

**REGISTRO GENERAL
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
LEY N° 6435
SANTA FE, 31 de Julio 1968**

Publicada en Boletín Oficial N° 13.883 del 7 de agosto de 1968

Modificada por Leyes N° 7960 del 30 de Diciembre de 1976, 8180 del 5 de Enero de 1978, 8882 del 21 de Agosto de 1981, 10325 del 13 de julio de 1089, 11069 del 11 de noviembre de 1993, 11292 del 23 de noviembre de 1995 y 11641 del 26 de noviembre de 1998.

CAPÍTULO PRIMERO

Del Registro General, objeto, documentos inscribibles

Artículo 1º.- El Registro General de la Provincia de Santa Fe se organizará y funcionará de conformidad a la presente Ley.

Artículo 2º.- En las ciudades de Santa Fe y Rosario funcionarán bajo la dependencia del Poder Ejecutivo sendos Registros Generales con competencia en los departamentos Castellanos, Garay, General Obligado, La Capital, Las Colonias, Nueve de Julio, San Cristóbal, San Javier, San Jerónimo, San Justo, San Martín y Vera, el primero y Belgrano, Caseros, Constitución, General López, Iriondo, Rosario y San Lorenzo, el segundo.

En ellos se anotarán e inscribirán todos los instrumentos referidos en el artículo 4º y los que las leyes prescriban. (t.o. Ley N° 8180).

Artículo 3º.- Cada Registro funcionará con la organización que establezca la presente Ley, el Reglamento que oportunamente se dicte, o que la Dirección considere necesario conforme a las exigencias del trabajo.

Artículo 4º.- En el Registro se inscribirán o incorporarán según corresponda los siguientes actos:

1º.- La constitución, modificación, reconocimiento, transferencia o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles situados en la Provincia, cualquiera que fuere el lugar en que pasaren los actos jurídicos respectivos.

2º.- Los que dispongan embargos y demás providencias cautelares y los que declaran la inhabilitación de las personas para la libre disposición de sus bienes, sean judiciales o voluntarias; así como aquellos que determinen la existencia de litis y las respectivas anotaciones y cancelaciones.

3º.- Las concesiones de minas o de aguas de dominio

público y de sus transferencias debidamente autorizadas.

4º.- Los contratos de arrendamiento, subarrendamiento, cesión, retrocesión, subrogación de arrendamiento sobre inmuebles rurales o urbanos.

5º.- Las promesas de venta con o sin entrega inmediata del inmueble.

6º.- Los mandatos generales o especiales con excepción de los determinados en el artículo 41, segundo apartado de la Ley N° 5531 (Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial) cuando fueren otorgados por ante Secretarios de Juzgados de la Primera Instancia de Sala o Juez de Paz; venias judiciales relativas a actos sobre bienes inmuebles, las limitaciones en la administración del marido manifestadas por la mujer; la incapacidad civil de los penados; la modificación, cesación, renuncia o revocación de los actos precedentemente enumerados con excepción de las representaciones por tutelas y curatelas cuya inscripción se realiza en el Ministerio Público de Menores.

7º.-Las declaratorias de herederos solamente cuando existieren bienes inmuebles de la sucesión.

8º.-La cesión y renuncia de derechos hereditarios.

9º.- Las preanotaciones hipotecarias dispuestas por la Ley.

10º.- Los contratos sobre propiedad horizontal y todo otro acto o contrato sobre inmuebles que autoricen las leyes.

11º.-La fijación de domicilio y los cambios del mismo, hechos por acreedores hipotecarios o embargantes.

12º.- La constancia voluntaria de haberse otorgado testamento en cualquiera de sus formas.

13º.- La comunicación mediante la cual se solicita la anotación al margen de la inscripción del dominio del respectivo título de propiedad, de desobligación efectuada por el propietario en favor de las Municipalidades o Comunas, por el mayor valor adquirido por el inmueble a raíz de las obras autorizadas. La minuta debe contener la transcripción del acta confeccionada por escribano con indicación de número, folio y fecha e individualización del inmueble; aquella se confeccionará por duplicado y será suscripta por escribano. (Incorporado por Ley N° 7960). (N.2).

Artículo 5º.- Para que los documentos puedan ser inscriptos o anotados deberán:

1º.- Constar en sentencia judicial, escritura notarial o resolución administrativa según legalmente corresponda.

2º.- Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo.

3º.- Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos o con otros complementarios en cuanto al contenido objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título de dominio, derecho real o asiento practicable.

Podrán ser inscriptos o anotados los instrumentos privados, siempre que las firmas de sus otorgantes estén autorizadas por Escribano Público o funcionario competente.

CAPÍTULO SEGUNDO

De la inscripción, plazos, procedimientos y efectos

Artículo 6º.- La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos que adoleciere, según las leyes.

Artículo 7º.- Con respecto a las hipotecas, los plazos, procedimientos y efectos son los que disponen el Código Civil.

Artículo 8º.- La inscripción o anotación de los documentos a que refiere el artículo 4 es obligatoria.

Las escrituras públicas que se presenten dentro de los cuarenta y cinco días corridos de su otorgamiento se considerarán registradas desde la fecha de su instrumentación. Los escribanos y funcionarios de esta Provincia ante quienes pasaren los actos sujetos a inscripción o incorporación son responsables de su toma de razón.(TEXTO SEGÚN LEY 11069/93).

Artículo 8º.- (DEROGADO POR LEY 11069/93).- La inscripción o anotación de los documentos a que refiere el artículo 4º es obligatoria.

Las escrituras públicas que se presenten dentro de los treinta días corridos de su otorgamiento se considerarán registradas desde la fecha de su instrumentación. Los escribanos y funcionarios de esta Provincia ante quienes pasaren los actos sujetos a inscripción o incorporación son responsables de su toma de razón.-

Artículo 9º.- La situación registral solo variará a petición de:

1º.- El autorizante del acto que se pretende inscribir o anotar o de su reemplazante legal.

