



Proyecto de Reforma Ley Registral Inmobiliaria de Entre Ríos Nº 6964

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

SANCIONA CON FUERZA DE LEY

-SECCIÓN PRIMERA
DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y SUS ORGANISMOS

TITULO I

-PUBLICIDAD REGISTRAL

ARTICULO 1º - La publicidad de los derechos reales sobre inmuebles, así como la de ciertas situaciones jurídicas que los afectan, se realizará en la Provincia mediante los Registros de la Propiedad Inmueble dependientes de la Dirección General de Registros de la Propiedad Inmueble.-

TITULO II

-DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE , Y DE LOS REGISTROS DEPARTAMENTALES.

ARTICULO 2º - En la Dirección General funcionarán con jerarquía de departamentos los Registros de la Propiedad Inmueble Departamentales, el Departamento Asesoría Legal e Inspección, Departamento Despacho, Departamento Central de Inhibiciones y Juicios Universales y Departamento Sistematización de Datos.--

En caso de ausencia del Director General, será su subrogante el Jefe del Departamento Asesoría Legal e Inspección.-

La Dirección General de Registros de la Propiedad Inmueble, como organismo superior de los registros departamentales y autoridad encargada de la Superintendencia Registral en la Provincia, tiene las siguientes funciones:

- a)Aplicar y hacer cumplir las normas contenidas en las leyes y reglamentos referidos a la función registral;
- b)Dirigir y fiscalizar el trabajo que se realice en todas las dependencias de los Registros, dictar las instrucciones y medidas pertinentes a ese fin, y establecer los turnos de tareas y atención de las distintas dependencias, conforme a sus funciones específicas;
- c)Entender en todo asunto que se suscite relacionado con la interpretación o aplicación de las normas legales o reglamentarias de contenido registral;
- d)Integrar el Tribunal de superintendencia del Notariado, como representante del Poder Ejecutivo;
- e)Unificar las técnicas operativas y coordinar el funcionamiento de los departamentos de su dependencia;
- f)En caso de ausencia del Jefe de un departamento y de su reemplazante legal, asignar transitoriamente dicha función al agente de mayor jerarquía con situación de revista en aquel.

Cuando razones de organización y de mejor servicio lo aconsejen, a solicitud del Jefe respectivo, podrá atribuir funciones del Jefe al registrador responsable, a quien autorizará a firmar la documentación pertinente.

g) 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;

h) Distribuir el personal de acuerdo a las necesidades del servicio y al mayor rendimiento de la tarea encomendada;

i) Coordinar las relaciones funcionales con las instituciones vinculadas al servicio registral;

j) Resolver los recursos planteados;

k) Promover la eficaz coordinación de los registros inmobiliarios con los restantes órganos de la Administración Pública.

l) Seleccionar los medios más aptos a los fines de la técnica registral, así como del ordenamiento, reproducción y conservación de las constancias registrales, garantizando la seguridad y optimizando la prestación del servicio.-

-DE LAS DISPOSICIONES, RESOLUCIONES Y ÓRDENES DE SERVICIO

ARTICULO 3º - En cumplimiento de sus funciones, el Director General de Registros de la Propiedad Inmueble, dictará:

a) Disposiciones técnico-registrales;

b) Resoluciones;

c) Disposiciones Administrativas;

d) Ordenes de Servicio.

ARTICULO 4º - Las disposiciones técnico-registrales serán dictadas para regular, con carácter general, las situaciones no previstas legalmente y estarán destinadas a registradores y usuarios del servicio.

-REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE - COMPETENCIA

ARTICULO 5º - En cada Departamento de la Provincia, funcionará un Registro de la Propiedad Inmueble, cuya competencia se circunscribirá a la respectiva demarcación departamental.

-FUNCIONES DE LOS REGISTROS

ARTICULO 6º - Son funciones de los Registro de la Propiedad Inmueble, además de velar por el estricto cumplimiento de la Ley Nacional Nº 17801 y sin perjuicio de las atribuciones y deberes que surgen de la presente Ley y sus reglamentaciones, las siguientes:

a) Inscribir o anotar los títulos y documentos referidos en el artículo 7º;

b) Rechazar los documentos no inscribibles según el artículo 8º;

c) Expedir certificaciones, informes, copias y autorizar la compulsa de los asientos registrales a requerimiento de quien tenga interés legítimo;

d) Como órgano dependiente de la Dirección General de Registros de la Propiedad Inmueble, controlará el cumplimiento que los notarios y demás usuarios del servicio hagan de la legislación registral inmobiliaria. Si observare alguna trasgresión a dicho régimen deberá comunicarlo de inmediato a la Dirección General;

e) Sustanciar y resolver los recursos;

f) Disponer de oficio la corrección de los asientos y la reposición de las constancias destruidas o deterioradas, teniendo a la vista la documentación necesaria a tales efectos.

-SECCIÓN SEGUNDA

DE LA REGISTRACIÓN EN GENERAL, LOS RECURSOS Y LA PUBLICIDAD DE LOS ASIENTOS

TITULO I

-DE LA REGISTRACION

DOCUMENTOS REGISTRABLES

ARTICULO 7º - En los Registros de la Propiedad Inmueble se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes actos:

- a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles situados en la Provincia y/o sobre derechos relativos a los mismos, cualquiera que fuere el lugar en que pasaren los actos jurídicos respectivos;
- b) Los que dispongan embargos, inhibiciones, y demás providencias cautelares;
- c) Los establecidos por la presente o por otras Leyes Nacionales o Provinciales;

DOCUMENTOS NO REGISTRABLES

ARTICULO 8º - No se registrarán los documentos que no se hallen contemplados en el artículo 2º de la Ley Nº 17.801, ni en el artículo 7º de la presente. En especial los siguientes:

- a) Los referidos a inmuebles cuyo dominio no fuere susceptible de contratación privada;
- b) Los referidos a derechos reales sobre inmuebles que sean tales por accesión o por su carácter representativo;
- c) los que contengan restricciones voluntarias al poder jurídico de disposición de los bienes - particulares o generales - sea que se presenten bajo la denominación de "inhibiciones voluntarias" o cualquier otra;
- d) Los que constituyan derecho real de hipoteca sobre partes indivisas sin que exista condominio o comunidad hereditaria;
- f) Los que contengan embargos sobre derechos reales de hipoteca o anticresis;
- g) Los que no tengan la forma que legalmente corresponde;
- h) Los que estén viciados de nulidad absoluta y manifiesta.

DOCUMENTOS PRIVADOS REGISTRABLES

ARTICULO 9º - Los documentos privados podrán ser inscriptos siempre que las firmas de todos los que los suscriben estén autenticadas por escribano de registro o funcionario a quien la Ley atribuya ésta competencia.-

DEBERES Y CARGA DE INSCRIPCION - RESPONSABILIDADES - SANCION

ARTICULO 10º- La inscripción o anotación de los actos mencionados en el artículo 7º, sean documentos notariales, judiciales o administrativos, es para las partes una carga y para los notarios autorizantes, funcionarios intervinientes o abogados un deber legal. Para éstos últimos, el plazo para formular la solicitud será de cuarenta y cinco (45) días contados desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública o del acto administrativo, de la autenticación de las firmas en los instrumentos privados y de la expedición del testimonio, mandamiento u oficio en las actuaciones judiciales.

El incumplimiento del deber de inscribir o anotar los documentos dentro de los plazos establecidos hará pasible al infractor de una multa igual al triple del derecho de inscripción.

Verificado el mismo, las resoluciones de la Dirección General que se encuentren firmes tendrán el carácter de títulos que traen aparejada ejecución, con los alcances y límites prescriptos en el Art.

506, siguientes y concordantes del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Provincia de Entre Ríos.-

Quedan exentos de la presente multa los documentos autorizados por la Escribanía Mayor de Gobierno o documentos judiciales relativos a actuaciones en las que sean parte actora el Estado nacional, provincial o municipal o cualquiera de sus reparticiones y cuyo presentante acredite autorización suficiente.-

Los Jefes de Registros controlarán especialmente el cumplimiento de dichos deberes e informarán mensualmente a la Dirección General las infracciones constatadas, bajo pena de incurrir en la sanción que establezca el reglamento y sin perjuicio de sus responsabilidades civiles y penales. La Dirección, a su vez, lo comunicará a los Colegios Profesionales y a la Subsecretaría de Justicia, para que se determine su responsabilidad en lo administrativo.

DEL REGISTRO COMPETENTE PARA REALIZAR LA INSCRIPCION

ARTICULO 11º - Las inscripciones o anotaciones se realizarán en el Registro con competencia en el lugar donde, esté ubicado el bien. Si éste se ubicare en más de una circunscripción, se inscribirá o anotará donde se encuentre la mayor superficie. En caso de divergencia resolverá la Dirección. Si cambiare la demarcación departamental, se inscribirá en el Registro que corresponda a la ubicación del inmueble, dándose de baja en el Registro originario.

DE LOS QUE PUEDEN SOLICITAR LA REGISTRACION

ARTICULO 12º - Conforme al artículo 6º de la Ley Nº 17.801, están legitimados para peticionar inscripciones o anotaciones:

- a) El autorizante del documento notarial que se pretende inscribir, o su reemplazante legal.
- b) Los escribanos de Registro de la Provincia por los instrumentos notariales autorizados fuera de ella, sin previa incorporación a su Protocolo, y los abogados respecto de las hijuelas expedidas en actuaciones judiciales de extraña jurisdicción.
- c) El actuario por los instrumentos que emanen de los expedientes que ante él tramitan;
- d) El abogado y el procurador con patrocinio de letrado en cumplimiento de resoluciones recaídas en expedientes judiciales o administrativos en los que tenga intervención; y por los instrumentos privados redactados con su intervención; y por los documentos públicos o privados que se inscriban en el Registro Público de actividades especiales.
- e) El escribano, cuando autentique la firma de las partes tratándose de documentos privados;
- f) Los otorgantes del acto, en forma subsidiaria y con firma autenticada ante escribano, frente al incumplimiento debidamente acreditado del deber legal previsto en el Artículo 10 por parte del notario, funcionario interviniente o abogado;
- g) Si se tratare de personas distintas de los otorgantes, pero interesadas en la registración del acto en los términos del artículo 6º, incisos b) de la Ley Nº 17.801, deberán justificar su interés y proceder conforme a lo dispuesto en los incisos b) y d) del presente;
- h) El funcionario legalmente autorizado.

SOLICITUD DE INSCRIPCION:

ARTICULO 13º - La solicitud será redactada, bajo la firma y sello o aclaración del nombre del peticionante. El Registro anotará provisionalmente los actos y documentos cuyas solicitudes no cumplieren los requisitos establecidos en la presente Ley. Estas solicitudes quedarán archivadas en sus originales o en reproducciones que aseguren su conservación y su calidad indelebles.

CONTENIDO DE LA SOLICITUD

ARTICULO 14º - Cuando la registración tenga por objeto la constitución o transmisión de derechos reales sobre inmuebles será necesaria la presentación de una solicitud por cada uno de ellos, redactada en la forma, con las copias y expresión de los siguientes datos:

- a) Número de matrícula asignado al inmueble o tomo y folio según corresponda, y su nomenclatura catastral;
- b) Naturaleza del acto;
- c) Titulares de los derechos inscriptos y a inscribir, consignando matrícula individual, nacionalidad, estado civil, domicilio, mayoría y los que surjan de los respectivos asientos registrales; si fueren casados, viudos o divorciados, 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 1.983 in fine del Código Civil y Comercial, cuando el derecho a registrar tuviere más de un titular, se indicará con números fraccionarios o porcentuales la proporción correspondiente a cada uno;
- f) Referencia a los antecedentes dominiales, hipotecarios o de otros derechos reales y providencias cautelares, según corresponda;
- g) Monto de la operación, forma de pago, plazos, condiciones, particularidades y avalúo fiscal del inmueble cuando corresponda por el acto que se realice;
- h) Número y fecha de las certificaciones registrales;

INSCRIPCIONES DE DERECHOS ADQUIRIDOS POR USUCAPION:

ARTICULO 15º - La solicitud de inscripción de documentos donde constare dominio u otro derecho adquirido por usucapión, además de contener los datos establecidos en el artículo anterior, en cuanto fueren compatibles, deberá ser acompañada de la solicitud de cancelación del asiento de dominio contra cuyo titular se operó la prescripción, salvo que la certificación o informes requeridos para el trámite de la prescripción adquisitiva hubiere dado resultado negativo.

