

# LEGISLATURA DE BUENOS AIRES

---

## DECRETO LEY 11.643

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD Normas para el funcionamiento

Departamento de Economía y Hacienda.

La Plata, 2 de octubre de 1963.

Visto que la organización básica del Registro de la Propiedad, ajustada fundamentalmente a normas de antigua data, no se encuentra hoy a la altura de los problemas jurídicos y técnicos que el constante y pronunciado aumento del tráfico inmobiliario plantea, y

Considerando:

Que es necesario reestructurarlo integralmente, mediante una legislación sistemática y científica, que supere la heterogeneidad de la organización actual, a fin de satisfacer imperiosas necesidades de interés público y solucionar los numerosos problemas que plantea la falta de rapidez y seguridad que deben caracterizar la publicidad registral.

Que resulta de interés mantener en sus lineamientos generales, los principios jurídicos de la ley orgánica vigente 2.378 inspirada en la ley hipotecaria española de 1861.

Que es conveniente revitalizar tales principios, porque ellos han contribuido a la elaboración de un importante cuerpo de doctrina en el país y en aquellos en que rige una legislación semejante, como asimismo una abundante jurisprudencia, todo lo cual contribuye a dar valiosos aportes a la problemática registral, tan rica en particularidades y matices.

Que es necesario en cambio innovar en el aspecto de la mecánica registral, introduciendo procedimientos técnicos largamente experimentados en países europeos tales como Francia, Alemania e Inglaterra en los que se utiliza a los efectos de la matriculación el Folio Real, con lo que se supera el procedimiento cronológico usado en la actualidad, que si bien desde un punto de vista teórico puede resultar aceptable, analizado a través de sus resultados, da un sinnúmero de elementos negativos, tales como la complejidad en cuanto a la información, la fácil receptibilidad de errores en los asientos sucesivos y una suma apreciable de inconvenientes prácticos que han sido superados por una técnica más avanzada.

Que por aplicación del decreto 2.202/962 que introduce el Folio Real en el proceso de la matriculación, se está realizando en el Registro de la Propiedad una experiencia, cuyos positivos resultados constituyen un valioso aval para el sistema que ahora se reglamenta en forma integral.

Que este nuevo ordenamiento posibil'ya la experiencia de certificaciones mediante fotocopias, lo que significa el máximo de seguridad en la información, reduciendo en forma apreciable el número de empleados dedicados actualmente a esa tarea y admite un promedio diario de labor muy superior al antiguo procedimiento.

Que todo ello permite inferir que el sistema adoptado producirá el descongestionamiento de la tarea registral, depurará las actuales inscripciones equivocadas, reducirá la responsabilidad del Estado en materia de omisiones en los certificados a un promedio ínfimo y dará a los usuarios la seguridad de que el "status jurídico" de sus propiedades estará plenamente garantizado por el Registro de la Propiedad, en cuanto a sus funciones compete.

Que resulta beneficioso dictar un ordenamiento con disposiciones relativas a la obligación de confeccionar y mantener actualizados los ficheros de titulares de dominio y otros derechos reales y deudores hipotecarios, ya que estos repertorios, de indudable trascendencia dentro de la estructura del Registro de la Propiedad, proveerán a otras dependencias del Ministerio de Economía y Hacienda, elementos informativos fundamentales de la tarea rentística y catastral.

Que es conveniente introducir en forma sistemática los principios acogidos por la moderna legislación registral, tales como el de la inscripción provisoria, la necesidad de documento auténtico para la inscripción de los distintos titulares, el de la especialidad en cuanto a la matriculación, el de la publicidad y el de la inscripción no convalidante.

Que debe contemplarse la necesidad de conceder un recurso especial contra las decisiones del Registro, con vistas a asegurar los derechos y garantías de los particulares y la mayor economía procesal.

Que asimismo es necesario dictar normas sobre la organización y funcionamiento del Registro, a los efectos de dar organicidad a disposiciones dispersas sobre la materia.

Por ello, en uso de las facultades que le son propias, y atento la autorización conferida por el decreto nacional 8.209/963, el Comisionado Federal en la provincia de Buenos Aires en ejercicio del Poder Legislativo

## DECRETA CON FUERZA DE LEY

### CAPITULO I

#### **Registro de la Propiedad. Objeto. Documentos registrables.**

Art. 1º En el Registro de la Propiedad se inscribirán o anotarán los títulos que constituyan, transmitan, modifiquen, extraigan o en cualquier otra forma se refieran al dominio y los demás derechos reales, así como a los embargos, y a los que declaran la incapacidad o inhibición de las personas para la libre disposición de sus bienes, con el objeto de darles publicidad y producir los demás efectos que resultan de esta ley.