2º.- Quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar.

Artículo 10º.- Cuando la solicitud de inscripción fuere formulada por particulares, deberán justificar su interés personal, fijar su domicilio en la ciudad asiento del Registro y autenticar su firma por ante escribano público o autoridad competente. Si se tratare de oficios judiciales, los letrados, procuradores y demás auxiliares de la justicia deberán estar autorizados para gestionar la anotación o la inscripción que se requiere.

Artículo 11°.- La solicitud será redactada en la forma que determine la reglamentación del Registro y suscripta por el Escribano, profesional interviniente, funcionario que lo autorizó o particular en su caso, si fueren de la jurisdicción provincial.

Para el caso de escrituras labradas fuera de esta jurisdicción y que deban inscribirse en la Provincia de Santa Fe, la solicitud deberá ser suscripta por un escribano de registro de esta Provincia.

Estas solicitudes serán archivadas en sus originales o por medio de reproducciones que aseguren su calidad, conservación e inalterabilidad.

Artículo 12°.- Cuando la inscripción o anotación se refiera a inmuebles, será necesaria la presentación de una solicitud para cada uno de ellos, redactada en la forma, y con las copias y demás requisitos que establezca la Reglamentación del Registro, conteniendo además, como mínimo, los siguientes datos:

1°.- Número de matrícula asignado por la repartición al inmueble y su nomenclatura catastral.

2°.- Especie o naturaleza del o de los derechos que se pretenden inscribir.

3°.- Titulares de los derechos inscriptos y a inscribir con los datos de filiación e identificación que surjan del título y los respectivos asientos registrados.

4°.- Determinación del inmueble objeto de la inscripción o anotación.

5°.- Referencia a los antecedentes dominiales, hipotecarios o cualquier otro derecho real.

6°.- Monto de la operación, forma de pago, plazos, condiciones y cualquier otra particularidad.

7°.- Número y fecha del certificado previo.

8°.- Lugar y fecha del otorgamiento y funcionario que lo autorizó.

Cuando las circunstancias, las características de los derechos a inscribir y los medios técnicos adoptados lo permitan, la Dirección dispondrá la simplificación de los términos de la solicitud y el reemplazo de los datos mencionados precedentemente por elementos que hagan posible la determinación en forma indubitable.

Artículo 13°.- El Registro observará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, por lo que resulte de ellos y los asientos respectivos, así como las nulidades cuando éstas fueren manifiestas.

Artículo 14°.- Cuando el Registro observe el documento, conforme con lo

dispuesto en el artículo anterior procederá de la siguiente manera:

1º.- Rechazará aquellos viciados de nulidad absoluta y manifiesta.-

2º.- Si el defecto fuere subsanable lo devolverá al solicitante dentro de los ocho días de presentado para que lo rectifique. Sin perjuicio de ello, lo inscribirá o anotará provisoriamente. Esta anotación provisoria tendrá un término de ciento ochenta días a partir de la fecha de presentación del documento al Registro.

Cuando se practique la devolución del documento que se pretende inscribir, el Registro deberá expresar por escrito las observaciones que las motivan.

Artículo 15º.- Considéranse defectos subsanables:

1º.- Los que afecten la validez formal del título, siempre que resulten del mismo o de su confrontación con los asientos registrales referidos a la inscripción que se solicita.

2º.- La falta de expresión en el título o solicitud, o la formulación sin claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que según la Ley, reglamentos y disposiciones de carácter administrativo o fiscal sean exigibles como requisitos previo para inscribir determinados títulos.

3º.- No estar inscripto con anterioridad el dominio o derecho real de que se trate a favor de la persona que lo transfiera, limite o grave.

Artículo 16º.- La inscripción o anotación provisional se practicará conforme a las disposiciones y formularios que oportunamente dispondrá la Reglamentación. Igual temperamento se adoptará para la transformación de la inscripción provisoria en definitiva.

Artículo 17º.- Durante la vigencia de la inscripción provisional podrán realizarse otras con respecto al inmueble o derecho real de que se trate, advirtiéndose en todos los casos la existencia del anterior.

En las certificaciones que se expidan se hará constar siempre la naturaleza de la inscripción si esta fuera provisional.

Artículo 18º.- Devuelto el documento por las causales establecidas en el artículo 14º, el interesado podrá interponer dentro de cinco días posteriores a la notificación, recurso de recalificación ante el Director del Registro. Si este confirmara la devolución, el interesado podrá recurrir ante la Sala Primera de Apelación en lo Civil y Comercial con competencia en el lugar asiento del Registro. (t.o. Ley N° 8180).

Artículo 19º.- Interpuesto el recurso de recalificación ante el Director, este

expedirá su resolución fundamentada en un término no mayor de diez días debiendo notificarse la resolución recaída al interesado en el término de cuarenta y ocho horas posteriores.

Artículo 20°.- El Registro General no inscribirá con carácter definitivo documento alguno en el que se invoque certificación por la que se haya hecho saber la existencia de algún gravamen o medida cautelar sin que consten cancelados en el mismo o tomados expresamente a su cargo por el adquirente. Tratándose de inhibiciones no es lícito a estos efectos que las tomen a su cargo las partes contratantes extrañas a las mismas.

Estas medidas no son de aplicación en el caso de inmuebles adquiridos en subasta judicial. Cuando esto aconteciere, la orden de inscripción emanada del Juez competente trae implícita la cancelación de todas las medidas cautelares anotadas a nombre del ejecutado sobre el inmueble objeto de la subasta, con excepción de la medida de no innovar o anotación como litigioso, respecto de las cuales deberá mediar un mandamiento expreso. Las inhibiciones se considerarán levantadas al solo efecto de la inscripción a nombre del adquirente.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el Código Procesal Civil y comercial.-

Artículo 20°.- (DEROGADO POR LEY 11069/93) El Registro no inscribirá título alguno en el cual se invoque certificación por la que se haya hecho saber la existencia de algún gravamen o medida precautoria, sin que figuren canceladas en el Registro o tomadas expresamente a su cargo por el adquirente de la cosa.

