

## **REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

**Decreto 466/99**

**Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal - Decreto N° 2080/80 - T.O. 1999.**

Bs. As., 5/5/99

VISTO la Ley N° 17.801 y sus modificatorias y el Decreto N° 2080 del 24 de septiembre de 1980 y su modificatorio, y

CONSIDERANDO:

**Que por la Ley N° 17.801 y sus modificatorias se estableció el régimen para los Registros de la Propiedad Inmueble existentes en cada Provincia, en la CAPITAL FEDERAL y en el entonces TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUEGO, ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR.**

Que por el Decreto N° 2080 de fecha 24 de septiembre de 1980 y su modificatorio se reglamentó la aplicación de la mencionada ley para el ámbito de la CAPITAL FEDERAL y del ex TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUEGO, ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR.

Que las modificaciones introducidas en la legislación sustantiva con posterioridad al dictado del Decreto N° 2080 de fecha 24 de septiembre de 1980 y su modificatorio, tornan necesaria la adecuación de este último al régimen legal imperante.

Que la experiencia recogida por el REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE de la CAPITAL FEDERAL en la aplicación de procedimientos y criterios técnicos, hace aconsejable introducir diversas modificaciones en el referido Decreto N° 2080 del 24 de septiembre de 1980 y su modificatorio.

**Que el mencionado Decreto continúa aplicándose en la Provincia de TIERRA DEL FUEGO, ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR, en razón de que esa Provincia todavía no ha organizado su Registro de la Propiedad Inmueble.**

Que se ha expedido el servicio permanente de asesoramiento jurídico del MINISTERIO DE JUSTICIA.

Que la presente medida se dicta en el ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 99, inciso 2), de la CONSTITUCION NACIONAL.

Por ello,

EL PRESIDENTE DE LA NACION ARGENTINA

DECRETA:

**Artículo 1º** — Sustitúyense los artículos 1º, 2º, 9º, 12, 14, 18, 20, 24, 27, 32, 37, 39, 40, 41, 53, 60, 75, 78, 80, 81, 82, 83, 85, 91, 100, 102, 103, 105, 108, 113, 141, 151, 156, 161, 168, 176, 179 y 183 del Reglamento que fuera

aprobado por Decreto N° 2080 de fecha 24 de septiembre de 1980 y su modificatorio, por los artículos 1º, 2º, 8º, 11, 13, 17, 19, 23, 25, 30, 34, 35, 36, 37, 47, 54, 68, 71, 73, 74, 75, 76, 78, 84, 94, 96, 97, 99, 102, 107, 130, 137, 142, 147, 154, 163, 165 y 169 del texto ordenado que se acompaña como Anexo I del presente Decreto.

**Art. 2º** — Incorpóranse los artículos 92, 93, 122, 123, 162, 176 y 177 al Reglamento que fuera aprobado por Decreto N° 2080 de fecha 24 de septiembre de 1980 y su modificatorio, conforme al Anexo I del presente Decreto.

**Art. 3º** — Deróganse del Decreto N° 2080 del 24 de septiembre de 1980 y su modificatorio, los artículos 3º, 25, 36, 38, 42, 52, 71, 93, 121, 125, 126, 133, 138, 139, 140, 142, 143, 144 y 178.

**Art. 4º** — Apruébase como Anexo I, el texto ordenado del Reglamento de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias para la CAPITAL FEDERAL, el que se denominará "REGLAMENTO DE LA LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE para la CAPITAL FEDERAL - DECRETO N° 2080/80 - T.O. 1999", que forma parte del presente Decreto.

**Art. 5º** — Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. — MENEM. — Jorge A. Rodríguez. — Raúl E. Granillo Ocampo. — Carlos V. Corach.

#### ANEXO I

#### REGLAMENTO DE LA LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE PARA LA CAPITAL FEDERAL

DECRETO N° 2080/80 - T.O. 1999

#### TITULO PRIMERO

#### NORMAS GENERALES

**ARTICULO 1º — El presente Decreto reglamenta la aplicación de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias en la CAPITAL FEDERAL y en la PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO, ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR, en este último caso, mientras su Registro de la Propiedad Inmueble continúe funcionando como Delegación del REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE de la CAPITAL FEDERAL.**

#### CAPITULO I

#### DE LOS DOCUMENTOS REGISTRABLES

ARTICULO 2º — El Registro de la Propiedad Inmueble tomará razón de los documentos indicados en el artículo 2º de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias, siempre que se refieran a inmuebles ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**Con relación a los boletos de compraventa, en los términos de lo previsto en el artículo 1170 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, tomará nota de los referidos a futuras unidades funcionales**

**o complementarias, respecto de las cuales no se pueda ejercer la posesión en razón de su inexistencia actual.**

*(Artículo sustituido por art. 1° del [Decreto N° 962/2018](#) B.O. 29/10/2018.  
Vigencia: a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial)*

**ARTICULO 3° — A los efectos del último párrafo del artículo 3° de la Ley N° 17.801 se admitirán los documentos electrónicos firmados digitalmente por las partes, presentados mediante la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD) del sistema de Gestión Documental Electrónica - GDE, la que otorgará fecha cierta del documento y de su presentación ante el Registro de la Propiedad Inmueble. Se considera que la firma digital del documento electrónico satisface el requisito de certificación por escribano público, juez de paz o funcionario competente.**

*(Artículo sustituido por art. 2° del [Decreto N° 962/2018](#) B.O. 29/10/2018.  
Vigencia: a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial)*

**ARTICULO 4° —** Los documentos autorizados por funcionarios de jurisdicción provincial, deberán estar debidamente legalizados. Se considera cumplido este requisito en los casos de documentos electrónicos firmados digitalmente en los sistemas de Gestión Documental Electrónica - GDE contemplados en el artículo 7° de la Ley N° 27.446, siendo éstos automáticamente interoperables.

*(Artículo sustituido por art. 3° del [Decreto N° 962/2018](#) B.O. 29/10/2018.  
Vigencia: a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial)*

## CAPITULO II

### DE LOS PETICIONARIOS

**ARTICULO 5° —** 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 Capital Federal y autenticar su firma ante escribano.
- b) Si se tratare de personas distintas de los otorgantes, deberán justificar su interés en el registro, por el procedimiento que fije la Dirección del Registro, además de cumplir con los recaudos enunciados 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 N° 24.522, su carácter deberá resultar del documento que se pretende registrar.

## CAPITULO III

### DE LA PRESENTACION

ARTICULO 6º — La presentación de los documentos se hará ante la oficina designada para ello por la Dirección del Registro, dentro del horario establecido a tal efecto. Cada presentación dará lugar al asiento del documento en el ordenamiento diario a que se refiere el artículo 40 de la Ley Nº 17.801 y sus modificatorias y los artículos 32 y 33 de este Reglamento.

Por cada presentación se dará un recibo en el que conste la fecha y número de orden.

#### CAPITULO IV

#### DE LAS SOLICITUDES

ARTICULO 7º — Toda presentación de documento se hará con una solicitud que llevará firma y sello o aclaración del nombre del peticionario.

Estas solicitudes serán archivadas en sus originales o en 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 hubieren transcurrido DIEZ (10) años de efectuada la inscripción y registrado DOS (2) transmisiones totales del inmueble.

ARTICULO 8º — La solicitud que tenga por objeto la toma de razón de documentos referidos al dominio y demás derechos reales, contendrá los siguientes datos:

- a) Número de matrícula del inmueble, tomo y folio si correspondiere, y nomenclatura catastral.
- b) Especie del derecho y acto o negocio causal.
- c) Titulares de los asientos y titulares a registrar con los siguientes datos filiatorios: para los titulares registrales los que surjan del respectivo asiento; para los titulares a registrar, apellido y nombres, documento nacional de identidad, libreta de enrolamiento o libreta cívica, estado civil, apellido y nombres del cónyuge y grado de nupcias, para los casados, viudos o divorciados. Si fueren extranjeros residentes en el país se consignará el documento nacional de identidad, el pasaporte o la cédula de identidad, si poseyeren este único documento. Si fueren no residentes, el documento de identidad que corresponda según la ley del país de residencia.
- d) Determinación del inmueble.
- e) Antecedente del dominio, hipoteca u otro cuando corresponda.
- f) Número y fecha de las certificaciones en los casos del artículo 23 de la Ley Nº 17.801 y sus modificatorias.
- g) Lugar y fecha de otorgamiento, funcionario autorizante, carátula del juicio, juzgado y jurisdicción cuando corresponda.
- h) Monto de la operación, si lo hubiere.
- i) Proporción en la cotitularidad, expresada en números fraccionarios.

Deberá presentarse una solicitud por cada inmueble.

ARTICULO 9º — **La solicitud de inscripción de documentos donde constare dominio adquirido por usucapión**, además de contener los datos establecidos en el artículo anterior en cuanto fueren compatibles, deberá ser acompañado de UNA (1) copia del plano de mensura para prescribir y de la solicitud de cancelación del asiento de dominio contra cuyo titular se operó la prescripción.

