

LEY III N° 18
(Antes Ley 4170)

TITULO PRIMERO: NORMAS GENERALES.

Capítulo I: Ambito de aplicación.

Artículo 1°.- La presente reglamenta la aplicación de la Ley Nacional N° 17.801 en la Provincia del Chubut.

Capítulo II: De los documentos registrables.

Artículo 2°.- El Registro de la Propiedad tomará razón de los siguientes actos jurídicos:

- a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles situados en la Provincia del Chubut, cualquiera fuese el lugar en que se otorgaren los actos jurídicos respectivos;
- b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás medidas cautelares sobre bienes inmuebles;
- c) Los títulos de propiedad emitidos por la Provincia y las Municipalidades sobre tierras fiscales;
- d) Los establecidos por la presente o por otras leyes nacionales o provinciales.

Artículo 3°.- No son susceptibles de registración los documentos no incluidos en el Artículo 2° de la Ley Nacional N° 17.801 entre otros:

- a) Las cesiones de derechos y acciones posesorias;
- b) Los contratos de arrendamientos y sus transferencias;
- c) Los contratos de construcción, reparación o reconstrucción de edificios;
- d) Los boletos de compraventa no incluidos en las Leyes Nacionales Nos. 14.005 y 19.724;
- e) Los mandatos y sus revocaciones;
- f) Las inhibiciones generales de bienes voluntarias o pseudo cautelares;
- g) Las cauciones reales o fianzas;
- h) Los referidos a derechos de sepulcros;
- i) Los referidos a derechos reales sobre inmuebles que sean tales por accesión o por su carácter representativo;
- j) Los que contengan embargos sobre derechos reales de hipoteca o anticresis;
- k) Los que constituyan derecho real de hipoteca sobre partes indivisas sin que exista condominio o comunidad hereditaria, o sobre unidades complementarias;
- l) Los que estén viciados de nulidad absoluta y manifiesta;
- ll) Las adjudicaciones en venta de inmuebles fiscales efectuadas por las Municipalidades que no reúnan las condiciones previstas en la legislación Orgánica Municipal o en las respectivas Cartas

Orgánicas, en cuanto al obrar en los límites de sus atribuciones por parte del funcionario público otorgante, de conformidad con lo preceptuado en el Artículo 980 del Código Civil.

Capítulo III: De los que pueden solicitar la registración.

Artículo 4°.- Están legitimados para petitionar inscripciones conforme lo establecido por el Artículo 6° de la Ley Nacional N° 17.801, las siguientes personas:

- a) El autorizante del documento notarial que se pretenda inscribir o anotar o su reemplazante legal;
- b) Los otorgantes del acto, quienes deberán autenticar su firma ante escribano o ratificarla personalmente en el trámite de inscripción ante el Director del Registro;
- c) Si se tratare de personas distintas de los otorgantes pero interesadas en la registración del acto en los términos del inciso b) del Artículo 6° de la Ley Nacional N° 17.801, deberán justificar su interés de acuerdo al procedimiento que a tal efecto fije el Registro de la Propiedad Inmueble, sin perjuicio del cumplimiento de lo preceptuado en el inciso anterior;
- d) Los abogados y procuradores en cumplimiento de resoluciones recaídas en expedientes judiciales o administrativos; expresamente autorizados por el Juez de la causa para gestionar la registración pretendida o completar datos registrales;
- e) Los síndicos concursales, en los casos comprendidos por la Ley Nacional N° 24.522, debiendo resultar su carácter de tal, del documento que se pretende registrar;
- f) El funcionario público legalmente autorizado.

Capítulo IV: De la presentación ante el Registro.

Artículo 5°.- La presentación de los documentos se realizará ante la Mesa de Entradas y Salidas del Registro de la Propiedad Inmueble, dentro del horario establecido para su funcionamiento. Por cada presentación se hará un asiento del documento en el Libro Diario, de acuerdo con lo establecido por el Artículo 40° de la Ley Nacional N° 17.801 y Artículo 9° de la presente, otorgándose además recibo en el que conste la fecha y número de orden.

Capítulo V: De la Minuta de Inscripción.

Artículo 6°.- La Minuta será redactada bajo la firma y sello o aclaración del nombre del peticionante.

Los actos y documentos otorgados conforme a la legislación vigente cuyas Minutas de Inscripciones no cumplimenten los recaudos establecidos en la presente ley serán anotados provisionalmente.

Las Minutas quedarán archivadas en sus originales o en reproducciones que aseguren su conservación y calidad indelebles. Podrán eliminarse una vez transcurridos diez (10) años de efectuada la inscripción o si se registraran dos transmisiones totales del inmueble.

Artículo 7°.- Cuando la registración tenga por objeto la constitución o transmisión de derechos reales sobre inmuebles será necesaria la presentación de una Minuta de Inscripciones por cada uno de ellos, con copias y expresión de los siguientes datos:

- a) Número de matrícula asignado al inmueble o Tomo, Folio y Número de Finca según corresponda y nomenclatura catastral;
- b) Naturaleza del acto;
- c) Titulares de los derechos inscriptos y a inscribir, consignando documento de identidad, número y tipo, nacionalidad, estado civil, domicilio, mayoría y si fuesen casados, viudos o divorciados,

grados de nupcias y nombres del cónyuge;

d) Determinación del inmueble objeto de la inscripción o anotación según título y plano catastral;

e) Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 2708 del Código Civil, cuando el derecho a registrar tuviera más de un titular, se indicará con números fraccionarios o porcentuales la proporción correspondiente a cada uno. Podrán exceptuarse a pedido de parte, los casos de sucesiones en las que no se hubiera producido partición;

f) Referencia de los antecedentes dominiales, hipotecarios o de otros derechos reales y providencias cautelares según corresponda;

g) Monto de la operación y/o valuación fiscal según corresponda;

h) Número y fecha de las certificaciones registrales y catastrales;

i) Constancia de los mandatos o representaciones invocadas;

j) Lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante.