Tratándose de inhibiciones no es lícito a estos efectos que la tomen a su cargo las partes contratantes extrañas a la inhibición. Estas medidas no son de aplicación en el caso de inmuebles adquiridos en subasta pública. Cuando esto aconteciere la orden de inscripción emanada del Juez de la Causa o de su subrogante legal trae implícita la cancelación de todos los embargos anotados a nombre del ejecutado sobre el inmueble objeto de la subasta. Las inhibiciones se considerarán levantadas al solo efecto de la inscripción a nombre del adquirente. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las medidas pertinentes del Código de Procesamientos Civiles.

CAPÍTULO TERCERO

De la matriculación y su procedimiento

Artículo 21°.- Los inmuebles sobre los que deban inscribirse o anotarse los documentos a que refiere el artículo 4° de la presente Ley y los que establezcan las leyes nacionales y de la Provincia serán matriculados como base del ordenamiento interno del Registro.

Artículo 22°.- La matriculación se efectuará por separado para cada Departamento, según la ubicación del inmueble y en el Registro que por su jurisdicción corresponda destinando a cada uno de los inmuebles un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.

Artículo 23°.- En el caso de que un inmueble estuviere ubicado en dos o más Departamentos, será matriculado en aquel al que le corresponda el número más bajo de nomenclatura catastral, dejándose constancia en el folio de dicha circunstancia.

Si cambiare la demarcación departamental se asignará al inmueble una nueva matrícula, correspondiente al Departamento donde resultare ubicado, cancelándose la matrícula originaria; de tales circunstancias se tomará razón en el folio (Texto según ley N° 10.325/89).-

Artículo 23º.- (DEROGADO POR LEY 11069/93)En caso de que un inmueble estuviere ubicado en dos o más departamentos, se matriculará en cada uno de ellos con relación a la superficie correspondiente de acuerdo con un plano aprobado conforme a las normas legales vigentes. Para cada inscripción se confeccionará un folio los que quedaran relacionados entre sí con los datos del título original y los que fueren necesarios para su inmediata individualización.

Artículo 24º.- El folio de matriculación consistirá en una hoja con las medidas y características que se determinen oportunamente y que deberán ser uniformes en ambas jurisdicciones (Santa Fe y Rosario), de manera tal que permita practicar los siguientes asientos y anotaciones:

1º.- Número de matrícula que se asigne al inmueble y su nomenclatura catastral.

2º.- Nombre del Departamento y número de orden que al mismo le corresponde según la ubicación del inmueble.

3º.- Medidas perimetrales, superficiales, linderos y demás detalles con que deben describirse los inmuebles y que faciliten su individualización.-

4º.- Antecedentes dominiales o matrícula de origen.

5º.- Nombre del o de los titulares del dominio y demás datos que correspondan de acuerdo a lo establecido por el artículo 26º, así como sus posteriores transmisiones.

6º.- Hipotecas, otros derechos reales o personales, afectaciones a regímenes especiales y las limitaciones que refieran al dominio.

7º.- Cancelaciones o extinciones que correspondan a los derechos inscriptos señalados en el inciso anterior.

8º.- Certificaciones que con reserva de prioridad o rango se expidan de conformidad con lo previsto en la ley.

Artículo 25º.- Los inmuebles se individualizarán en el Registro mediante las siguientes características:

1º.- Designación del Departamento en que se encuentre ubicado y número de orden del mismo coincidente con el del Catastro Provincial.

2º.- Número que se le asigne por orden de matriculación.

3º.- Nombre y apellido del titular del derecho inscripto.

4º.- Nomenclatura catastral si la tuviere.

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

Artículo 26º.- El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable y la del Jefe de Sección; se redactará en base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas de

superficie y linderos, así como las perimetrales, nomenclatura catastral si la tuviere, referencia al o a los planos en su caso y cuantas otras especificaciones resultaren conducentes a su completa individualización. El plano de mensura, cuando exista, se hará constar con su registro pertinente en el organismo provincial o municipal que corresponda. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas. Para las sociedades y otras personas jurídicas se requerirá su nombre o razón social, clase de sociedad y su domicilio, su inscripción en el Registro Público de Comercio cuando correspondiere. Se hará mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario que autorizó el acto, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación. Se expresará además la fecha y número de presentación del documento al Registro.

Artículo 27°.- La reglamentación determinará el Texto que corresponda a cada uno de los asientos que deban practicarse, así como los códigos y abreviaturas que resulte conveniente aplicar para la brevedad de las inscripciones y anotaciones, como para las referencias e informes, procurando en todo caso reflejar fielmente el contenido de los documentos que se presenten para su inscripción o anotación.

Las enmiendas, raspaduras, interlineaduras o cualquier otra anomalía serán salvadas de puño y letra por el inscriptor responsable, a continuación de la última palabra del texto y ante de su firma, la que cerrará el contenido del asiento. Las notas ampliatorias, complementarias o modificatorias deberán consignarse por separado, expresando la fecha en que se realicen, con iguales recaudos que los determinados para el asiento principal (Texto según ley N° 10.325/89).-

Artículo 27°.- (DEROGADO POR LEY 11069/93) La Reglamentación determinará el texto que corresponda a cada uno de los asientos que deban practicarse; así como el código de abreviaturas que resulte conveniente aplicar para la brevedad de las inscripciones y anotaciones, como para las referencias e informes; procurando en todo caso reflejar fielmente el contenido de los títulos que se presenten para su inscripción.