ARTICULO 10. — Cuando la petición tenga por objeto el registro de **documentos que transmitan, constituyan o modifiquen derechos reales sobre unidades resultantes del régimen de propiedad horizontal**, la solicitud, además de los datos exigidos en el artículo 8º, deberá contener:

- a) Número de la unidad y ubicación en el edificio.
- b) Areas totales que surjan del plano, consignándose los parciales que correspondan a cada piso o planta cuando la unidad se ubique en más de uno.
- c) Cuota o proporción de la copropiedad sobre los bienes comunes.
- d) Número, ubicación, superficie y proporciones de las unidades complementarias que accedan a la unidad funcional si existieren.

ARTICULO 11. — La solicitud de inscripción de los reglamentos de copropiedad y Administración, además de los datos establecidos en el artículo 7º de este reglamento, deberá contener:

- a) Referencia a los planos de mensura y división particular por el régimen de propiedad horizontal.
- b) Descripción de las unidades funcionales y complementarias consignando número, ubicación y superficies que surjan del plano, indicando los totales correspondientes a cada piso o planta, cuando la unidad se ubique en más de uno, y la cuota o proporción de la copropiedad forzosa que corresponda a cada unidad sobre el total de bienes comunes.
- c) Limitaciones y restricciones al dominio, uso o goce de las unidades funcionales.

ARTICULO 12. — **Los oficios en los que se solicite la anotación de inhibiciones de personas físicas**, deberán contener:

- a) Apellido y nombre completos, no admitiéndose iniciales.
- b) Domicilio.
- c) Número de libreta de enrolamiento, libreta cívica o documento nacional de identidad para los argentinos. Para los extranjeros residentes en el país el del documento nacional de identidad o en su defecto el del pasaporte. Para los extranjeros no residentes en el país el número de documento que corresponda según la ley del país de su residencia.

d) En el caso de menores que carecieren de documento nacional de identidad se admitirá la cédula de identidad con indicación de la autoridad que la expidió.

ARTICULO 13. — Si se solicitare la **inhibición de personas de existencia ideal**, se deberán consignar los siguientes datos:

a) Nombre completo independientemente de la sigla utilizada. Se entiende por nombre completo el que conste en los respectivos registros o en el acto de constitución.

b) Número de inscripción registral cuando corresponda.

c) Domicilio.

ARTICULO 14. — La solicitud de **inscripción de documento constitutivo de bien de familia** deberá contener los siguientes datos:

a) Apellido y nombre de los titulares.

b) Individualización del inmueble.

c) Existencia de hipotecas y, en caso afirmativo, monto, grado e inscripción.

d) Número y fecha de certificado registral.

e) Apellido, nombre, estado civil y edad de los beneficiarios.

f) Si hubiere colaterales, declaración en los casos de convivencia exigida por el artículo 36 de la Ley Nº 14.394 y sus modificatorias.

ARTICULO 15.— La **solicitud de certificación o informes** deberá contener los siguientes datos:

a) Nombre, apellido y domicilio del peticionario; registro notarial; juzgado, secretaría, fuero, jurisdicción y carátula del juicio en su caso, asiento legal y expediente administrativo si correspondiere.

b) Nombre y apellido del titular registral.

c) Individualización del inmueble.

d) Inscripción o matrícula en la que conste lo registrado.

e) Actos para los que se solicita.

ARTICULO 16. — El pedido de **certificación sobre inhibiciones** deberá contener los mismos requisitos que este Reglamento exige para su toma de razón.

ARTICULO 17. — La solicitud de **inscripción de medidas cautelares** deberá contener la transcripción de la resolución judicial que dispone la medida; la carátula del expediente, su juzgado, secretaría, fuero y jurisdicción; y la individualización del inmueble cuando se trate de medidas cautelares relativas a éste, indicando su inscripción de dominio, matrícula y unidad funcional en su caso, y el nombre del titular registral del inmueble. Dicha

solicitud deberá ser suscripta por el funcionario judicial competente o por el letrado autorizado a ese efecto, en cuyo caso se consignará tal autorización.

ARTICULO 18. — Cuando la solicitud tenga por objeto el **registro de una preanotación hipotecaria efectuada a favor de bancos oficiales** de conformidad a los regímenes especiales vigentes, deberá estar suscripta por funcionarios expresamente autorizados, transcribiéndose en ella el acto administrativo que dispone la constitución del gravamen.

Los bancos oficiales comunicarán a la Dirección del Registro la nómina de los funcionarios autorizados a suscribir solicitudes, quienes deberán registrar sus firmas ante el Organismo.

ARTICULO 19. — *(Artículo derogado por art. 4° del [Decreto N° 962/2018](#) B.O. 29/10/2018. Vigencia: a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial)*

ARTICULO 20. — La solicitud de **reinscripción de hipoteca** deberá contener los requisitos establecidos en el artículo 3131 del CODIGO CIVIL y 8° de este Reglamento. En ella deberá consignarse la voluntad de reinscribir la hipoteca, observándose en cuanto a la firma de la solicitud lo establecido en el artículo 7° de este Reglamento.

Si la reinscripción fuera ordenada judicialmente la solicitud deberá ser formulada por el actuario respectivo o por el letrado expresamente autorizado, con transcripción del auto que lo dispone o autoriza según el caso.

Si la reinscripción se hiciere por escritura pública, la solicitud será firmada únicamente por el autorizante del documento.

ARTICULO 21. — La **solicitud del registro de los boletos de compraventa** referidos en el artículo 2° de este Reglamento, deberá estar acompañada de testimonio de la escritura pública por la cual el titular registral del inmueble bajo su dominio exprese su voluntad de afectar el mismo, en la oportunidad en la que sea posible de acuerdo con las normas aplicables, al régimen de propiedad horizontal, debiendo además contener los siguientes datos y requisitos:

- a. Identificar el inmueble que será objeto de la futura afectación;
- b. Individualizar cada una de las unidades que serán objeto de los boletos de compraventa a ser registrados, incluyendo superficie, ubicación y las restantes características esenciales de las mismas;
- c. Incorporar un croquis preliminar realizado por agrimensor que incluya los datos enumerados en el inciso anterior; y
- d. Acreditar la aprobación y/o visación de la documentación del proyecto por la autoridad local competente.

*(Artículo sustituido por art. 5° del [Decreto N° 962/2018](#) B.O. 29/10/2018. Vigencia: a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial)*

ARTICULO 22. — Cuando las circunstancias y la transformación técnica del Registro lo permitan la Dirección del Registro podrá disponer la simplificación de los datos aludidos en los artículos precedentes o su reemplazo por elementos de determinación equivalentes.

## CAPITULO V

### DEL DESISTIMIENTO

ARTICULO 23. — La solicitud de inscripción o anotación podrá ser desistida aun cuando al documento se le hubiere conferido inscripción o anotación provisional, siempre que no se hubiere practicado el asiento de inscripción definitiva. Asimismo, también podrá ser solicitado por el autorizante del documento.

## CAPITULO VI

### DE LA CALIFICACION

ARTICULO 24. — El registrador calificará los documentos que se presenten para su registro de acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias y de este Reglamento, procediendo a su inscripción o anotación definitiva; confiriéndole inscripción o anotación provisional, o rechazándolo, en el plazo fijado en el artículo 9° de la Ley, según corresponda. Hará saber al peticionario la calificación efectuada con la totalidad de las observaciones que merezca.

## CAPITULO VII

### DE LA TOMA DE RAZON

ARTICULO 25. — La matriculación se hará por separado para cada una de las circunscripciones catastrales que componen la CAPITAL FEDERAL y las que se determinen para la Provincia de TIERRA DEL FUEGO, ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR, destinándose a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.

ARTICULO 26. — 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) Número de matrícula que se asigne al inmueble y su nomenclatura catastral.
- b) Calle y entrecalles; cuando se trate de una esquina, las calles que la forman y en todos los casos, los números de entrada de los edificios.
- c) Lote, manzana, medidas, linderos, superficie y demás elementos descriptivos del inmueble.
- d) Antecedentes de dominio o matrículas de origen.
- e) Nombre y apellido del o de los titulares del dominio y condominio y demás datos que correspondan según el artículo 12 de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias, así como sus posteriores transmisiones.



f) Derechos reales, afectaciones a regímenes especiales y las limitaciones y restricciones que se refieren al dominio y condominio.

g) Las extinciones que correspondan a los registros practicados.

h) Certificaciones que, con reserva de prioridad, se expidan conforme lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias.

ARTICULO 27. — La Dirección del Registro determinará el texto que corresponda a cada uno de los asientos que deban practicarse, así como las abreviaturas que resulten convenientes para la brevedad de las inscripciones y anotaciones.

ARTICULO 28. — Los inmuebles se individualizarán mediante la siguiente característica:

I) circunscripción catastral a la que pertenezcan.

II) número de orden que se les asigne dentro de cada circunscripción catastral.

**Los inmuebles sometidos al régimen de la Ley N° 13.512 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.**

ARTICULO 29. — Para su matriculación los inmuebles se determinarán sobre la base del documento presentado a inscribir, debiendo el registrador verificar los antecedentes de dominio existentes en el registro.

