

## Legislación Nacional

var disURL = '1304349/1304799/de\_2080\_1980.htm' ;document.write("");]]> DECRETO 2080/1980 (T.O. por Decreto 466/1999) DECRETO 2080/1980**REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE****Ley Orgánica. Reglamentación del** 24/09/1980; publ. 13/10/1980**TÍTULO I: NORMAS GENERALES****Art. 1.º** El presente decreto reglamenta la aplicación de la ley 17801 en la Capital Federal (\*).(\*) Se ha suprimido “y en el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur” en razón de su provincialización por la ley 23775 .**CAPÍTULO I: DE LOS DOCUMENTOS REGISTRABLES****Art. 2.º** El Registro de la Propiedad Inmueble tomará razón de los documentos indicados en el art. 2º de la ley 17801 siempre que se refieran a inmuebles ubicados en la Capital Federal (\*).(\*) Se ha suprimido “y en el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur” en razón de su provincialización por la ley 23775 .**Art. 3.º** No se registrarán los documentos que no se hallen contemplados en el art. 2º de la ley 17801, en especial los siguientes: a) Los referidos a inmuebles cuyo dominio no fuere susceptible de contratación privada; b) Los referidos a derechos sobre sepulcros; c) Los referidos a derechos reales sobre inmuebles que sean tales por accesión o por su carácter representativo; d) Los que contengan restricciones voluntarias de disponer de los bienes -particulares o generales-, sea que se presenten bajo la denominación de “inhibiciones voluntarias” o cualquiera otra; e) Los que constituyan derecho real de hipoteca sobre partes indivisas sin que exista condominio o comunidad hereditaria; f) Los que contengan acciones y derechos posesorios, y sus cesiones; g) Los que contengan embargos sobre derechos reales de hipoteca o anticresis; h) Los que contengan las denominadas “renuncias” al mayor valor; i) Los que no tengan la forma que legalmente corresponde; j) Los que estén viciados de nulidad absoluta y manifiesta.**Art. 4.º** A los efectos del art. 3º de la ley se admitirán documentos, las reproducciones obtenidas por los procedimientos que establezcan las normas específicas, a condición de que fueren legibles e indelebles, y de las dimensiones del papel de actuación.**Art. 5.º** Los documentos autorizados por funcionarios de jurisdicción provincial, deberán estar debidamente legalizados. Si emanasen de autoridad judicial, se adecuarán a lo dispuesto por las normas procesales respectivas o a lo establecido en los convenios interjurisdiccionales en su caso.**CAPÍTULO II: DE LOS PETICIONARIOS****Art. 6.º** Cuando los peticionarios del registro no fueren los autorizados 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 19551 , su carácter deberá resultar del documento que se pretende registrar.**CAPÍTULO III: DE LA PRESENTACIÓN****Art. 7.º** 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 art. 40º de la ley 17801 y los arts. 34 y 35 de este reglamento. Por cada presentación se dará un recibo en el que conste la fecha y número de orden.**CAPÍTULO IV: DE LAS SOLICITUDES****Art. 8.º** 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 años de efectuada la inscripción y registrado dos transmisiones totales del inmueble.**Art. 9.º** La solicitud que tenga por objeto el registro de documentos que transmitan, constituyan o modifiquen derechos reales, sólo podrá corresponder a un inmueble y contendrá los siguientes datos: a) Número de matrícula asignado al inmueble o tomo y folio según corresponda y nomenclatura catastral; b) Especie del derecho a registrar (venta, hipoteca, etc.); c) Titulares de los derechos inscriptos y a inscribir con los datos de filiación e identificación que surjan del título y de los asientos antecedentes; d) Determinación del inmueble objeto del registro (superficie, medidas, linderos y designación según título); e) Referencia a los antecedentes de dominio, hipotecarios o de otros derechos reales según corresponda; f) Monto, forma de pago, plazo, condiciones y particularidades de la operación; g) Número y fecha de las certificaciones registrales; h) Lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante del documento a registrar; i) Cuando el derecho a registrar tuviere más de un titular, se indicará en números fraccionarios la proporción correspondiente a cada uno, salvo que se tratare de hipoteca, en cuyo caso la indicación se hará en pesos argentinos.**Art. 10.º** 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 copia del plano de mensura para prescribir y de la solicitud de cancelación del asiento de dominio contra cuyo titular se operó la prescripción.**Art. 11.º** 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 art. 9

