando como titular a este último, pero indicando la persona para cual se adquiere con los siguientes datos: apellido y nombre; documento de identidad que legalmente corresponda; nombre o razón social; domicilio e inscripción en el registro respectivo si correspondiere; constancia de iniciación de trámite ante Personas Jurídicas u organismos equivalentes, cuando la adquisición fuere para sociedad en formación.

La omisión de los datos precedentes importará la inexistencia registral de la voluntad de gestión o estipulación, no pudiendo modificarse la titularidad del asiento sino por los modos ordinarios de transmisión de dominio.

Artículo 54 - Registrado el dominio o condominio con las condiciones expresadas en la primera parte del artículo anterior, la persona para quien se declaró hacer la adquisición podrá asumir la titularidad del asiento por declaratoria unilateral manifiesta por escritura pública en la que se cumplirán los requisitos exigidos en el artículo 23 de la Ley Nacional Nº 17.801. La asunción de titularidad del asiento se efectuará en el estado de plenitud o limitación en que ésta se encuentre a la fecha de la escritura respectiva, siendo aplicable a tales efectos lo dispuesto en los artículos 5º, 15, 23, 25 y concordantes de la ley citada, sin ser necesario certificación por inhibición.

Artículo 55 - Todos los asientos de dominio o condominio revocable o fiduciario se confeccionarán consignando, clara y precisamente, las condiciones o plazos resolutorios a que se encuentren subordinados los derechos a las cláusulas de revocación que surjan de los documentos respectivos. El cumplimiento de tales cláusulas, plazos y condiciones, sólo tendrá efecto registral a partir de la anotación que los interesados peticionen al respecto, debiendo tal anotación hacerse por documento de la misma naturaleza que el que originó el asiento del dominio o condominio y con la comparecencia de todos sus otorgantes o sucesores.

Artículo 56 - Cuando se adquiere el dominio o condominio en subasta judicial, el documento registrable podrá ser el testimonio de la escritura de protocolización de las actuaciones judiciales o el que de ellas expidiere el actuario en la forma que lo dispusiere la autoridad judicial.

En estos casos el documento deberá contener, sin perjuicio de los demás recaudos registrables exigibles, la transcripción o copia fiel de la parte pertinente de los siguientes autos: a) el que decreta el remate; b) el que lo aprueba; c) el que ordena la puesta en posesión y su cumplimiento; d) el que tiene por abonado el precio; e) el que designa el escribano u ordena la expedición del documento a registrar según el caso.

Los autos referidos se transcribirán, en su parte pertinente en forma literal, con mención de las fechas respectivas y de las fojas del expediente judicial a que corresponden.

Artículo 57 - Las medidas precautorias registradas con posterioridad a la fecha del auto que decreta el remate, serán desplazadas de su posición registral por el documento resultante de la subasta, comunicándose en tal caso, la variación suscitada a los jueces respectivos, con indicación del Fuero, Juzgado, Secretaría y juicio en que aquella se realizó.

Artículo 58 - Cuando se modificare la titularidad de un asiento de dominio o condominio por resolución judicial, los documentos respectivos deberán contener testimonio o fotocopia certificada de los siguientes autos:

- a) Del que declara los herederos o aprueba el testamento en su caso.
- b) El que ordena la inscripción. En el supuesto del testamento se deberá transmitir la parte que contenga la institución hereditaria.

Si hubiese pluralidad de herederos deberá consignarse la proporción que a cada uno corresponda en la titularidad del asiento respectivo.

Artículo 59 - Cuando se modificare la titularidad de un asiento de dominio o condominio por resolución judicial, los documentos respectivos que así lo dispongan deberán bastarse a sí mismos en cuanto a la individualización del inmueble y sus titulares, con todos los recaudos registrales exigibles, los que podrán resultar de la sentencia o de constancias obrantes en el expediente que se transcribirán o relacionarán debidamente. Asimismo, deberá hacerse constar en todo caso que se ha dado cumplimiento a la Ley Provincial D Nº 869, de Caja Forense o el asentamiento de su representante al efecto de la inscripción.

Artículo 60 - En el caso previsto en el artículo 38 de la Ley Nacional Nº 19.550, la anotación se practicará siempre que el documento presentado para su registro, reúna los siguientes requisitos:

- a) Que esté constituido por escritura pública;
- b) Que el propietario del inmueble transmita el dominio a la sociedad en formación;
- c) Que el documento resultare que el transmitente integra la sociedad y que la transmisión la realiza como aporte.

Artículo 61 - En el asiento resultante sólo se podrá realizar anotación de medidas precautorias, ordenados contra la sociedad en formación, hasta tanto se registre su constitución definitiva, circunstancia que se indicará en el asiento y en el documento inscripto.

Sin perjuicio de ello se registrarán las transmisiones de dominio originadas en sustitución de aportes, imposibilidad de constitución definitiva de la sociedad o decisión de sus socios de no constituirla, en cuyo caso tales circunstancias deberán resultar suficientemente del documento presentado.