Si resultare la existencia de plano de mensura aprobado que modifique la configuración del inmueble, sea porque es acompañado al documento, sea porque consta en los asientos registrales, la descripción del inmueble en el documento deberá ajustarse a dicho plano.

ARTICULO 30. — Las inscripciones y anotaciones se practicarán en la forma establecida por el artículo 14 de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias y los asientos resultantes serán hechos por el registrador sin omisión de ningún rubro, debiendo iniciarlos y firmarlos o asentar la clave identificatoria correspondiente.

ARTICULO 31. — La nota de inscripción que prescribe el artículo 28 de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias, se asentará en la parte libre o en los márgenes de la última foja útil del documento. Si diversos actos estuvieren instrumentados en un solo documento y se presentaran 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.

**ARTÍCULO 31 bis.- Una vez que el Registro de la Propiedad Inmueble hubiese tomado razón de la escritura pública establecida en el artículo 21 de este Reglamento, podrá inscribir los boletos de compraventa de futuras unidades funcionales o complementarias nuevas a construir o en etapa de construcción, si se cumplen las siguientes condiciones:**

a. El boleto de compraventa debe haber sido celebrado por el titular registral del inmueble o por quién sea su sucesor a título particular o universal;

b. En el texto del boleto de compraventa, o en un documento complementario al mismo, debe constar que se ha pagado, como mínimo, el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del precio total de adquisición pactado y, de corresponder, que el titular registral del inmueble y/o el comprador o sus sucesores se comprometen a ceder sus derechos bajo el mismo en garantía de las obligaciones a su cargo frente a la institución financiera que hubiera otorgado el financiamiento a los fines de realizar la obra, en los términos de lo previsto en el artículo 1615 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN; y

c. El boleto de compraventa presentado para su inscripción y -en su caso- el documento complementario conforme a lo previsto en el inciso anterior, deberá ser firmado digitalmente por las partes, y presentado mediante la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD) del sistema de Gestión Documental Electrónica, a fin de determinar su fecha cierta y la autoría e integridad del documento electrónico. Se podrá asimismo solicitar la inscripción de toda cesión de los boletos de compraventa que cumplan con las condiciones precedentemente enunciadas, siempre que haya sido firmada digitalmente y gestionada mediante la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD). En caso de que las partes no cuenten con firma digital, podrán celebrar el boleto de compraventa o su cesión mediante la intervención de un escribano público quien deberá presentarlo a través de la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD) ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, con su firma digital.

d. Podrá solicitarse en forma simultánea la inscripción del boleto de compraventa y de su primera cesión. Para cualquier cesión posterior del boleto el solicitante deberá acreditar el tracto sucesivo.

La inscripción del boleto de compraventa y sus cesiones, conforme a lo previsto en el presente decreto, se realizará en el rubro "Restricciones al Dominio" de la matrícula correspondiente, tendrá el plazo de vigencia de CINCO (5) años que establece el artículo 37 inciso b) de la Ley N° 17.801, computado desde su inscripción, y podrá ser solicitada tanto por el titular registral del inmueble como por el comprador de la futura unidad funcional o complementaria nueva a construir o en etapa de construcción, o por sus cesionarios. Al finalizar dicho plazo, la inscripción caducará de pleno derecho. El plazo de vigencia de la inscripción de las cesiones del boleto de compraventa caducará de pleno derecho en la misma fecha en que caduque la inscripción de éste.

La vigencia de la inscripción del boleto de compraventa prevista en este decreto finalizará en forma anticipada al plazo de caducidad establecido en este artículo:

1. Si las partes otorgantes del boleto de compraventa o los cesionarios, en su caso, lo solicitan a dicho organismo en forma conjunta; o
2. Con la inscripción de la escritura traslativa del derecho real correspondiente otorgada a favor del comprador o su cesionario con relación a la operación de compraventa instrumentada en el boleto inscripto; o
3. Por orden judicial.

*(Artículo incorporado por art. 6° del [Decreto N° 962/2018](#) B.O. 29/10/2018. Vigencia: a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial)*

## CAPITULO VIII

### DEL ORDENAMIENTO DIARIO

ARTICULO 32. — La Dirección del Registro queda facultada para disponer el procedimiento técnico con el que se llevará el ordenamiento diario a que se refiere el artículo 40 de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias sobre la base del asiento correlativo y cronológico de los documentos. Dicho ordenamiento deberá contener un balance diario, coincidiendo su cierre final con el último día del año calendario.

ARTICULO 33. — Cada asiento deberá consignar los siguientes datos: fecha y número de presentación; autorizante del documento; registro notarial y jurisdicción; juez o funcionario administrativo en su caso; registro que se pretende; apellido y nombre de los otorgantes del documento; solicitante del registro si no fuere el autorizante; carátula del juicio, juzgado, secretaría, fuero y jurisdicción cuando corresponda; solicitante de la certificación o informe en su caso.

## CAPITULO IX

### DEL TRACTO

ARTICULO 34. — **Cuando se utilice la modalidad de tracto sucesivo abreviado** en los casos contemplados en los incisos a) y b) del artículo 16 de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias, deberá resultar:

- a) Que se ha dictado declaratoria de herederos o aprobado el testamento y que se ha ordenado la inscripción.
- b) El encadenamiento entre quien dispone y el titular registral y la referencia a las resoluciones judiciales respectivas, que ha de ser precisa, con indicación de fecha, carátula del expediente sucesorio, juzgado, secretaría, fuero y jurisdicción donde ha tramitado.

ARTICULO 35. — En el supuesto del inciso c) del artículo 16 de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias, la referencia se hará extensiva a la resolución

que apruebe la partición o la homologue, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 698 del CODIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION.

ARTICULO 36. — En el supuesto enumerado en el inciso d) del artículo 16 de la Ley Nº 17.801 y sus modificatorias, se entenderá por instrumentaciones simultáneas 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 título inscripto, indicándose con 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.

ARTICULO 37. — En el caso previsto por el artículo anterior, y tratándose de transferencias de dominio con constitución simultánea de otros derechos reales, se practicará la inscripción de éstos aunque no se practique la del dominio, cuando fueren instrumentados en documentos distintos.

El documento deberá bastarse a sí 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, con mención de la escritura de adquisición (número, fecha y escribano autorizante).

La titularidad de dominio variará con la inscripción 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 Nº 17.801 y sus modificatorias).

## CAPITULO X

### **DE LOS RECURSOS**

ARTICULO 38. — Si el documento presentado al Registro de la Propiedad fuere observado por un defecto subsanable, el registrador interviniente lo inscribirá o anotará provisionalmente por el término de CIENTO OCHENTA (180) días. En ese lapso el interesado podrá aceptar la observación y solicitar una nueva prórroga de la inscripción provisional por SESENTA (60) días, la que será concedida por el mismo funcionario. En casos de excepción la Dirección del Registro podrá conceder además de ésta, nuevas prórrogas de la inscripción provisional hasta un máximo de CIENTO VEINTE (120) días, las que se otorgarán por resolución con mención de las causas que las motivan.

ARTICULO 39. — Si el interesado considerare que la inscripción o anotación debe ser definitiva, deberá solicitar recalificación al registrador interviniente del documento dentro de los NOVENTA (90) días de su ingreso al Registro de la Propiedad, fundando su pedido y ofreciendo la prueba que haga a su derecho en el mismo acto, admitiéndose con posterioridad sólo la relativa a hechos o documentos desconocidos.

ARTICULO 40. — El plazo de producción de la prueba será de QUINCE (15) días contados desde la interposición del recurso y podrá prorrogarse a pedido del recurrente en casos de excepción por otros QUINCE (15) días.

El registrador interviniente deberá resolver el recurso dentro de los QUINCE (15) días de vencido el término de prueba, pudiendo ampliarse este plazo hasta un máximo de TREINTA (30) días, mediante resolución del Director del Registro dictada con anterioridad a su vencimiento.

ARTICULO 41. — Desde la interposición del recurso de recalificación y hasta que se concluya la instancia, la inscripción provisional se considerará prorrogada.

ARTICULO 42. — Contra la resolución denegatoria del registrador, o en el caso que la cuestión no fuere resuelta en los plazos previstos en el artículo 40 de este Reglamento, el interesado podrá interponer recurso de apelación ante el Director del Registro de la Propiedad, o solicitar su avocación, según el caso. La resolución del Director cerrará la instancia administrativa y dejará abierta la judicial.

ARTICULO 43. — El plazo para interponer este recurso será de QUINCE (15) días contados a partir de la fecha de notificación de la resolución denegatoria recaída en el recurso de recalificación, o a partir del vencimiento del plazo para resolver fijado en el artículo 40 de este Reglamento, según el caso.

ARTICULO 44. — Si la resolución recaída en la recalificación o apelación dispusiese la toma de razón requerida, la inscripción o anotación provisional se convertirá en definitiva.

Si la resolución mantuviere firme la observación del documento, para lograr su registro definitivo, el interesado deberá subsanar los inconvenientes que se opongan a ello, dentro del nuevo plazo de inscripción provisional que deberá fijar la resolución denegatoria y que será de NOVENTA (90) días contados desde su fecha de notificación, todo ello sin perjuicio de su derecho de recurrir ante la justicia.