, deberá contener:a) Número de la unidad y ubicación en el edificio;b) Áreas 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.**Art. 12.º** La solicitud de inscripción de los reglamentos de copropiedad y administración, además de los datos establecidos en el art. 8º de este reglamento, deberá contener:a) Referencia a los planos de mensura y división particular por el régimen de propiedad horizontal;b) Descripción de la unidades funcionales y complementarias de acuerdo a su caracterización por las ordenanzas municipales vigentes, 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.**Art. 13.º** Los oficios en los que se solicite la anotación de inhibiciones de personas físicas, deberán contener:a) Apellido y nombres 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.**Art. 14.º** Si se solicitare la inhibición de personas de existencia ideal, se deberán consignar en el oficio los siguientes datos:a) Nombre completo independientemente de la sigla utilizada. Se entiende por nombre completo el que conste en los respectivos registros;b) Domicilio;c) Número de inscripción en los registros, cuando corresponda;d) En caso de sociedades irregulares, de hecho o en formación se indicará esa circunstancia.**Art. 15.º** 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 art. 36º de la ley 14394.**Art. 16.º** 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.**Art. 17.º** El pedido de certificación sobre inhibiciones deberá contener los mismos requisitos que este reglamento exige para su toma de razón.**Art. 18.º** La solicitud de medidas cautelares deberá contener la transcripción o fotocopia certificada de la resolución judicial que dispone la medida; la carátula del expediente; el juzgado y secretaría, fuero y jurisdicción y la individualización del inmueble cuando se tratare de medidas cautelares relativas a éste, indicando su inscripción de dominio -matrícula y unidad funcional en su caso- y nombre del titular registral del inmueble. La solicitud será suscripta por la persona autorizada judicialmente a ese efecto.**Art. 19.º** 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.**Art. 20.º** La solicitud de registro de documento de afectación de inmuebles al régimen de prehorizontalidad (ley 19724 ) deberá contener los siguientes datos:a) Los establecidos en los incs. a), b), c), d), e), g), h) e i) del art. 9º de este reglamento;b) Referencia al plano de subdivisión horizontal;c) Referencia al proyecto de reglamento de copropiedad y administración, con determinación de la unidad resultante, sus porcentuales en el condominio y las cosas comunes;d) Existencia y modalidad del condicionamiento regulado en el art. 2º, inc. c) de la ley 19724.**Art. 21.º** La solicitud de reinscripción de hipoteca deberá contener los requisitos establecidos en el art. 3131 del Código Civil y 9º 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 art. 8º 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.**Art. 22.º** La solicitud del registro de contratos sobre inmuebles afectados a la ley 19724 deberá contener los siguientes datos:a) Especie del derecho (venta o cesión);b) Datos identificatorios completos de los adquirentes o cesionarios;c) Datos identificatorios completos de los vendedores o cedentes;d) Ubicación del inmueble;e) Número de la unidad, piso, superficie y porcentual de la unidad funcional y de la complementaria si existiere;f) Número de matrícula o inscripción de dominio y número y fecha de la afectación al régimen de prehorizontalidad;g) Precio de la venta o cesión;h) Saldo de precio adeudado, forma de pago, número y monto de la cuota y existencia o no de pagarés;i) Mención de los gravámenes preexistentes o de los que el propietario se proponga constituir, con indicación de su plazo, monto y condiciones;j) Lugar y fecha de la celebración del

contrato;k) Funcionario autorizante si el contrato se formalizara en escritura pública;l) Constancia de los mandatos o representaciones invocadas;ll) Plazo y condiciones para el otorgamiento de la posesión;m) Condiciones para la transferencia de la unidad (art. 2 , inc. c) de la ley 19724;n) Detalle de las cláusulas especiales de los arts. 14 y 15 de la ley 19724.**Art. 23.**? 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.

**CAPÍTULO V:DEL DESISTIMIENTO****Art. 24.**? La solicitud de registro podrá ser desistida cuando al documento se le hubiere conferido inscripción o anotación provisional.El desistimiento deberá ser solicitado por todos los otorgantes del documento o por sus apoderados con representación suficiente. Las firmas de los solicitantes deberán estar certificadas por escribano.**Art. 25.**? El desistimiento tramitará por expediente y será admitido o rechazado por el jefe de departamento respectivo. Su admisión será anotada en el asiento de presentación con indicación de fecha de aprobación y expediente por el que tramitó.**CAPÍTULO VI:DE LA CALIFICACIÓN****Art. 26.**? El registrador calificará los documentos que se presenten para su registro de acuerdo con las disposiciones de la ley 17801 y este reglamento, procediendo a su inscripción o anotación definitiva; confiriéndole inscripción o anotación provisional, o rechazándolo, en el plazo fijado en el art. 9 de la ley, según corresponda. Hará saber al peticionario la calificación efectuada con la totalidad de las observaciones que merezca.**CAPÍTULO VII:DE LA TOMA DE RAZÓN****Art. 27.**? La matriculación se hará por separado para cada una de las circunscripciones catastrales que componen la Capital Federal (\*), destinándose a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.(\*). Se ha suprimido “y las que se determinen para el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur” en razón de su provincialización por la ley 23775 .**Art. 28.**? 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 art. 12 de la ley 17801, 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 art. 25 de la ley 17801.**Art. 29.**? 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.**Art. 30.**? Los inmuebles se individualizarán mediante la siguiente característica:1) Circunscripción catastral a la que pertenezcan;2) Número de orden que se les asigne dentro de cada circunscripción catastral.Los inmuebles sometidos al régimen de la ley 13512 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.**Art. 31.**? 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.**Art. 32.**? Las inscripciones y anotaciones se practicarán en la forma establecida por el art. 14 de la ley 17801 y los asientos resultantes, sean definitivos o provisionales, principales o accesorios, preventivos o de remisión, serán hechos por el registrador sin omisión de ningún rubro, debiendo inicialarlos y firmarlos en todos los casos.**Art. 33.**? La nota de inscripción que prescribe el art. 28 de la ley 17801, 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 por su inscripción en forma simultánea, la nota consignará los registros que se efectúen comenzando por el de dominio. Los raspados, interlineados o enmendados serán salvados por el registrador responsable a continuación de la última palabra del texto de la nota y antes de la firma.Las notas ampliatorias, complementarias o modificatorias deberán consignarse por separado, expresando la fecha en que se realicen y contendrán iguales recaudos que los determinados para el principal.**CAPÍTULO VIII:DEL ORDENAMIENTO DIARIO****Art. 34.**? La Dirección del Registro queda facultada para disponer el procedimiento técnico con el que se llevará el ordenamiento diario a que se refiere el art. 40 de la ley 17801 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.**Art. 35.**? 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.**CAPÍTULO IX:DEL TRACTO****Art. 36.**? Cuando en los documentos presentados a inscribir figure como

disponente del derecho persona distinta de la que consta como titular en el asiento registral, sólo podrá tomarse razón del documento si se tratare de alguno de los supuestos enumerados en el art. 16 de la ley 17801 y se cumplieran además de los exigidos por dicho artículo, los requisitos que se establecen en los artículos siguientes.