Artículo 62 - El registro de la constitución definitiva de la sociedad en formación, se hará presentando el instrumento constitutivo de la sociedad debidamente inscripto en el Registro Público de Comercio que corresponda, acompañado por el documento indicado en el artículo 60 del presente, en el que se dejará constancia de la anotación.

La petición se limitará a solicitar dicho registro y será firmada por el autorizante del documento o por el representante legal de la sociedad. En este último caso la firma estará certificada.

Este procedimiento podrá ser reemplazado por una escritura complementaria, otorgada por el representante legal de la sociedad, en la que se relacionarán debidamente las circunstancias expresadas.

Artículo 63 - En los casos previstos en los artículos 74 y 77 de la Ley Nacional Nº 19.550 la toma de razón de la transformación, fusión o escisión de la sociedad comercial titular del asiento, deberá ser dispuesta por la autoridad judicial o administrativa pertinente. En el oficio respectivo, se deberá individualizar con precisión los inmuebles objeto de la inscripción.

Artículo 64 - Cuando al calificar un documento resulte que existe uno o varios asientos de dominio o condominio superpuestos sobre un mismo inmueble o sobre una misma parte indivisa, se procederá del siguiente modo:

- a) Si el documento presentado para su registro tuviere como antecedentes mediato o inmediato, una sentencia de usucapión registrada con posterioridad a la inscripción de otro origen que se le superponen, quedará como titular en el oficio el que resulte del documento a registrar.
- b) Fuera del supuesto precedente, se vincularán las inscripciones coexistentes asentándose en el folio todas las titularidades superpuestas, debiendo determinarse judicialmente cual de ellas subsiste. Hasta que esto ocurra sólo se registrarán medidas precautorias, las que serán condicionadas a la determinación de la titularidad definitiva. En el documento registrado se pondrá nota, dejándose constancia de su limitación registral.

Registro de Hipotecas

Artículo 65 - No se registrará documento que constituya derecho real de hipoteca si no se consignare su valor en pesos argentinos.

Artículo 66 - Si la constitución hipotecaria tuviere cláusulas de estabilización o reajustes, ellas deberán constar detalladamente en el documento y solicitud de registro. Las certificaciones que se expidieren harán mención de la existencia de dicha cláusula, sin necesidad de especificar las modalidades particulares de cada una de ellas.

Artículo 67 - Las letras o pagarés que se emitan, deberán coincidir con el documento de constitución de hipoteca en cuanto a su número y monto.

Presentados a inscribir, el registrador consignará en ellos nota de inscripción con indicación del asiento de la hipoteca a que correspondiere.

Artículo 68 - La presentación de las letras o pagarés podrá hacerse simultáneamente con el documento hipotecario, pero si se hiciere después de registrado éste, deberá acompañarse dicho documento con la respectiva solicitud.

Artículo 69 - Una vez registrados los pagarés o letras respectivas, no se tomará razón de cesión o transformación alguna del crédito hipotecario, salvo que los pagarés no hubiesen circulado y así se lo expresare o se consignare que se transmiten en este acto.

No se registrará la cesión de los pagarés o letras.

La cancelación del asiento hipotecario se hará con la presentación de los pagarés o letras respectivas, acompañadas de solicitud, hecho en dos ejemplares, formadas por el deudor hipotecario o por el tenedor de los documentos.

Los pagarés o letras serán inutilizadas por el registrador quien dejará constancia de la cancelación practicada en el ejemplar de la rogación, que será devuelta al peticionario.

Cuando se otorgue escritura de cancelación deberá indicarse que se tuvieron a la vista los pagarés o letras en su totalidad y que fueron inutilizados.

Artículo 70 - La cancelación de los asientos hipotecarios sólo podrá hacerse en forma total, salvo que se trate de los supuestos prescriptos en los artículos 3112 y 3288 del Código Civil o que comprendiendo la hipoteca varios inmuebles, el acreedor consiente su división, manifestándose en el documento respectivo el monto que se adjudica en cada inmueble que se pretende liberar, en cuyo caso podrá registrarse también reducción del monto del gravamen que la liberación parcial implica.

Artículo 71 - Si el inmueble hipotecado se afectare al régimen de la propiedad horizontal, se estará igualmente a lo dispuesto en el artículo anterior, entendiéndose que la constitución hipotecaria se extiende a todas las unidades funcionales resultantes, con las excepciones expresadas en ese artículo.

Artículo 72 - Cuando se redujere el monto del gravamen hipotecario, el asiento resultante se denominará reducción de monto y así se consignará en la nota de inscripción que debe colocarse en el documento respectivo, no admitiéndose la expresión "liberación o cancelación parcial" para este supuesto.

Artículo 73 - Si se aumentare el monto del gravamen hipotecario, deberá realizarse un nuevo asiento entendiéndose que se trata de una nueva constitución hipotecaria, por lo que deberá exigirse, en consecuencia, el cumplimiento de los recaudos establecidos para el registro de hipotecas.