Artículo 28°.- Si el inmueble se dividiere, se confeccionarán tantas otras matrículas como partes resultaren de la división anotándose en folio primitivo la desmembración operada.

En cambio, cuando diversos inmuebles se anexaren o unificaren, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores, poniéndose nota de correlación. En ambos casos, es indispensable la confección del plano previo debidamente aprobado por la autoridad competente, a los que se vincularán la o las matrículas. (Texto según ley N° 10.325/89).-

Artículo 28°.- (DEROGADO POR LEY 11069/93) Si el inmueble se dividiere, se confeccionarán tantas otras matrículas como partes resultaren de la división anotándose en el folio primitivo la desmembración operada.

En cambio, cuando diversos inmuebles se anexaren o unificaren, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores, poniéndose nota de correlación. En ambos casos, es indispensable la confección del plano previo debidamente aprobado por la autoridad competente, a los que se vincularán, la o las matrículas.

CAPITULO CUARTO

Del tracto sucesivo, prioridad y efectos

Artículo 29°.- Matriculado un inmueble, en los lugares correspondientes del folio, se registrarán:

1°.- Las posteriores transmisiones de dominio en orden cronológico sucesivo.

2°.- Las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio (embargos, servidumbres, etc.).

3°.- Las cancelaciones, levantamientos o extinciones que correspondan.

4°.- Las constancias de la expedición de certificados que se solicitaren.

Los asientos referidos precedentemente se llevarán por estricto orden, de forma tal que impidan la intercalación entre los mismos de cualquier otro asiento de la misma especie, produciendo la adulteración de las constancias que se hayan insertado.

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 30°.- No se registrarán documentos en los que aparezcan como titulares del derecho personas distintas a las que figuren 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 existentes y aquellas que con posterioridad las modifiquen, cancelen o extingan.

Artículo 31°.- No será necesaria la previa inscripción o anotación a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue en los casos siguientes:

1°.- Cuando fuere otorgado por los jueces, los herederos declarados o sus representantes legales, en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a nombre de aquel.

2°.- Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge.

3°.- Cuando el mismo fuere otorgado como consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios.

4°.- Cuando fueren el resultado de instrumentaciones que

se otorgaren en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque intervengan diversos funcionarios para los respectivos actos que se autoriza.

En estos casos, el documento deberá expresar la relación de antecedentes del dominio o de los derechos, motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que fuere inscripto en el Registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo de manera que refleje la continuidad del tracto.

Artículo 32°.- Inscripto o anotado un documento no podrá registrarse otro igual o de anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, excepto que el presentado en segundo término se hubiere instrumentado durante la vigencia del certificado a que se refiere el artículo 40° de la presente Ley, se lo traiga al Registro en el plazo que establece el artículo 8° y que de acuerdo con las disposiciones de las leyes de fondo o de esta Ley tenga prioridad respecto al anteriormente inscripto.

Artículo 33°.- No obstante lo expuesto en el artículo precedente y a los efectos que por derecho hubiere lugar, el Registro procederá de la siguiente forma:

1°.- Devolverá los documentos que resultaren rechazados, dejando constancia en los mismos de su presentación en el Registro y de las causas que motivan el rechazo. La forma y tiempo de duración de esta anotación serán los mismos establecidos para la inscripción provisoria.

2°.- Si al solicitarse la inscripción o anotación existieren otras de carácter provisoria o certificaciones vigentes o estuviera corriendo el plazo previsto por el artículo 8°, aquellas se practicarán advirtiendo o dejando constancia de las circunstancias que la condicionan.

3°.- Cuando la segunda inscripción o anotación obtenga prioridad respecto de la primera el Registro informará la variación producida y esta se comunicará al interesado mediante telegrama colacionado o cualquier medio idóneo y de ser posible dejará constancia en los títulos sucesivos.

Artículo 34°.- A los efectos registrales, la prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones relativas al mismo inmueble, quedará establecida por la fecha y el número de presentación asignados a los documentos en el sistema de ordenamiento de entrada diaria que se adopte, salvo lo dispuesto en el artículo 32°. Con respecto a los documentos que provengan de actos otorgados en forma simultánea, la prioridad deberá resultar de los mismos. No obstante, las partes podrán por expresión de su voluntad formulada con precisión y claridad, sustraerse a los principios establecidos precedentemente, otorgando otro orden de prelación para sus

derechos.

Artículo 35°.- Las partes, sus herederos, los que hayan intervenido en la formalización del documento como funcionario autorizante o testigo, no podrán prevalerse del defecto de inscripción y respecto de ellos, el derecho documentado se considerará registrado. En caso contrario, quedarán sujetos a las responsabilidades civiles y pertinentes sanciones penales que pudieran corresponder.

CAPÍTULO QUINTO

Publicidad Registral; certificaciones e informes

Artículo 36°.- El Registro será público para todo aquel que tenga interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas. La Dirección determinará la forma en que la documentación pueda ser consultada sin riesgo de adulteración o deterioro.

Artículo 37°.- Se considera que tienen interés legítimo en averiguar el estado jurídico de los bienes, títulos, limitaciones e interdicciones inscriptos: los funcionarios, profesionales o particulares que se enuncian a continuación:

- 1) Del titular registral o quien justifique representarlo.
- 2) Quienes ejerzan las profesiones de abogados, escribanos procurador, contador público, ingeniero, arquitecto, agrimensor, martillero y corredor de comercio, en el ejercicio de sus respectivas funciones.
- 3) Los representantes de instituciones crediticias oficiales, los poderes públicos y sus organismos.(TEXTO SEGÚN LEY 11.641/98)

Artículo 37°: (DEROGADO POR LEY 11.641/98): Se considera que tienen interés legítimo en averiguar el estado de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptos: los funcionarios, profesionales o particulares que se enuncian a continuación:

1°.- Del titular registral o quien justifique representarlo.