**Art. 37.º** En los casos indicados por los incs. a) y b) del art. 16 de la ley 17801, si los otorgantes del documento fueren los herederos declarados o instituidos, de él deberá resultar: a) Que se ha dictado la declaratoria de herederos o aprobado el testamento; b) Que se ha ordenado la inscripción y cumplido los demás recaudos legales para hacerla efectiva, excepto en los casos de transmisiones a favor de terceros ordenadas judicialmente, en los que sólo se requerirá la constancia de que el auto se encuentra firme. No será necesaria la transcripción literal de las resoluciones judiciales respectivas, pero la referencia a ellos ha de ser precisa, con indicaciones de la fecha y la foja del expediente sucesorio, así como de su carátula y del juzgado, secretaría, fuero y jurisdicción donde se ha tramitado.

**Art. 38.º** En el supuesto indicado por el inc. a) del art. 16 de la ley 17801, si el documento fuere otorgado por los jueces no se exigirá el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior, debiendo sólo consignarse la relación de los antecedentes de dominio. En este caso como en el supuesto de que el documento se otorgue por los herederos, deberá resultar de él que el acto se hace en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre y se transcribirá en su parte pertinente la resolución o autorización judicial que así lo declare.

**Art. 39.º** En el supuesto del inc. c) del art. 16 de la ley 17801 la referencia se hará extensiva a la resolución que apruebe la partición o la homologue, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 724 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

**Art. 40.º** En el supuesto enumerado en el inc. d) del art. 16 de la ley 17801 se entenderá por instrumentaciones simultáneas las autorizadas en un mismo momento; en tal caso y tratándose de transmisiones de dominio, de la que deberá resultar la relación de antecedentes necesarios 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. El asiento que resulte deberá reflejar dicha relación de antecedentes, mencionando la correlación entre los actos intermedios.

**Art. 41.º** En el caso previsto por el artículo anterior y tratándose de transferencias de dominio con constitución simultánea sobre el mismo inmueble de otros derechos reales (hipoteca, usufructo, etc.) se practicará el registro definitivo de éstos, si así se pidiere. El documento respectivo 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 y con mención de la escritura de adquisición (número, fecha, escribano). La titularidad del dominio sólo variará con el registro definitivo del documento transmisivo correspondiente, el que se registrará en cuanto a su prioridad por las reglas generales (arts. 5º, 9º, 17º, 18º y 19º de la ley 17801).

**Art. 42.º** Si el expediente sucesorio se hubiese tramitado en jurisdicción provincial, a los requisitos prescriptos en el art. 31 se agregará la referencia al exhorto, oficio o testimonio de inscripción de la declaratoria, testamento o partición de que se trate.

**CAPÍTULO X: DE LOS RECURSOS**

**Art. 43.º** 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 días. En ese lapso el interesado podrá aceptar la observación y solicitar una nueva prórroga de la inscripción provisional por sesenta 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 días, las que se otorgarán por resolución con mención de las causas que las motivan.

**Art. 44.º** Si el interesado considerare que la inscripción o anotación debe ser definitiva, deberá solicitar recalificación al registrador interviniente del documento dentro de los noventa 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.

**Art. 45.º** El plazo de producción de la prueba será de quince días contados desde la interposición del recurso y podrá prorrogarse a pedido del recurrente en caso de excepción por otros quince días. El registrador interviniente deberá resolver el recurso dentro de los quince días de vencido el término de prueba, pudiendo ampliarse este plazo hasta un máximo de treinta días, mediante resolución del director del Registro dictada con anterioridad a su vencimiento.

**Art. 46.º** Desde la interposición del recurso de recalificación y hasta que se concluya la instancia, la inscripción provisional se considerará prorrogada.

**Art. 47.º** Contra la resolución denegatoria del registrador, o en el caso que la cuestión no fuere resuelta en los plazos previstos en el art. 45 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.

**Art. 48.º** El plazo para interponer este recurso será de quince 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 art. 45 de este reglamento, según el caso.

**Art. 49.º** Si la resolución recaída en la recalificación o apelación dispusiere 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 días contados desde su fecha de notificación, todo ello sin perjuicio de su derecho de recurrir ante la justicia.