DE LA PRESENTACION DE DOCUMENTOS - MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS:

ARTICULO 16º - La presentación de los documentos se efectuará en la oficina de Mesa de Entradas y Salidas, que tendrá la organización que a propuesta del Jefe de Registro, determine para cada demarcación registral la Dirección General. Cada presentación deberá efectuarse dentro del horario establecido para ello y dará lugar al asiento del documento en el ordenamiento diario a que se refieren el artículo 40º de la Ley Nº 17.801, y el siguiente.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN:

ARTICULO 17º - Cada asiento en los libros de Mesa de Entradas y Salidas deberá consignar los siguientes datos: fecha, número y hora de presentación; autorizante del documento; registro notarial y asiento; juez o funcionario administrativo en su caso; registración que se pretende; apellido y nombre de los otorgantes del documento; solicitante de la registración si no fuere el autorizante; carátula del juicio, juzgado, Secretaría, fuero y jurisdicción cuando corresponda; solicitante de la certificación o informe, en su caso. Asimismo, se anotará la fecha de salida de la documentación, dicho libro deberá cerrarse diariamente por el encargado de llevarlo y bajo su firma, confeccionándose además balance de la documentación pasada por el mismo. Deberá ser firmado por el jefe de Registro.

CALIFICACIÓN

ARTICULO 18º - Presentado el documento, el registrador efectuará el contralor de legalidad previsto en el artículo 8º y concordantes de la Ley Nº 17.801 a fin de practicar o denegar la registración solicitada. Cuando proceda el rechazo o devolución del documento cuya inscripción se pretenda -conforme a lo establecido en los incisos a) y b) del artículo 9º de la Ley Nº 17.801 - el Registro dictará resolución fundada dentro de los treinta (30) días de su presentación. El registrador interviniente calificará el documento en forma íntegra, debiendo consignar con claridad todos los defectos u omisiones que el mismo adoleciera, de modo que al reingresar no se formulen observaciones pasibles de calificación en el primer examen.

APLICACION DEL ARTICULO 9 DE LA LEY Nº 17.801

ARTICULO 19º - Del documento rechazado por aplicación del artículo 9º inciso a) de la Ley Nº 17.801, se tomará razón hasta que quede firme el rechazo o se disponga su inscripción o anotación.

ARTICULO 20º - Cuando fuere observado el documento, vencidos los treinta (30) días que la ley acuerda al Registro para ello, la inscripción provisional por el término de ciento ochenta (180) días legislada por el artículo 9º, inc. b) de la ley Nº 17.801 se tendrá por prorrogada de pleno derecho, por un plazo igual a contar desde la fecha de notificación de la observación sin perjuicio de las prórrogas por períodos determinados que el citado artículo e inciso contemplan.

DEFECTOS SUBSANABLES

ARTICULO 21º - Considéranse defecto subsanables:

- a) Las discordancias que resulten del mismo título o de su confrontación con los asientos o constancias registrales pertinentes;
- b) La falta de expresión o formulación sin suficiente claridad en el título o solicitud, de cualquiera de las circunstancias que según la ley, reglamentos y disposiciones de carácter administrativo o fiscal, sean exigibles como requisitos previos para inscribir determinados documentos;
- c) No estar inscripto con anterioridad el dominio o derecho de que se trate, a nombre de la persona que lo transfiera o limite, salvo las excepciones establecidas en la Ley Nacional Registral para los casos de tracto abreviado;
- d) La oponibilidad o incompatibilidad con otros derechos registrados, en las situaciones previstas por el art. 17º y concordantes de la Ley 17.801.

Esta enumeración no es taxativa, debiendo resolverse fundadamente el rechazo de que se trate.

FOLIO REAL

ARTICULO 22º - En el folio destinado a cada inmueble, se consignará:

- a) Número de matrícula que se asigne al inmueble y su 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 ubicare en esquina;
- c) Medidas, linderos y demás elementos descriptivos del inmueble;
- d) Nombre, apellido y documento nacional de identidad del o los titulares del dominio;
- e) Antecedentes dominiales o matrícula de origen.

ARTICULO 23º - Cada inmueble se individualizará en el Registro por:

- 1) Número de matrícula que se le asigne.
- 2) Circunscripción catastral a la que pertenece.
- 3) Titular del dominio.

Los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal y otras situaciones análogas llevarán, además una submatrícula, según el número que corresponda a cada unidad de propiedad exclusiva. El reglamento de propiedad horizontal inscripto llevará la submatrícula cero.

DE LOS ASIENTOS EN EL FOLIO

ARTICULO 24º - Matriculado un inmueble, en los lugares correspondientes del folio se registrarán:

- a) Las posteriores transmisiones de derechos reales;
- b) Los derechos reales de contenido menor, distinguiéndose en cuanto fuere posible, en lugares distintos, los derechos que conceden el uso y/o goce de la cosa que constituye su objeto, 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) Los boletos o promesas de venta;
- f) Las cancelaciones o extinciones que correspondan a los derechos inscriptos;
- g) Las certificaciones expedidas de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 22º, 24º y concordantes de la Ley Nº 17 801.

Los asientos mencionados en los incisos precedentes 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 que hayan de practicarse se insertarán en otros sucesivos de manera que aseguren los efectos de su continuidad.

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

ARTÍCULO 25º - La Dirección General 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.-

INDICES PERSONALES

ARTICULO 26º - Se confeccionarán índices por el sistema personal que permitan el acceso a la documentación archivada. Además, en la división dominio se llevará un índice real.

FICHEROS

ARTICULO 27º - Para cada tipo de actos registrados se llevará un fichero de inscripciones vigentes y otro de inscripciones canceladas.

REQUERIMIENTOS URGENTES

ARTICULO 28º - Cuando invocándose razones de urgencia atendibles a juicio del Jefe del Registro, se solicite despacho urgente de certificado, informe o la inscripción o anotación de un documento, deberá abonarse una tasa igual al triple del derecho respectivo que fija la ley impositiva. Aceptada la solicitud de pronto despacho se expedirá el certificado o informe al día siguiente hábil y se procederá a la inscripción o anotación dentro del plazo de dos días hábiles.

TRÁMITES OFICIALES.

ARTÍCULO 29º – En los trámites relativos a cuestiones de interés del Estado Nacional, Provincial y/o Municipal, el Jefe del Registro deberá en todos los casos imprimir trámite urgente y sin cargo, en los términos y con el alcance del Artículo 28. Asimismo, se aplicará este procedimiento a los documentos presentados por Entes Autárquicos cuyo objeto involucre fines sociales.-

DEL TRACTO

ARTICULO 30º - Si en el documento presentado a inscripción figurara como disponente persona distinta del titular registral, sólo se tomará razón si tratándose de algunos de los supuestos enumerados en el art. 16º de la Ley Nacional Nº 17.801, se han cumplido, además de los recaudos legales correspondientes al acto de que se tratare, los requisitos siguientes:

- 1) En los supuestos indicados en los incisos a), b) y c) del artículo mencionado, si los otorgantes del documento fueren herederos declarados, de él deberá resultar que en el expediente sucesorio respectivo se han cumplido los requisitos procesales, registrales y fiscales pertinentes;
- 2) En el supuesto indicado en el inciso a) del artículo citado, del documento deberá resultar que el otorgamiento se hace en cumplimiento de contratos y obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre;
- 3) En el supuesto indicado en el inciso c) de dicho artículo deberá referenciarse además en el documento, la partición correspondiente.-

INSTRUMENTACIONES SIMULTÁNEAS

ARTICULO 31º - Se entenderá por instrumentaciones simultáneas las autorizadas en la misma fecha.

ARTICULO 32º - En todos los casos enunciados en los artículos 30 y 31 el documento respectivo deberá bastarse a si mismo en cuanto a la relación de antecedentes que legitimen al disponente del derecho.

TITULO II

-RECURSOS REGISTRALES

ARTICULO 33º - Las inscripciones o anotaciones se practicarán únicamente cuando fuesen viables a juicio del Registrador o el recurso resultara favorable al peticionante.

RECURSO DE RECALIFICACION

ARTICULO 34º - 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 registrador interviniente, dentro de los quince (15) días de notificada la resolución.

PROCEDIMIENTO

ARTICULO 35º - El recurso de recalificación tendrá el procedimiento siguiente:

- a) El recurrente cuestionará la calificación y la devolución o rechazo del documento que, en consecuencia, se hubiere efectuado. Para ello deberá fundar sus derechos y ofrecer o acompañar, en su caso, toda la prueba que intente hacer valer, no admitiéndose después otros ofrecimientos, excepto la que verse sobre hechos posteriores o documentos que no pudieron presentarse en su oportunidad;
- b) Deberá constituir domicilio especial en la ciudad o localidad asiento del Registro;
- c) El plazo de producción de la prueba ofrecida - que vencerá automáticamente –será de treinta (30) días desde la resolución que la acepte y disponga;

d) La resolución del recurso deberá ser dictada por el Registrador dentro de los quince (15) días de la clausura de la prueba, de la que se notificará al recurrente.

APELACIÓN REGISTRAL

ARTICULO 36º - Si la resolución fuera denegatoria o el recurso no se resolviese en el plazo previsto, el interesado podrá interponer recurso de apelación ante la Dirección General.

TRAMITE

ARTICULO 37º - Este, se regirá por las siguientes normas:

- a) El escrito de interposición deberá ser fundado y presentarse ante la Dirección General dentro de los quince (15) días de la notificación de la resolución del inferior o de la denegatoria tácita;
- b) En dicho escrito deberá constituirse domicilio legal en la ciudad de Paraná;
- c) Presentado el recurso, la dirección General solicitará inmediatamente al Jefe del Registro interviniente la remisión de todas las actuaciones, fijándose un plazo máximo de tres (3) días;
- d) La apelación deberá ser resuelta dentro de los quince (15) días de quedar el expediente en estado de resolver.

NOTIFICACIONES

ARTICULO 38º - Las notificaciones se practicarán personalmente o por cualquier medio fehaciente, en el domicilio constituido, con copia fiel de la resolución dictada.

RECURSO JERARQUICO

ARTICULO 39º - Resuelta negativamente la apelación, podrá interponerse- dentro del plazo de quince (15) días - recurso jerárquico ante el Poder Ejecutivo. Con la resolución denegatoria de éste quedará expedita la acción contencioso administrativa ante el Superior Tribunal de Justicia, para la cual el patrocinio letrado, será obligatorio.

PRORROGAS DE LAS INSCRIPCIONES PROVISIONALES

ARTICULO 40º - 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.

ARTICULO 41º - En caso de resolución favorable de los recursos, la inscripción o anotación provisional se convertirá en definitiva.

Resuelta favorablemente la inscripción de un acto rechazado, la medida que lo disponga establecerá el carácter provisional o definitivo de la misma, la que se practicará al momento de notificarse el respectivo registro. Si quedara firme la denegatoria de la recalificación o la resolución desestimatoria de los recursos, el interesado tendrá el plazo de treinta (30) días - a partir de la notificación de la resolución respectiva - para subsanar la falta.

Si el defecto no es subsanado en el plazo previsto, la inscripción o anotación provisional caducará de pleno derecho.

REQUISITOS DE LAS RESOLUCIONES

ARTICULO 42º - Las resoluciones de los Jefes de Registros y las del Director General deberán contener, pronunciamiento fundado sobre el mérito de las cuestiones sometidas a su decisión y los argumentos relevantes de la parte recurrente, y citar el derecho en que se funden.

DEVOLUCIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES

ARTICULO 43º - Cuando se solicite registraci3n de un documento judicial o por orden judicial y se observen faltas subsanables o insubsanables, el Jefe del Registro con car3cter provisional tomar3 raz3n, y sin perjuicio de ello har3 saber al Juez las observaciones que considere corresponden.

Si el Juez insistiera reiterando la orden de inscripci3n sin subsanar los defectos, el Registrador elevar3 los antecedentes a la Direcci3n General, a fin de que 3sta , si compartiere la decisi3n del Jefe de registro eleve los antecedentes al Superior Tribunal de Justicia, sin mas tramite que el que disponga para mejor proveer, en el plazo de diez (10) d3as.