2°.- Quienes ejerzan las profesiones de abogado, escribano, procurador, ingeniero o agrimensor en el ejercicio de sus funciones.

3°.- Los representantes de instituciones crediticias oficiales, los poderes públicos y sus organismos.

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

Artículo 38°.- La documentación registral, cualquiera que sea sólo podrá ser consultada en el lugar, forma y horario que determine la Dirección quedando prohibido el uso de elementos que de cualquier manera posibiliten la adulteración, pérdida o sustracción de ella.

Artículo 39°.- La existencia, plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición de sus titulares sólo podrán acreditarse con relación a terceros con la certificación que expedirá el Registro y que se expresarán en los artículos siguientes.

Artículo 40°.- Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documento de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos

reales sobre inmuebles sin tener a la vista el título en que conste la inscripción del Registro, así como la certificación expedida a tal efecto por dicha oficina, en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas. Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación.

Artículo 41°.- El plazo de vigencia de los certificados comenzará a contarse desde la cero hora del día de su expedición-presentación y será de quince, veinticinco o treinta días corridos, según se trate, respectivamente, de documentos autorizados por escribanos con domicilio legal en el Departamento asiento del Registro, en los demás Departamentos de la Provincia o fuera de la misma (TEXTO SEGÚN LEY 11069/93 Dec. 3498/93):.

La vigencia de los certificados previos para la declaratoria de herederos, demás actos jurisdiccionales y administrativos será de ciento ochenta días corridos, debiendo ser actualizados en todos los casos cuando hubiere vencido el plazo establecido.

Artículo 41°.- (Derogado por ley 11069/93).El término de validez de los certificados comenzará a contarse desde la cero hora del día de su expedición y será de quince días corridos. La Reglamentación determinará la forma como ha de solicitarse y producirse la certificación. La vigencia de los certificados previos para la declaratoria de herederos y demás actos jurisdiccionales, con relación al dominio será de ciento veinte días corridos, debiendo ser actualizado en todos los casos cuando hubiere vencido el plazo establecido.

Artículo 42°.- Expedida una certificación de las comprendidas en los artículos anteriores, el Registro tomará nota en el folio correspondiente y para protección de la buena fe comercial no dará otra sobre el mismo dentro del término de su vigencia, más el establecido en el artículo 8° de la presente Ley, sin la advertencia especial de las certificaciones que en dichos períodos se hubieren despachado.

Esta certificación producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera en término legal la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado.

Artículo 43°.- 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 en los documentos originales o en sus testimonios. En lo que refiere a las constancias de certificación registral en escrituras simultáneas la que se autorice como consecuencia deberá estar a la información que al respecto contenga la que antecede.

Artículo 44°.- El Registro expedirá además de las certificaciones que refiere

el artículo 39° de la presente, copia autenticada de la documentación registral y los informes que se soliciten de conformidad con las leyes vigentes y en la forma que determine la Reglamentación.

Artículo 45°.- Si estos informes se refieren a inmuebles ya matriculados el Registro los expedirá en la forma que determine la Reglamentación, debiendo ser certificados con la firma del Jefe de la Sección respectiva. En estas certificaciones dejará constancia de que no son válidas para actos que constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales.

Artículo 46°.- El Registro solo certificará y/o informará sobre la base de referencias concretas y a los efectos expresamente determinados por el solicitante.

Artículo 47°.- El pedido de certificación o informe expresará como mínimo:

1°.- Nombre, apellido, domicilio y demás datos personales del solicitante cuando fuese un particular. La matrícula profesional en caso de tratarse de un escribano, abogado, procurador o martillero.

2°.- El acto para el cual deba servir o la causa judicial o administrativa para la cual se requiere la certificación, con los datos de individualización y radicación si fuere jurisdiccional; monto de la operación para la cual se solicita si correspondiere.

3°.- Individualización del inmueble de acuerdo con lo establecido por el artículo 25° de la presente Ley.

4°.- Inscripción o matrícula en la que conste lo registrado.

5°.- Para las inhibiciones se señalarán obligatoriamente, los mismos datos que se requieren para su toma de razón.

La Reglamentación determinará los requisitos formales de la solicitud y el procedimiento a seguir en cada caso como asimismo, las situaciones en que podrá prescindirse de algunos de los datos enumerados precedentemente.

Artículo 48°.- Todo documento que se presente para que en su consecuencia se practique inscripción o anotación, llevará nota que exprese la fecha, especie, matrícula y número de registro practicado. Quien expida o disponga que se expida segundo testimonio de un documento ya registrado solicitará que se ponga nota de la inscripción que habría correspondido al original. El Registro hará constar la existencia de los testimonios que le fueren presentados.

Artículo 49°.- La nota correspondiente a la inscripción o anotación se asentará en las partes libres o en los márgenes de la última foja útil del documento.

Si diversos actos que estuvieren instrumentados en un solo documento se

presentaren para su inscripción o anotación en forma simultánea, la nota consignará las registraciones efectuadas, empezando por la de dominio.

En caso de enmiendas, raspaduras, interlineaduras o cualquier otra anomalía, o de notas ampliatorias, complementarias o modificatorias, el responsable del despacho del documento procederá antes de su firma, en forma análoga a la que establece el artículo 27º para los asientos. (Texto según ley N° 10.325/89).-

Artículo 49º.- (DEROGADO POR LEY 11069/93) La nota de inscripción en los títulos se asentará en la parte libre o en los márgenes de la última foja útil del documento.

Si diversos actos que estuvieren instrumentados en un solo documento se presentaren para su inscripción en forma simultánea la nota consignará las registraciones que se efectúen empezando por la de dominio.

En las enmiendas, raspaduras, interlineaduras o cualquier otra anomalía serán salvadas de puño y letra por el inscriptor responsable, a continuación de la última palabra del texto y antes de la firma, la que cerrará el contenido del asiento. Las notas ampliatorias, complementarias o modificatorias, deberán consignarse por separado, expresando la fecha en que se realicen con iguales recaudos que los determinados para el asiento principal.