ARTICULO 45. — Las resoluciones dictadas en los recursos de recalificación y apelación deberán contener, bajo pena de nulidad, pronunciamiento sobre el mérito de las argumentaciones expuestas por el recurrente y citar el derecho en el que se fundan.

ARTICULO 46. — Transcurrido el plazo de inscripción o anotación provisional y su prórroga, sin que se hubieren subsanado los defectos que impedían el registro definitivo o sin que se hubieren intentado los recursos establecidos en este Capítulo, la inscripción o anotación provisional caducará.

ARTICULO 47. — Al interponer el recurso de recalificación el peticionario deberá constituir domicilio en la Capital Federal, no dándose curso a la petición si no cumpliera tal requisito.

**En la provincia de TIERRA DEL FUEGO, ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR, mientras se siga aplicando este Reglamento en su territorio, deberá constituirse domicilio en la ciudad de Río Grande.**

ARTICULO 48. — Los escritos serán redactados a máquina, en idioma nacional y en papel tamaño oficio, firmado por el peticionario y salvada toda testadura, enmienda o palabra interlineada. Llevarán en la parte superior una suma o resumen del petitorio.

ARTICULO 49. — Las notificaciones se practicarán personalmente, por cédula o por otro medio fehaciente en el domicilio constituido, con copia fiel de la resolución dictada.

ARTICULO 50. — **Todos los plazos establecidos en este Capítulo, con excepción del de inscripción o anotación provisional, se contarán en días hábiles.**

ARTICULO 51. — La presentación de los escritos podrá hacerse hasta las DOS (2) primeras horas del día hábil inmediato siguiente al del vencimiento del plazo, a cuyo efecto se deberá requerir la colocación del cargo respectivo en la oficina designada para la recepción del documento.

ARTICULO 52. — **Contra la resolución denegatoria de la Dirección se podrá recurrir ante la CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE LA CAPITAL FEDERAL. El recurso deberá interponerse ante el Registro en la forma y plazo prescriptos por la Ley Nº 22.231.**

Hasta que se resuelva el recurso se considerará extendido el plazo de inscripción o anotación provisional, no computándose en el plazo fijado en el artículo 44 el tiempo que insuma la resolución del recurso, desde su interposición hasta que la Dirección del Registro tome conocimiento del pronunciamiento de la Cámara.

ARTICULO 53. — El rechazo del documento por estar viciado de nulidad absoluta y manifiesta será dispuesto por la Dirección del Registro, suscribiendo el acto el titular o quien lo reemplace a ese efecto. El interesado podrá recurrir ante la justicia en la forma y plazos previstos en el artículo 2º de la Ley Nº 22.231.

## CAPITULO XI

### **PUBLICIDAD DE LOS ASIENTOS**

#### **1. Normas generales.**

ARTICULO 54. — A los efectos establecidos en el artículo 21 de la Ley Nº 17.801 y sus modificatorias, podrán conocer los asientos registrales, además de sus titulares:

a) El PODER JUDICIAL DE LA NACION, de las Provincias, PODER JUDICIAL DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES y MINISTERIOS PUBLICOS.

b) Quienes ejerzan las profesiones de escribano, abogado, procurador, agrimensor, ingeniero, arquitecto, contador público o martillero.

c) Los Organismos del ESTADO NACIONAL o PROVINCIAL, del GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES y de las Municipalidades.

d) Quienes no estando comprendidos en la enumeración precedente, acrediten tener interés legítimo, a juicio de la Dirección del Registro.

ARTICULO 55. — La publicidad de los asientos se efectuará por medio de certificados, informes, copias y consulta de los asientos, en la forma que se dispone en los artículos siguientes.

ARTICULO 56. — Las certificaciones y los informes se expedirán sobre la base de referencia y antecedentes específicos, y conforme con lo que expresamente pida el solicitante.

## **2. Certificaciones.**

ARTICULO 57. — Los certificados a que se refieren los artículos 23 a 25 de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias podrán ser solicitados únicamente por los escribanos públicos y funcionarios judiciales y administrativos autorizados de documentos que constituyan, declaren, transmitan o modifiquen derechos reales sobre inmuebles.

Los plazos de vigencia de las reservas de prioridad resultantes serán los establecidos en el artículo 24 de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias.

ARTICULO 58. — El pedido de certificados expresará lo establecido en los artículos 15 y 16 de este Reglamento.

ARTICULO 59. — La Dirección del Registro determinará los requisitos formales de la solicitud, el sistema por el que se expedirá el certificado y el procedimiento a seguir en cada caso, así como las circunstancias en que podrá prescindirse de algunos de los datos enumerados en el artículo anterior.

ARTICULO 60. — A los efectos del artículo 24 de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias se entenderá por día de expedición de la certificación el día de ingreso de su solicitud.

ARTICULO 61. — El asiento de reserva de prioridad prescripto por el artículo 25 de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias deberá contener los siguientes datos mínimos: fecha y número del certificado; individualización del solicitante; número de registro notarial; jurisdicción; fuero, juzgado, secretaría, carátula o número del expediente, según corresponda; acto para el que se solicita la certificación.

ARTICULO 62. — La validez del asiento de reserva de prioridad queda condicionada 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.

ARTICULO 63. — Cuando se solicite 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 solicitara para ser utilizada por funcionario distinto del requirente, en cuyo caso se lo individualizará con los mismos datos establecidos en el artículo 61 de este Reglamento.

## **3. Informes.**

ARTICULO 64. — Si el informe se solicitare para averiguar la titularidad registral o los datos de filiación que de ella surjan, con respecto a un inmueble determinado, la solicitud deberá contener los datos indicados en los incisos a), c) y d) del artículo 15 de este Reglamento.

#### **4. Copias.**

ARTICULO 65. — La Dirección del Registro no dará copias de asientos registrales con relación a inmuebles no matriculados en folio real o en proceso de matriculación, salvo que mediaren causas atendibles para ello, o se solicitaren por autoridad judicial o administrativa.

#### **5. Consultas.**

ARTICULO 66. — 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.

### CAPITULO XII

#### **INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PROVISIONALES Y CONDICIONADAS**

ARTICULO 67. — Las inscripciones y anotaciones provisionales a que se refiere el artículo 33 de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias se practicarán mediante breves notas en el folio y expresarán: número y fecha de presentación; registro solicitado; funcionario autorizante; causa de la observación; individualización del documento.

ARTICULO 68. — 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.

ARTICULO 69. — Las inscripciones y anotaciones condicionadas a que se refiere el artículo 18 de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias, se practicarán en forma completa de igual modo que si fueren definitivas, pero consignándose la circunstancia que las condiciona tanto en el asiento registral como en el documento.

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

En tal caso podrá solicitarse al Registro que se ponga nota 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.

ARTICULO 70. — La advertencia o información que prescribe el artículo 18 de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias para el caso de que el documento condicionado fuere desplazado se efectuará mediante nota, cédula o por otro medio fehaciente.

### CAPITULO XIII



## **DE LA RECTIFICACION, MODIFICACION Y ACLARACION DE ASIENTOS**

ARTICULO 71. — La rectificación, modificación o aclaración de un asiento, sobre la base de lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias, se hará por nota en el rubro pertinente del folio, con los siguientes datos:

- a) Número y fecha de presentación de la solicitud o documento que la autorice.
- b) Funcionario autorizante o solicitante.
- c) Breve síntesis de lo modificado, aclarado o rectificado.

ARTICULO 72. — Cuando la rectificación, modificación o aclaración fuere originada por errores materiales del documento que originó el asiento, o de éste mismo, ella se efectuará:

- a) Con la presentación del documento inscripto, rectificado y salvado y con la constancia de que la rectificación concuerda con la escritura matriz.
- b) Con la presentación de mandato rectificatorio o del documento inscripto rectificado y salvado por autoridad competente.
- c) Con la presentación del documento inscripto únicamente, cuando el error sólo estuviere en el asiento.

En todos los casos se presentará la solicitud indicando la rectificación, modificación o aclaración que se pretende.

ARTICULO 73. — Si la aclaración o modificación del asiento implicara un cambio en la titularidad o en su extensión o proporción, será suficiente para su toma de razón la manifestación del titular registral afectado, expresada en escritura pública.

ARTICULO 74. — Si la aclaración o modificación del asiento alterara circunstancias de carácter negocial, será suficiente la manifestación de voluntad de quienes fueron parte en el negocio, o sus sucesores, expresada en escritura pública.

ARTICULO 75. — Si la modificación o aclaración del asiento implicara la variación de circunstancias filiatorias o personales referidas al titular o su cónyuge, será suficiente la manifestación de voluntad expresada en escritura pública, siempre que no se alterara la titularidad del bien, su extensión o proporción.

ARTICULO 76. — Cuando la modificación o aclaración implicara alteraciones en la configuración parcelaria del inmueble —sea en sus medidas, superficie o linderos—, será suficiente la manifestación del titular registral expresada en escritura pública, siempre que aquélla tuviera origen en planos anteriores, mensura posterior o constancias catastrales.

ARTICULO 77. — 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.