**Art. 50.º** Las

resoluciones dictadas en los recursos de recalificación y apelación deberá 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. **Art. 51.º** 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. **Art. 52.º** Para mejor proveer la Dirección del Registro podrá solicitar el pronunciamiento de organismos especializados, suspendiendo el plazo para resolver el recurso. **Art. 53.º** 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. **Art. 54.º** 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. **Art. 55.º** Las notificaciones se practicarán personalmente, por cédula o por otro medio fehaciente en el domicilio constituido, con copia fiel de la resolución dictada. **Art. 56.º** Todos los plazos establecidos en este capítulo, con excepción del de inscripción o anotación provisional, se contarán en días hábiles. **Art. 57.º** La presentación de los escritos podrá hacerse hasta las dos 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. **Art. 58.º** Contra la resolución denegativa de la Dirección se podrá recurrir ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. El recurso deberá interponerse ante el Registro en la forma y plazo prescriptos por la ley 22231. Hasta que se resuelva el recurso se considerará extendido el plazo de inscripción o anotación provisional, no computándose en el plazo fijado en el art. 49 el tiempo que insuma la resolución del recurso, desde su interposición hasta que la Dirección del Registro tome conocimiento del pronunciamiento de la Cámara. **Art. 59.º** 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 art. 2 de la ley 22231. **CAPÍTULO XI: PUBLICIDAD DE LOS ASIENTOS** 1. Normas generales **Art. 60.º** A los efectos establecidos en el art. 21 de la ley 17801, se presume que tienen interés legítimo en conocer los asientos registrales, además de sus titulares: a) Los organismos del Estado nacional, provincial y de las municipalidades; b) El Poder Judicial de la Nación y de las provincias; c) Los que ejerzan las profesiones de abogado, escribano, procurador, ingeniero o agrimensor; d) Los martilleros públicos, los gestores de asuntos judiciales y administrativos reconocidos como tales ante el Registro, y las personas debidamente autorizadas por los profesionales mencionados en el inciso anterior. **Art. 61.º** 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. **Art. 62.º** 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 **Art. 63.º** Los certificados a que se refieren los arts. 23 a 25 de la ley 17801 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 art. 24 de la ley 17801. **Art. 64.º** El pedido de certificados expresará lo establecido en los arts. 16 y 17 de este reglamento. **Art. 65.º** 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. **Art. 66.º** A los efectos del art. 24 de la ley 17801 se entenderá por día de expedición de la certificación el día de ingreso de su solicitud. **Art. 67.º** El asiento de reserva de prioridad prescripto por el art. 25 de la ley 17801 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. **Art. 68.º** 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. **Art. 69.º** 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 art. 67 de este reglamento. **Art. 70.º** 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 incs. a), c) y d) del art. 16 de este reglamento. **Art. 71.º** En todos los casos se dejará constancia de que los informes carecen de reserva de prioridad y no serán válidos para actos que constituyan, transmitan o modifiquen derechos reales. **Art. 72.º** 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. **Art. 73.º** La documentación registral podrá ser consultada en el lugar y forma que fije la Dirección del Registro, quedando prohibido el uso de elementos que hagan posible su alteración, pérdida, deterioro o sustracción. La consulta directa de asientos podrá

ser reemplazada total o parcialmente por la entrega de copias o por otros medios técnicos de reproducción. En cada caso, quien efectúe la consulta deberá acreditar el carácter que invoca o justificar el interés relacionado con ella.

**CAPÍTULO XII: INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PROVISIONALES Y CONDICIONALES**

**Art. 74.?** Las inscripciones y anotaciones provisionales a que se refiere el art. 23 de la ley 17801 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.

**Art. 75.?** No se practicarán inscripciones ni anotaciones provisionales: a) Cuando no surja del documento o de la rogación la inscripción o matrícula correspondiente, o se le consigne erróneamente; b) Cuando el inmueble no estuviere antes registrado; c) En los supuestos del art. 3 de este reglamento.

**Art. 76.?** Las inscripciones y anotaciones condicionadas a que se refiere el art. 18 de la ley 17801, 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.

**Art. 77.?** La advertencia o información que prescribe el art. 18 de la ley 17801, para el caso de que el documento condicionado fuere desplazado, se efectuará mediante nota, cédula o por otro medio fehaciente.

**CAPÍTULO XIII: DE LA RECTIFICACIÓN, MODIFICACIÓN Y ACLARACIÓN DE ASIENTOS**

**Art. 78.?** La rectificación, modificación o aclaración de un asiento, sobre la base de lo dispuesto por el art. 35 de la ley 17801, 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 lo autorice; b) Funcionario autorizante o solicitante; c) Breve síntesis de lo modificado, aclarado o rectificado. Salvo que fuere dispuesta por resolución judicial, la rectificación, modificación o aclaración, deberá estar contenida en documento de la misma naturaleza que el que originó el asiento.

**Art. 79.?** Cuando la rectificación, modificación o aclaración fuere originaria por errores materiales del documento que originó el asiento, o de este 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 respectiva indicando la rectificación, modificación o aclaración que se pretende.

**Art. 80.?** Si la aclaración o modificación del asiento implicare un cambio de titularidad, el documento modificatorio o aclaratorio deberá contener en forma precisa e indudable las manifestaciones de voluntad suficientes para ello.

**Art. 81.?** Si la aclaración o modificación del asiento implicare la variación de circunstancias de carácter negocial, el documento modificatorio o aclaratorio deberá ser otorgado por todos los intervinientes en el negocio que originó el asiento.

**Art. 82.?** Si la modificación o aclaración del asiento implicare la variación de circunstancias filiatorias o personales referidas a su titular o a su cónyuge, el documento modificatorio o aclaratorio deberá ser otorgado por el titular registral.