Art. 2º Para que los títulos referidos en el artículo anterior sean inscribibles, deberán estar consignados en sentencia, escritura pública o documento auténtico, según legalmente corresponda. Para

casos particulares que señalará la reglamentación, tendrá carácter de documento auténtico a los fines de esta ley, el instrumento privado, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente.

## CAPITULO II

### De la Inscripción. Plazos. Procedimientos y Efectos.

Art. 3º La inscripción de los títulos a que se refiere el artículo 1º de esta ley es obligatoria y desde entonces producirá efectos registrales contra terceros.

Los documentos públicos que se presenten para su inscripción dentro de los cuarenta y cinco (45) días de su otorgamiento, se considerarán como registrados a la fecha de su instrumentación.

Con respecto a la hipoteca los plazos, procedimientos y efectos son los que dispone el Código Civil.

Art. 4º La situación registral sólo variará a petición de:

- a) El funcionario autorizante del título;
- b) Quien tenga interés en asegurar el derecho que deba inscribir.

Art. 5º Los títulos serán presentados con una solicitud redactada en la forma que determine la reglamentación, la que será firmada y sellada por el funcionario que autorizó el acto o su reemplazante legal. Estas solicitudes, así como las que en su caso suscriban los interesados, quedarán archivadas. Su eliminación sólo podrá realizarse cuando haya transcurrido el plazo que fije la ley con relación al derecho inscripto y en la forma que determine la reglamentación; con respecto a las referentes al dominio, cuando hubiere transcurrido cinco (5) años de efectuada la inscripción y registrado dos transmisiones totales del inmueble.

Art. 6º El registro observará la legalidad de las formas extrínsecas de los títulos cuya inscripción se solicite, por lo que resulte de ellos y de los asientos del registro.

Art. 7º Cuando el Registro notare alguna falla en el título, conforme al artículo anterior, lo devolverá al solicitante para que la subsane o, en caso contrario, recurra por la denegatoria. En todo caso se inscribirá provisoriamente por el término que determine la reglamentación. Planteada la instancia contencioso-registral, la inscripción provisoria se extenderá hasta que quede agotada la instancia.

Art. 8º La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adolezca según las leyes.

## CAPITULO III

### Matriculación. Procedimiento.

Art. 9º Los inmuebles sobre los que deban inscribirse los títulos a que se refiere el artículo 1º, serán previamente matriculados.

Art. 10º La matriculación se efectuará por separado para cada partido de la provincia, destinando a cada inmueble un folio especial con la característica de ordenamiento que servirá para designarlo.

Art. 11º Si un inmueble estuviere ubicado en dos o más partidos, la matriculación se hará en uno de ellos en la forma que disponga la reglamentación.

Art. 12º El asiento de matriculación, que llevará la firma del registrador responsable, se redactará en base a breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos, nomenclatura catastral, referencia a su plano en su caso, y cuantas otras especificaciones resulten conducentes a su completa individualización. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio, con sus datos personales completos. Para las sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio. Se hará mención de la proporción en el condominio o en el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar, fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose además, el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación.

Art. 13º Si el bien se dividiera, se harán tantas nuevas matriculaciones como cuantas partes resulten, poniéndose nota en el folio primitivo de la desmembración operada.

Si en cambio diversos inmuebles se unificaran, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores poniéndose nota de correlación. En ambos casos se vinculará la o las matrículas con los planos correspondientes.

#### CAPITULO IV

##### Tracto sucesivo. Prioridad. Efectos.

Art. 14º Matriculado un inmueble, en las transmisiones sucesivas no será necesario describirlo nuevamente en tanto no experimente modificaciones topográficas.

En los lugares correspondientes del folio se registrarán:

- a) Las posteriores transmisiones de dominio;
- b) Las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio;
- c) Las cancelaciones o extinciones que correspondan.

Los asientos referidos en estos incisos se llevarán por estricto orden cronológico y en la forma que expresa el artículo 12º en cuanto fuere compatible, con la debida especificación de las circunstancias particulares que resulten de los respectivos títulos.

Art. 15º No se registrará título en el que aparezca como titular del derecho persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio debe resultar un perfecto encadenamiento del titular del dominio y demás derechos registrados y correlación entre las inscripciones que existan y las que con posterioridad las modifiquen, cancelen o extingan.

Art. 16º No será necesaria la previa inscripción o anotación a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al título que se otorgue, en los siguientes casos:

- a) Cuando esté suscripto por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre;

- b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o su cónyuge;
- c) Cuando el mismo sea otorgado como consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios;
- d) Cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre un mismo inmueble, aunque intervengan diversos funcionarios para sus respectivas autorizaciones.