La inscripci3n provisional se mantendr3 hasta la finalizaci3n del tramite.

ARTICULO 44º - Las normas de procedimiento administrativo ser3n de aplicaci3n subsidiaria.

TITULO III

-PUBLICIDAD REGISTRAL

ARTICULO 45º - El Registro es P3blico para el que tenga inter3s leg3timo en averiguar por el estado jur3dico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones registradas. La Direcci3n General determinar3, la forma en que la documentaci3n pueda ser consultada sin riesgo de adulteraci3n, p3rdida o deterioro.

FORMAS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

ARTICULO 46º - La publicidad registral se efectuar3 mediante certificaciones, informes, copias y consulta de los asientos.

TITULARES DE INTERESES LEGITIMOS

ARTICULO 47º - A los efectos establecidos en el art3culo 21º de la Ley Nacional Nº 17.801, consid3rase que tienen inter3s leg3timo en consultar el estado jur3dico de los bienes y el poder de disposici3n de las personas:

- a) El titular registral o quien justifique representarlo;
- b) Quienes ejerzan las profesiones de abogado, escribano, procurador, ingeniero, agrimensor, martillero, corredor y contador;
- c) Los funcionarios p3blicos y los representantes de instituciones crediticias habilitadas.

En cada caso el consultante deber3 exhibir la documentaci3n que acredite el car3cter que invoca y justifique el inter3s relacionado con la consulta.

La documentaci3n registral solo podr3 ser consultada en el lugar, forma y horario que determine la Direcci3n General.

CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE CERTIFICACION E INFORMES

ARTICULO 48º - El pedido de certificaci3n o informe expresar3 como m3nimo:

- a) Nombre, apellido y domicilio del peticionante; registro notarial, matr3cula profesional, juzgado, secretaria, fuero, jurisdicci3n y car3tula del juicio, asiento legal y expediente administrativo seg3n el caso;
- b) Acto para el que se solicita;
- c) Nombres y apellidos completos y n3mero de matr3cula individual del titular registral;
- d) Individualizaci3n del inmueble y referencia al plano, si correspondiere;
- e) Tomo y folio o matr3cula en la que conste lo registrado;
- f) Proporci3n en la titularidad, cuando se trate de derechos reales de sujeto m3ltiple.

CERTIFICACI3N DE INHIBICIONES

ARTICULO 49º - El pedido de certificación sobre inhibición deberá contener los mismos requisitos que esta ley establece para su toma de razón.

CONTENIDO DE CERTIFICADOS E INFORMES

ARTICULO 50º - Las certificaciones y los informes se expedirán sobre la base de referencias específicas y de conformidad con lo que expresamente peticione el solicitante.

Los mismos podrán ser solicitados y expedidos mediante los medios informáticos que la Dirección autorice, con cargo a los interesados.

SOLICITUD DE CERTIFICADOS - PLAZO DE RESERVA DE PRIORIDAD

ARTICULO 51º - Las certificaciones a que se refieren los artículos 23 a 25 de la Ley Nacional Nº 17.801, podrán ser solicitadas únicamente por los escribanos públicos de la provincia y funcionarios judiciales y administrativos autorizantes de documentos que constituyan, declaren, transmitan o modifiquen derechos reales sobre inmuebles.

En la solicitud de funcionario se designará, si correspondiere, al abogado o procurador facultado para su diligenciamiento.

Los plazos de vigencia de la reserva de prioridad resultante serán los establecidos en la Ley Nº 17.801, con excepción de los certificados solicitados para subasta judicial de acuerdo al Artículo 52.-

CERTIFICACION PARA SUBASTA JUDICIAL

ARTICULO 52 – En caso de certificación requerida por funcionarios judiciales para operar la transmisión de dominio sobre inmuebles mediante Subasta Judicial, el plazo de vigencia de la reserva de prioridad resultante será de ciento cincuenta (150) días, a contarse conforme lo prescribe el artículo 24 de la Ley Nacional 17.801.-

La publicidad de la certificación que se realice en el folio real del inmueble respectivo, consignará dicho plazo excepcional.-

CONTENIDOS Y EFECTOS DE LA CERTIFICACION

ARTICULO 53º - La existencia, plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición de sus titulares solo podrán acreditarse con relación a terceros mediante certificación registral.

RELACIONES ENTRE EL CONTENIDO, EL ACTO Y EL FUNCIONARIO

ARTICULO 54º- La validez de la certificación quedará condicionada a su utilización para el acto indicado en la solicitud y por el mismo funcionario que la requirió o su subrogante o reemplazante legal, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Si por circunstancias atinentes al negocio debiera utilizarse el certificado para un acto distinto al solicitado, se consignará esa situación en el documento respectivo.

UTILIZACIÓN POR FUNCIONARIO DISTINTO

ARTICULO 55º - La certificación podrá solicitarse para ser utilizada por funcionario distinto del requirente, en cuyo caso se lo individualizará en la solicitud con los requisitos establecidos en el inciso a) del Artículo 48º, dejándose constancia de ello en el folio respectivo.

De igual forma se procederá cuando la certificación sea requerida para ser utilizada fuera de la Provincia.

CERTIFICADO PARA MAS DE UN ACTO

ARTICULO 56º - Cuando se solicite certificación para más de un acto, deberá consignarse tal circunstancia en la solicitud, lo que se anotará en el asiento de reserva de prioridad.

INCUMPLIMIENTO DEL ART. 23 LEY 17.801

ARTICULO 57º – Ante el incumplimiento por parte del escribano o funcionario público del Artículo 23 de la Ley Nacional 17.801, corresponderá realizar la búsqueda de oficio.

Los Jefes de Registro deberán comunicar a la Dirección General dichos incumplimientos, la cual a su vez informará a los Colegios Profesionales a sus efectos.-

DE LOS QUE PUEDEN REQUERIR INFORMES

ARTICULO 58º - Podrán solicitar informes:

- a) Los titulares registrales;
- b) Quienes ejerzan en la Provincia las profesiones de escribano, abogado o procurador; ingeniero, agrimensor, martillero, corredor y contador;
- c) Los funcionarios judiciales y administrativos
- d) Los representantes de las instituciones habilitadas y de Poderes Públicos y sus organismos.

VALOR DE LOS INFORMES

ARTICULO 59º - El informe carece de reserva de prioridad y no subroga a la certificación en los casos en que ella es requerida. Se dejará expresa constancia de que no son válidos para el otorgamiento de actos que constituyan, modifiquen o extingan derechos reales.

No se marginarán o anotarán en los tomos o matrículas respectivas.

AGREGACIÓN A PROTOCOLOS O EXPEDIENTES JUDICIALES

ARTICULO 60º - Las certificaciones e informes expedidas por los registros deberán ser agregadas al protocolo o expediente judicial o administrativo respectivo si correspondiere por la naturaleza del acto para el cual se solicitaron.

PLAZO PARA LA EXPEDICION Y PLAZOS DE VALIDEZ DE LOS CERTIFICADOS

ARTICULO 61º - El registro expedirá los certificados dentro de los dos días hábiles siguientes al de su presentación. Sin perjuicio de ello y a fin del cómputo de los plazos establecidos en el artículo 24º de la ley nacional Nº 17.801, la fecha de expedición será la de su presentación al Registro respectivo.

PLAZO PARA LA EXPEDICION DE INFORMES

ARTICULO 62º - Los informes deberán expedirse dentro de los tres (3) días hábiles, siguientes a su presentación.

CERTIFICACIÓN REFERIDA A DOCUMENTOS EN PROCESO DE INSCRIPCION

ARTICULO 63º - Con relación a documentos en proceso de inscripción, la certificación o informe se expedirá imprimiendo a aquél , trámite urgente, previa satisfacción de la diferencia de la tasa que corresponda.

PUBLICIDAD DE INSCRIPCIONES PROVISIONALES

ARTICULO 64º - Cuando se expidan certificaciones e informes sobre documentos inscriptos provisionalmente, se hará constar expresamente tal circunstancia y la causa que la originó. Si con

éstas certificaciones se otorgare escritura de transmisión o constitución de derechos reales, la inscripción se practicará condicionada a que la inscripción antecedente adquiriera carácter definitivo en el plazo fijado por el artículo 9º, inciso b) de la Ley Nacional Nº 17.801.

INFORME PREVIO A LA INSCRIPCIÓN DE HIJUELAS

ARTICULO 65º - Antes de ordenarse la inscripción de las hijuelas en el Registro, deberá solicitarse informe sobre las condiciones de dominio de los inmuebles, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 759º C. P. C. y C. -

INFORME SOBRE BIENES DE PERSONA DETERMINADA:

ARTICULO 66º - Cuando se solicite informe para averiguar si existen bienes registrados a nombre de una persona individual o colectiva deberá consignarse en la solicitud con la mayor precisión los datos del titular de los mismos.

INFORME SOBRE TITULAR DE FINCA DETERMINADA

ARTICULO 67º - Si el informe se solicitara para averiguar la titularidad registral con respecto a un inmueble determinado, la solicitud deberá contener la individualización del bien y el folio y tomo o matrícula en que conste lo registrado.

-SECCION TERCERA:

DE LAS INSCRIPCIONES EN PARTICULAR

TITULO I

-DERECHOS REALES SOBRE COSA PROPIA

CAPITULO 1

DOMINIO Y CONDOMINIO

DOMINIO INMOBILIARIO

ARTICULO 68º - El registro del dominio o del condominio será siempre previo a todo otro y dará lugar, en la forma que la Dirección General determine, a la apertura del folio a que se refieren el artículo 11º de la Ley Nº 17.801, y las disposiciones concordantes de la presente. El sector de tareas del Registro destinado a la anotación de tales derechos, así como de sus modificaciones o extinciones, practicará los asientos distinguiendo:

- a) Dominio y condominio;
- b) Propiedad horizontal;

FOLIOS REALES DE DOMINIO

ARTICULO 69º - Se llevarán folios reales de dominio que contendrán los siguientes datos:

- a) individualización del inmueble con el número de matrícula que corresponda;
- b) Nombre, apellido y documento nacional de identidad del titular;
- c) número y fecha de entrada del documento;
- d) Ubicación, número del plano catastral y superficie;
- e) Límites y linderos;

TITULARES DE LOS ASIENTOS

ARTICULO 70º - Los titulares de los asientos de dominio y condominio serán las personas humanas o jurídicas que resulten adquirentes en los respectivos documentos, sea que lo hagan por si o por representación.

DE LOS QUE NO PUEDEN SER TITULARES REGISTRALES

ARTICULO 71º - No podrán ser titulares de estos asientos las sucesiones, la sociedad conyugal y en general los entes a los que la ley no les asigne personalidad jurídica.

DOMINIO

ARTICULO 72º - Las inscripciones del derecho de dominio o condominio se practicarán distinguiendo según recaigan sobre inmuebles urbanos o rurales.

DIFERENCIAS DE MEDIDAS O SUPERFICIE

ARTICULO 73º Cuando del documento a inscribirse resulten discordancias de medidas o superficies entre mensura y título, así se hará constar en forma destacada en el folio y la inscripción no significará modificación de las constancias originales.

TRANSFERENCIA DE PARTES DE INMUEBLES - SUPERFICIE DESGLOSADA

ARTICULO 74º Cuando se transfiera parte de varios inmuebles sin someterlos al régimen de loteo, deberá determinarse en el documento la superficie desglosada de cada título.

UNIFICACION REGISTRAL DE VARIOS DOMINIOS

ARTICULO 75º - El propietario de varios inmuebles linderos que desee unificar la inscripción de su dominio, hará confeccionar un plano de la totalidad de los mismos - con ubicación de los distintos títulos que lo integran - y otorgará escritura publica declarativa a los efectos de su registración, que se correlacionará con las de origen.

Se confeccionará un folio para unificar los dominios y se cancelarán los folios originales.