**Art. 83.?** Si la modificación o aclaración del asiento implicare la alteración parcelaria del inmueble, el documento modificatorio o aclaratorio podrá ser otorgado por el titular registral, siempre que las modificaciones estuvieren apoyadas en plano debidamente inscripto, o surgieren de constancias catastrales o de mensura posterior.

**Art. 84.?** En todos los casos, la rectificación, 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 origina 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.

**Art. 85.?** Los errores cometidos al confeccionar los asientos no podrán corregirse con enmiendas, tachas o raspaduras, ni colocándose la palabra "error", una vez que fuere cerrado el asiento. En tal caso, deberá practicarse uno nuevo, en el que se expresará el error incurrido en el asiento anterior, rectificándolo claramente. Antes de su cierre y habiendo espacio podrán subsanarse los errores cometidos, siempre que se deje constancia de ello antes de la firma del asiento.

**CAPÍTULO XIV: DE LA CANCELACIÓN Y CADUCIDAD DE LOS ASIENTOS**

**Art. 86.?** La cancelación de los asientos deberá peticionarse acompañando al documento respectivo solicitud formulada en los términos del art. 9 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) Los que se refieran a anotaciones personales, mediante nota en el asiento respectivo, dándose de baja al mismo tiempo del índice alfabético. La nota de cancelación expresará número y fecha de su presentación, autorizante del documento, lugar, fecha, naturaleza del acto y demás requisitos que para cada caso establezca la Dirección del Registro.

**Art. 87.?** 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.

**Art. 88.?** Los asientos de los documentos indicados en el inc. b), del art. 2 de la ley 17801, y las anotaciones preventivas dispuestas por autoridad judicial o administrativa, caducarán a los cinco años de su toma de razón, no requiriéndose para ello nota especial. De igual modo caducarán, por el transcurso del plazo establecido en el art. 3151 del Código Civil, y 333 de la ley 19550, los asientos hipotecarios, aplicándose dicho plazo a

todas las inscripciones hipotecarias vigentes al 1 de julio de 1968.**CAPÍTULO XV:DE LA RECONSTRUCCIÓN DE ASIENTOS**

**Art. 89.?** 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.**TÍTULO II:NORMAS ESPECIALES**

**CAPÍTULO I:REGISTRO DEL DOMINIO Y DEL CONDOMINIO**1. Normas generales**Art. 90.?** 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 refieren el art. 11 , de la ley 17801, y 27 de este reglamento, si antes no se hubiere abierto.**Art. 91.?** 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 cap. VII.Si hubiere diferencias entre los elementos parcelarios resultantes 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**Art. 92.?** 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.**Art. 93.?** No podrán ser titulares de estos asientos las sucesiones, la sociedad conyugal, las sociedades de hecho, las sociedades irregularmente constituidas, las sociedades en formación, con excepción de lo dispuesto en el art. 110 de este reglamento y, en general, los entes a los que la ley no les asigne expresamente personalidad jurídica.**Art. 94.?** 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.**Art. 95.?** 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**Art. 96.?** Cuando en el documento de adquisición se manifestare que ella es para persona distinta de aquélla 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 e inscripción en el Registro respectivo si correspondiere; constancia de iniciación del trámite ante la Inspección General de Personas Jurídicas 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.**Art. 97.?** 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 art. 23 de la ley 17801. 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 aplicables a tales efectos lo dispuesto en los arts. 5 , 17 , 23 , 25 y concordantes de la ley citada, no exigiéndose certificación por inhibiciones.**Art. 98.?** 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.**Art. 99.?** 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 del dominio o condominio y con la comparecencia de todos sus otorgantes o sus sucesores.4. Subasta pública**Art. 100.?** Cuando se adquiere el dominio o condominio en subasta judicial, el documento registrable podrá ser testimonio de la escritura de protocolización de las actuaciones judiciales, el que de ellas expidiere el actuario o fotocopias certificadas de las actuaciones pertinentes en la forma que lo dispusiere la autoridad judicial.En estos casos el documento deberá contener, sin perjuicio de los demás recaudos registrales exigibles, la transcripción o copia fiel de la