ARTICULO 78. — Los errores cometidos al confeccionar los asientos no podrán corregirse con enmiendas tachas o raspaduras, ni colocándose la palabra error, una vez que fue cerrado el asiento. En tal caso deberá practicarse un nuevo asiento en el que se expresará el error rectificándolo claramente.

Antes de su cierre podrán subsanarse los errores siempre que no se refieran a las siguientes circunstancias:

- a) Apellido y nombre del titular registral.
- b) Proporción cuando hubiere cotitulares.
- c) Fecha o número de ingreso en asiento sujeto a plazo de caducidad.

En estos casos será necesaria la confección de un nuevo asiento, aun cuando se trate de error material en letras o números.

#### CAPITULO XIV

### **DE LA CANCELACION Y CADUCIDAD DE LOS ASIENTOS**

ARTICULO 79. — La cancelación de los asientos deberá peticionarse acompañando al documento respectivo solicitud formulada en los términos del artículo 8º de este Reglamento en cuanto sea compatible.

Se practicarán de la siguiente manera:

- a) Las referidas a anotaciones e inscripciones reales mediante breves notas en los lugares pertinentes del folio.
- b) Las 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 cada caso establezca la Dirección del Registro.

ARTICULO 80. — Cuando la cancelación del asiento se produzca por confusión, ella deberá resultar fehacientemente del documento presentado para su registro y ser expresamente peticionada. Se practicará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior.

ARTICULO 81. — Los asientos de los documentos indicados en el inciso b) del artículo 2º de la Ley Nº 17.801 y sus modificatorias y las anotaciones preventivas dispuestas por 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 los artículos 3151 del CODIGO CIVIL y 333 de la Ley Nº 19.550 (T.. 1984) y sus

modificatorias los asientos hipotecarios, aplicándose dicho plazo a todas las inscripciones hipotecarias vigentes al 1º de julio de 1968.

## CAPITULO XV

### **DE LA RECONSTRUCCION DE ASIENTOS**

ARTICULO 82. — Cuando la Dirección del Registro verificare la falta, deterioro o destrucción total o parcial de un asiento, dispondrá su reconstrucción.

Ella se efectuará por expediente en base a los siguientes elementos:

- a) El documento inscripto que originó el asiento.
- b) Las constancias catastrales registradas en la oficina respectiva.
- c) La información resultante de los ficheros de gravámenes y titulares que lleve el Registro.
- d) Las copias, constancias y demás elementos útiles que puedan extraerse de expedientes judiciales o administrativos vinculados al asiento, a cuyo efecto la Dirección del Registro podrá solicitar dichos elementos a las autoridades respectivas.
- e) Todo otro elemento que contribuya fundadamente a la reconstrucción.

## TITULO SEGUNDO

### NORMAS ESPECIALES

#### CAPITULO I

### **REGISTRO DEL DOMINIO Y DEL CONDOMINIO**

#### **1. Normas Generales.**

ARTICULO 83. — El registro del dominio o del condominio será en todos los casos previo a todo otro y dará lugar en la forma que la Dirección del Registro determine, a la apertura del folio a que se refiere el artículo 11 de la Ley Nº 17.801 y sus modificatorias y 25 de este Reglamento, si antes no se hubiere abierto.

ARTICULO 84. — Al efectuarse el registro se verificarán las referencias catastrales que resulten del certificado respectivo, así como la concordancia de los elementos parcelarios, si existiere plano anotado, o si se lo acompañare, aplicándose las normas contenidas en el Capítulo VII del Título Primero de este Reglamento.

Si hubiere diferencias entre los elementos parcelarios resultante del título con relación a los que resulten del catastro, se describirá en el asiento según título, dejándose constancia de las diferencias que surjan del catastro.

#### **2. Titulares de los asientos.**

ARTICULO 85. — Los titulares de los asientos de dominio y condominio serán las personas físicas o jurídicas que resulten adquirentes en los respectivos documentos, sea que lo hagan por sí o por representación legal.

ARTICULO 86. — Tratándose de menores cuya representación fuere ejercida por sus padres, se entenderá que la adquisición se hace por el menor, inscribiéndose en consecuencia el bien a nombre de éste.

Cuando la adquisición fuere realizada por el padre o la madre por derecho propio, acordándose una estipulación a favor del menor o con carácter de donación para éste, el bien se inscribirá a nombre del padre, dejándose constancia de la estipulación o donación, salvo que la adquisición se presente para su registro juntamente con el documento de aceptación o que ésta estuviera contenida en el mismo acto, en cuyo caso el bien se inscribirá a nombre del menor.

ARTICULO 87. — Cuando la representación fuere realizada por tutor o curador, trátase de menores u otros incapaces, la representación se acreditará consignando en el documento la resolución que legitime la investidura invocada, además de la autorización expresa, en el caso, para la adquisición.

### **3. Gestión y Estipulación.**

ARTICULO 88. — 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 la cual se adquiere con los siguientes datos: apellido y nombre; documento de identidad que legalmente corresponda; nombre o razón social; domicilio de inscripción en el Registro respectivo si correspondiere, constancia de iniciación del trámite ante la INSPECCION GENERAL DE JUSTICIA u organismo equivalente, cuando la adquisición fuere para sociedades en formación. La omisión de los datos precedentes implicará la inexistencia registral de la voluntad de gestión o estipulatoria, no pudiendo modificarse la titularidad del asiento sino por los modos ordinarios de transmisión del dominio.

ARTICULO 89. — 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 declaración unilateral manifestada por escritura pública, en la que se cumplirán los requisitos exigidos por el artículo 23 de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias. 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, 17, 23, 25 y concordantes de la Ley citada, no exigiéndose certificación por inhibiciones.

ARTICULO 90. — Hasta que se registre la manifestación a que se refiere el artículo anterior, el titular del asiento estará legitimado registralmente para otorgar cualquier acto de transmisión o constitución del derecho, pero no podrá reemplazar la persona física o jurídica para la que originariamente expresare adquirir, salvo que el reemplazo se dispusiera judicialmente, o tratándose de sociedades, éstas se hubieren transformado, escindido o fusionado, en cuyo caso deberán relacionarse claramente las circunstancias respectivas.

ARTICULO 91. — 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 o 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 de dominio o condominio y con la comparecencia de todos sus otorgantes o sus sucesores.

ARTICULO 92. — En la calificación de documentos de los que resulten actos de transmisión fiduciaria en los términos de la Ley N° 24.441 y su modificatoria se aplicarán, en cuanto sean compatibles, las normas registrales relativas al dominio, condominio, propiedad horizontal o hipoteca, y las que aquí se establecen.

Los asientos registrales se confeccionarán consignando en el rubro correspondiente la indicación de su condición fiduciaria según la Ley N° 24.441 y su modificatoria.

Deberá consignarse también el plazo o condición a que se sujeta el derecho, expresando en este último caso únicamente cuando el derecho esté sujeto a condición. Si existiere, y así se solicitare, se hará constar la limitación a que se refiere el artículo 17 de la Ley N° 24.441 y su modificatoria.

Los supuestos de cesación del fiduciario regulados en los Artículos 9º y 10 de la Ley N° 24.441 y su modificatoria darán lugar a la apertura de un nuevo asiento en el rubro titularidad a nombre del fiduciario sustituto.

La Dirección del Registro establecerá los demás criterios de calificación y requisitos de los asientos, sobre la base de lo dispuesto precedentemente.

ARTICULO 93.— Lo establecido en el artículo anterior, en cuanto sea compatible y lo que se dispone seguidamente, se aplicará para los documentos referidos a derechos reales inmobiliarios integrantes de fondos comunes de inversión.

En los asientos resultantes se deberá indicar la denominación de la sociedad depositaria que actúe como fiduciaria, con la designación que individualice el fondo común de inversión inmobiliaria al que pertenece el bien, indicándose que corresponde al régimen del artículo 14, inciso e), de la Ley N° 24.083 modificada por la Ley N° 24.441 y su modificatoria.

En la calificación de los documentos deberá verificarse la existencia del asentimiento expreso de la sociedad gerente en todo acto de adquisición o disposición de bienes.

#### **4. Subastas Públicas.**

ARTICULO 94. — 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 estos casos el documento deberá contener sin perjuicio de los demás recaudos registrales exigibles, la transcripción 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, o la constatación de haberla recibido.
- 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, con mención de la fecha y las fojas del expediente judicial al que corresponden.

ARTICULO 95. — 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 el que aquélla se realizó.

### **5. Adquisición por usucapión.**

ARTICULO 96. — El registro del dominio o condominio adquirido por usucapión se efectuará sobre la base del testimonio de la sentencia respectiva. El documento deberá bastarse a sí mismo en cuanto a la individualización del inmueble y de sus titulares, con los demás recaudos registrales exigibles, los que podrán resultar de la sentencia o de constancias obrantes en el expediente que se relacionarán debidamente.

### **6. Declaratoria de Herederos y Testamentos.**

ARTICULO 97. — Cuando se disponga la inscripción de una declaratoria de herederos o testamento con relación a un asiento de dominio, condominio o propiedad horizontal, del documento deberán resultar los siguientes autos:

- a) El que declara los herederos o aprueba el testamento, en su caso.
- b) El que ordena la inscripción.