Artículo 8º.- Cuando las circunstancias y la transformación técnica del Registro lo permitan, el Registro de la Propiedad Inmueble podrá disponer la simplificación de los datos aludidos en los artículos precedentes o su reemplazo por elementos de determinación equivalentes.

Capítulo VI: Del ordenamiento diario.

Artículo 9º.- La dirección del Registro dispondrá el procedimiento técnico mediante el cual se realizará el ordenamiento diario a que se refiere el Artículo 5º del presente y el Artículo 40 de la Ley Nacional N° 17.801. Dicho ordenamiento se realizará sobre la base del asiento correlativo y cronológico de los documentos que se presenten.

Se llevará además el control estadístico de la documentación ingresada.

Artículo 10.- Cada asiento deberá consignar los siguientes datos:

a) Fecha y número de presentación;

b) Autorizante del documento;

c) Registro notarial;

d) Jurisdicción;

e) Juez o funcionario administrativo en su caso;

f) Apellido y nombre de los otorgantes;

g) Solicitante del registro si no fuere el autorizante;

h) Carátula del juicio;

Asimismo se anotará la fecha de salida de la documentación.

Capítulo VII: De la Calificación.

Artículo 11.- Presentado el documento, los registradores procederán a efectuar el examen de legalidad previsto por el Artículo 8º de la Ley Nacional N° 17.801, confiriéndole inscripción definitiva, anotación provisional o rechazándolo, según corresponda.

Una vez calificado el documento en forma íntegra, si hubiera observaciones que formular conforme a los incisos a) y b) del Artículo 9º de la Ley Nacional N° 17.801, el Registro devolverá el documento fundando su resolución.

Es deber del registrador formular con claridad los defectos u omisiones de los documentos que impiden la registración.

Artículo 12.- La prórroga de la anotación provisional prevista en el Artículo 9º inciso b) de la Ley

Nacional N° 17.801 será peticionada ante el Registro de la Propiedad Inmueble mediante solicitud fundada. La misma deberá expedirse dentro del plazo de quince (15) días.

Cuando el vencimiento del plazo se produjera dentro del Organismo y por causas imputables al mismo, la Dirección prorrogará el término mediante Disposición que se notificará al interesado. En ambos casos los plazos de prórroga que se concedan no podrán exceder los ciento veinte (120) días contados a partir de su vencimiento, y se otorgarán por una sola vez.

El transcurso del plazo de inscripción o anotación provisional y de sus prórrogas sin que se subsanen las fallas observadas o sin que se interpongan los recursos legales, produce la caducidad de pleno derecho de la inscripción o anotación.

Capítulo VIII: Del Folio Real.

Artículo 13.- En el Folio destinado a cada inmueble, se consignará:

- a) Matrícula y Nomenclatura catastral;
- b) Ubicación según título y plano catastral; cuando se trate de inmuebles urbanos se consignará calle y número y ambas calles cuando se ubiquen en esquina;
- c) Medidas, linderos y demás elementos descriptivos del inmueble;
- d) Nombre del o los titulares de dominio;
- e) Antecedente dominial.

Artículo 14.- Cada inmueble se individualizará en el Registro por:

- a) Número de Matrícula que se le asigne;
- b) Nomenclatura Catastral;
- c) Titular del dominio.

Los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal llevarán además una submatrícula, según el número que corresponda a cada unidad de propiedad exclusiva. El Reglamento de Copropiedad y Administración inscripto llevará sub-matrícula 0 (cero).

Artículo 15.- Matriculado un inmueble, se registrarán en el folio en sus lugares correspondientes:

- a) Las posteriores transmisiones de dominio;
- b) Los derechos reales de contenido menor, distinguiéndose en cuanto fuere posible, en los lugares distintos, los derechos que concedan el uso y/o goce de la cosa de los derechos reales de garantía o disposición económica potencial.
- c) Las afectaciones a regímenes especiales y las limitaciones al dominio;
- d) Las medidas cautelares;
- e) Las cancelaciones o extinciones que corresponden a los derechos inscriptos;
- f) Las certificaciones expedidas de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 22, 24 y concordantes de la Ley Nacional N° 17.801.

Los asientos mencionados en los incisos anteriores se llevarán por estricto orden cronológico y en forma que impida intercalaciones entre los de una misma especie, con la debida especificación de las circunstancias particulares que resulten de los respectivos documentos, especialmente con relación al derecho que se inscriba.

Agotada la capacidad de un Folio, los nuevos asientos deberán practicarse en otros sucesivos de manera que aseguren su continuidad.

Estos folios sucesivos se agregarán al primero, ligados por su nomenclatura.

Capítulo IX: Del Tracto.

Artículo 16.- Si en el documento presentado a inscripción, figurara como disponente persona distinta del titular registral, solo se tomará razón, si se han cumplido además de los recaudos legales correspondientes, los requisitos establecidos en los Artículos 17°, 18°, 19° y 20° de la presente ley.

Artículo 17.- En los supuestos enumerados en los incisos a), b) y c) del Artículo 16 de la Ley Nacional N° 17.801 los documentos portantes deberán consignar:

- a) Carátula del juicio sucesorio, Juzgado y Secretaría;
- b) Constancia que se dictó la respectiva Declaratoria de Herederos o que se aprobó el testamento indicando quienes son los herederos declarados o instituidos, fecha y foja del auto;
- c) Pago de la tasa de justicia correspondiente.