GESTION Y ESTIPULACION

ARTICULO 76º - Cuando en el documento de adquisición se manifestara que ella es para persona distinta de aquella que aparece como adquirente en el negocio, sin que exista representación legal o convencional, el asiento se confeccionará consignando, como titular, 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 correspondiera. La omisión insubsanada de los datos precedentes implicará la inexistencia registral de la voluntad de gestión o estipulatoria no pudiéndose modificar la titularidad del asiento sino por los modos ordinarios de transmisión del dominio, o por resolución judicial que declare la existencia de la gestión o estipulación:

ARTICULO 77º - Registrado el dominio o condominio en las condiciones expresadas en la primera parte del artículo anterior, la persona para quien se declaró hacer la adquisición podrá asumir la titularidad del asiento por declaración unilateral manifestada por escritura pública, en la que se cumplirán los requisitos exigidos por el artículo 23º de la Ley Nacional Nº 17.801, con excepción de la certificación por inhabilitaciones. La asunción de la titularidad del dominio se efectuará en el estado de plenitud o limitación en que este se encuentre.

ARTICULO 78º - 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 de derechos, pero no podrá reemplazar a la persona humana o jurídica para la que

originariamente expresó adquirir, salvo que el reemplazo se dispusiera judicialmente ó -tratándose de sociedades- ,estas se hubieren transformado, escindido o fusionado, en cuyo caso deberán relacionarse claramente las circunstancias respectivas.

SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

ARTÍCULO 79° – En los documentos portantes de sentencia de prescripción adquisitiva de acuerdo al Artículo 1.905 del Código Civil y Comercial, se deberá calificar que surja de los mismos la fecha fijada por el juez, a partir de la cual se produjo la adquisición dominial, publicitando la misma en el asiento que se practique al efecto.-

DOMINIO REVOCABLE

ARTÍCULO 80° – En caso de rogarse un acto que instrumente la adquisición de dominio subordinado a plazo o condición resolutoria, se procederá a su registración de acuerdo al Artículo 33 in fine de la Ley Nacional 17.801.

ARTÍCULO 81° – Para la efectivización de la revocación del dominio en los términos del Artículo 1.965 del Código Civil y Comercial, será necesario el ingreso de un documento por medio del cual se ruegue la readquisición del mismo.-

DOMINIO FIDUCIARIO

CALIFICACION

ARTÍCULO 82° En la calificación de documentos de los que resulten actos de transferencia del dominio fiduciario sobre inmuebles, en los términos del Artículo 1.701 del Código Civil y Comercial, se aplicarán, en cuanto resulten compatibles, las normas registrales vigentes para el dominio, condominio, o propiedad horizontal, según los casos; y las que aquí se establecen.

FORMA

ARTÍCULO 83°- En virtud de lo establecido por el Artículo 1.669 del Código Civil y Comercial, cuando el fiduciario adquiera bienes con posterioridad a la celebración del contrato de fideicomiso y siempre que el mismo no se haya instrumentado en escritura pública, se calificará que se lo haya transcripto en la respectiva escritura de adquisición.-

EXTINCIÓN

ARTÍCULO 84°- Extinguido el fideicomiso, de acuerdo al Artículo 1.706 del Código Civil y Comercial, se requerirá inscribir la readquisición del dominio perfecto a los fines de su oponibilidad.-

MEDIDAS CAUTELARES

ARTÍCULO 85° –En la anotación de medidas cautelares, se dejará constancia en el documento respectivo, que la toma de razón se efectúa sobre el dominio fiduciario.

CAPITULO II

PROPIEDAD HORIZONTAL. FORMA DEL REGLAMENTO

ARTICULO 86° - El reglamento de Propiedad Horizontal, correspondiente al derecho real previsto por el Art. 2.037 del Código Civil y Comercial, solo podrá registrarse si fuere otorgado en la forma prevista en el Artículo 2.038 del mismo.

PRESENTACION DE PLANOS

ARTICULO 87º - Para su toma de razón, el Reglamento se presentará acompañado del plano de división horizontal registrado ante los organismos correspondientes.

INSCRIPCION DE DERECHOS SOBRE LAS UNIDADES FUNCIONALES

ARTICULO 88º - Junto con el Reglamento de Propiedad Horizontal o posteriormente, se inscribirá todo documento que exteriorice la transferencia, modificación, gravamen o extinción del derecho real de propiedad horizontal sobre las unidades determinadas en el Artículo 2.039 del Código Civil y Comercial.

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN

ARTICULO 89º - La solicitud de inscripción de los reglamentos de Propiedad Horizontal además de los datos establecidos en el artículo 14º de ésta Ley, deberá contener:

- a) Referencia a los planos de mensura y división particular por el régimen de propiedad horizontal;
- b) Descripción del terreno y de las unidades funcionales y complementarias de acuerdo a su caracterización por las ordenanzas municipales vigentes, consignando número, ubicación y superficie 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 que corresponda a cada unidad sobre el total del edificio;
- c) Limitaciones y restricciones al dominio, uso o goce de las unidades funcionales.

CERTIFICACIONES

ARTICULO 90º - Cuando se realizare la escritura de Reglamento de Propiedad Horizontal simultáneamente con la 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.

CONSTANCIAS NECESARIAS

ARTICULO 91º - Ningún funcionario público o escribano autorizará documento sujeto a inscripción sobre bienes sometidos a éste régimen, sin dejar constancia en el mismo, de estar asegurado el edificio contra incendio y no adeudarse expensas comunes. Asimismo, deberá requerir certificación registral de la inscripción del reglamento y sus modificaciones.

CALIFICACION Y CONTENIDO DEL REGLAMENTO

ARTICULO 92º - La calificación del reglamento de Propiedad Horizontal será igual a la dispuesta para los demás documentos registrables. Se verificará además, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 2.056 del Código Civil y Comercial , y en la presente Ley.

LEGAJO

ARTICULO 93º - Para cada edificio se abrirá un legajo especial al que se incorporará:

- a) Una copia del reglamento de copropiedad y administración y las modificaciones que se introdujeren;
- b) Una copia del plano de división horizontal;
- c) Constancia de la aprobación o autorización Municipal.

ARTICULO 94º - El legajo se individualizará con el número de matrícula asignado al inmueble y se correlacionará con el folio respectivo.

ARTICULO 95º - No se tomará razón de documentos que modifiquen el reglamento de Propiedad Horizontal en lo referente a aspectos constitutivos de la misma cuando 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 las partes comunes, será suficiente que el otorgamiento del documento modificadorio se efectúe con la intervención de los titulares de las unidades comprendidas, si así se hubiere previsto en el reglamento de Propiedad Horizontal.

UNIDADES COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 96º - Las unidades complementarias no son susceptibles de ser registradas en forma independiente, sino vinculadas como parte de la unidad funcional con excepción del supuesto en el que se transmitan a quien fuere titular de una unidad funcional en el mismo edificio, previa modificación del reglamento. En tal caso, la unidad complementaria integrará la unidad funcional de propiedad del adquirente.

CAPÍTULO III

DERECHO REAL DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 97º – En la registración del derecho real de conjuntos inmobiliarios se aplicará la normativa referente al derecho real de propiedad horizontal con las diferencias que imponga su especialidad.-

CAPÍTULO IV

DERECHO REAL DE TIEMPO COMPARTIDO

ARTÍCULO 98º - La calificación de la escritura mediante la cual se afecte a derecho real de tiempo compartido será igual a la dispuesta para los demás documentos registrables, verificándose además, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Código Civil y Comercial , y en la presente Ley.

CAPÍTULO V

DERECHO REAL DE CEMENTERIO PRIVADO

ARTÍCULO 99º – En la calificación de la escritura de afectación a cementerio privado se aplicarán los mismos criterios que para los demás documentos registrables. Se verificará además, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Código Civil y Comercial , y en la presente Ley.-

ARTÍCULO 100º – El Reglamento de administración y uso del cementerio deberá incorporarse en la escritura de afectación siendo necesario acompañarse una copia simple del mismo. En la calificación se tendrá en cuenta principalmente el inciso a) del Artículo 2.105 del Código Civil y Comercial.-

ARTÍCULO 101º– Las parcelas exclusivas destinadas a sepultura podrán ser objeto de medidas cautelares, siempre que el juez califique las circunstancias previstas por el Artículo 2.110 del Código Civil y Comercial, las que no serán objeto de calificación registral.-

CAPÍTULO VI

PROPIEDAD SUPERFICIARIA

ARTÍCULO 102º – La calificación de la escritura mediante la cual se adquiere el derecho real de superficie será igual a la dispuesta para los demás documentos registrables, verificándose además, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el del Código Civil y Comercial , y en la presente Ley.

ARTÍCULO 103° – El plazo convenido por las partes deberá ser publicitado.-

ARTÍCULO 104° – El plazo máximo de este derecho no será objeto de calificación registral, siendo necesario el ingreso de un documento que ruegue expresamente la extinción del mismo.-

ARTÍCULO 105° – Si por así haberse rogado, constare en los asientos registrales que el superficiario no puede afectar al régimen de propiedad horizontal sin el consentimiento del titular de dominio, deberán observarse los documentos que no cumplan con su intervención, de acuerdo al Artículo 2.120 del Código Civil y Comercial.-

TITULO II

-DERECHOS REALES SOBRE COSA AJENA

CAPÍTULO I

DERECHO REAL DE SUPERFICIE

ARTÍCULO 106° – Se aplicará lo previsto respecto de la propiedad superficiaria.-

CAPÍTULO II

DERECHO REAL DE USUFRUCTO

ARTÍCULO 107° - El registro del derecho real de usufructo sobre inmuebles se efectuará aplicando en lo pertinente, las normas referidas al dominio inmobiliario.

ARTÍCULO 108° - Se registrarán los documentos de transmisión del derecho real de usufructo previstos por el Artículo 2.142 del Código Civil y Comercial , para lo cual se deberá cumplimentar con la certificación prevista por el Artículo 23 de la Ley 17.801.-.

ARTÍCULO 109°– En caso de documentos mediante los cuales se ruegue la subasta del derecho de usufructo, se procederá a levantar o desplazar, en su caso, sólo las medidas cautelares que recaigan sobre el mismo.-

ARTÍCULO 110° – En todos los casos, la extinción del derecho real de usufructo deberá ser rogada expresamente.-

CAPÍTULO III

DERECHO REAL DE USO

ARTÍCULO 111° - El registro del derecho real de uso sobre inmuebles se efectuará aplicando en lo pertinente las normas referidas al derecho real de usufructo.-

CAPÍTULO IV

DERECHO REAL DE HABITACIÓN

ARTÍCULO 112° - El registro del derecho real de habitación sobre inmuebles se efectuará aplicando en lo pertinente las normas referidas al derecho real de uso.

ARTÍCULO 113° – La registración del derecho real de habitación vitalicio y gratuito para el cónyuge supérstite establecido por el Artículo 2.383 del Código Civil y Comercial se hará en base a la presentación de la escritura pública en la que, además de los recaudos registrales exigibles, se consignará el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha norma para la procedencia del derecho.-

ARTÍCULO 114° – En caso de solicitud de registración del derecho real de habitación vitalicio y gratuito para el conviviente supérstite establecido por el Artículo 527 del Código Civil y Comercial se deberá presentar escritura pública en la que, además de los recaudos registrales exigibles, se mencionará el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha norma para la configuración del derecho.-

CAPÍTULO V

DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE

ARTÍCULO 115° - Cuando se tratase de servidumbres reales o personales la registración se hará mediante asientos recíprocos en los folios de los inmuebles comprendidos, indicándose con precisión el carácter de sirviente o dominante de cada uno. Si se tratase de una servidumbre forzosa se indicará su tipo y si fuere de las comprendidas en el Artículo 2.166 del Código Civil y Comercial 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 fueren constituidas, en su caso.

SERVIDUMBRES ADMINISTRATIVAS

ARTÍCULO 116° - Las servidumbres administrativas establecidas por ley a favor del Estado Nacional o de empresas concesionarias de servicios públicos o constituidas a favor de la provincia, municipio o sus concesionarios de conformidad a las normas provinciales, se registrarán en base a la presentación del convenio o de la sentencia judicial que así lo disponga, aplicando los criterios establecidos por dichas disposiciones.

ARTÍCULO 117° - En todo caso, se acompañará la solicitud firmada por quien represente el Estado Nacional o Provincial, Municipio o empresa beneficiaria.

ARTÍCULO 118° - La afectación se efectuará mediante la presentación de la pertinente solicitud y el documento auténtico del que resulte la aprobación correspondiente.