parte pertinente de los siguientes autos:a) El que decreta el remate;b) El que lo aprueba;c) El que ordena la puesta en posesión y su cumplimiento;d) El que tiene por abonado el precio;e) El que designa el escribano u ordena la expedición del documento a registrar, según el caso. Los autos referidos se transcribirán, en su parte pertinente, en forma literal, con mención de las fechas respectivas y de las fojas del expediente judicial a que corresponden.**Art. 101.**? 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**Art. 102.**? El registro del dominio o condominio adquirido por usucapión se efectuará en base al testimonio de la sentencia o fotocopia certificada expedida en la forma que establezca la autoridad judicial.Dicho documento deberá bastarse a sí mismo en cuanto a la individualización del inmueble y de sus titulares, con todos los recaudos registrales exigibles, los que podrán resultar de la sentencia o de constancias obrantes en el expediente que se transcribirán o relacionarán debidamente.6. Declaratoria de herederos y testamentos**Art. 103.**? Cuando se modificare la titularidad de un asiento de dominio o condominio por resolución judicial, los documentos respectivos deberán contener testimonio o fotocopia certificada de los siguientes autos:a) El que declara los herederos o aprueba el testamento en su caso;b) El que ordena la inscripción. En el supuesto del testamento se deberá transcribir la parte que contenga la institución hereditaria o acompañarlo.**Art. 104.**? 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.**Art. 105.**? Una vez registrada la declaratoria o testamento, no se tomará razón de cesión de acciones y derechos hereditarios con relación al asiento de dominio.**Art. 106.**? Si el cónyuge supérstite cediere derechos hereditarios sin incluir expresamente a los bienes gananciales, la toma de razón quedará limitada exclusivamente a los primeros.**Art. 107.**? 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**Art. 108.**? Los documentos mediante los cuales se inscribe la adjudicación de bienes como consecuencia de la disolución y liquidación de la sociedad conyugal por causa de divorcio, deberán instrumentarse en fotocopias certificadas por el secretario del tribunal o en testimonios judiciales de las siguientes actuaciones:a) Sentencia de divorcio;b) Convenio de adjudicación de bienes y su auto aprobatorio o resolución judicial que establezca la división de aquéllos. En este último caso en el documento deberá constar que la resolución se encuentra firme;c) Escritura de adjudicación de bienes, cuando ésta se hubiere practicado notarialmente.En este caso, deberá dejarse constancia del cumplimiento en la causa judicial de los recaudos previos a la orden de inscripción.En todos los casos se individualizarán en el documento los bienes a inscribir, dejándose constancia de su anterior inscripción de dominio, nomenclatura de catastro, calle y número, lote, manzana y parcela.8. Cambio de denominación en asientos cuyos titulares fueren personas jurídicas**Art. 109.**? 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 arts. 78 y 84 de este reglamento, debiéndose consignar en el documento rectificatorio el número y las constancias resultantes del certificado por inhabilidades 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**Art. 110.**? En el caso previsto en el art. 38 de la ley 19550, 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.**Art. 111.**? 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 constituirarla, en cuyo caso tales circunstancias deberán resultar suficientemente del documento presentado.**Art. 112.**? El registro de la constitución definitiva de la sociedad en formación se hará presentado el instrumento constitutivo de la sociedad debidamente inscripto en el Registro Público de Comercio que corresponda, acompañado por el documento indicado por el art. 110 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**Art. 113.**? En los casos previstos en los arts. 74 y 77 de la ley 19550, la toma de razón de la transformación, fusión o escisión de la sociedad comercial titular del asiento deberá ser dispuesta judicialmente. Al documento en el que conste la transformación, fusión o escisión deberá acompañarse para su registro el oficio respectivo, en el que se deberán individualizar con precisión los inmuebles objeto de la inscripción.11. Superposición de asientos

sobre un mismo inmueble **Art. 114.?** 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.

**CAPÍTULO II: REGISTRO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

1. Reglamento de copropiedad y administración **Art. 115.?** Los reglamentos de copropiedad y administración se presentarán acompañados por una solicitud redactada de acuerdo a lo establecido en el art. 9 de este reglamento, asimismo se adjuntará copia del plano de división horizontal aprobado por el organismo correspondiente. **Art. 116.?** La calificación del reglamento de copropiedad y administración será igual a la dispuesta para los demás documentos registrales. Se verificará además, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 9 de la ley 13512. **Art. 117.?** 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. **Art. 118.?** 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 **Art. 119.?** 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. **Art. 120.?** 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. **Art. 121.?** Junto con el acta notarial deberá presentarse copia certificada del plano aprobado por el organismo competente respecto de las unidades habilitadas. Si resultaren diferencias en las medidas lineales o en la superficie, que excedan los márgenes de tolerancia vigentes no se registrará la nueva unidad hasta tanto se adecue el reglamento de copropiedad y administración.

3. Modificación de reglamento **Art. 122.?** 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 modificador se efectúe con la intervención de los titulares de las unidades comprendidas, si así se hubiere previsto en el reglamento de copropiedad y administración. **Art. 123.?** En todos los casos, si las unidades afectadas por la modificación estuvieren hipotecadas, en el documento deberá consignarse el consentimiento del acreedor hipotecario respectivo. **Art. 124.?** 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.

**CAPÍTULO III: REGISTRO DE LA HIPOTECA Y DEMÁS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES**

**SECCIÓN I: DE LA HIPOTECA**

1. Normas generales **Art. 125.?** No se registrará documento que constituya derecho real de hipoteca si no se consignare su valor en pesos argentinos. **Art. 126.?** Si la constitución hipotecaria contuviere cláusulas de estabilización o reajuste, ellas deberán constar detalladamente en el documento y solicitud de registro. Las certificaciones que se expidieren harán mención de la existencia de dichas cláusulas, sin necesidad de especificar las modalidades particulares de cada una de ellas.

2. Letras y pagarés hipotecarios **Art. 127.?** Las letras o pagarés que se emitan deberán coincidir con el documento de constitución hipotecaria en cuanto 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. **Art. 128.?** 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. **Art. 129.?** 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. **Art. 130.?** La cancelación del asiento hipotecario se hará con la presentación de los pagarés o letras respectivos, acompañada de solicitud hecha en dos 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 peticionario. Cuando se otorgue escritura de cancelación deberá indicarse que se tuvieron a la vista los pagarés o letras en su totalidad y que fueron inutilizados.

3. Permuta, posposición y reserva de rango **Art. 131.**? 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. **Art. 132.**? 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. **Art. 133.**? La reserva de rango sólo podrá ser utilizada para el registro de una hipoteca, aun cuando su monto fuere menor que el reservado. Cancelada que fuere la hipoteca que ocupó el rango reservado, también quedará cancelado el asiento de aquél, no admitiéndose el registro de otras hipotecas en dicho rango sin una nueva reserva.