Artículo 50º.- El asiento registral servirá como prueba de la existencia de la documentación que lo origina, en los casos que se refiere el artículo 1011 del Código Civil.

CAPÍTULO SEXTO

Registro de anotaciones especiales

Artículo 51º.- El Registro dispondrá del organismo pertinente en donde se anotarán:

1º.- Las inhibiciones decretadas contra las personas para disponer libremente de sus bienes.

2º.- Las manifestaciones de la mujer casada de reservarse la administración de sus bienes inmuebles.

3º.- Los mandatos generales y especiales otorgados por escritura pública.

4º.- La cesión de derechos y acciones hereditarios anteriores a la registración de la respectiva declaratoria o testamento.

5º.- Las declaratorias de herederos cuando existan bienes dejados por el causante sujetos a inscripción.

6º.- Toda otra registración de carácter personal que dispongan las leyes y que incidan sobre el estado o el tráfico jurídico del inmueble.

Artículo 52º.- Las anotaciones que refiere el artículo anterior se practicarán en folios personales ordenados alfabéticamente. Cuando sea procedente, se las relacionará con el folio del inmueble que corresponda. En cuanto resulte compatible les serán aplicables las disposiciones establecidas para la matriculación de inmuebles e inscripción del documento que a ella refiere.

Artículo 53º.- El registro de las inhibiciones de personas físicas así como de las personas jurídicas se practicará siempre que en el oficio que las ordene,

se expresen los datos que la Ley Procesal señale, y además, como mínimo, los siguientes:

1º.- Nombre y apellido completos y no por iniciales, apellido inhibición (estado civil, nacionalidad, profesión, etc.), número de libreta de enrolamiento o cívica para los nacionales; para los extranjeros no nacionalizados, número de pasaporte.

2º.- Para las personas jurídicas, nombre o razón social, clase de sociedad, inscripción en el Registro que corresponda y domicilio.

Artículo 54º.- Cuando no se consignaren algunos de los datos especificados en el artículo anterior, las inhibiciones se anotarán provisoriamente por el término de treinta días dentro del cual los interesados deberán aportar los datos faltantes, en caso contrario, la inscripción caducará automáticamente. El procedimiento a seguir será el establecido por el artículo 14º, inciso 2º de la presente Ley.

CAPITULO SÉPTIMO

Inscripciones y anotaciones provisionales, preventivas y notas aclaratorias.

Artículo 55º.- A los efectos de salvaguardar el derecho que se pretende inscribir de acuerdo a las formas que se determinen, el Registro practicará inscripciones y anotaciones provisionales en los casos establecidos por el artículo 14º, inciso 2º, 15º y 54º de la presente Ley y aquellos que dispongan los jueces de conformidad con las leyes. Las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias se anotarán siempre que medie petición expresa al respecto.

El cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias que resulten de los documentos 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 cuando expresamente así se solicite.

Artículo 56º.- Las solicitudes de inscripciones especiales y las anotaciones preventivas se ajustarán a lo dispuesto en esta Ley y a las normas que dicte la Reglamentación en cuanto sean compatibles. Las mismas se archivarán dando origen a la inscripción pedida, debiendo ordenarse y archivarse en el modo y forma que disponga la Reglamentación.

Artículo 57º.- Las anotaciones personales se practicarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 52º. Las cesiones de acciones y derechos hereditarios se consignarán en folio personal abierto a nombre del causante de la sucesión.

Artículo 58º.- Cuando excepcionalmente y por motivos no imputables al

interesado fuere manifiestamente imposible subsanar las causas que impiden la inscripción definitiva, la Dirección podrá conferir una anotación provisional en un todo de acuerdo con las disposiciones procedentes sobre la materia, con mención en la nota que se realice de las causas que la motiven.

CAPITULO OCTAVO

Rectificación de asientos

Artículo 59°.- Se entenderá por inexactitud registral todo desacuerdo que en orden a los documentos inscribibles exista entre lo registrado o incorporado y la realidad jurídica extrarregistral.

Artículo 60°.- Cuando la inexactitud a que refiere el artículo precedente provenga de error u omisión en el documento se rectificará siempre que a la solicitud respectiva se acompañe documento de la misma naturaleza del que la motivó, o resolución judicial que contenta los elementos necesarios a tal efecto. Si se tratare de error u omisión material de la inscripción con relación al documento a que accede, se procederá a su rectificación teniendo a la vista el instrumento que la originó.

Artículo 61°.- Cuando se modifique, aclare o rectifique el asiento de un título inscripto, las constancias que resulten de los instrumentos presentados, se harán por nota en el rubro del folio pertinente. Las mismas se practicarán sobre la base de los siguientes datos mínimos:

1°.- Número y fecha de presentación de la solicitud o documento que la autorice.

2°.- Funcionario autorizante o solicitante.

3°.- Breve síntesis de lo rectificado, aclarado o modificado.

Artículo 62°.- La rectificación del asiento se efectuará con la presentación del testimonio rectificado o salvado, o certificado expedido por escribano de registro que acredite haber tenido a la vista la escritura matriz y que concuerde con lo que se solicite. Con la presentación de mandato rectificatorio o de documento inscripto, rectificado y salvado por la autoridad competente.

CAPÍTULO NOVENO

Cancelación de inscripciones y anotaciones

Artículo 63°.- Las inscripciones y anotaciones se cancelarán con la presentación de la solicitud, acompañada del documento en que conste la extinción del derecho registrado; por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripto a favor de otra persona, por fusión; por sentencia judicial ejecutoriada o disposición de la ley. Cuando resulten de escrituras públicas, éstas deberán contener el consentimiento del titular del derecho inscripto. Tratándose de usufructo vitalicio será instrumento suficiente el certificado de defunción del usufructuario.