CAPÍTULO VI

DERECHO REAL DE HIPOTECA

-REGISTRO DE LA HIPOTECA Y MODALIDADES HIPOTECARIAS

1-DE LA HIPOTECA

CLAUSULA DE REAJUSTE

ARTICULO 119°- Si el monto del gravamen hipotecario estuviere sujeto a reajuste en virtud de cláusulas pactadas, ellas deberán constar detalladamente en el documento y en la solicitud de inscripción. 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.

INDICES PERSONALES

ARTICULO 120°- Los índices personales del sector del Registro destinado a hipotecas y otros derechos de contenido hipotecario se confeccionarán por acreedor y deudor.

NEGOCIACIONES DEL RANGO - PERMUTA O POSPOSICIÓN

ARTICULO 121°- El Registro de los 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 hipoteca afectados. No obstante, se practicará en el mismo asiento, cuando la posposición o permuta resulte del documento constitutivo de hipoteca.

RESERVA DEL RANGO

ARTICULO 122° - En 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.

REDUCCION DEL MONTO DEL GRAVAMEN

ARTICULO 123° - 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.

AUMENTO DEL MONTO - NUEVO ASIENTO

ARTICULO 124° - Si se aumentara el monto del gravamen hipotecado, deberá realizarse un nuevo asiento entendiéndose que se trata de una nueva constitución hipotecaria, por lo que deberá exigirse en consecuencia, el cumplimiento de los recaudos establecidos para el registro de hipotecas.

2- MODALIDADES HIPOTECARIAS

PREANOTACIONES HIPOTECARIAS DEC. LEY Nº 15.347

ARTICULO 125°- Cuando las preanotaciones hipotecarias otorgadas a favor de los bancos oficiales, según el régimen de las leyes Nº 12.962 (Decreto Ley Nº 15.347) y Nº 19.063, fueren observadas, el asiento de anotación provisional se practicará por el plazo de 180 días o por el previsto para la preanotación hipotecaria cuando este último fuere inferior.

ARTICULO 126° - Las prórrogas de los asientos originados por las preanotaciones citadas en el artículo anterior, deberán solicitarse con anterioridad al vencimiento de su plazo.

ANOTACION HIPOTECARIA DE LA LEY Nº 18.307

ARTICULO 127° - La anotación hipotecaria prevista en la Ley Nº 18.307 se peticionará y practicará de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 1° a 9° del Decreto Nacional Nº 81 del 4 de enero de 1973, aplicándose supletoriamente los artículos de la sección 2ª de este capítulo.

3-LETRAS HIPOTECARIAS LEY 24.441.

ARTÍCULO 128° – Las letras hipotecarias emitidas según la Ley 24.441 podrán presentarse conjuntamente con el documento hipotecario, o después de inscripto éste. Deberá dejarse constancia de su emisión en el mismo asiento de la hipoteca o en asiento complementario vinculado, en su caso.-

ARTÍCULO 129° – En su calificación se examinará:

- a) Firma del deudor y del escribano autorizante de la hipoteca.
- b) Monto de la obligación incorporada a la letra.
- c) Coincidencia del nombre del deudor, en su caso del propietario, y del acreedor con los que figuren en el asiento hipotecario, si la presentación no fuere simultánea; y con los del documento en caso de serlo.
- d) Coincidencia en los datos del inmueble, registrales y catastrales.
- e) Consentimiento de la emisión de la letra dado en el acto constitutivo de la hipoteca o por documento complementario.
- f) Condición de primer grado de la hipoteca.

ARTÍCULO 130° – La cancelación del asiento hipotecario y de la emisión de la letra se podrá hacer a pedido del deudor mediante la presentación de las letras y cupones en su caso, o mediante certificado extendido por el juez. Las mismas deberán ser inutilizadas por el registrador. Cuando se otorgue escritura de cancelación deberá indicarse que se tuvieron a la vista las letras en su totalidad y que fueron inutilizados.-

ARTÍCULO 131° – En la calificación de letras hipotecarias escriturales, se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en los artículos precedentes. Sus condiciones, así como la creación y emisión de la letra, resultarán de la escritura hipotecaria originaria o de la complementaria respectiva si se

emitiera con posterioridad. Se verificará la designación e identificación del agente de registro, cuyos datos se consignarán en el asiento hipotecario.-

ARTÍCULO 132º – En este supuesto, la cancelación del asiento de hipoteca se efectuará sobre la base de la comunicación del agente de registro de la que resulte la extinción de la letra hipotecaria, acompañada de la respectiva solicitud. Dicha comunicación deberá constar en documento auténtico, y se verificará que de ella resulte la legitimación del autor de la comunicación. Si se efectuara por escritura pública deberá verificarse igual circunstancia. Si lo fuere por resolución judicial se aplicarán las reglas generales de calificación para estos documentos.-

TITULO III

-PROPIEDADES SUJETAS A REGIMENES ESPECIALES - LEY Nº 14.005 – RÉGIMEN DE VIVIENDA

CAPITULO I

LOTEOS

ARTICULO 133º - Los loteos que sean consecuencia de la aplicación de la Ley Nacional Nº 14.005 y su modificatoria Nº 23.266, los aprobados por las municipalidades y los referentes a colonizaciones u otros fraccionamientos de bienes rurales aprobados por las autoridades competentes, se inscribirán en la sección o sector de tareas del Registro especialmente habilitado para ello. La solicitud de inscripción deberá ser acompañada de una planilla catastral y una copia del plano previamente visado por los organismos correspondientes. El Registro pondrá nota de afectación en el dominio.

ARTICULO 134º - A medida que ingresen las transferencias de dominio de los lotes serán matriculados, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada.

CAPITULO II

REGIMEN DE VIVIENDA

ANOTACION EN EL FOLIO

ARTICULO 135º - En caso de afectaciones de inmuebles al régimen de Vivienda instituido por el Artículo 244 y siguientes del Código Civil y Comercial, deberá practicarse la anotación correspondiente en el folio.

ACTAS REGISTRALES

ARTICULO 136º - Cuando la constitución se hiciera por acta registral, será firmada por el constituyente y el jefe del registro. Dichas actas se archivarán en sus originales o en reproducciones que aseguren su conservación y legibilidad.

DESAFECTACION

ARTICULO 137º - La inscripción de la desafectación del régimen de vivienda solo 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 IV

MEDIDAS PRECAUTORIAS

ARTICULO 138º - El registro de los documentos que dispongan embargos u otras medidas cautelares sobre inmuebles se efectuará en el lugar del folio indicado en el inciso b) del artículo 14

de la Ley Nº 17.801. Los asientos respectivos conservarán vigencia durante cinco años, caducando a su vencimiento de pleno derecho.

FORMA DE LAS MEDIDAS CAUTELARES

ARTICULO 139º - La medida cautelar, deberá constar en oficio o testimonio judicial, 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.

CONTENIDO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES

ARTICULO 140º - El documento a inscribir deberá consignar la medida cautelar que se ordena, el auto que la dispone con transcripción de la resolución pertinente, carátula del expediente y el juzgado y secretaría en que éste tramita. Se determinarán claramente los bienes sobre los cuales se hará efectiva -con mención de su inscripción registral- y el nombre y apellido del titular del derecho.

DE LA REGISTRACIÓN DE INHIBICIONES

ARTICULO 141º - El registro de las inhibiciones se practicará siempre que el oficio que las ordena exprese los datos que la ley procesal señale, siendo indispensable consignar el número de matrícula individual y el estado civil, como así también toda otra referencia que tienda a evitar homónimos. Tratándose de extranjeros, se consignará el número de pasaporte o documento de identidad oficial. Cuando no se consignare alguno de los datos especificados en este artículo, las inhibiciones serán anotadas provisionalmente, de acuerdo al Artículo 33 de la Ley Nacional Nº 17.801.

ARTICULO 142º - La cancelación de inhibiciones podrá ser condicionada, indicándose en el oficio con toda claridad, la condición referida. En caso de cancelación que tenga por objeto permitir la disponibilidad de un bien determinado, el oficio indicará con precisión el bien, el contrato a realizarse y el escribano que otorgará la escritura, en la forma establecida en el artículo 122º de la presente ley, quedando subsistente respecto a los demás bienes.

REINSCRIPCIÓN DE CAUTELARES

ARTICULO 143º - 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 aquel.

LEVANTAMIENTO DE CAUTELARES

ARTICULO 144º - El levantamiento de las medidas cautelares se efectuará por documento que contenga los mismos requisitos que los establecidos para su anotación, además del número y fecha del asiento, debiendo coincidir los autos en los que se dispuso la anotación con aquellos en los que se ordenó el levantamiento, así como Juzgado, Fuero y Secretaría. Si no existiere esa coincidencia se hará constar la causa legal que la motiva.

ARTICULO 145º - En los oficios judiciales que ordenen levantamientos de embargos al sólo efecto de escriturar, deberá consignarse:

a) Apellido y nombre, número de registro y domicilio del escribano que autorizará la escritura pertinente;

- b) Fecha de inscripción de la cautelar a levantar;
- c) Determinación precisa del bien objeto de escrituración y su inscripción registral. La inscripción definitiva de la copia de la escritura importará el levantamiento definitivo del embargo, debiendo procederse a las anotaciones pertinentes.

-SECCION V

ANOTACIONES PERSONALES

TITULO I

BOLETOS DE COMPRAVENTA - SOLICITUD DE INSCRIPCION

ARTICULO 146º- La inscripción podrá ser solicitada por el escribano o el abogado autorizado interviniente en representación de una o ambas partes.-

REQUISITO DEL INFORME PREVIO

ARTICULO 147º - Será requisito previo para la anotación, la obtención de un informe del Registro - cuyo número, fecha y constancias se mencionarán en el documento - en el que conste el estado jurídico del bien y de su propietario.

CONDICIONES QUE DEBEN REUNIR. COPIA NECESARIA

ARTICULO 148º - Los boletos o promesas de enajenación de inmuebles, se anotarán siempre que reunieren las condiciones impuestas en el artículo 9º y se presentarán acompañados de una copia que se conservará en el Registro. Se tomará razón en el folio real.

TERMINO DE PUBLICIDAD DE LOS BOLETOS REGISTRADOS

ARTICULO 149º - El Registro publicitará los boletos o promesas de venta por un término de cinco (5) años, contados a partir de su anotación.

CESION DE BOLETOS

ARTICULO 150º - Para la registración de cesión de los boletos o promesas de enajenación deberán cumplirse los mismos requisitos establecidos en los artículos precedentes, versando el informe, además, sobre las condiciones del derecho a cederse y gravámenes que pudieran existir. Se exigirá también informe en el que conste que el cedente no se encuentra inhabilitado para disponer de sus bienes.

CANCELACION DE LA INSCRIPCION

ARTICULO 151º - La cancelación de la inscripción de los boletos procederá sólo por orden judicial o a petición de las partes intervinientes, si no existieren registradas medidas cautelares.-

INSCRIPCION DEL BOLETO DE COMPRAVENTA: SUS EFECTOS

ARTICULO 152º - La inscripción del boleto de compraventa le otorga efectos de publicidad noticia.-

TITULO II

-ANOTACIONES ESPECIALES:

ARTICULO 153º - De acuerdo al procedimiento que determine la Dirección General se anotará toda documentación de carácter especial que incida sobre la capacidad de las personas o la disponibilidad jurídica de los bienes.