En el supuesto testamentario, del documento deberá resultar también la institución hereditaria.

ARTICULO 98. — Si se hubiere efectuado cesión de acciones y derechos hereditarios ella deberá ser inscripta simultáneamente con la declaratoria o testamento, sea que se acompañe el testimonio de sus partes pertinentes o el instrumento de la cesión.

ARTICULO 99. — Una vez registrada la declaratoria o testamento, no se tomará razón de cesión de acciones y derechos hereditarios con relación al asiento de dominio, salvo que se dispusiera judicialmente.

ARTICULO 100. — Si el cónyuge supérstite cediere derechos hereditarios sin incluir expresamente a los bienes gananciales, la toma de razón quedará limitada exclusivamente a los primeros.

ARTICULO 101. — Si hubiere pluralidad de herederos deberá consignarse la proporción que a cada uno corresponda en la titularidad del asiento respectivo.

### **7. Adjudicación por disolución de la sociedad conyugal por causa de divorcio.**

ARTICULO 102. — El documento mediante el cual se inscriba la adjudicación de bienes como consecuencia de la disolución y liquidación de la sociedad conyugal, excepto el caso del fallecimiento de alguno de los cónyuges, podrá ser, según el procedimiento por el que se opte, testimonio de la escritura de división de bienes o de las actuaciones judiciales respectivas.

Si la adjudicación de bienes se realizara por escritura pública, de ella deberá resultar la respectiva sentencia de divorcio y su firmeza, en cuanto disuelve la sociedad conyugal, y el juzgado, secretaría, fuero, jurisdicción y carátula del correspondiente expediente judicial.

Si la adjudicación se efectuara judicialmente el documento deberá contener la relación de la respectiva sentencia de divorcio, del convenio de partición o de la resolución particionaria en su caso.

### **8. Cambio de denominación en asientos cuyos titulares fueren personas jurídicas.**

ARTICULO 103. — Cuando un asiento de dominio o condominio tuviere como titular a una persona jurídica cuyo nombre fuere modificado, la rectificación del asiento se hará en la forma prevista en los artículos 71 y 77 de este Reglamento, debiéndose consignar en el documento rectificatorio el número y las constancias resultantes del certificado por inhibiciones solicitado con relación al nombre o denominación que se cambia, así como la referencia al trámite pertinente ante el Registro que corresponda, según la naturaleza de la persona jurídica titular del asiento.

### **9. Sociedades en Formación.**

ARTICULO 104. — En el caso previsto en el artículo 38 de la Ley Nº 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias, 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 del documento resultare que el transmitente integra la sociedad y que la transmisión la realiza como aporte.

ARTICULO 105. — En el asiento resultante sólo se podrán realizar anotaciones de medidas precautorias ordenadas 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 aporte, 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.

ARTICULO 106. — 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 PUBLICO DE COMERCIO que corresponda, acompañado por el documento indicado por el artículo 104 de este Reglamento, 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 se exigirá que su firma esté certificada por escribano.

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.

## **10. Transformación, fusión o escisión de sociedades.**

ARTICULO 107. — En los casos de transformación fusión y escisión de sociedades comerciales, previstas por los artículos 74, 82, 88 y concordantes de la Ley Nº 19.550 (T.O.1984) y sus modificatorias, la toma de razón se efectuará sobre la base del documento a que se refiere el segundo párrafo del artículo 84 de dicha Ley. Podrá aplicarse en los supuestos correspondientes, el procedimiento de tracto abreviado, mediante la transcripción de la resolución de la autoridad de aplicación que ordene la inscripción de los bienes, en los casos citados.

## **11. Superposición de asientos sobre un mismo inmueble.**

ARTICULO 108.— Cuando al calificar un documento resulte la existencia de 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 antecedente, mediato o inmediato, una sentencia de usucapión registrada con posterioridad a las inscripciones de otro origen que se le superponen, quedará como titular en el folio 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 cuál de ellas subsiste. Hasta que ello 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.

## CAPITULO II

## **REGISTRO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**



## **1. Reglamento de Copropiedad y Administración.**

ARTICULO 109. — Los reglamentos de copropiedad y administración se presentarán acompañados por una solicitud redactada de acuerdo a lo establecido en el artículo 8º de este Reglamento, asimismo se adjuntará copia del plano de división horizontal aprobado por el organismo correspondiente.

ARTICULO 110. — La calificación del reglamento de copropiedad y administración será igual a la dispuesta para los demás documentos registrables. Se verificará, además el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 9º de la Ley Nº 13.512.

ARTICULO 111. — Cuando se realizare escritura de constitución de reglamento de copropiedad y administración simultáneamente con la de transmisión o gravamen de unidades de dominio exclusivo, la solicitud de certificación deberá consignar tal circunstancia, con indicación de las unidades objeto de la venta o gravamen. Los documentos conteniendo los actos arriba expresados deberán ser presentados simultáneamente, salvo el caso de inscripción anterior del reglamento.

ARTICULO 112. — En el supuesto expresado en el artículo anterior, si el reglamento de copropiedad y administración fuere inscripto provisionalmente, la transmisión o gravamen de las unidades respectivas quedará subordinada al resultado de la inscripción del reglamento, tomándose razón de tales actos en forma provisional, sin perjuicio de la calificación correspondiente al documento que instrumenta la transmisión o gravamen.

## **2. Unidades por Construir o en Construcción.**

ARTICULO 113. — Si en el reglamento de copropiedad y administración se incluyeren unidades por construir o en construcción, los asientos registrales consignarán tal circunstancia. Respecto de ellas sólo se admitirá el registro de medidas precautorias dispuestas por autoridad competente, haciéndose saber a los jueces que dichas unidades no pueden ser objeto de actos que transmitan o constituyan derechos reales hasta que fueren habilitados.

ARTICULO 114. — Obtenida la habilitación de las unidades a que se refiere el artículo anterior, se hará constar tal circunstancia en acta notarial de la que se tomará razón en los asientos correspondientes.

## **3. Modificación de Reglamento.**

ARTICULO 115. — No se tomará razón de documentos que modifiquen el reglamento de copropiedad y administración en lo referente a aspectos constitutivos de la propiedad horizontal cuando los mismos no fueren otorgados por todos los integrantes del consorcio.

Si la modificación sólo implicare variación en la configuración de unidades funcionales determinadas, sin alteración de las proporciones en la copropiedad, será suficiente que el otorgamiento del documento modificadorio se efectúe con la intervención de los titulares de las unidades comprendidas, si así se hubiere previsto en el reglamento de copropiedad y administración.

ARTICULO 116. — En todos los casos, si las unidades afectadas por la modificación estuvieren hipotecadas, en el documento deberá consignarse el consentimiento del acreedor hipotecario respectivo.

ARTICULO 117. — Las unidades complementarias no son susceptibles de ser registradas en forma independiente sino vinculadas como accesorias de una unidad funcional, con excepción del supuesto en el que se transmitan a quien fuere titular de una unidad funcional en el mismo edificio, o la adquiera simultáneamente. En tal caso, la unidad complementaria quedará asignada a la funcional de propiedad del adquirente.

### CAPITULO III

## **REGISTRO DE LA HIPOTECA Y DEMAS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES AJENOS**

### SECCION PRIMERA

#### **DE LA HIPOTECA**

##### **1. Letras y Pagarés Hipotecarios.**

ARTICULO 118. — Las letras o pagarés que se emitan deberán coincidir con el documento de constitución hipotecaria 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.

ARTICULO 119. — La presentación de las letras o pagarés podrá hacerse simultáneamente con la del documento hipotecario, pero si se hiciera después de registrado éste, deberá acompañarse dicho documento con la respectiva solicitud.

ARTICULO 120. — Una vez registrados los pagarés o letras, no se tomará razón de cesión o transmisión alguna del crédito hipotecario, salvo que los pagarés no hubieren circulado y así se lo expresare; o se consignare que se transmiten en ese acto.

No se registrará la cesión de los pagarés o letras.

ARTICULO 121. — La cancelación del asiento hipotecario se hará con la presentación de los pagarés o letras respectivos, acompañada de solicitud hecha en DOS (2) ejemplares, firmada por el deudor hipotecario o por el tenedor de los documentos.

Los pagarés o letras serán inutilizados por el registrador, quien dejará constancia de la cancelación practicada en el ejemplar de la rogación, que será devuelto al petitionerio.

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.

ARTICULO 122. — La anotación de letras hipotecarias emitidas en los términos de la Ley N<sup>o</sup> 24.441 y su modificatoria se hará, previa calificación de las siguientes circunstancias:

- a) Existencia de la firma del deudor y del escribano autorizante de la hipoteca.
- b) Coincidencia entre el nombre del deudor, en su caso del propietario y del acreedor con los consignados en el asiento hipotecario.
- c) Monto de la obligación incorporado a la letra.
- d) Coincidencia de los datos de ubicación del inmueble hipotecado y sus datos catastrales con los que resulten del asiento hipotecario.
- e) Que su emisión fue consentida en el acto constitutivo de la hipoteca.
- f) Que la hipoteca es de primer grado.

La Dirección del Registro establecerá los demás criterios de calificación y las modalidades de los asientos, sobre la base de lo dispuesto precedentemente.