Artículo 18.- En el supuesto contemplado por el inciso d) del Artículo 16 de la Ley Nacional N° 17.801, los documentos registrales se entenderán simultáneos cuando fueren instrumentados por uno o más autorizantes en el mismo día y dentro de la misma jurisdicción notarial, debiendo contener la relación necesaria para legitimar a quien figure como disponente a partir del titular inscripto, indicándose con precisión el o los negocios causales que le confieren tal legitimación.

Artículo 19.- En los supuestos de disposición simultánea de los bienes adjudicados a los ex-cónyuges en caso de disolución de la sociedad conyugal por divorcio o separación legal, el documento notarial deberá contener:

- a) Carátula del juicio, Juzgado y Secretaría;
- b) Constancia que se dictó la respectiva sentencia fecha y foja del auto;
- c) Pago de la tasa de justicia correspondiente.

Artículo 20.- En todos los casos enunciados el documento respectivo deberá bastarse a si mismo en cuanto a la relación de antecedentes que legitimen al disponente del derecho.

Capítulo X: Recursos Registrales.

Artículo 21.- Las inscripciones o anotaciones se practicarán únicamente cuando fuesen viables a juicio del registrador o el recurso resultara favorable al peticionante.

Artículo 22.- Cuando se hubiera denegado la inscripción o anotación solicitada o hecho lugar a la misma con carácter provisional, podrá el peticionante o interesado interponer recurso de recalificación ante el Registro de la Propiedad Inmueble dentro del plazo de quince (15) días corridos de notificada la resolución.

Artículo 23.- El recurso de recalificación tendrá el siguiente procedimiento:

- a) El recurrente deberá fundar su derecho y ofrecer o acompañar en su caso, toda la prueba que intente hacer valer, no admitiéndose después otra, excepto de hechos o documentos posteriores para cuya presentación será hábil toda la instancia.
- b) El plazo de producción de la prueba ofrecida será de treinta (30) días corridos desde la resolución que la acepte y la disponga;
- c) La resolución legal del recurso deberá ser dictada dentro de los quince (15) días de la clausura de la prueba, de la que se notificará al recurrente.

Artículo 24.- Resuelto negativamente el recurso de recalificación, podrá interponerse, dentro del plazo de quince (15) días corridos, Recurso Jerárquico ante el Ministerio de Gobierno, Trabajo y

Justicia. Con la resolución denegatoria de éste quedará expedita la acción contencioso-administrativa ante el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia.

Artículo 25.- Durante la sustanciación de los recursos y hasta el vencimiento del plazo establecido en el tercer párrafo del artículo siguiente, quedará prorrogada la inscripción o anotación provisional.

Artículo 26.- En caso de resolución favorable, los documentos anotados provisionalmente se inscribirán en forma definitiva.

En caso de rechazo, la medida que hubiera resuelto favorablemente el recurso, establecerá si debe inscribirse provisoria o definitiva, la que se practicará en el momento de ser notificado al Registro de la Propiedad Inmueble.

Si quedara firme la denegatoria de la recalificación o la resolución desestimatoria del recurso jerárquico, el interesado tendrá el plazo de sesenta (60) días corridos, contados a partir de la notificación de la resolución respectiva para subsanar la falta.

Si el defecto no fuera subsanado dentro de ese plazo, la inscripción provisional caducará de pleno derecho.

Siempre que lo estimare necesario, el Registro de la Propiedad Inmueble podrá solicitar el pronunciamiento de otros Organismos especializados o las medidas probatorias que juzgue conveniente para mejor proveer, suspendiendo el plazo para resolver el recurso, con notificación a los interesados.

Artículo 27.- Las normas de la LEY I N° 18 (Antes Ley 920) y sus modificatorias, serán de aplicación subsidiaria.

Capítulo XI: Publicidad Registral.

Artículo 28.- Son titulares de intereses legítimos, en los términos del Artículo 21 de la Ley Nacional N° 17.801, para la consulta del estado jurídico de los bienes y el poder de disposición de las personas:

- a) Los titulares registrales o quienes justifiquen representarlos;
- b) Quienes ejerzan las profesiones de escribanos, abogados, procuradores, ingenieros y agrimensores;
- c) Los funcionarios públicos y los representantes de instituciones crediticias habilitadas;

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

La documentación registral solo podrá ser consultada en el lugar, forma y horario que determine el Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 29.- Toda solicitud de certificados e informes deberá contener los siguientes datos:

- a) Nombre, apellido y domicilio del peticionante; registro notarial, juzgado, secretaria, fuero, jurisdicción y carátula del juicio, matrícula profesional.
- b) Acto para el que se solicita;
- c) Nombre y apellido del titular registral; número de documento de identidad; nacionalidad; estado civil y en su caso, nombre y apellido del cónyuge y grado de nupcias;
- d) Individualización del inmueble y cita de plano en especial cuando hay subdivisiones o unificaciones;
- e) La descripción de los inmuebles, en aquellos casos en que no estuviera inscripto en Matrícula de

Folio Real;

f) Última inscripción de dominio, se trate de Tomo, Folio y Número de Finca o Matrícula.

Artículo 30.- Las solicitudes de información o certificación de inhibiciones deberán contener como mínimo los siguientes datos:

- a) Nombre y Apellido de la persona sobre la cual se requiere la información; si son varios los titulares registrales, mención de los mismos.
- b) Documento de identidad, tipo y número.
- c) En caso de tratarse de personas de existencia ideal deberá consignarse el nombre y razón social y número o inscripción en el Registro Público de Comercio.
- d) Cuando se trate de inmuebles de propiedad horizontal deberá presentarse solicitud por cada unidad funcional.
- e) Una vez retirado el certificado o informe no se admitirá su reingreso al Registro.