INSCRIPCION DEL AUTO QUE DECRETA LA SUBASTA

ARTICULO 154º – Al dictar el auto que decreta la subasta respecto de un inmueble, de acuerdo al Artículo 536 del Código Procesal civil y Comercial de la Provincia, el juez ordenará la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad, mediante oficio pertinente, del cual se tomará razón como una anotación preventiva bajo la denominación Comunicación de Subasta. Dicho asiento

contendrá la fecha de la resolución judicial, los autos en que fue dictada y el juzgado interviniente.-

Esta anotación no tendrá plazo de caducidad, quedando su vigencia supeditada a la inscripción del respectivo documento judicial o notarial de transferencia del dominio a nombre del adquirente.-

MEDIDAS CAUTELARES POSTERIORES A LA COMUNICACIÓN DE SUBASTA

ARTICULO 155° – Las medidas cautelares que ingresen con posterioridad a la anotación preventiva prevista por el Artículo XX, se anotarán en forma condicional, hasta tanto se inscriba el respectivo documento judicial o notarial de transferencia del dominio a nombre del adquirente, en cuyo caso serán desplazadas de su posición registral.-

TITULO III

-LEASING

REGISTRACIÓN

ARTÍCULO 156° – Los contratos de leasing inmobiliario deberán instrumentarse en escritura pública, y se calificarán aplicando lo dispuesto en los Artículos 3 de la Ley Nacional 17.801 y 1.227, siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación. Asimismo, con relación a su contenido registrable, plazo de presentación y certificación previa, se tendrá presente lo dispuesto por los Artículos 14, 5 y 23 de la ley mencionada.-

ASIENTO

ARTÍCULO 157° – El asiento respectivo se practicará en el rubro b) del folio real, consignando al inicio que se trata de Leasing según los Artículos 1.227, siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación. Se dejará constancia de los datos identificatorios del tomador, del plazo de duración del contrato y del plazo para la opción de compra, y se individualizará el documento según las reglas generales.-

VIGENCIA

ARTÍCULO 158° – La registración del leasing permanece vigente durante el plazo de veinte años, pudiéndose reinscribir antes de su vencimiento por rogación del dador u orden judicial.-

-SECCIÓN VI

REGISTRO DE JUICIOS UNIVERSALES:

ARTICULO 159° - En el Departamento Central de Inhibiciones y Juicios Universales dependiente de la Dirección General, se anotarán todos los juicios concursales -civiles y comerciales- preventivos, quiebras y sucesorios que se inicien ante los tribunales provinciales. La reglamentación determinará la forma y el procedimiento de estas anotaciones.

COMUNICACIONES:

ARTICULO 160° - Dentro de los tres (3) días de iniciado un juicio de los mencionados en el artículo anterior, los juzgados comunicarán al Departamento Central de Inhibiciones y Juicios Universales tal circunstancia, obstando su incumplimiento a la prosecución de la causa.

Las referidas comunicaciones deberán contener datos precisos que permitan la identificación del sujeto de que se trate.

ARTICULO 161° - El Departamento Central de Inhibiciones y Juicios Universales, dentro de los diez (10) días corridos de recibida la comunicación pertinente devolverá informada la misma, haciendo constar si existe o no juicio igual al iniciado con referencia a la misma persona, y en su caso, lugar, fecha y juzgado por el que tramita.

ARTICULO 162º - Los juzgados comunicarán -en la forma y plazos establecidos en el artículo 160º - la terminación de cada uno de los juicios mencionados. Asimismo, informarán el motivo de la misma excepto en los sucesorios.

SECCION VIII

DEPARTAMENTO ASESORÍA LEGAL E INSPECCION

ARTICULO 163º - La asesoría legal e inspección será desempeñada por un cuerpo de asesores e inspectores, el que estará a cargo de un jefe.

ARTICULO 164º - Serán sus funciones:

- a) Inspeccionar anualmente los Registros Departamentales;
- b) Intervenir en los casos en que así lo disponga la Dirección General, con relación a presuntas irregularidades que se presenten en los mismos;
- c) Labrar actas de las inspecciones e intervenciones que realice e informar a la Dirección sobre el resultado de las mismas;
- d) Asesorar a la Dirección General y a los Jefes de los Registros Departamentales;
- f) Asistir a la Dirección General en todo lo relacionado con la organización y funcionamiento de los Registros Departamentales de la Provincia, pudiendo proponer nuevos métodos de organización interna en los mismos;
- g) Dictaminar en todo asunto en que la Dirección General requiera opinión.

ARTICULO 165º - En ningún caso podrá asignarse a los inspectores las funciones de Jefes de Registros Departamentales.

-SECCION IX

REGISTRO PUBLICO DE ACTIVIDADES ESPECIALES

ARTICULO 166º - El Registro Público de Actividades Especiales estará a cargo del Jefe del Registro Departamental respectivo.

ARTICULO 167º - En el Registro Público de Actividades Especiales se inscribirán o anotarán para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás efectos legales las transferencias de fondos de comercio, cuando no estuvieren comprendidas en el artículo 3.3.1 de la Ley Nº 6.963.

ARTICULO 168º - Las inscripciones se harán solo por mandato de juez competente.

ARTICULO 169º - La inscripción o anotación de documentos privados se admitirá siempre que la firma de los otorgantes estén autenticadas por escribano de registro o hayan sido ratificadas ante el juez que la disponga.-

ARTICULO 170º - Todos los documentos, deberán presentarse con una copia perfectamente legible, rubricada, firmada y autorizada en la misma forma que el original y con las demás características que establezca la reglamentación.

ARTICULO 171º - Las inscripciones y la rúbrica de libros se harán interponiendo petición ante el Registro, que reúna todos los requisitos que determina la ley de fondo, el Código Procesal y la presente.

ARTICULO 172º - El funcionario encargado del Registro elevará las actuaciones a resolución del Juez de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de turno con un informe detallado en el que consten las observaciones que estime pertinente.

ARTICULO 173º- El Juez - previa vista a los Ministerios Públicos que correspondieren -resolverá si procede o no la inscripción solicitada.

ARTICULO 174º - Los interesados que soliciten la rúbrica de libros de actividades especiales deberán acompañar el o los últimos en uso. Si se tratare del primero a rubricar, harán constar tal

circunstancia en la solicitud. El Registro informará al Juzgado los datos de inscripción del peticionante y el cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo anterior.

ARTICULO 175º -El Registro llevará índices alfabéticos de acceso a la documentación, de conformidad a la reglamentación.

ARTICULO 176º - En las copias presentadas y en el folio se dejará constancia de las modificaciones inscriptorias que se efectúen con posterioridad.

ARTICULO 177º - No se registrará documento alguno ni rubricarán libros si no se indicare en la petición el antecedente inscripto, si lo hubiere.

ARTICULO 178º - El Registro es Público para todo aquél que tenga interés legítimo en averiguar la situación jurídica de los sujetos y bienes registrados. El Registro expedirá certificaciones e informes de la documentación existente, la que podrá ser consultada por los interesados, abogados, escribanos, procuradores, contadores, funcionarios públicos y representantes de las Reparticiones Oficiales. En cada caso el consultante deberá exhibir la documentación que acredite el carácter que invoca o justifique el interés en la consulta.

ARTICULO 179º - Deberá requerirse certificación del Registro Público de Actividades Especiales, de cuyo número, fecha y contenido se dejará constancia en el documento, respecto de los actos o contratos para los cuales las leyes o reglamentaciones locales la exijan.

ARTICULO 180º - La certificación se regirá por las normas contenidas en el Título III "Publicidad Registral", en cuanto no se haya modificado en el presente.

ARTICULO 181º - A efectos de la rúbrica de los libros de actividades especiales se sellará cada una de sus hojas, firmando el Juez de turno en lo Civil y Comercial, en nota puesta en el primer folio. En la nota se indicará: lugar y fecha de rúbrica, naturaleza del libro, nombre de su titular y número de hojas útiles

ARTICULO 182º - En el documento inscripto, el encargado del Registro pondrá bajo su firma, nota que exprese lugar, fecha, especie y número de orden de la registración practicada.

ARTICULO 183º - El Registro llevará un libro diario de entrada y salida de la documentación.

ARTICULO 184º - Se remitirá al Archivo Notarial y Judicial que corresponda, todo expediente en que no se haya instado el procedimiento durante un lapso mayor de seis (6) meses.

SECCION X

ARTICULO 185º - Para los cargos de Director General de Registros de la Propiedad Inmueble, Jefe de Registro de la Propiedad Inmueble Departamental, Asesor Legal e Inspector de Registros de la Propiedad Inmueble se requerirá título de abogado, escribano o notario e inscripción en la matrícula. Sus funciones serán compatibles con el ejercicio de las profesiones de abogado, escribano o procurador, con la limitación de abstenerse de intervenir en el registro de documentos en los que tuviere interés profesional o personal.

ARTICULO 186º - Derógase la Ley 3687 y toda otra disposición que se oponga a la presente. Las normas reglamentarias vigentes a la fecha de promulgación de esta Ley conservarán su validez en lo que sea compatible.

ARTICULO 187º - La presente Ley entrará en vigencia a los treinta (30) días de su publicación.

ARTICULO 188º - La presente Ley será refrendada por los SEÑORES MINISTROS SECRETARIOS EN ACUERDO GENERAL.

ARTICULO 189º - Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.

AUTORA. DIPUTADA CARINA RAMOS

COAUTORES. JUAN COSSO, MARIANA FARFAN, ANGEL GIANO, DIEGO LARA, JUAN NAVARRO, JOSE MARIA KRAMER,



Fundamentos

Honorable Cámara

El presente Proyecto de ley tiene como iniciativa legislativa reformar la ley Registral de Entre Ríos, N ° 6964, la cual fue sancionada el 9 de agosto de 1982. Es de fundamental importancia que se realicen las reformas propuestas a la ley vigente, teniendo en cuenta que se necesita de una norma que se adecue a los tiempos actuales, con la única finalidad de brindar un funcionamiento práctico y efectivo de las dependencias del Estado.

Cabe destacar, que otra cuestión importante de esta reforma de la ley de registros de la provincia se visibiliza también en la adaptación de la misma ley, al nuevo Código Civil y Comercial, el cual fuera sancionado en el año 2015. Dicha normativa modificó varios artículos que se encuentran íntimamente ligados a dicha ley de registros de la provincia, y adoptó nuevos derechos reales que hoy no se encuentran previstos en la Ley Registral.

Es por ello, que en base a lo expuesto con anterioridad se modificaron distintas disposiciones de la Ley de Registros de la Provincia, las cuales se mencionan a continuación, fundamentando dichas reformas en las distintas disposiciones de la normativa vigente.

En sus primeros Artículos 1,2,3,5 y 6, se adaptó la denominación y funciones de la Dirección, de los Registros y de los diversos departamentos de la misma a la propuesta de Ley orgánica oportunamente elevada. En el Artículo 2 también se agrega un inciso que menciona la función de la Dirección General, de seleccionar los medios más aptos a los fines de la técnica registral, así como del ordenamiento, reproducción y conservación de las constancias registrales, garantizando la seguridad y optimizando la prestación del servicio.-

Dentro de las disposiciones del Artículo 7, se adaptó la denominación de los Registros y en el inciso a) se modificó la nómina de actos (documentos) a inscribirse o anotarse en los Registros, ampliándose los mismos a los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles situados en la Provincia “y/o sobre derechos relativos a los mismos”, en un todo de acuerdo con el Art. 1.883 del Código Civil y Comercial que determina que el objeto de los derechos reales también puede ser un bien taxativamente señalado por la ley.-

Se suprimió el inciso b del Artículo 8 que disponía que no se registrarían los documentos referidos a derechos sobre sepulcros, ya que el Código Civil y Comercial incorporó el Derecho Real de Cementerio Privado en su Art. 2.103 y concordantes. Además se suprime la última parte Artículo 9 que habilitaba a que los documentos privados a inscribir se pudieran presentar con firma ratificada personalmente en el trámite de inscripción ante el Jefe del Registro respectivo o bien fueren realizados con intervención de abogados inscriptos en la Matrícula de Entre Ríos. El fundamento se encuentra en el Art. 3 in fine de la Ley 17.801 que prescribe que en casos de excepción establecidos por las leyes, los instrumentos privados podrán ser inscriptos siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente, norma de fondo de rango constitucional superior a la cual contradecía aquélla disposición.-

En las disposiciones del Artículo 10 se aclaró que la multa se aplica a documentos notariales, judiciales o administrativos. Se incorporó el carácter de título ejecutivo de la resolución de la Dirección que se encuentre firme en tal sentido (Art. 506, srgtes. y ccdtes. Código Procesal Civil y Comercial de Entre Ríos) tal como lo dispuso el Punto 3 del Anexo I del Decreto Nº 4.779 del M.G.J. de fecha nueve de diciembre de 2.014, y como se reiteró mediante la Disposición Técnico Registral Nº 1 del 2.015. Asimismo se agregó que quedan exentos de la misma los documentos autorizados por la Escribanía Mayor de Gobierno o documentos judiciales relativos a actuaciones en las que sean parte actora el Estado nacional, provincial o municipal o cualquiera de sus reparticiones y cuyo presentante acredite autorización suficiente, tal como lo había ordenado la misma D.T.R.-