ARTICULO 123. — Si se tratara de letras hipotecarias escriturales, su creación, emisión y condiciones deberán resultar del contrato hipotecario, requiriéndose para la anotación de la letra la petición expresa en tal sentido mediante la solicitud respectiva. Se aplicará en lo pertinente lo dispuesto en el artículo anterior, pero deberá dejarse constancia en la solicitud y en el asiento del agente de registro designado para la custodia de la escritura hipotecaria y registro de la letra escritural.

La cancelación se efectuará mediante comunicación del agente de registro de la que resulte la extinción de la letra, acompañada de la respectiva solicitud. La autenticidad de la comunicación se establecerá de acuerdo con los requisitos que para ello establezca la Dirección del Registro.

## **2. Permuta, Posposición y Reserva de Rango.**

ARTICULO 124. — El registro de los documentos que contengan permuta o posposición del rango hipotecario se practicará en asiento independiente de las respectivas inscripciones hipotecarias, indicándose con precisión y claridad el o los asientos de hipoteca afectados. No obstante se practicará en el mismo asiento cuando la posposición o permuta resulte del documento constitutivo de hipoteca.

ARTICULO 125. — En el caso de documento que contenga reserva de rango su registro podrá ser simultáneo con el de la hipoteca o posterior a ella, debiendo resultar del documento el consentimiento expreso del acreedor.

Los asientos que se practiquen en su consecuencia, serán autónomos y se consignará en ellos con precisión el monto de la reserva.

## **3. División y Cancelación de Hipotecas.**

ARTICULO 126. — La cancelación de los asientos hipotecarios sólo podrá hacerse en forma total, salvo que se tratase del supuesto prescripto en los artículos 3112 y 3188 del CODIGO CIVIL, o que comprendiendo la hipoteca varios inmuebles, el acreedor consienta su división, manifestándose en el documento respectivo el monto que se adjudica a cada inmueble o al

inmueble que se pretende liberar, en cuyo caso podrá registrarse también la reducción del monto del gravamen que la liberación parcial implica.

ARTICULO 127. — 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.

#### **4. Modificación del Monto del Gravamen**

ARTICULO 128. — 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.

ARTICULO 129. — 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 la hipoteca.

### **SECCION SEGUNDA**

#### **REGISTRO DE DERECHOS DE CONTENIDO HIPOTECARIO**

##### **1. Preanotación Hipotecaria.**

ARTICULO 130. — Cuando las preanotaciones hipotecarias afectadas a favor de los bancos oficiales, según el régimen del Decreto-Ley Nº 15.347/46 ratificado por la Ley Nº 12.962 fueren observadas, el asiento de anotación provisional se practicará por el plazo establecido en el artículo 38 de este Reglamento o por el previsto para la preanotación hipotecaria cuando este último fuere inferior.

### **SECCION TERCERA**

#### **DE LA ANTICRESIS**

ARTICULO 131. — El registro del derecho real de anticresis sobre inmuebles se efectuará aplicando las normas contenidas en la Sección Primera de este Capítulo (De la Hipoteca).

### **SECCION CUARTA**

#### **DEL USUFRUCTO**

ARTICULO 132. — El registro del derecho real de usufructo sobre inmuebles se efectuará aplicando, en lo pertinente, las normas contenidas en el Capítulo Primero del Título Segundo (Registro del Dominio y del Condominio).

ARTICULO 133. — Las hipotecas o servidumbres constituidas por el nudo propietario se registrarán consignando expresamente en el asiento y en la nota que prescribe el artículo 28 de la Ley Nº 17.801 y sus modificatorias, que sólo tendrán efecto después de terminado el usufructo, salvo que el

usufructuario consienta expresamente en que la constitución hipotecaria o de la servidumbre tengan efectos inmediatos.

#### SECCION QUINTA

##### **DEL USO Y LA HABITACION**

ARTICULO 134. — El registro del derecho real de habitación para el cónyuge superviviente establecido por el artículo 3573 bis del CODIGO 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 CODIGO CIVIL para la procedencia del derecho.
- c) El auto que dispone la inscripción.

#### SECCION SEXTA

##### **DE LA SERVIDUMBRE**

ARTICULO 135. — El registro de las servidumbres reales se hará mediante asientos recíprocos en los inmuebles constituidos, indicándose su carácter perpetuo o temporario y en este último caso el plazo por el que se lo constituye.

ARTICULO 136. — Las servidumbres administrativas de electroducto a favor del Estado Nacional o de empresas concesionarias de servicios públicos, establecidas por la Ley Nº 19.552 y su modificatoria, se registrarán en base a la presentación del 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.

#### CAPITULO IV

##### **ANOTACIONES PERSONALES**

ARTICULO 137. — En las secciones a que se refiere el artículo 30 de la Ley 17.801 y sus modificatorias se anotarán:

- a) la inhibición de las personas para disponer de sus bienes;
- b) la cesión de acciones y derechos hereditarios anteriores a la registración de la respectiva declaratoria o testamento.

ARTICULO 138. — Los oficios en los que se solicite la anotación de inhibiciones de personas físicas contendrán los requisitos exigidos en el artículo 12 de este Reglamento.

Los que soliciten la anotación de inhibiciones de personas de existencia ideal contendrán los recaudos establecidos en el artículo 13 del Reglamento.

ARTICULO 139. — La reinscripción de las inhibiciones será solicitada con los mismos requisitos que los establecidos en el artículo anterior, consignando, además el número y fecha de inscripción de la inhibición que se pretende reinscribir.

La anotación se hará en forma independiente del asiento originario.

La solicitud deberá ser presentada antes que el asiento caduque.

ARTICULO 140. — En todos los demás aspectos se aplicarán las normas que se establecen en el Capítulo siguiente.

## CAPITULO V

### **REGISTRO DE MEDIDAS PRECAUTORIAS**

ARTICULO 141. — El registro de los documentos que dispongan embargos u otras medidas cautelares respecto de inmuebles se efectuará en el lugar del folio indicado en el inciso b) del artículo 14 de la Ley Nº 17.801 y sus modificatorias.

ARTICULO 142. — La medida cautelar deberá constar en oficio o testimonio, o en los documentos que establezcan los convenios interjurisdiccionales en su caso.

ARTICULO 143. — El documento a inscribir deberá consignar la medida cautelar que se ordena, el auto que la dispone, la individualización de los bienes sobre los cuales se hará efectiva, la carátula del expediente y el juzgado y secretaría en que éste tramita.

ARTICULO 144. — Si se tratare de una medida cautelar genérica, deberá indicar los bienes o derechos objeto de la medida.

ARTICULO 145. — La reinscripción de las medidas cautelares reguladas en este Capítulo deberá solicitarse observándose los mismos recaudos exigidos para el registro originario, consignándose 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.

ARTICULO 146. — 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 los 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.

ARTICULO 147. — 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, registro notarial y domicilio del escribano que intervendrá.
- b) Número y fecha del asiento de embargo o inhibición que se levanta.
- c) Determinación del inmueble (inscripción de dominio, nomenclatura catastral y ubicación) respecto del que se realizará la escritura.

En el caso de los embargos, la inscripción del documento para cuya autorización se dispuso el levantamiento, importará el levantamiento definitivo de la medida. En el caso de la inhibición, ella continuará vigente luego de inscripto el documento, salvo que la resolución judicial disponga su extinción.

ARTICULO 148. — 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, 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.

## CAPITULO VI

### **REGISTRO DE AFECTACION A REGIMENES ESPECIALES**

#### SECCION PRIMERA

#### **BIEN DE FAMILIA**

ARTICULO 149. — La inscripción de documentos de afectación de inmuebles al régimen de bien de familia en los términos de la Ley N° 14.394, se realizará por acta constitutiva ante la Dirección del Registro o por escritura pública y estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Justificación de la existencia de la familia a que se refiere el artículo 36 de la Ley N° 14.394.
- b) Declaración jurada de:
  - I) Convivir con las personas designadas en el artículo 36 de la Ley N° 14.394.
  - II) No estar ya acogido al beneficio instituido por la Ley.
  - III) Comprometerse al cumplimiento de los términos del artículo 41 de la Ley N° 14.394.
  - IV) No tener en trámite de inscripción otra solicitud similar.
- c) Indicar los beneficiarios, consignando su edad y estado civil.

ARTICULO 150. — Los mismos requisitos establecidos precedentemente se exigirán en el supuesto del artículo 44 de la Ley N° 14.394.

ARTICULO 151. — Cuando la constitución se hiciere por acta registral será firmada por el constituyente y el Director del Registro o por el funcionario en quien éste delegue tal función.

Dichas actas se archivarán en sus originales o en reproducciones que aseguren su conservación y legibilidad.

ARTICULO 152. — Cuando la constitución se efectuare por escritura pública, deberán cumplirse en tanto fueren compatibles los requisitos registrales establecidos para la constitución o transmisión de derechos reales sobre inmuebles.

ARTICULO 153. — En todos los casos deberá acompañarse el título de propiedad del inmueble cuya afectación se solicite, o certificación en caso de encontrarse en instituciones oficiales de crédito, indicándose la institución y el número del expediente en que se encuentre.