Artículo 31.- La certificación podrá solicitarse para ser utilizada por funcionario distinto del requirente, en cuyo caso se lo individualizará en la solicitud.

Artículo 32.- La cesión del certificado deberá ser notificada al Registro en forma fehaciente con antelación al ingreso del documento para el cual sea solicitado.

Artículo 33.- Cuando se solicite el certificado para más de un acto, deberá consignarse tal circunstancia en la solicitud, lo que se anotará en el asiento de reserva de prioridad.

Artículo 34.- Los certificados a que se refieren los Artículos 23 a 25 de la Ley Nacional N° 17.801 podrán ser solicitados únicamente por los escribanos y funcionarios judiciales y administrativos autorizantes de documentos que constituyan, declaren, transmitan o modifiquen derechos reales sobre inmuebles.

Artículo 35.- Se entenderá por día de expedición del certificado, de acuerdo con lo previsto por el Artículo 24 de la Ley Nacional N° 17.801 el día de su ingreso al Registro. Los plazos se computarán desde las cero (0) horas de ese día. El período de vigencia de la reserva de prioridad será el establecido en dicho artículo.

Artículo 36.- Los informes carecen de reserva de prioridad y no suplirán la certificación de dominio prevista por la Ley Nacional N° 17.801.

Los requeridos para subasta y para usucapión, se expedirán practicando los asientos preventivos en el folio correspondiente con mención de la carátula del expediente y Tribunal que interviene. Los documentos que posteriormente ingresarán portando derechos contrapuestos, se inscribirán advirtiendo la existencia de dichos informes.

Artículo 37.- Las solicitudes de copias de asientos registrales, solo se darán previa justificación de causas atendibles u orden de autoridad judicial.

Artículo 38.- La consulta directa de los asientos, sólo se hará en el lugar y forma que fije la Dirección, prohibiéndose el uso de elementos que produzcan la adulteración, pérdida o deterioro de la documentación.

En cada caso deberá acreditarse el interés legítimo para efectuar la consulta directa y que la misma no puede ser reemplazada por la solicitud de informe.

TITULO SEGUNDO: NORMAS ESPECIALES.

Capítulo I: Del dominio inmobiliario.

Artículo 39.- La registración del dominio y del condominio será siempre previa a todo asunto y dará lugar a la apertura del folio a que se refiere el Artículo 11° de la Ley Nacional N° 17.801, si antes no hubiere sido hecho, con mención de las constancias de trascendencia real que resulten de los antecedentes registrales vigentes.

Artículo 40.- 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 parte indivisa, se procederá del siguiente modo:

a) Si el documento presentado para su registración 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 cual de ellas subsiste. Las medidas precautorias se registrarán en forma condicionada a la determinación judicial anteriormente mencionada. En el documento registrado se pondrá nota dejándose constancia de su limitación registral.

Capítulo II: Titulares registrales.

Artículo 41.- Los titulares de los asientos de dominio y condominio serán las personas físicas que resulten adquirentes en los respectivos documentos, sea que lo hagan por sí o por representación legal.

Artículo 42.- No podrán ser titulares registrales de estos asientos las sucesiones, la sociedad conyugal, las sociedades irregularmente constituidas y en general todos aquellos entes a los que la ley no les asigne personalidad jurídica.

Artículo 43.- En el supuesto de representación legal la titularidad se inscribirá directamente a nombre de los representados.

Artículo 44.- Cuando la adquisición fuere realizada por los padres para un menor, en ejercicio de la patria potestad, el bien se inscribirá a nombre del menor.

Cuando la adquisición fuere realizada por los padres acordando una estipulación a favor del menor, el bien se inscribirá a nombre del estipulante con constancia del beneficiario, salvo presentación conjunta de la aceptación, en cuyo caso el bien se inscribirá a nombre del menor.

Artículo 45.- Si en el documento de adquisición se expresare que la misma se realiza para persona distinta del adquirente sin que exista representación legal, el asiento consignará como titular al otorgante indicando al beneficiario del negocio.

Artículo 46.- En el supuesto de gestión de negocios el documento deberá consignar respecto del beneficiario: nombre, apellido, documento nacional de identidad, nombre o razón social e

inscripción en el Registro respectivo o constancia de iniciación del trámite de la personería jurídica cuando la adquisición fuere para sociedades en formación.

Si se tratare de personas jurídicas que no requieran para funcionar inscripciones en registros especiales, el documento de la adquisición deberá contener los datos del acto constitutivo que le diera origen.

Artículo 47.- Luego de registrado el dominio o condominio en el carácter expresado en el artículo anterior, el beneficiario del negocio podrá asumir la titularidad del asiento por declaración unilateral manifestada en escritura pública, en la que se cumplirán los requisitos exigidos por el Artículo 23 de la Ley Nacional N° 17.801, con excepción del certificado de inhibiciones. La titularidad se deberá asumir en el estado de plenitud o de limitación en que se encuentre; siéndole aplicables los principios generales de la Ley Nacional de Registros N° 17.801.

Artículo 48.- Hasta la aceptación del negocio, el titular del asiento podrá otorgar acto de transmisión o constitución de derechos reales, pero no el reemplazo del beneficiario, salvo que el mismo se dispusiere judicialmente o tratándose de sociedades éstas hubieren cambiado su denominación, se hubieren transformado, escindido o fusionado, en cuyo caso deberán relacionarse claramente las circunstancias respectivas.