4. División y cancelación de hipotecas **Art. 134.**? La cancelación de los asientos hipotecarios sólo podrá hacerse en forma total, salvo que se tratare del supuesto prescrito en los arts. 3112 y 3188 del Código 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. **Art. 135.**? 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.

5. Modificación del monto del gravamen **Art. 136.**? 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. **Art. 137.**? 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.

6. Reinscripción **Art. 138.**? La reinscripción de la hipoteca al efecto de impedir la caducidad del asiento por el transcurso del plazo establecido en el art. 3151 del Código Civil y 333 de la ley 19550, debe ser solicitada antes de su vencimiento. **Art. 139.**? La reinscripción de la hipoteca podrá ser solicitada por las personas indicadas en el art. 6 de la ley 17801 o bien judicialmente, debiendo presentarse para ello el documento originariamente inscripto, o una segunda o ulterior copia legalmente expedida e inscripta, conjuntamente con una solicitud confeccionada en los términos del art. 9 de este reglamento. **Art. 140.**? No se admitirá más reinscripción que la regulada en los artículos precedentes, rechazándose la toma de razón de cláusulas accesorias insertas en documentos transmisivos de dominio bajo la denominación de prórroga, ampliación o reconocimiento de hipotecas.

**SECCIÓN II: REGISTRO DE DERECHOS DE CONTENIDO HIPOTECARIO**

1. Preanotación hipotecaria **Art. 141.**? Cuando las preanotaciones hipotecarias afectadas a favor de los bancos oficiales, según el régimen de las leyes 12962 (decreto ley 15347 ) y 19063 , fueren observadas, el asiento de anotaciones provisional se practicará por el plazo establecido en el art. 43 de este reglamento o por el previsto para la preanotación hipotecaria cuando este último fuere inferior. **Art. 142.**? Las prórrogas de los asientos originadas por las preanotaciones citadas en el artículo anterior, deberán solicitarse con anterioridad al vencimiento de su plazo.

2. Anotación hipotecaria de la ley 18307 **Art. 143.**? La anotación hipotecaria prevista en la ley 18307 , se peticionará y practicará de acuerdo a lo dispuesto en los arts. 1 a 9 del decreto 81 del 4 de enero de 1973. **Art. 144.**? Se aplicarán supletoriamente los artículos establecidos para la secc. I de este capítulo (“De la hipoteca”).

**SECCIÓN III: DE LA ANTICRESIS** **Art. 145.**? El registro del derecho real de anticresis sobre inmuebles se efectuará aplicando las normas contenidas en la secc. I de este capítulo (“De la hipoteca”).

**SECCIÓN IV: DEL USUFRUCTO** **Art. 146.**? El registro del derecho real de usufructo sobre inmuebles se efectuará aplicando, en lo pertinente, las normas contenidas en el cap. I del tít. II (“Registro del dominio y del condominio”). **Art. 147.**? Las hipotecas o servidumbres constituidas por el nudo propietario se registrarán consignando expresamente en el asiento y en la nota que prescribe el art. 28 de la ley 17801, 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.

**SECCIÓN V: DEL USO Y LA HABITACIÓN** **Art. 148.**? El registro del derecho real de habitación para el cónyuge supérstite establecido por el art. 3573 bis del Código Civil, se hará en base a la presentación del documento notarial o judicial en el que, además de los recaudos registrables exigibles, se consignará: a) Los autos sucesorios, con indicación del juzgado, secretaría y jurisdicción; b) Cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 3573 bis del Código Civil para la procedencia del derecho; c) El auto que dispone la inscripción.

**SECCIÓN VI: DE LA SERVIDUMBRE** **Art. 149.**? 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. **Art. 150.**? Las servidumbres administrativas de electroducto a favor del Estado nacional o de empresas

concesionarias de servicios públicos, establecidas por ley 19552 , se registrarán en base a la presentación del convenio a que se refiere el art. 14 de dicha ley. La afectación que prescribe el art. 4 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.

**CAPÍTULO IV: ANOTACIONES PERSONALES**

**Art. 151.?** En las secciones a que se refiere el art. 30 de la ley 17801 se anotar la inhibición de las personas para disponer de sus bienes. 1. Inhibiciones

**Art. 152.?** Los oficios en los que se solicite la anotación de inhibiciones de personas físicas contendrán los requisitos exigidos en el art. 13 de este reglamento. Los que soliciten la anotación de inhibiciones de personas de existencia ideal contendrán los recaudos establecidos en el art. 14 del reglamento.

**Art. 153.?** 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.

**Art. 154.?** En todos los demás aspectos se aplicarán las normas que se establecen en el capítulo siguiente.

**CAPÍTULO V: REGISTRO DE MEDIDAS PRECAUTORIAS**

**Art. 155.?** 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 inc. b) del art. 14 de la ley 17801.

**Art. 156.?** La medida cautelar deberá constar en oficio, testimonio judicial o fotocopia certificada de las piezas pertinentes, o en los documentos que establezcan los convenios interjurisdiccionales en su caso. Dichos instrumentos serán suscriptos por el juez o el secretario o por los funcionarios autorizados para ello por leyes especiales.

**Art. 157.?** 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.

**Art. 158.?** Si se tratare de una medida cautelar genérica, deberá indicar los bienes o derechos objeto de la medida.

**Art. 159.?** 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.

**Art. 160.?** 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 aquéllos 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.