ARTICULO 154. — Se admitirá la constitución como bien de familia de un inmueble y de las unidades de uso complementario o accesorio ubicadas en el mismo edificio, cualquiera sea su valuación fiscal, siempre que estuviere destinado a vivienda del constituyente o su familia, o cuando, además se desarrollare en el mismo actividad personal y lucrativa por cualquiera de los beneficiarios de ese régimen.

ARTICULO 155. — La inscripción de la desafectación del bien de familia sólo procederá si la misma se realiza por acta registral, oficio judicial o acta notarial. En este último caso podrá hacerse simultáneamente con actos de transmisión, modificación, cesión o constitución de derechos reales.

## SECCION SEGUNDA

### **PREHORIZONTALIDAD**

#### **(Ley 19.724 y sus modificatorias)**

##### **1. Afectación.**

ARTICULO 156. — El registro de los documentos de afectación de inmuebles al régimen de prehorizontalidad se efectuará en el lugar del folio indicado en el inciso b) del artículo 14 de la Ley Nº 17.801 y sus modificatorias.

ARTICULO 157. — Con el documento de afectación deberá acompañarse una copia del proyecto de plano de subdivisión horizontal y plano de mensura previamente visado por el organismo catastral correspondiente.

ARTICULO 158. — La solicitud de inscripción del documento de afectación al régimen deberá contener los requisitos exigidos en el artículo 19 de este Reglamento. Podrá firmarla cualquiera de los contratantes debiendo certificarse la firma por escribano. Si el contrato se formalizare en escritura pública, la solicitud la firmará el funcionario autorizante.

##### **2. Anotación de los Contratos.**

ARTICULO 159. — Los contratos de venta de las unidades funcionales se presentarán por duplicado, con la firma de los contratantes certificada por



escribano en ambos ejemplares. El duplicado se archivará en el Registro durante el tiempo y la forma que disponga la Dirección.

ARTICULO 160. — La desafectación se inscribirá con la presentación del documento notarial o judicial, según corresponda, que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 6º y 7º de la Ley Nº 19.724 y sus modificatorias, respectivamente.

ARTICULO 161. — La Dirección del Registro dispondrá las modalidades de procesamiento y custodia de la documentación resultante de los registros practicados como consecuencia de lo dispuesto en este Capítulo, en todo lo que en él no estuviere previsto.

## CAPITULO VII

### **LEASING**

ARTICULO 162. — Los documentos que constituyan contratos de leasing según la Ley Nº 24.441 y su modificatoria, se calificarán aplicando lo dispuesto por los artículos 3º de la Ley Nº 17.801 y sus modificatorias y 27 de la Ley Nº 24.441 y su modificatoria. Con relación a su contenido registrable se tendrá presente lo dispuesto por los artículos 5º, 14 y 23 de la citada Ley Nº 17.801 y sus modificatorias.

Los asientos se practicarán en el rubro gravámenes del folio respectivo, consignando al inicio que se trata de leasing según la Ley Nº 24.441 y su modificatoria. Se dejará constancia de los datos identificatorios del tomador, el plazo de duración del contrato y la individualización del documento según las reglas generales. No se aplicará a los asientos así concebidos el plazo de caducidad establecido en el artículo 37 de la Ley Nº 17.801 y sus modificatorias.

La Dirección establecerá los restantes criterios de calificación y las modalidades de los asientos, sobre la base de lo dispuesto precedentemente.

## CAPITULO VIII

### **MENSURA, DIVISION Y UNIFICACION DE INMUEBLES**

ARTICULO 163. — Los planos de mensura, división y/o unificación de inmuebles sólo se tomarán en cuenta si son acompañados de documento notarial, judicial o administrativo, en el que se exteriorice la voluntad de modificar el estado parcelario del inmueble.

ARTICULO 164. — Dichos documentos podrán exteriorizar la voluntad modificatoria en forma expresa o tácitamente por contener la transmisión del dominio o la constitución de otro derecho real inmobiliario respecto de la nueva parcela.

## TITULO TERCERO

### **DEL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO**

#### CAPITULO I

## **DE LA DIRECCION**

ARTICULO 165. — La DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE de la CAPITAL FEDERAL será ejercida por un funcionario que deberá llenar los siguientes requisitos:

- a) Poseer título de abogado o escribano, con CINCO (5) años como mínimo de ejercicio profesional.
- b) Los demás requeridos para el ingreso a la Administración Nacional.

ARTICULO 166. — El Director General tendrá las atribuciones y deberes que fijan las disposiciones de carácter general y las que especialmente se le asignan en este Reglamento.

Sus funciones serán compatibles con el ejercicio de las profesiones de abogado, escribano o procurador, con la limitación de abstenerse de intervenir en el registro de documentos en los que tuviere interés profesional o personal.

ARTICULO 167. — Resolverá las cuestiones que se promuevan por aplicación o interpretación de las normas legales y reglamentarias a que debe ajustarse el Registro, y adoptará las disposiciones no previstas en el presente Reglamento para su mejor funcionamiento.

Propondrá, además, las reformas que estime conveniente introducir en leyes, decretos y reglamentaciones relativas al Registro.

ARTICULO 168. — Sin perjuicio de las atribuciones a que se refieren los artículos precedentes, compete específicamente al Director General:

- a) Orientar la actividad del Organismo dando al personal las instrucciones que convengan al mejor servicio, procurando establecer y mantener unidad funcional y de interpretación.
- b) Asignar tareas y responsabilidades a sus agentes.
- c) Proponer las modificaciones que requiera la estructura orgánica del Registro, adoptando las medidas de urgencia que la continuidad del servicio exija.
- d) Fijar los turnos de tareas y de atención de las distintas dependencias, conforme con sus labores específicas.
- e) Aplicar y hacer cumplir las normas contenidas en las leyes y reglamentos referidos a la función registral.
- f) Disponer de oficio la corrección de los asientos y la reposición de las constancias destruidas.
- g) Establecer y coordinar las relaciones con los organismos e instituciones similares.
- h) Disponer los estudios que correspondan a la especialidad; publicar sus conclusiones; cuadros estadísticos del movimiento registral; boletín de informaciones y la compilación actualizada de disposiciones legales y

reglamentarias atinentes a su funcionamiento; coleccionar la legislación, jurisprudencia y bibliografía especializada y establecer el canje de publicaciones que edite.

i) Participar en congresos, asambleas o jornadas en los que se traten temas relacionados con el Registro.

j) Ejercer las funciones que resultan del Decreto N° 1741/76.

ARTICULO 169. — La Subdirección General será ejercida por un funcionario que deberá reunir las mismas condiciones y tendrá igual incompatibilidad que la establecida para el Director General, siendo sus funciones:

a) Reemplazar al Director General en caso de ausencia.

b) Fiscalizar las actividades internas del Organismo y cumplir las funciones que el Director General le delegue o encomiende.

## CAPITULO II

### **DE LA DOCUMENTACION Y LAS CONSTANCIAS REGISTRALES**

ARTICULO 170. — La guarda y conservación de la documentación e información contenida en el Registro, estará a cargo de la Dirección, quedando ésta facultada para emplear los medios técnicos más aptos a los efectos de registrar, ordenar, reproducir, informar y conservar las constancias registrales, cuidando que se garantice la seguridad del servicio.

ARTICULO 171. — El Registro de la Propiedad Inmueble deberá llevar índices personales por titular de dominio, por ubicación de los inmuebles matriculados y por todo otro elemento indicativo que establezca la Dirección.

ARTICULO 172. — Los índices personales se confeccionarán en base al ordenamiento alfabético de los apellidos y nombres, relacionándolos con las inscripciones correspondientes.

A medida que se produzcan transmisiones, cancelaciones, liberaciones o modificaciones se actualizarán los índices.

## CAPITULO III

### **DE LAS DISPOSICIONES, RESOLUCIONES Y ORDENES DE SERVICIO**

ARTICULO 173. — En cumplimiento de sus funciones el Director General del Registro dictará:

a) Disposiciones técnico-registrales.

b) Resoluciones.

c) Disposiciones Administrativas.

d) Ordenes de Servicio.

ARTICULO 174. — Las disposiciones técnicoregistrales serán dictadas para regular con carácter general, las situaciones no previstas en este Reglamento y las que se hubieren delegado a dicha regulación.

ARTICULO 175. — Las resoluciones serán las que se dicten como consecuencia del procedimiento establecido en el Capítulo X del Título Primero (De los Recursos).

ARTICULO 176. — Las disposiciones administrativas serán aquellas que sin tener carácter técnico registral, estén dirigidas a regular el funcionamiento de los servicios de apoyo a la actividad registral.

ARTICULO 177. — Las órdenes de servicio serán las instrucciones dadas al personal, para facilitar la interpretación y aplicación de las normas de jerarquía superior.

#### CAPITULO FINAL

#### DISPOSICION TRANSITORIA

ARTICULO 178. — Se aplicarán los plazos fijados por este Reglamento cuando fueren más amplios que los que estuvieren corriendo a la fecha de su entrada en vigencia. En caso contrario se mantendrán estos últimos hasta su total cumplimiento.