Capítulo III: Registración del fideicomiso.

Artículo 49.- Cuando se tratare de dominios o condominios fiduciarios o revocables el respectivo asiento deberá reflejar en forma clara y precisa, mediante breves notas, las condiciones o plazos resolutorios a que se encuentren sujetos los derechos o las cláusulas de revocación contenidas en los respectivos documentos.

El asiento registral deberá indicar expresamente:

- a) La individualización del beneficiario, que puede ser persona física o jurídica, exista o no al tiempo del contrato, siempre que ello fuera posible.
- b) La aclaración si hay más de un beneficiario y cual es el porcentual de dominio, cuando así suceda.
- c) Individualización del beneficiario sustituto si se previera la designación del mismo.
- d) También serán registrables la aceptación, renuncia, muerte del beneficiario y la revocación del fiduciante (Artículo 25 inciso b) Ley Nacional 24.441).

Capítulo IV: Registración del leasing inmobiliario.

Artículo 50.- Cuando se tratare de leasing inmobiliario el asiento se realizará sobre la base de señalar el sujeto tomador, el plazo, el monto, el número y fecha de escritura y el escribano interviniente.

También serán registrables la cesión, renuncia, cancelación del derecho y el embargo en subrogación del derecho (Artículo 31, primer párrafo in fine Ley Nacional 24.441) y la sucesión mortis causa del derecho.

Capítulo V: Subastas.

Artículo 51.- En los supuestos de subasta judicial, la inscripción del dominio o del condominio podrá realizarse con el testimonio de la escritura de protocolización de las actuaciones judiciales o mediante oficio o testimonio expedido por el actuario. En todos los casos el documento deberá

contener el auto que:

- a) Decreta el remate;
- b) Lo aprueba;
- c) Ordena la puesta en posesión y su cumplimiento;
- d) Tiene por abonado el precio;
- e) Ordena la expedición del documento a registrar o designa escribano protocolizante.

Artículo 52.- Las medidas cautelares registradas con posterioridad a la fecha del auto que decreta el remate serán desplazadas de pleno derecho, de su posición registral por el documento resultante de la subasta.

La situación deberá ser fehacientemente notificada por el Registro a los jueces que dispusieron las medidas, con indicación del juicio, fuero, juzgado y secretaría en los que se realizó el remate.

En los casos de inscripción de inmuebles adquiridos en subastas sea por documento judicial o documento notarial se procederá al levantamiento de los embargos que dieron origen al remate bastando únicamente la transcripción del auto que ordenó el levantamiento de dichas medidas en los referidos documentos.

Capítulo VI: De las declaratorias de herederos y testamentos.

Artículo 53.- La registración de modificaciones en la titularidad de los asientos recaída en juicios sucesorios se podrá realizar por oficio, por escritura de protocolización o acta notarial de inserción de las partes pertinentes, judicialmente dispuestas.

En ambos casos de la documentación presentada debe resultar:

- a) Individualización de los autos, juzgados y secretarías actuantes;
- b) Auto de declaratoria de herederos o de aprobación del testamento;
- c) Transcripción de las partes pertinentes de las cesiones y particiones que hubieren y auto que dispone la homologación, aprobación e inscripción.

No serán registrables las cesiones de derechos hereditarios posteriores a la partición judicial o extrajudicial.

Artículo 54.- En el supuesto en que además de los derechos hereditarios se cedieran los derechos gananciales del cónyuge supérstite, tal circunstancia deberá mencionarse expresamente.

Artículo 55.- En el caso de que haya pluralidad de herederos se consignará la proporción que a cada uno le corresponde en la titularidad del bien respectivo; salvo lo previsto en el Artículo 7° inciso e) de la presente.

Capítulo VII: De la Usucapión.

Artículo 56.- El registro del dominio o condominio adquirido por usucapión se efectuará en base al testimonio de la sentencia, fotocopia certificada expedida en la forma que lo establezca la autoridad judicial o documento notarial con protocolización de las actuaciones respectivas. Dicho documento deberá consignar los siguientes datos:

- a) Individualización de los autos, juzgado y secretaria actuantes.
- b) Testimonio o fotocopia de la sentencia y del auto que ordena la inscripción.

Capítulo VIII: De las nulidades de Escrituras.

Artículo 57.- En aquellos casos que el documento a registrar fuera la nulidad de una escritura ya inscrita se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Individualización de los autos, juzgado y secretaria actuantes.
- b) Testimonio o copia certificada íntegra de la sentencia y del auto que ordena la inscripción.

Capítulo IX: Disolución de la Sociedad Conyugal por causa de divorcio.

Artículo 58.- La registración resultante de la adjudicación de bienes como consecuencia de la disolución y la liquidación de la sociedad conyugal por causa de divorcio o nulidad matrimonial, podrá ser realizada mediante testimonio de escritura pública de la división de bienes o en testimonio de las actuaciones en la forma que determine la autoridad judicial, en ambos casos los documentos deberán contener:

- a) Sentencia de divorcio;
- b) Convenio de adjudicación de bienes y su auto aprobatorio o resolución judicial que establezca la división de aquellos.
- c) Escritura de adjudicación de bienes, cuando esta se hubiere practicado notarialmente.

Capítulo X: De los recaudos registrales exigibles para los documentos judiciales.