En todos estos casos el título deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos, motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el Registro.

Art. 17º Inscripto en el Registro en forma definitiva o provisoria un título, o practicada una anotación preventiva, no podrá inscribirse ni anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, excepto que el presentado en segundo término se hubiere instrumentado durante el término de vigencia del certificado a que se refiere el artículo 22º, se lo presente para su inscripción dentro del plazo que se establece en el artículo 3º y, de acuerdo con las disposiciones del Código Civil o de esta ley, tenga preferencia o prioridad respecto al anteriormente inscripto.

Art. 18º De acuerdo con lo previsto en el artículo anterior, el Registro procederá en la siguiente forma:

- a) Devolverá los títulos que resulten rechazados por oponibilidad o incompatibilidad;
- b) En el caso de existir certificados vigentes en el momento de la inscripción o anotación, procederá a practicarla advirtiendo esta circunstancia;
- c) Cuando la segunda inscripción o anotación obtenga prioridad respecto a la primera, informará la variación producida en la situación registral.

La advertencia o información indicada se dirigirá a quien hubiere efectuado la petición o quien tuviere interés en conocer la situación registral.

Art. 19º A los efectos registrales la prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones de igual fecha relativas a un mismo inmueble, quedará establecida por el número de presentación asignado a los títulos en el libro diario. Con respecto a títulos que provengan de actos otorgados en forma simultánea, la prioridad deberá resultar de los mismos.

Sin embargo, las partes pueden de común acuerdo sustraerse al principio expresado en los párrafos anteriores adoptando para sus derechos otro orden de prelación.

## CAPITULO V

### Publicidad registral. Certificados e informes

Art. 20º El Registro es público para el que tenga interés legítimo en averiguar el estado de los bienes, títulos, limitaciones o interdicciones inscriptas. La reglamentación determinará la forma en que la documentación puede ser consultada sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro.

Art. 21º La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o de los derechos reales y la interdicción de los otorgantes, sólo podrá acreditarse en relación a tercero por el certificado a que se refieren los artículos siguientes.

Art. 22º Ningún funcionario público podrá autorizar títulos de transmisión, constitución, o modificación de derechos reales sobre inmuebles, sin haber tenido a la vista el título que debe servirle de referencia, debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad, así como certificado expedido a tal efecto por dicha oficina, en el que conste la situación jurídica de los bienes y de las personas. La reglamentación deberá expresar la forma cómo ha de solicitarse e informarse este certificado y el término de su validez, que no podrá ser inferior de quince (15) días.

Las escrituras públicas deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten del certificado.

Art. 23º Expedido un certificado de los comprendidos en el artículo 22º, el Registro tomará nota en el folio del correspondiente inmueble y en protección de la buena fe negocial, no dará otro sobre el mismo dentro del término de su vigencia, sin la advertencia especial de los certificados que en dicho período de tiempo hubiera despachado.

Art. 24º En los casos de escrituras simultáneas o cuando deban mediar referencias de expedientes, la relación que deberá hacerse respecto a los antecedentes del acto que se instrumenta, podrá verificarse directamente de los documentos originales o de sus testimonios. En lo que se refiere a las constancias del certificado en escrituras simultáneas, la que se autorice como consecuencia deberá hacer referencia a la información que al respecto contenga la que le antecede.

Art. 25º El Registro de la Propiedad expedirá además de los certificados a que se refiere el artículo 22º, copia certificada de la documentación registral y los informes que se soliciten de conformidad a las leyes en la forma que lo especifique la reglamentación.

Art. 26º En todo título que se inscriba en el Registro se pondrá una nota expresando fecha, la especie de inscripción que se hizo y el número de orden que le corresponda, en la forma que determine la reglamentación. Expedido segundo o ulterior testimonio de un título ya registrado, deberá solicitarse al Registro ponga nota de la inscripción que le corresponde dejándose la constancia respectiva en el folio pertinente.

Art. 27º Tanto los planos como la nomenclatura catastral de cada inmueble, sólo producirán efectos registrales desde su toma de razón en el folio respectivo.

Art. 28º Las inscripciones de títulos y derechos en el Registro servirán como prueba de la existencia de los mismos en los casos a que se refieren los artículos 1.011º del Código Civil y 868º y concordantes del de Procedimientos Civiles.