Artículo 64º.- Las cancelaciones podrán ser totales o parciales, según resulte de los documentos respectivos.

Se solicitarán de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley en cuanto sea compatible y se practicarán de la manera siguiente:

1º.- Las que se refieran al dominio, demás derechos reales o los que se constituyan en relación a éstos, mediante breves notas en los lugares pertinentes del folio.

2º.- Las que se refieran a las personas y demás inscripciones especiales y anotaciones preventivas provisorias o provisionales, mediante nota sobre los asientos respectivos, dando de baja, al mismo tiempo a la ficha correspondiente del índice alfabético.

La nota de cancelación expresará número y fecha de su presentación, funcionario y autorizante del título, lugar, fecha y naturaleza del acto y demás requisitos que para cada caso determine la Reglamentación.

Artículo 65.- (TEXTO SEGÚN LEY 11292). Caducan de pleno derecho por el mero transcurso del tiempo que expresa este artículo o por el que en su caso establezcan leyes especiales:

1.- La inscripción de la hipoteca si antes no se renueva, al vencimiento del plazo legal;

2.- La anotación de las medidas cautelares a los cinco (5) años, con excepción de las inhibiciones concursales u originadas en incapacidades civiles para cuyo levantamiento debe mediar un mandato judicial expreso.

Los plazos se cuentan a partir de la fecha de la toma de razón.

Artículo 65º.- (DEROGADO POR LEY 11292). Caducan de pleno derecho por el transcurso del tiempo que expresa este artículo o por el que en su caso establezcan las leyes especiales:

1º.- La inscripción de la hipoteca si antes no se renovare, transcurridos veinte años. (Conf. art. 3151 Cód. Civil)

2º.- La anotación a que refiere el inciso 2º del artículo 4º a los cinco años.

No requerirán solicitud alguna a los efectos registrales de su cancelación. Los plazos se cuentan a partir de la toma de razón.

Artículo 65 Bis.- (TEXTO SEGÚN LEY 11.292) En los supuestos de medidas cautelares tomadas a cargo por aplicación de lo establecido en el artículo 20 de esta ley, la caducidad se computará a partir de la fecha de la toma de razón originaria.

Igual temperamento será de aplicación respecto de cualquier modificación que se disponga en relación a medidas cautelares ya anotada

Artículo 65 Ter.- (TEXTO SEGÚN LEY 11.292). Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 65, el Registro General publicitará las promesas de venta por el término de diez (10) años, contados a partir de la fecha de su anotación con excepción de aquellas emergentes de regímenes especiales, establecidos por las Leyes Nacionales N° 14.005 (t.o. Ley 23.266) y 19.724.

Respecto de las ya anotadas a la vigencia de esta ley dicho lapso se computará desde la fecha de su publicación en el Boletín Oficial.

CAPÍTULO DÉCIMO

Organización y funcionamiento del Registro

Artículo 66°.- La organización y funcionamiento del Registro General así como la técnica registral serán proyectadas oportunamente por las Direcciones respectivas de Santa Fe y Rosario de común acuerdo, fijándose un plazo para hacerlo de ciento ochenta días a partir de la promulgación de la presente Ley.

La Reglamentación a dictarse por el Poder Ejecutivo con tal motivo, determinará la estructura interna del Registro, los deberes, funciones y responsabilidades del personal.

Artículo 67°.- La guarda y conservación de la documentación registral estará a cargo de la Dirección quedando ésta facultada para emplear los medios técnicos adecuados a los efectos de registrar, ordenar, conservar, reproducir y archivar la documentación cuidando que se garantice la seguridad del servicio que fije la Reglamentación.-

Artículo 68°.- La Dirección dispondrá de procedimientos técnicos que fije la Reglamentación a fin de llevar un ordenamiento diario donde se anote la presentación de los documentos por orden numérico y cronológico, dejando constancia en los mismos del número y fecha de presentación que correspondiere.

Por cada documento que ingrese se otorgará al interesado recibo donde consten los datos requeridos.

Artículo 69°.- El Registro llevará índices personales de los titulares de dominio, por ubicación de inmuebles matriculados, por designación catastral y por todo otro elemento indicativo que determine la Reglamentación.

Artículo 70°.- Los índices personales se confeccionarán con fichas y en base al ordenamiento alfabético de los apellidos y nombres relacionándolos con las inscripciones y anotaciones correspondientes.

A medida que se produzcan transmisiones, levantamientos o cancelaciones se darán de baja las fichas que serán archivadas para antecedente por un término de cinco años debiendo mantenerse el índice depurado y actualizado en forma rigurosa.

Artículo 71°.- En cada ficha del índice se anotarán los datos necesarios para ubicar segura y rápidamente la inscripción o asiento que se desee consultar.

Artículo 72°.- En la documentación registral deberá cumplirse en cuanto sea compatible con las exigencias formales establecidas por la Ley para los instrumentos públicos.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO

De la Dirección del Registro

Artículo 73°.- La Dirección de cada uno de los Registros estará a cargo de un funcionario con categoría de Director General.

Para desempeñar el cargo de Director General, se requiere:

- 1°).- Ciudadanía argentina.
- 2°).- Mayor edad de veinticinco años.
- 3°).- Título de abogado o escribano.
- 4°).- Cinco años de ejercicio profesional.
- 5°).- Presentar fianza. (t.o. Ley N° 8180, modificado por Ley N° 8882).

Artículo 74°.- Del Director dependerá el personal del organismo a su cargo y del resto de las secciones y demás departamentos y divisiones que puedan constituir el Registro.

Artículo 75°.- El director resolverá las cuestiones que se promuevan por aplicación o interpretación de las normas legales y reglamentarias y adoptará las medidas no previstas necesarias para el mejor funcionamiento del Registro. (t.o. Ley N° 8180).