Se suprime del Artículo 12 en el inciso a) el término anotar, por ser técnicamente incorrecto para el caso y se adaptó en el inciso d) la denominación del Registro Público de Actividades Especiales. Asimismo se condicionó la posibilidad de que los otorgantes tuvieran legitimación inscriptoria a los casos en que lo hagan, en forma subsidiaria y con firma autenticada ante escribano, y frente al incumplimiento debidamente acreditado del deber legal previsto en el Artículo 10 por parte del notario, funcionario interviniente o abogado. Ello se funda en la finalidad de evitar situaciones de conflicto ante dicha potestad.-

Se modifica el inciso e) del Artículo 14 de acuerdo al Código Civil y Comercial, citándose el artículo correlativo al que se citaba antes, esto es, 1.983 in fine.-

Dentro de las disposiciones de los artículos 18 y 20, se lleva el plazo a treinta (30) días pues eso es lo que dispone el Art. 9 inc. b) de la Ley 17.801.- Se contempla Artículo 22 los datos a consignar en el folio real, requiriéndose en el inciso d), además del nombre, el apellido y el documento nacional de identidad del o los titulares, por considerarse de interés a los fines de la individualización.-

En lo que respecta a las disposiciones del Artículo 23, se modifican los términos y se los adapta al nuevo derecho real de propiedad horizontal previsto por el Código Civil y Comercial.- Siguiendo la misma línea, se adapta el Artículo 24 en el inc. a) el término dominio por derechos reales, por ser más abarcativo y por lo tanto ser más apropiado para el caso. Asimismo se agrega un Artículo (25) que dispone que la Dirección determinará el texto que corresponda en cada asiento a practicarse.-

En lo referente a TRÁMITES OFICIALES, Artículo 29 se dispone que en los trámites relativos a cuestiones de interés del Estado Nacional, Provincial y/o Municipal, el Jefe del Registro deberá en todos los casos imprimir trámite urgente y sin cargo, en los términos y con el alcance del Artículo 27. También, que lo mismo se aplicará a los documentos presentados por Entes Autárquicos cuyo objeto involucre fines sociales.-

En el inciso 3) del Artículo 30, cuando se menciona lo que se deberá referenciar en el documento, se habla de partición en sentido amplio, comprendiendo así también el supuesto de partición extrajudicial, que en general es la más frecuente en casos de tracto abreviado.-

En las disposiciones del Artículo 47 se agrega al listado de profesionales con interés legítimo en consultar el estado jurídico de los bienes y el poder de disposición de las personas a los efectos establecidos en el artículo 21º de la Ley Nacional Nº 17.801, a los martilleros, corredores y contadores, en virtud de considerarse que los mismos realizan tareas de incumbencia registral.-

En el Artículo 50, se reemplaza como medio tecnológico para solicitar y expedir informes, la vía telegráfica por los medios informáticos que autorice la Dirección.-

En lo concerniente a CERTIFICACIÓN PARA SUBASTA JUDICIAL- Artículos 51 y 52- se agrega al final del primer artículo una excepción al plazo general de vigencia de las certificaciones previstas por los Artículos 23 a 25 de la Ley 17.801, para los casos en que sean solicitados para subasta judicial de acuerdo al artículo siguiente. En este sentido, se buscó incorporar a la ley un mecanismo que permita mayor seguridad jurídica en materia de subasta judicial, por lo cual se adoptó una fórmula similar a la prevista por la Disposición Técnico Registral, D.G.N.R.A. Nº 2 de 2.007, en la que se preveía un plazo de 120 días para esos casos. Se considera que los plazos de las certificaciones (especialmente su extensión), es materia sumamente delicada, por lo cual es más adecuado regularlos mediante la ley registral provincial. Asimismo, se extendió el plazo a 150 días tal como lo prevé la ley registral de la provincia de Córdoba, tomada como modelo y pionera en esta regulación.-

En el Artículo 57, se agrega un artículo que prevé que ante el incumplimiento por parte del escribano o funcionario público del Artículo 23 de la Ley Nacional 17.801, corresponderá realizar la búsqueda de oficio, y que los Jefes de Registro deberán comunicar a la Dirección General dichos incumplimientos, la cual a su vez informará a los Colegios Profesionales a sus efectos. Se trata de una práctica común en los registros pero se procura darle regulación en la ley.-

Dentro de las disposiciones del Artículo 58, en un todo de acuerdo con el Artículo 45, se agrega al listado de profesionales con interés legítimo para solicitar informes, a los ingenieros, agrimensores, martilleros, corredores y contadores, en virtud de considerarse que los mismos realizan tareas de incumbencia registral.-

Se modifica el Artículo 65 que preveía la solicitud de informes previo a la aprobación de particiones y a la inscripción de declaratorias de herederos y testamentos, por tratarse de prácticas anacrónicas. Se actualiza el precepto disponiendo, en un todo de acuerdo con el Artículo 759º Código Procesal Civil y Comercial de Entre Ríos, que antes de ordenarse la inscripción de las hijuelas en el Registro, deberá solicitarse informe sobre las condiciones de dominio de los inmuebles.-

Otro aspecto importante que se tuvo en cuenta es que, a diferencia de la metodología anterior, y de acuerdo a la clasificación de los derechos reales que efectúa el Código Civil y Comercial en su Art.1.888, se divide la SECCION TERCERA, DE LAS INSCRIPCIONES EN PARTICULAR en: TITULO I -DERECHOS REALES SOBRE COSA PROPIA; CAPITULO I: DOMINIO Y CONDOMINIO, SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, DOMINIO REVOCABLE y DOMINIO FIDUCIARIO; CAPITULO II: PROPIEDAD HORIZONTAL; CAPÍTULO III :DERECHO REAL DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS; CAPÍTULO IV: DERECHO REAL DE TIEMPO COMPARTIDO; CAPÍTULO V: DERECHO REAL DE CEMENTERIO PRIVADO; CAPÍTULO VI: PROPIEDAD SUPERFICIARIA. TITULO II: DERECHOS REALES SOBRE COSA AJENA; CAPÍTULO I: DERECHO REAL DE SUPERFICIE; CAPÍTULO II: DERECHO REAL DE USUFRUCTO; CAPÍTULO III: DERECHO REAL DE USO; CAPÍTULO IV: DERECHO REAL DE HABITACIÓN; CAPÍTULO V: DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE; CAPÍTULO VI: DERECHO REAL DE HIPOTECA; y TITULO III PROPIEDADES SUJETAS A REGIMENES ESPECIALES - LEY Nº 14.005 – RÉGIMEN DE VIVIENDA, CAPITULO I: LOTEOS; CAPITULO II: REGIMEN DE VIVIENDA.-

En lo que atañe al Artículo 69, se modifica el término “Fichas de dominio” por “Folios Reales de dominio”, a fines de adaptar a los conceptos modernos que se utilizan en materia registral. Se agrega como contenidos del mismo la superficie y los límites y linderos del inmueble, ya que hacen al principio de especialidad y se suprime el término parcela por considerarse un concepto propio de la materia catastral y extraño a la registral propiamente dicha. Se completa los datos a consignar en el folio real, requiriéndose en el inciso b), además del nombre y el apellido, el documento nacional de identidad del titular, por considerarse de interés a los fines de la individualización.-

En su Artículo 70, se reemplaza el término “persona física” por “persona humana”, de acuerdo al Art.19 y ccdtes. del Código Civil y Comercial.- y en el Artículo 71, se mantiene la regla que no permite ser titulares de los asientos registrales en general los entes a los que la ley no les asigne personalidad jurídica, suprimiéndose las sociedades de hecho y las irregularmente constituidas por ser consideradas personas jurídicas por el Art. 21 y ccdtes. de la Ley General de Sociedades.-

Se modifica en el Artículo 72 el término “anotaciones” por “inscripciones” por ser técnicamente más correcto.- y en el Artículo 78 se reemplaza el término “persona física” por “persona humana”, de acuerdo al Art.19 y ccdtes. del Código Civil y Comercial.-

En el CAPÍTULO I, TÍTULO I, SECCIÓN III, en el Artículo 79, se agrega un artículo destinado a regular la inscripción de los documentos portantes de sentencia de prescripción adquisitiva de acuerdo al Artículo 1.905 del Código Civil y Comercial, por considerarse necesaria su inclusión.-

En el mismo Capítulo se introducen dos Artículos 80 y 81, que regulan la adquisición de dominio subordinado a plazo o condición resolutoria, así como la efectivización de la revocación del dominio en los términos del Artículo 1.965 del Código Civil y Comercial.-

Por último, se incorporan cuatro artículos desde el 82 a 85, que regulan la calificación de documentos de los que resulten actos de transferencia del dominio fiduciario sobre inmuebles, en los términos del Artículo 1.701 del Código Civil y Comercial, así como la forma de los mismos de acuerdo al Artículo 1.669, disponiendo en este sentido que cuando el fiduciario adquiera bienes con posterioridad a la celebración del contrato de fideicomiso y siempre que el mismo no se haya

instrumentado en escritura pública, se calificará que se lo haya transcrito en la respectiva escritura de adquisición. Asimismo, se regulan la extinción y consiguiente readquisición del dominio perfecto, la cual deberá inscribirse para su oponibilidad, de acuerdo al Art. 1.706 del Código Civil y Comercial. Por último se dispone que en la anotación de medidas cautelares, se dejará constancia en el documento respectivo, que la toma de razón se efectúa sobre el dominio fiduciario, tal como se venía haciendo de acuerdo a instructivos elaborados por la D.G.N.R.A.-

En las disposiciones de los Artículos 86, 88 y 92, se adaptó el concepto de Reglamento al nuevo que le da el Código Civil y Comercial y se actualizó los artículos citando los correlativos.- siguiendo la misma línea en el Artículo 89, se adaptó el concepto de Reglamento y se cambió en el inciso b la expresión “sobre el total de los bienes comunes” por “sobre el total del edificio”, en un todo de acuerdo con la regulación que da el Código Civil y Comercial al derecho real de Propiedad Horizontal.- se tuvo el mismo criterio en los Artículos 90 y 95, Se adaptó el concepto de Reglamento y se corrigió la redacción.-

En su Artículo 96 se adaptó la regulación de las unidades complementarias al concepto de unidad funcional previsto por el Art. 2.039 Código Civil y Comercial que considera a aquélla como parte integrante de ésta.-

Se incorporó al TÍTULO I de la SECCIÓN III, el CAPÍTULO III denominado DERECHO REAL DE CONJUNTOS INMOBILIARIOS, regulando así en la ley provincial la registración de este nuevo derecho real, haciéndole aplicable la normativa referente al derecho real de propiedad horizontal con las diferencias que imponga su especialidad.-

Se incorporó al TÍTULO I de la SECCIÓN III, el CAPÍTULO IV que regula la registración del DERECHO REAL DE TIEMPO COMPARTIDO, y se dispone que la calificación de la escritura mediante la cual se afecte a este derecho real será igual a la dispuesta para los demás documentos, verificándose además, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Código Civil y Comercial, y en la ley registral provincial.-

Se incorporó al TÍTULO I de la SECCIÓN III, el CAPÍTULO V correspondiente al DERECHO REAL DE CEMENTERIO PRIVADO, disponiéndose que la calificación de la escritura de afectación a cementerio privado será igual a la dispuesta para los demás documentos registrables verificándose además, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Código Civil y Comercial (teniendo en cuenta principalmente el inciso a) del Artículo 2.105 - descripción del inmueble -), y en la ley registral provincial, debiendo incorporarse en la misma el Reglamento de administración y uso del cementerio. Asimismo se menciona que las parcelas exclusivas destinadas a sepultura podrán ser objeto de medidas cautelares, en los casos previstos por el Artículo 2.110 del Código Civil y Comercial.-