Artículo 74 - La reinscripción de la hipoteca al efecto de impedir la caducidad del asiento por el transcurso del plazo establecido en el artículo 3151 del Código Civil y 333 de la Ley Nacional Nº 19.550, debe ser solicitado antes de su vencimiento.

Artículo 75 - La reinscripción de la hipoteca podrá ser solicitada por las personas indicadas en el artículo 6º de la Ley Nacional Nº 17.801, o bien judicialmente, debiendo presentarse para ello el documento originalmente inscripto, o una segunda o ulterior copia legalmente expedida o inscripto, conjuntamente con una solicitud confeccionada en los términos del artículo 9º del presente.

Registro de usufructos

Artículo 76 - El registro del derecho real de usufructo sobre inmuebles, se efectuará aplicando en lo pertinente, las normas dispuestas para el registro de los derechos de dominio y condominio.

Registro de Uso y Habitación

Artículo 77 - El registro del derecho real de habitación para el cónyuge supérstite establecido en el artículo 3573 bis del Código Civil, se hará en base a la presentación del documento notarial o judicial en el que, además de los recaudos registrales exigibles, se consignará:

- a) Los autos sucesorios, con indicación del Juzgado, Secretaría y Jurisdicción;
- b) Cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3573 bis del Código Civil para la procedencia del derecho;
- c) El auto que dispone la inscripción.

Registro de Servidumbres

Artículo 78 - El asiento de servidumbre reales, se hará mediante el asiento recíproco en los inmuebles constituidos indicándose su carácter perpetuo o temporario y en este último caso el plazo por el que se lo constituye.

Artículo 79 - Las servidumbres administrativas de electroducto a favor del Estado Nacional o empresas concesionarias de servicios públicos, establecidos por la Ley Nacional Nº 19.552, se registrarán en base al Convenio a que se refiere el artículo 14 de dicha ley.

La afectación que prescribe el artículo 4º de la ley citada, se efectuará mediante la presentación de documentos auténticos del que resulte la aprobación a que se refiere dicho artículo.

La solicitud de registro será firmada por quien represente al Estado Nacional o a la empresa beneficiaria.

Registro de Medidas Precautorias

Artículo 80 - El registro de los documentos que dispongan embargos u otras medidas precautorias respecto de inmuebles, se efectuará en el lugar del folio indicado en el inciso b) del artículo 14 de la Ley Nacional Nº 17.801.

Artículo 81 - La medida cautelar deberá constar en oficio, testimonio judicial o fotocopia certificada de las piezas pertinentes o en los documentos que establezcan los convenios interjurisdiccionales en su caso.

Dichos instrumentos serán suscriptos por los funcionarios autorizados según las leyes especiales y deberán reunir todos los requisitos en ellas establecidos, además de los registrales.

Artículo 82 - El documento a inscribir deberá consignar, la medida cautelar que se ordena, el auto que la dispone, la individualización de los bienes sobre los que se hará efectiva, la carátula del expediente y el Juzgado y Secretaría en que éste tramita.

Artículo 83 - Si se tratare de una medida cautelar genérica, deberá indicar los bienes o derechos objeto de la medida.

Artículo 84 - La reinscripción de las medidas cautelares, deberá solicitarse observando los mismos recaudos exigidos para el registro originario, consignando además, el número y fecha de este último. El asiento de reinscripción se practicará del mismo modo que el anterior, en forma independiente de aquél.

Artículo 85 - El levantamiento de las medidas cautelares se efectuará por documento que contenga los mismos requisitos que los establecidos para su anotación, además del número y fecha del asiento, debiendo coincidir los autos en los que se dispuso la anotación con aquellos en que se ordenó el levantamiento, así como el Juzgado, Fuero y Secretaría. Si no existiere esa coincidencia se hará constar la causa legal que la motiva.

Artículo 86 - El levantamiento de los embargos e inhibiciones al solo efecto de escriturar, se practicará siempre que en el documento respectivo se consigne:

- a) Apellido y nombre, número de registro notarial, domicilio del escribano autorizante;
- b) Número y fecha del asiento de embargo o inhibición que se levanta;
- c) Determinación precisa (inscripción de dominio, del inmueble según corresponda su individualización y ubicación), del inmueble respecto del cual se realiza la escritura.

La inscripción del documento para cuya autorización se ordenó el levantamiento, importará el levantamiento definitivo de la medida cautelar.

Artículo 87 - Vigente un asiento de reserva de prioridad, las medidas cautelares sólo se registrarán en forma condicionada haciéndose saber al Juez esa circunstancia y el nombre del escribano o magistrado o funcionario que solicitó la reserva.

Si el acto para el cual se solicitó la reserva de prioridad no se registrase en los plazos de vigencia de aquélla, la medida cautelar quedará registrada en forma definitiva. Caso contrario la anotación condicionada será desplazada de su posición registral al efectuarse dicho registro.

Registro de Bien de Familia

Artículo 88 - La anotación de documento de atención del inmueble al régimen de Bien de Familia (Ley Nacional N° 14.394) se realizará en el lugar del folio indicado en el inciso b) del artículo 14 de la Ley Nacional N° 17.801.