Artículo 59.- Los documentos judiciales mencionados anteriormente cuyo asiento se solicite al Registro deberán contener además de los requisitos mencionados específicamente en los capítulos anteriores, los siguientes:

- a) Determinación del bien; si se encuentra inscripto en Folio Real mencionando la Matrícula; Tomo, Folio y Número de la Finca.
- b) Descripción del inmueble con indicación del lote, manzana, chacra o quinta, superficie, medidas, linderos y plano. Si se trata de Propiedad Horizontal deberá indicar Unidad Funcional, polígono y superficie.
- c) Nomenclatura catastral, hipotecas u otros derechos reales según corresponda;
- d) Valuación fiscal del inmueble;
- e) Determinación de los titulares del derecho inscripto y a inscribir con sus datos personales: nombre y apellido, número y tipo de documento de identidad, estado civil completo.
- f) Todos los oficios deberán acompañarse con el respectivo formulario de solicitud de inscripción, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 7° de la presente y la correspondiente boleta de depósito que acredite el pago de la tasa retributiva de servicios.

Capítulo XI: Inscripciones previstas en la Ley Nacional N° 19.550 y sus modificatorias.

Artículo 60.- En el caso de la inscripción preventiva del Artículo 38 de la Ley Nacional N° 19.550 el aporte a la sociedad en formación deberá realizarse mediante escritura pública en los términos del Artículo 1184 del Código Civil.

La toma de razón de la constitución definitiva de la sociedad se hará presentando el documento constitutivo de la misma, debidamente inscripto en el Registro Público de Comercio y en su caso, acompañando el título del aporte en el cual se dejará constancia de la anotación.

La petición podrá ser formulada por el autorizante del documento, el representante legal de la sociedad.

Artículo 61.- En el caso de que se solicitara la registración conforme al Artículo 84 de la Ley Nacional N° 19.550, la toma de razón de la transformación, fusión o escisión de sociedades se

llevará a cabo mediante presentación de oficio judicial o de autoridad administrativa competente que así lo disponga o por documento notarial.

En el mismo deberán individualizarse con precisión los inmuebles objeto de la medida.

Artículo 62.- En los supuestos de modificación de los asientos de dominio por cambio de denominación de la persona jurídica que figure como titular, la rectificación se hará previa solicitud del certificado de inhabilitaciones referido al nombre o denominación que se cambia.

En el documento que se presente para su inscripción deberán consignarse los datos de registración de dicha modificación ante el registro correspondiente.

Capítulo XII: Del Registro de la Propiedad Horizontal

Artículo 63.- Los Reglamentos de Copropiedad y Administración se presentarán acompañados por una solicitud de inscripción con los requisitos establecidos por el Artículo 7° de la presente.

Artículo 64.- La Calificación del Reglamento de Copropiedad y Administración será igual a la dispuesta para los demás documentos registrales, debiendo verificarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 9° de la Ley Nacional N° 13.512.

Artículo 65.- Cuando se realizare escritura de constitución de Reglamento de Copropiedad y Administración simultáneamente con la transmisión o gravamen de las unidades funcionales de dominio exclusivo, la solicitud de certificación deberá consignar tal circunstancia, con la indicación de las unidades que fueran a venderse o gravarse.

Artículo 66.- En el supuesto del artículo precedente, 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, tomándose razón de tales actos en forma provisional, sin perjuicio de la calificación correspondiente al documento que instrumenta la transmisión o gravamen.

Artículo 67.- 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 solo 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 hubiera previsto en el Reglamento de Copropiedad y Administración.

Artículo 68.- En todos los casos, si las unidades afectadas por la modificación estuviesen hipotecadas, en el documento deberá consignarse el consentimiento del acreedor hipotecario respectivo.

Artículo 69.- 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 unidad funcional de propiedad del adquirente.

Artículo 70.- Si en el reglamento de copropiedad se incluyeren unidades por construir o en construcción, los asientos registrales consignarán tal circunstancia.

Respecto de ella solo se admitirá el registro de medidas precautorias, haciéndose saber a los jueces que dichas unidades no pueden ser objetos de actos que transmitan derechos reales, hasta que fueran habilitadas.

Artículo 71.- Obtenida la habilitación de las unidades a que se refiere el artículo anterior, se hará constar tal circunstancia en documento notarial del que se tomará razón en los asientos correspondientes.

Artículo 72.- Las reservas de derecho de sobreelevar serán registradas siempre que estén expresadas en el Reglamento de Copropiedad y Administración o en sus modificaciones, suscriptas por la totalidad de los consorcistas, para incluir las mismas y el plano aprobado del cual surjan.

Artículo 73.- Las cesiones de derechos de sobre elevación no serán registrables pero cuando el alta de las unidades resultantes sea requerida por el cesionario de tales derechos, deberá surgir del documento respectivo la totalidad de las cesiones efectuadas a partir del último beneficiario a cuyo nombre se encuentra registrada la reserva de sobreelevar.

Capítulo XIII: Del registro de hipotecas

Artículo 74.- El registro de documentos que contengan permuta o posposición del rango hipotecario se practicará en asientos independientes de las respectivas inscripciones hipotecarias, indicándose con precisión y claridad el o los asientos de hipotecas afectados. No obstante, se practicará en el mismo asiento cuando la posposición o permuta resulte del mismo documento.

Artículo 75.- En el caso del documento que contenga reserva del rango, su registro podrá ser simultáneo con el de la hipoteca o posterior a ella, debiendo resultar del documento el consentimiento expreso del acreedor.

Artículo 76.- 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 77.- Si se aumentare el monto del gravamen hipotecario el asiento resultante se denominará ampliación de monto salvo que del contenido del documento resultara 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 78.- El Registro de la Propiedad Inmueble inscribirá los oficios librados por los Bancos oficiales provinciales o nacionales disponiendo pre anotaciones hipotecarias, con las formalidades y en los términos reglados por el Decreto-Ley Nacional N° 15.347/46.