**Art. 161.?** El levantamiento de los embargos e inhibiciones al solo efecto de escriturar se practicará siempre que en el documento respectivo se consigne: a) Apellido y nombre, número de registro notarial y domicilio del escribano autorizante; b) Número y fecha del asiento de embargo o inhibición que se levante; c) Determinación precisa (inscripción del dominio, nomenclatura catastral y ubicación) del inmueble respecto del cual se realizará la escritura. La inscripción del documento para cuya autorización se ordenó el levantamiento, importará el levantamiento definitivo de la medida cautelar.

**Art. 162.?** 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.

**CAPÍTULO VI: REGISTRO DE AFECTACIÓN A RÉGIMENES ESPECIALES**

**SECCIÓN I: BIEN DE FAMILIA**

**Art. 163.?** La inscripción de documentos de afectación de inmuebles al régimen de bien de familia en los términos de la ley 14394 , 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 art. 36 de la ley 14394; b) Declaración jurada de: 1) Convivir con las personas designadas en el art. 36 de la ley 14394; 2) No estar ya acogido al beneficio instituido por la ley; 3) Comprometerse al cumplimiento de los términos del art. 41 de la ley 14394; 4) No tener en trámite de inscripción otra solicitud similar; c) Indicar los beneficiarios, consignando su edad y estado civil.

**Art. 164.?** Los mismos requisitos establecidos precedentemente se exigirán en el supuesto del art. 44 de la ley 14394.

**Art. 165.?** 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.

**Art. 166.?** Cuando la constitución se efectuare por escritura pública, deberán cumplirse en tanto fueren compatibles los requisitos registrales establecidos para constitución o transmisión de derecho reales sobre inmuebles.

**Art. 167.?** 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.

**Art. 168.?** Se admitirá la constitución de un inmueble en bien de familia, cualquiera sea su valuación fiscal, siempre que estuviere destinado a vivienda del constituyente o su familia, o cuando, además de ese destino, se llevare a cabo actividad lucrativa desarrollada personalmente por el titular o los beneficiarios de la institución. En los restantes supuestos previstos por el art. 41 de la ley 14394, será menester para acogerse a los beneficios de este

régimen -además de la explotación personal por parte del propietario o su familia- que la valuación fiscal del inmueble no exceda los montos que semestralmente fijará el Ministerio de Justicia de la Nación.**Art. 169.**? 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.**SECCIÓN II:**

**PREHORIZONTALIDAD (LEY 19724)1. Afectación****Art. 170.**? El registro de los documentos de afectación de inmuebles al régimen de prehorizontalidad se efectuará en el lugar del folio indicado en el inc. b) del art. 14 de la ley 17801.**Art. 171.**? 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.**Art. 172.**? La solicitud de inscripción del documento de afectación al régimen deberá contener los requisitos exigidos en el art. 20 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****Art. 173.**? 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.**Art. 174.**? La desafectación se inscribirá con la presentación del documento notarial o judicial, según corresponda, que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en los arts. 6 y 7 de la ley 19724, respectivamente.**Art. 175.**? 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.

**CAPÍTULO VII: MENSURA, DIVISIÓN Y UNIFICACIÓN DE INMUEBLES****Art. 176.**? Los planos de mensura, división y/o unificación de inmuebles sólo se registrarán si son acompañados de documento notarial, judicial o administrativo, en el que se exteriorice la voluntad de modificar el estado parcelario del inmueble.**Art. 177.**? 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.**Art. 178.**? El registro de planos en los que se proceda a la integración y posterior subdivisión de inmuebles pertenecientes a distintos propietarios, sólo se hará efectivo en los siguientes casos: a) Transmisión simultánea de todas las parcelas integradas; b) Constitución simultánea de condominio sobre las parcelas integradas entre los distintos propietarios de los inmuebles.

**TÍTULO III: DEL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO****CAPÍTULO I: DE LA DIRECCIÓN****Art. 179.**? 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 cinco años como mínimo de ejercicio profesional; b) Los demás requeridos para el ingreso a la Administración nacional.**Art. 180.**? 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.**Art. 181.**? 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.**Art. 182.**? Sin perjuicio de la atribuciones a que se refieren los artículos precedentes, competente 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 1741/1976.**Art. 183.**? 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 desempeñar las funciones que el director general le delegue.**CAPÍTULO II: DE LA DOCUMENTACIÓN Y LAS CONSTANCIAS REGISTRALES****Art. 184.**? 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.**Art.**

185.? 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.**Art. 186.?** 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.**CAPÍTULO III: DE LAS DISPOSICIONES, RESOLUCIONES Y ÓRDENES DE SERVICIO****Art. 187.?** En cumplimiento de sus funciones el director general del Registro dictará: a) Disposiciones técnico-registrales; b) Resoluciones; c) Disposiciones administrativas; d) Órdenes de servicio.**Art. 188.?** Las disposiciones técnico-registrales serán dictadas para regular con carácter general, las situaciones no previstas en este reglamento y las que se hubieren delegado a dicha regulación.**Art. 189.?** Las resoluciones serán las que se dicten como consecuencia del procedimiento establecido en el cap. X del tít. I (“De los recursos”).**CAPÍTULO FINAL: DISPOSICIÓN TRANSITORIA****Art. 190.?** 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.**Art. 191.?** Comuníquese, etc.