## CAPITULO VI

### Registro de inscripciones especiales

Art. 29º El Registro tendrá secciones donde se anotarán:

- a) La inhibición o interdicción que declare la incapacidad legal de las personas para administrar o disponer de sus bienes;

- b) La ausencia con o sin presunción de fallecimiento;
- c) La manifestación de la mujer casada de reservarse la administración de sus bienes;
- d) La cesión de acciones y derechos hereditarios;
- e) Toda otra registración que se disponga por ley.

Estas registraciones deberán practicarse con relación al asiento de dominio correspondiente, en cuanto sea compatible.

Art. 30º El registro de las inhibiciones e interdicciones de las personas físicas se practicará siempre que en la solicitud se expresen los datos que indica el artículo 473º del Código de Procedimientos Civiles y además el número de libreta de enrolamiento (o cívica) o cédula de identidad; para los extranjeros, el número de la cédula de identidad o del pasaporte. Estas anotaciones tendrán una vigencia de cinco (5) años.

## **CAPITULO VII**

### **Inscripciones provisorias, anotaciones preventivas y notas aclaratorias**

Art. 31º De acuerdo a la forma en que determine la reglamentación, el Registro practicará inscripciones provisorias en los casos del artículo 7º y las anotaciones preventivas que dispongan los jueces de conformidad a las leyes.

El cumplimiento de condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias que resulten de los títulos inscriptos, así como las modificaciones o aclaraciones que se instrumenten con relación a los mismos se harán constar en el folio respectivo por medio de notas aclaratorias.

## **CAPITULO VIII**

### **Rectificación de inscripciones**

Art. 32º Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los documentos inscribibles exista entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral.

Art. 33º La rectificación de las inscripciones se practicará por documento igual al que motiva la solicitud o por resolución judicial en la forma que determine la reglamentación.

Los errores materiales se rectificarán acompañando a la solicitud los documentos que sirvieron de base para la inscripción.

## **CAPITULO IX**

### **Cancelación de inscripciones y anotaciones preventivas**

Art. 34º Las inscripciones se extinguen por su cancelación, por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripta a favor de otra persona, por sentencia judicial, o por disposición de la ley.

Art. 35º Las inscripciones o anotaciones preventivas sólo se cancelarán mediante resolución judicial o escritura pública, según corresponda. Esta deberá contener el consentimiento de la persona a cuyo favor se haya practicado, sus sucesores o representantes legítimos. La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial, según resulte de los respectivos documentos, y se practicará en la forma determinada por la reglamentación.

Art. 36º Las anotaciones preventivas caducarán de pleno derecho a los cinco años de su registro, salvo aquellas que tengan señalado en la ley un plazo más breve. No obstante, por resolución de la autoridad que las decretó, podrán reinscribirse de conformidad a lo dispuesto por el artículo 476º del Código de Procedimientos Civiles.

Art. 37º Las anotaciones preventivas se extinguen por su conversión en inscripción.

Art. 38º La cancelación de las inscripciones o anotaciones preventivas contendrá todos los elementos que señale la reglamentación.

## CAPITULO X

### Del modo de llevar el Registro

Art. 39º La forma y los requisitos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad serán determinados por la reglamentación.

Art. 40º La guarda y conservación de la documentación registral quedará a cargo del Director del Registro, quien tendrá el deber de tomar todas las precauciones necesarias a fin de impedir cualquier fraude o falsedad que pudiera cometerse en ella.

Art. 41º La documentación no se retirará del Registro. En casos especiales, debidamente justificados, podrá extraerse mediante expresa autorización de la Dirección y bajo custodia de personal comisionado al efecto.

Art. 42º El Registro llevará además un Libro Diario donde asentará cada título en el momento y siguiendo el orden de su presentación, asignando a cada uno de ellos el número correlativo correspondiente.

Art. 43º El Registro deberá llevar también, índices personales por titulares del dominio y deudores de hipoteca.

## CAPITULO XI

### Procedimiento contencioso-registral

Art. 44º De las observaciones que formule el Registro el interesado podrá recurrir por:

- a) Reconsideración ante su Director, cuya resolución tendrá carácter definitivo, y dejará abierta la vía contencioso-administrativa;
- b) Demanda contencioso-administrativa ante la Suprema Corte de Buenos Aires, en los términos y formas establecidos por el Código Contencioso-administrativo, cuando le fuera denegada la reconsideración o se resolviera en su contra.

Art. 45º El plazo para interponer el recurso de reconsideración ante el Director del Registro será de veinte (20) días que comenzará a contarse a partir de la fecha de la notificación. El recurrente deberá fundar su derecho y acompañar u ofrecer toda la prueba que intente hacer valer, no admitiéndose después otros ofrecimientos, excepto de hechos posteriores o documentos que no pudieran presentarse en esa oportunidad.