Artículo 79.- Cuando se solicitare la registración de letras o de pagarés hipotecarios, el documento de constitución del gravamen deberá contener el número y monto de los mismos.

Artículo 80.- El asiento del registro deberá contener la indicación de que la hipoteca prevé la emisión de letras hipotecarias.

Cuando sean emitidas, las letras hipotecarias deberán ser registradas correlacionándose con la hipoteca con la que se vincula.

También deberá consignarse el monto, el plazo de cada una y si tiene cupones o no.

Artículo 81.- Las cancelaciones podrán ser de letras sin cupón o letras con cupón; para ambos casos deberá presentarse la escritura de cancelación o el documento judicial pertinente.

Capítulo XIV: De los derechos reales de usufructo, uso y habitación y anticresis.

Artículo 82.- El registro del derecho real de usufructo sobre inmuebles se hará aplicando en cuanto fuera posible, las normas referidas al dominio inmobiliario.

Artículo 83.- La toma de razón de anticresis sobre inmuebles se efectuará aplicando las normas establecidas para la registración de la hipoteca.

Artículo 84.- El registro del derecho real de habitación para el cónyuge supérstite establecido por el Artículo 3573° bis del Código Civil, así como los prescritos por las Leyes Nacionales 14.394 y 23.515, 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, Secretaria y jurisdicción;
- b) Cumplimiento de los requisitos establecidos por el Artículo 3573° bis del Código Civil para la procedencia del derecho;
- c) El auto que dispone la inscripción.

Capítulo XV: De las servidumbres.

Artículo 85.- Cuando se trate de servidumbres reales la registración se hará mediante asientos recíprocos en los folios de los inmuebles comprendidos, indicando con precisión el carácter de sirviente o dominante de cada uno.

Si se tratare de una servidumbre forzosa se indicará su tipo y si fuere de las comprendidas en el Artículo 3000° del Código Civil deberá determinarse el contenido de los poderes que confiere a su titular.

Sin perjuicio de las presunciones legales, se indicará su carácter perpetuo o temporario y el plazo por el que fueran constituidas, en su caso.

Artículo 86.- Las administrativas de electroducto a favor del Estado Nacional o de empresas concesionarias de servicios públicos establecidas por la Ley Nacional N° 19.552 o constituidas a favor de la Provincia, municipio o sus concesionarios se registrarán en base a la presentación del convenio que así lo disponga o de la sentencia judicial en su caso.

Artículo 87.- En todo caso se acompañará solicitud firmada por quien represente al Estado Nacional o Provincial, municipio o empresa beneficiaria.

Artículo 88.- La afectación que prescribe el Artículo 4° de la Ley Nacional N° 19.552 se efectuará mediante la presentación de la pertinente solicitud y el documento auténtico del que resulte la aprobación correspondiente.

Capítulo XVI: De las medidas cautelares.

Artículo 89.- El registro de los documentos que dispongan embargos y otras medidas cautelares sobre inmuebles se efectuará en el lugar del folio indicado en el inciso b) del Artículo 14 de la Ley Nacional N° 17.801.

Los asientos respectivos conservarán vigencia durante cinco (5) años caducando a su vencimiento de pleno derecho.

Artículo 90.- El documento portante de medidas cautelares deberá contener:

1º) En los supuestos de medidas cautelares sobre bienes inmuebles:

- a) Individualización de los autos, juzgado y secretaria actuantes;
- b) Determinación del bien, si se encuentra inscripto en Folio Real mencionando sólo la matrícula, si se encuentra inscripto en folio personal mencionar además del tomo, folio y finca, el lote, manzana, chacra o quinta, localidad, Departamentos. Si se trata de Propiedad Horizontal, mencionando la inscripción dominial, unidad funcional y polígono;
- c) Nombre del titular del dominio;
- d) Monto y transcripción de la providencia que dispone la medida;
- e) Cuando se trate de inmuebles matriculados el oficio deberá ser acompañado por la correspondiente minuta, consignando los mismos datos que en aquel y suscripta por el profesional actuante.

2º) Medidas cautelares sobre personas:

- a) Nombre e individualización de los autos, juzgado y secretaria actuantes;
- b) Apellido y nombre completo, sin iniciales si se trata de una persona jurídica, en el caso de sociedades en formación se indicará tal circunstancia;
- c) Número y tipo de documento de identidad para los argentinos o número de documento nacional de identidad o del pasaporte para los extranjeros;
- d) El Oficio deberá transcribir el auto que la ordena y acompañarse con la respectiva minuta, suscripta por el profesional actuante.
- e) Asimismo se registrará toda otra medida de carácter personal que dispongan las leyes nacionales o provinciales y que incida sobre el estado o la disponibilidad jurídica de los bienes inmuebles.

Artículo 91.- La reinscripción de las medidas cautelares será solicitada con los mismos requisitos establecidos para su inscripción consignándose además el tomo, folio y fecha de la medida cautelar que se pretende reinscribir.

Deberá ser solicitada antes del vencimiento del plazo del anterior y su anotación generará un asiento independiente del originario.

Artículo 92.- En el caso de levantamiento de medidas cautelares deberán consignarse los mismos datos que para la inscripción agregando la transcripción del auto que la dispuso. El levantamiento de embargos e inhibiciones al sólo efecto de escriturar deberá expresar el nombre y número de registro del escribano autorizante del acto y la determinación precisa del inmueble respecto del cual se realizará la escritura.