Artículo 76°.- Sin perjuicio de las atribuciones que esta Ley confiere a la Dirección, compete a la misma:

- 1°) Cumplir y hacer cumplir las leyes, decretos, reglamentos y demás disposiciones relativas al Registro General.
- 2°) Organizar las secciones y divisiones o departamentos, estableciendo dentro de las primeras, los que fueren necesarios para el mejor desempeño de sus funciones.
- 3°) Orientar la actividad del organismo dando al personal las instrucciones que convengan al mejor servicio, procurando establecer y mantener la unidad funcional y de interpretación necesarias.
- 4°) Asignar tareas y responsabilidades a sus agentes.
- 5°) Proponer las modificaciones que requiera la estructura orgánica prevista en la presente Ley, adoptando las medidas de urgencia que la continuidad de trabajo exija.
- 6°) Fijar los turnos de tareas en las distintas dependencias, conforme con sus labores específicas.
- 7°) Decidir los libros, fichas y demás documentos que han de utilizarse según las distintas funciones a que estuvieren destinados dentro del Registro, con sujeción a la presente

Ley y al Reglamento que oportunamente se dicte.

8º) Resolver las dudas de los Jefes de Sección y las objeciones a que den lugar las solicitudes u órdenes de inscripción o de informes, aplicando las leyes, decretos y reglamentos que rijan la materia.

9º) Distribuir el personal de acuerdo a las necesidades del Registro y al mayor rendimiento de la tarea encomendada.

10º) Proponer los ascensos del personal jerárquico y su remoción.

11º) Derogado por Ley Nº 8180.

12º) Oponerse si lo creyera oportuno y de acuerdo con las exigencias del trabajo a que se acuerde licencia al personal fuera de los casos taxativamente enumerados por la Ley, haciendo constar los perjuicios que del otorgamiento de tales licencias puedan derivar para la buena marcha del Registro.

13º) Derogado por Ley Nº 8180.

14º) Disponer de oficio la corrección de los asientos y la reposición de las constancias destruidas o deterioradas teniendo a la vista la documentación necesaria.

15º) Establecer y coordinar las relaciones con los organismos e instituciones similares; compilar y actualizar disposiciones legales y reglamentarias atinentes al funcionamiento del Registro; coleccionar la legislación, jurisprudencia y bibliografía especializada y clasificarla; establecer canje de publicaciones y de datos registrales de interés con instituciones similares.

16º) Participar en Congresos, Asambleas o Jornadas en las que se traten temas relacionados con el Registro, a fin de perfeccionar su funcionamiento, pudiendo designar el personal que deba concurrir.

Artículo 77º.- Sin perjuicio de la organización que establezca el decreto reglamentario, dependerán directamente de la Dirección las siguientes dependencias:

1º) Secretaría.

2º) Estadística y Archivo.

3º) Gráfica y Topografía.

Artículo 78º.- La Sub-Dirección será ejercida por un funcionario que deberá

reunir las mismas condiciones establecidas para el Director, siendo sus funciones:

1º) Reemplazar al Director en caso de ausencia.

2º) Colaborar con la Dirección en el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 76º de acuerdo con las instrucciones que de él reciba.

Artículo 79º.- En el cumplimiento de sus funciones el Sub-Director deberá mantener la continuidad de las directivas, la unidad de criterio y uniformidad de procedimientos establecidos por la Dirección de conformidad con lo estatuido por el inciso 3º del artículo 76º de la presente Ley.

Artículo 80º.- Cada Sección estará a cargo de un Jefe que dependerá directamente de la Dirección, pudiendo ésta en los casos en que el servicio lo requiera, disponer de los mismos, de conformidad con lo previsto en los incisos 4º y 9º del artículo 76º.

Artículo 81º.- Los Jefes serán responsables directo de la marcha de las respectivas Secciones, como así también de todo acto u omisión de los que resulten perjuicio o demoras injustificadas en los trabajos que en ellas se realicen.

Artículo 82º.- Además de los deberes impuestos en los dos artículos precedentes, los Jefes de Sección cumplirán los que pongan a su cargo los reglamentos que dicte el Poder Ejecutivo y las resoluciones de la respectiva Dirección. (t.o. Ley N° 8180).

Artículo 83º.- Cada Registro contará con una dependencia que controlará el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el inciso 3º del artículo 266 de la Ley Orgánica de Tribunales y las estatuidas en el artículo 48º de la Ley N° 2996 y sus modificatorias, sin perjuicio de las obligaciones inherentes a la oficina técnica y topográfica dependiente de la Dirección de Catastro. (t.o. Ley Número 8180).

Artículo 84º.- La dependencia a que refiere el artículo anterior estará a cargo de un técnico y contará además con los empleados que estime necesario la Dirección, de conformidad con las atribuciones establecidas en el artículo 76º inciso 9º (t.o. Ley N° 8180).

Artículo 85º.- Derogado por Ley N° 8180

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

Disposiciones Transitorias

Artículo 86º.- A partir de la fecha de vigencia de la presente Ley todos los inmuebles inscriptos en el Registro General deberán ser matriculados de conformidad con sus disposiciones en el tiempo y forma que determine la Dirección. Igual procedimiento se seguirá con los inmuebles no inscriptos cuya documentación ingrese por primera vez al Registro..

Artículo 87°.- Hasta tanto se dicte la Reglamentación de la presente Ley, los Directores de los Registros quedan facultados para aplicar las normas conducentes a su cumplimiento, tratando en lo posible de unificar los criterios y el procedimiento a seguir.

Artículo 88°.- Deróganse los artículos 340° a 383° (Libro III, Capítulo I al VII de la L.O.T. N° 3611), sus modificaciones y todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

Artículo 89°.- Inscribábase en el Registro General de Leyes, comuníquese, publíquese y archívese.