Se incorporó al TÍTULO I de la SECCIÓN III, el CAPÍTULO VI correspondiente al DERECHO REAL DE SUPERFICIE, que puede presentarse como PROPIEDAD SUPERFICIARIA (derecho real sobre cosa

propia) o como DERECHO REAL DE SUPERFICIE en sentido estricto (derecho real sobre cosa ajena). Metodológicamente, se dividió ambas versiones siguiendo la clasificación del Código Civil y Comercial, por lo cual en el Título I (Derechos Reales sobre Cosa Propia), Capítulo VI se incluyó la Propiedad Superfiliaria y en el Título II (Derechos Reales sobre Cosa Ajena) se incluyó el Derecho Real de Superficie en sentido estricto. Se dispone que se aplicará la misma normativa en ambos casos y que la calificación de la escritura mediante la cual se adquiere el derecho real de superficie será igual a la dispuesta para los demás documentos registrables, verificándose además, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el del Código Civil y Comercial y en la ley registral provincial. Asimismo, se regula los plazos, debiendo los mismos ser publicitados, y en caso de cumplirse el plazo máximo de este derecho se dispone que será necesario el ingreso de un documento que ruegue expresamente la extinción del mismo. Por último, se establece que en caso de surgir de los asientos registrales que el superficiario no puede afectar al régimen de propiedad horizontal sin el consentimiento del titular de dominio, deberán observarse los documentos que no cumplan con su intervención, de acuerdo al Artículo 2.120 del Código Civil y Comercial.-

En el CAPÍTULO II del TÍTULO II, se regula el DERECHO REAL DE USUFRUCTO modificándose aspectos relacionados con su transmisibilidad prevista por el Código Civil y Comercial. Se dispone que se registrarán los documentos que instrumenten la misma de acuerdo al Artículo 2.142 del Código Civil y Comercial, para lo cual se deberá cumplimentar con la certificación prevista por el Artículo 23 de la Ley 17.801. En caso de subasta del derecho de usufructo, se establece que se levantará o desplazará, en su caso, sólo las medidas cautelares que recaigan sobre el mismo. Por último, su extinción deberá ser rogada expresamente.-

En el CAPÍTULO III, se regula el DERECHO REAL DE USO y se hace aplicable a su registro las normas referidas al derecho real de usufructo, en lo pertinente.-En el CAPÍTULO IV se regula el DERECHO REAL DE HABITACIÓN y se hace aplicable a su registro las normas referidas al derecho real de uso en lo pertinente. Se prevé la registración del derecho real de habitación vitalicio y gratuito para el cónyuge supérstite establecido por el Artículo 2.383 del Código Civil y Comercial para lo cual se requiere escritura pública en la que, además de los recaudos registrales exigibles, se consignará el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha norma para la procedencia del derecho.Lo mismo se dispone para el registro del derecho real de habitación vitalicio y gratuito para el conviviente supérstite establecido por el Artículo 527.-

En el CAPÍTULO V se regula el DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE: Se modifica el primer Artículo unificándose las servidumbres personales con las reales a la hora de materializar los asientos. Se actualiza el Artículo relativo a servidumbres forzosas (2.166 del Código Civil y Comercial).Se unifica la regulación de las Servidumbres Administrativas en cuanto a los requisitos para su inscripción, remitiendo en general a las leyes que las establezcan.-

En el CAPÍTULO VI se regula el DERECHO REAL DE HIPOTECA, y se divide en tres partes: 1-DE LA HIPOTECA , 2- MODALIDADES HIPOTECARIAS, 3-LETRAS HIPOTECARIAS LEY 24.441. Se modifica la denominación de la segunda parte, que antes se titulaba Derechos de contenido hipotecario, y ahora se llama “Modalidades Hipotecarias”, por considerarse más apropiada, al incluir la misma figuras de contenido hipotecario (nacidas en el derecho bancario), pero con diferencias formales respecto de la hipoteca. En la tercera parte se incorpora la regulación de la hipoteca con emisión de letra hipotecaria o de letra hipotecaria escritural, prevista por la Ley 24.441.-

En el TÍTULO III se prevén las PROPIEDADES SUJETAS A REGIMENES ESPECIALES (LEY N° 14.005 – RÉGIMEN DE VIVIENDA). Se suprime la prehorizontalidad (Arts. 90 a 95) del anterior Título, por haberse derogado la ley 19.724 y haberse reemplazado en los Artículos 2.070 a 2.072 Código Civil y Comercial por un sistema de seguros.-

En el Artículo 133º se agrega a la mención de la Ley 14.005, su modificatoria N° 23.266. Asimismo, se suprime el Artículo 88 por considerárselo de cumplimiento imposible dada la aplicación real del régimen de loteos.-

En cuanto al antiguo Bien de Familia se adapta su articulado al Régimen de Vivienda previsto por el Artículo 244 y siguientes del Código Civil y Comercial Se suprime el Artículo 98 por haberse omitido en la regulación de la vivienda, cualquier mención relativa a la valuación fiscal del inmueble.-

En materia de Medidas Precautorias se suprimió en el Artículo 139 la frase “o fotocopia certificada de las piezas pertinentes”, por considerarse la misma inadecuada en estos casos, así como la primera parte del Artículo 142 que preveía la anotación de las inhibiciones en cada Registro de la Provincia, por haberse creado el Departamento Central de Inhibiciones y Juicios Universales en la órbita de la Dirección General del Notariado, que se encarga de centralizar la anotación de las mismas.-

En materia de Boleto de Compraventa, se suprimió del título y del contenido del Artículo 146, lo relativo a un domicilio especial. En cuanto a la legitimación para presentar el Boleto a inscripción en el Registro, se modificó el mismo en cuanto a que las partes (una o ambas) sólo podrán hacerlo a través de escribano o abogado autorizado a tales fines, por considerarse inconveniente que las personas individualmente consideradas tengan acceso directo al Registro, salvo en casos estrictamente necesarios. En cuanto al plazo de publicidad de los Boletos, en el Artículo 149 se lo lleva de los 10 años, a los cinco (5) años, por considerarse dicho cambio apropiado en virtud de haberse modificado el plazo genérico de prescripción en el Artículo 2.560 del Código Civil y Comercial.-

En el Artículo 150 se cambia la palabra “transferencia” por “cesión” de boletos por considerarse más apropiada técnicamente.

En cuanto a la cancelación de la inscripción, se modificó el Art. 151 requiriendo que ambas partes la soliciten, por considerarse conveniente evitar posibles conflictos.-

Se modificaron los efectos de la inscripción del Boleto (Artículo 152), por tratarse la anterior de una norma manifiestamente inconstitucional por regular materia sobre la cual la provincia no tiene competencia. Se otorga a la inscripción entonces, sólo efectos de publicidad noticia.-

Se suprime el Título correspondiente a Cesión de herencia por haberse establecido expresamente en el Artículo 2.302 inc. b) del Código Civil y Comercial, lo ya sostenido por la doctrina y jurisprudencia mayoritaria, en el sentido de que el procedimiento válido para acordar publicidad a la misma y por ende hacerla oponible a terceros, es incorporando el respectivo instrumento al expediente sucesorio.-

En el TÍTULO II correspondiente a ANOTACIONES ESPECIALES, se incorpora un instituto novedoso que busca garantizar (junto con la Certificación específica prevista anteriormente) la seguridad jurídica en el iter inscriptorio de la Subasta Judicial, denominado INSCRIPCIÓN DEL AUTO QUE DECRETA LA SUBASTA, y que consiste en que el juez, al dictar el auto que decreta la subasta respecto de un inmueble, de acuerdo al Artículo 536 del Código Procesal civil y Comercial de la Provincia, ordenará la inscripción del mismo en el Registro, mediante oficio pertinente, del cual se tomará razón como una anotación preventiva bajo la denominación Comunicación de Subasta, conteniendo dicho asiento la fecha de la resolución judicial, los autos en que fue dictada y el juzgado interviniente.-Asimismo se dispone que esa anotación no tendrá plazo de caducidad, quedando su vigencia supeditada a la necesaria e insoslayable inscripción del respectivo documento judicial o notarial de transferencia del dominio a nombre del adquirente, recaudo imprescindible para la continuidad del tracto sucesivo (Artículo 15 Ley 17.801). Con ello se busca excluirla del régimen temporario de las cautelares (Artículo 37 inc. b Ley 17.801), el cual se considera que resultaría inadecuado para la finalidad perseguida, ya que no es posible determinar el tiempo ni los inconvenientes que pueden suscitarse previo a inscribir definitivamente el documento de transferencia de dominio en estos casos.-

En cuanto a las medidas cautelares que ingresen con posterioridad a aquélla anotación preventiva, se dispone que se anotarán en forma condicional, hasta tanto se inscriba el respectivo documento judicial o notarial de transferencia del dominio a nombre del adquirente, en cuyo caso serán desplazadas de su posición registral.

Esta solución se justifica porque en definitiva, el tercero que pretenda la inscripción de alguna medida cautelar o derecho sobre el inmueble en cuestión, no podrá ser considerado de buena fe, atento la publicidad efectuada mediante el instituto mencionado.-

Se incorpora en el TÍTULO III, la registración del LEASING, disponiéndose que los contratos de leasing inmobiliario deberán instrumentarse en escritura pública, y que se calificarán aplicando lo dispuesto en los Artículos 3 de la Ley Nacional 17.801 y 1.227, siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial. Con relación a su contenido registrable, plazo de presentación y certificación previa, se remite a lo dispuesto por los Artículos 14, 5 y 23 de la ley mencionada (Artículo 1.235 Código Civil y Comercial). Es decir que pese a no tratarse de la transmisión, constitución o modificación de un derecho real, se aplica al caso el mecanismo de la retropropiidad, ya que ello encuentra su justificación en la registración de la opción de compra como instituto que necesita tener la oponibilidad que le señala la ley, para, como dice Villaro, “sacarla del plano de las relaciones personales e ingresarla en el de las reales, en el que la noción de tercero es

esencial” (Villaro, Felipe, “Derecho Registral Inmobiliario”, Editorial Astrea, Año 2.010, Bs. As.).El contrato de leasing, se trata, al decir de Moisset de Espanés, de un “acto jurídico complejo que genera principalmente obligaciones, aunque – en razón de la presencia de la opción de compra – incluye dentro de sus posibles efectos el de provocar la mutación del derecho de propiedad sobre la cosa dada en leasing” (Moisset de Espanés, Luis “Publicidad Registral”, 3ª Edición, Editorial Zavalía, 2.003, Bs.As.). Esa posibilidad, fundamenta la publicidad de ciertos aspectos del contrato.- Se describe el asiento a practicar en el rubro b) del folio real, indicándose que se dejará constancia de los datos identificatorios del tomador, del plazo de duración del contrato y del plazo para la opción de compra, y se individualizará el documento según las reglas generales. Finalmente, se dispone que su registración tendrá una vigencia de veinte años, pudiéndose reinscribir antes de su vencimiento por rogación del dador u orden judicial.-

Se modifica en los Artículos de la SECCIÓN VI los conceptos adaptándolos a la nueva Ley Orgánica propuesta.-Se suprime la SECCIÓN VII correspondiente al ARCHIVO NOTARIAL Y JUDICIAL, en virtud de estar proyectada en el primer caso y ya ser ley en el segundo, su exclusión de la órbita de la Dirección General .-Se adapta la SECCIÓN VIII a la nueva Ley Orgánica propuesta.-

En la SECCIÓN IX se cambia la denominación del ex Registro Público de Comercio, y se pasa a llamar REGISTRO PÚBLICO DE ACTIVIDADES ESPECIALES. Con ello se busca adaptar la normativa a la ley 26.994 que derogó el Código de Comercio, cuyo Art. 34 y sptes. regulaban la figura del comerciante individual, sin dejar de tener en cuenta que si bien el Código Civil y Comercial no lo menciona, podría interpretarse, como lo hace algún sector de la doctrina, que la organización de este registro es una facultad no delegada y por lo tanto propia de las provincias. Por ello, ante la duda, se prefirió mantener la estructura del registro, modificando su nombre y ciertos contenidos puntuales, teniendo en cuenta que de dictarse alguna normativa nacional que establezca la sustancia de los mismos, es muy probable que no sea tan diferente a la anterior dada la actividad a la que se apunta (actividad económica - empresarial - individual).-Por último se adapta los conceptos del Artículo 185 a la ley Orgánica propuesta.-

AUTORA. DIPUTADA CARINA RAMOS

**COAUTORES. JUAN COSSO, MARIANA FARFAN, ANGEL GIANO, DIEGO LARA, JUAN NAVARRO,
JOSE MARIA KRAMER,**