Artículo 93.- Los documentos registrables autorizados por la Ley Nacional N° 22.172 deberán:

- a) Contar con firma y sello de todas las fojas por el titular del juzgado y secretario de actuación del Tribunal oficiante;
- b) Ser diligenciados por profesionales matriculados en jurisdicción provincial;

- c) Cumplimentar con los Artículos 3° y 7° de la Ley Nacional N° 22.172;
- d) Ser acompañado el oficio respectivo de la correspondiente minuta de inscripción, cumpliendo los recaudos registrales establecidos en la presente ley.

Capítulo XVII: Del desistimiento.

Artículo 94.- La solicitud efectuada al Registro peticionando la inscripción podrá ser desistida cuando el documento hubiera recibido inscripción o anotación provisional o aún no hubiera sido calificado registralmente. Se anotará en el asiento de presentación, haciendo constar la fecha en que resultó admitido por la Dirección del Registro.

Capítulo XVIII: Inscripciones y anotaciones provisionales y condicionales.

Artículo 95.- Las inscripciones y anotaciones provisionales contenidas en el Artículo 33° de la Ley Nacional N° 17.801 se practicarán dejando constancia de la fecha de vencimiento de la provisionalidad.

Artículo 96.- En los casos de caducidad del plazo de inscripción provisional de las medidas cautelares, el oficio que ingresará al Registro solicitando su inscripción definitiva deberá contener todos los recaudos exigibles de acuerdo con el Capítulo XVI, no admitiéndose la remisión al documento cuya inscripción caducó.

Artículo 97.- Las inscripciones y anotaciones condicionadas contenidas en el Artículo 18° de la Ley Nacional N° 17.801, se practicarán en forma completa, como si fuesen definitivas, pero consignándose la circunstancia que la condiciona, tanto en el asiento registral como en el documento. Su conversión en definitiva o su caducidad se producirán de oficio, según fuere el resultado de la condición.

Artículo 98.- La notificación prevista en el Artículo 18° de la Ley Nacional N° 17.801, para el caso de que el documento condicionado fuere desplazado, se practicará mediante nota, u otro medio fehaciente.

TITULO TERCERO: ORGANIZACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Capítulo I: De la Dirección.

Artículo 99.- La Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble será ejercida por un funcionario que deberá llenar los siguientes requisitos:

- a) Poseer título de abogado o escribano con tres (3) años como mínimo de ejercicio profesional;
- b) Tener más de veinticinco (25) años de edad;

Artículo 100.- El Director General tendrá las atribuciones y deberes que le establecen las leyes generales y específicamente las que le establece la presente ley.

Artículo 101.- El cargo de Director General será compatible con el ejercicio de las profesiones de abogado, escribano o procurador pero deberá abstenerse de inscribir documentos en los que tuviere interés personal o profesional. La anotación de dichos documentos la hará un funcionario habilitado

al efecto.

Artículo 102.- Compete al Director General:

- a) Orientar la actividad del Organismo instruyendo al personal a los efectos de lograr un mejor servicio;
- 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 relaciones con Organismos similares de otras provincias e instituciones dedicadas al estudio del derecho registral;
- h) Participar en congresos, asambleas o jornadas en los que se traten temas relacionados con el Registro;
- i) Dictar disposiciones técnico- registrales, resoluciones, disposiciones administrativas y órdenes de servicio.

Artículo 103.- La Dirección General contará con una Dirección Técnica, la que será desempeñada por un funcionario que deberá reunir las mismas condiciones que las establecidas para el Director General y tendrá las mismas incompatibilidades, siendo sus funciones:

- a) Fiscalizar las actividades internas del Organismo y colaborar directamente con el Director General, desempeñando las funciones que este le delegue.
- b) Reemplazar al Director General en caso de ausencia.

Artículo 104.- Los empleados del Registro de la Propiedad que intervengan en la inscripción o anotación de documentos, serán considerados como personal técnico debiéndoseles brindar capacitación para ejercer sus funciones en técnica y derecho registral.

Artículo 105.- Son deberes de los empleados del Registro, cualquiera fuere su tarea o categoría específica:

- a) Abstenerse de suministrar información de cualquier tipo relativa al Registro;
- b) Firmar todo acto que por su importancia lo requiera;
- c) Consultar toda duda razonable que se le presentare en el cumplimiento de sus tareas, so pena de imputársele cualquier error o falta que cometiere en su trabajo;
- d) Anticipar con no menos de diez (10) días el uso de licencia ordinaria que le corresponda, cuya programación corresponde a la Dirección General;
- e) Desligar sus intereses profesionales con la tarea que cumplen en el Registro;
- f) Expresar por escrito, siguiendo el orden jerárquico, sus necesidades y cuestiones de trabajo.

Artículo 106.- La reglamentación determinará la estructura orgánica y los deberes y atribuciones del resto del personal del Registro.

TITULO CUARTO: DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Artículo 107.- El Poder Ejecutivo adoptará los recaudos necesarios para que en un plazo razonable la totalidad de la registración inmobiliaria se realice por el sistema de Folio Real.

Artículo 108.- Encontrándose la totalidad de las parcelas asentadas en el sistema de Folio Real, se realizará la descentralización territorial de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble.

Artículo 109.- LEY GENERAL. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

LEY III N° 18 (Antes Ley 4170) TABLA DE ANTECEDENTES

Artículo del Texto Definitivo Fuente

1 Texto original 2/3 Ley 4196 art. 1 4/109 Texto original

LEY III N° 18 (Antes Ley 4170) TABLA DE EQUIVALENCIAS

Número de artículo del Texto Definitivo Número de artículo del Texto de Referencia (Ley 4170) Observaciones

La numeración de los artículos del Texto Definitivo corresponde a la numeración original de la Ley.