Art. 46º Las pruebas deberán producirse dentro del plazo de treinta (30) días, prorrogable por igual término a solicitud de parte antes de que venza dicho plazo.



Art. 47º El término para resolver el recurso será de treinta (30) días desde que se declare la cuestión de puro derecho o vencido el término de prueba.

Art. 48º Si la resolución definitiva declara la bondad del título observado, la inscripción provisoria se convertirá en definitiva.

Si por el contrario la observación hecha por el Registro se declara procedente, para que se practique la inscripción el interesado deberá modificar el título dentro del término que se le señale expresamente.

Transcurrido este término sin que se subsane el instrumento o si el mismo se hubiere declarado nulo, la inscripción provisoria que en base al mismo se hubiere hecho, perderá todo su valor y se la considerará como si nunca se hubiere realizado.

Art. 49º Las notificaciones se practicarán personalmente, por cédula o por carta certificada con aviso de recepción que deberá contener copia de la resolución dictada. Al interponerse el recurso de reconsideración el recurrente deberá constituir domicilio en jurisdicción de la Provincia.

Art. 50º Los plazos fijados en este capítulo se contarán en días hábiles, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Código de Procedimientos Civiles.

## CAPITULO XII

### De la Dirección del Registro

Art. 51º La Dirección del Registro de la Propiedad será ejercida por un funcionario que deberá llenar los siguientes requisitos:

- a) Ser argentino;
- b) Poseer título de abogado o escribano, con cinco años como mínimo de ejercicio profesional;
- c) Tener más de veinticinco (25) años de edad;
- d) Domiciliarse en la Provincia.

Art. 52º El director tendrá las atribuciones y deberes que fijan las disposiciones de carácter general, las que especialmente se le asignan en la presente ley y en su reglamentación. Sus funciones serán incompatibles con el ejercicio de las profesiones de abogado, escribano o procurador.

Resolverá las cuestiones que se promuevan por la aplicación e interpretación de las normas legales y reglamentarias a las que debe ajustarse el organismo, y adoptará las disposiciones no previstas en la presente ley para su mejor funcionamiento. Además propondrá las reformas que estime conveniente introducir en leyes, decretos y reglamentaciones relativas al registro.

Sus resoluciones, en lo administrativo y funcional, son susceptibles de revisión por el Superior.

Art. 53º La subdirección será ejercida por un funcionario que deberá reunir las mismas condiciones y tendrá iguales incompatibilidades que las establecidas para el Director, siendo sus funciones:

- a) Reemplazar al Director en caso de ausencia;
- b) Fiscalizar y controlar las actividades internas del organismo y desempeñar las funciones que el Director le delegue.

Art. 54º La reglamentación determinará la estructura orgánica y los deberes y atribuciones del resto del personal del Registro.

## CAPITULO XIII

### Disposiciones transitorias

Art. 55º A partir de la fecha de vigencia de la presente ley, todos los inmuebles ya inscriptos en el Registro de la Propiedad, como los que aún no lo estuvieren, deberán ser matriculados de conformidad a sus disposiciones en el tiempo y forma que determine la reglamentación.

Art. 56º La reglamentación podrá disponer la matriculación de oficio de las propiedades registradas de conformidad a la ley 2.378, a los efectos de completar la conversión total al sistema registral creado por esta ley.

Art. 57º La documentación archivada de acuerdo a los términos de la ley 2.378, podrá ser eliminada cuando se refiere a antecedentes anteriores a cinco (5) años de la fecha en que se practique la matriculación del inmueble de conformidad a lo dispuesto por esta ley, y no se trate de la que corresponda a la o las inscripciones inmediatas a dicha matriculación.

Art. 58º La exigencia impuesta por el artículo 30º referente al número de documento de identidad será exigible a partir del 1º de enero de 1966.

Art. 59º La presente ley entrará en vigencia en la forma total o parcial, y tiempo que la reglamentación determine. A partir de ese momento quedarán derogadas o modificadas en lo pertinente las disposiciones legales o reglamentarias que se le opongan.

Art. 60º El presente decreto-ley será refrendado por el Ministro Secretario (interino) del Departamento de Economía y Hacienda.

Art. 61º Hágase saber oportunamente a la Honorable Legislatura.

Art. 62º Comuníquese, publíquese, dése oportunamente al Registro y "Boletín Oficial" y archívese.

IMAZ.

HORACIO C. RIVARA, JORGE LASCANO,  
JORGE D. PITTALUGA, CARLOS A. FLORIA,  
CARLOS A. L. BOUREL, JOSÉ R. BRUSA.

Decreto nacional 8.209/63

Boletín Oficial, 9 de octubre de 1963.

---