

CATALOGADO



ANTEPROYECTO DE LEY REGLAMENTARIA DEL Dto.LEY
PARA LA PROVINCIA DE JUJUY.

CAPITULO I.-

Art.1º.-Organización y Funcionamiento de la Sección Registro Inmobiliario.-La presente ley es reglamentaria del Dto.Ley Nacional nº 17.801/68.-La organización y funcionamiento de / la Sección Registro Inmobiliario de la Dirección General de Inmuebles,continuará rigiéndose por las disposiciones de la Ley Provincial Nº 1.957 en cuanto no sea incompatible.-----

CAPITULO II.-

DE LA INSCRIPCION.-

Art.2º.-Documentos a inscribirse.-Además de los documentos / que enumera el art.2 del Dto.Ley Nº17.801/68,en la Sección Registro Inmobiliario se inscribirán o anotarán,según co- rresponda los siguientes:-----

- a) Los que tengan por objeto la venta de inmuebles fraccio- nados en lotes,cuyo precio haya de ser satisfecho por cuo- tas periódicas,siempre que se de cumplimiento a los requisi- tos establecidos por la ley nº 14.005.-----
- b) Los boletos de compra-venta de bienes inmuebles cuando / constare en ellos la entrega de la posesión al comprador.---
- c) Los arrendamientos de todo o parte de un inmueble rural,/ para destinarlo a explotación agropecuaria o forestal.-----
- d) Los que afecten un inmueble al régimen de bien de fami- / lia.-----
- e) Los que dispongan preanotaciones de hipotecas de acuerdo /

0
N.234
C26
II

Ap. CFI
t.
JUJUY
N.234
N.111

//al Dto. Ley N° 15.347.-----

f) Los que establezcan anotaciones hipotecarias conforme al Decreto Ley n° 18.307.-----

g) Los que contengan adjudicaciones de inmuebles fiscales.-----

h) Las sentencias de deslinde o mensura judicial.-----

i) Las concesiones de minas o de aguas del dominio público y sus transferencias legalmente autorizadas.-----

Todo otro documento cuya registración no esté autorizada / por una ley nacional o provincial o por la presente ley y / se presente para su toma de razón será devuelto sin accederse a ello.-----

Art. 3°.-Instrumentos privados.-Cuando según las leyes, un acto otorgado en instrumento privado sea registrable, para su toma de razón será necesario que las firmas de sus otorgantes se encuentre certificada por Escribano Público o funcionario competente.-----

Art. 4°.-Carácter de la Inscripción.-Es responsabilidad de / los profesionales intervinientes en el acto la inscripción o anotación del documento en los términos del Dto. Ley 17.801/68, de los arts. 2.505 y 3.135 del Código Civil y de las disposiciones de esta ley.-----

Art. 5°.-Presentación de los Documentos.-Se considera fecha de presentación de los documentos, a los fines de la prioridad, la que resulte de las constancias del Libro de Mesa de Entradas y del cargo.-----

///

Capítulo III.-

DE LA ROGACION.-

Art.6º.-Variación de la Situación Registral.-La situación /
registral sólo variará a petición de:-----

- a) El autorizante del documento que se pretenda inscribir o anotar, sus adscriptos o sus reemplazantes legales.-----
- b) Quien tuviera interés en asegurar el derecho que se ha de registrar.-----

Cuando el documento que se pretenda registrar emane de un acto jurisdiccional, su toma de razón deberá ordenarla el Juez de la causa mediante oficio al efecto.-----

Art.7º.-Petición por un Particular.-Cuando el que solicite la registración fuese un particular, deberá justificar su interés legítimo, constituir domicilio en la Ciudad de San Salvador de Jujuy y certificar su firma por Escribano Público o funcionario competente.-----

Art.8º.-Forma de la Petición.-La petición será redactada en la forma que determine la Dirección General, y firmada y sellada por quien corresponda.-Cuando la inscripción o anotación se refiera a más de un inmueble, será necesaria la presentación de una solicitud para cada uno de ellos.-----

La petición contendrá como mínimo los siguientes datos:-----

- a) Característica de ordenamiento y nomenclatura catastral si la hubiere.-----
- b) Especie del o de los derechos.-----

//c) Titulares de los derechos inscriptos y a inscribir, con los datos identificatorios que surjan del título y de los / respectivos asientos registrales.-----

d) Determinación del inmueble objeto de la registración.---

e) Referencia a los antecedentes dominiales, hipotecarios y demás derechos reales.-----

f) Monto de la operación, forma de pago, plazos, condiciones / y demás particularidades.-----

g) Número y fecha de la certificación.-----

h) Lugar, fecha y funcionario autorizante del acto.-----

Quando las circunstancias y los medios técnicos lo permitan, la Dirección podrá disponer la simplificación de los términos de la solicitud y el reemplazo de los datos necesarios premencionados por elementos de determinación que hagan las veces de dicho detalle.-----

Art. 9º.- Archivo de las Solicitudes.-Las solicitudes quedarán archivadas en sus originales o por medios de reproducción / que aseguren su conservación y su calidad de indelebles.--

Art. 10º.- Asiento de Presentación.-Presentada la solicitud / en forma, se practicará en el registro de presentación el asiento correspondiente, en el que se especificarán las si-// guientes circunstancias:-----

a) Fecha y número de presentación que corresponde a la solicitud.-----

b) Nombre completo de la persona a cuyo favor se solicita /

//la registraci3n y la especie de derecho o acto que se pretende registrar.-----

c) Nombre del Notario o Juez Autorizante; naturaleza del t3tulo presentado; n3mero de la Escritura o Expediente Judicial; Registro Notarial o Juzgado de origen y el lugar de / su sede.-Si el documento fuere privado se consignar3 el nombre y registro del funcionario que autentica las firmas.----

d) El tomo, folio y libro del antecedente dominial.-----

e) La nomenclatura catastral si la hubiere y el n3mero de / ordenamiento registral del inmueble.-----

f) La constancia del pago de las tasas e impuestos correspondientes a la registraci3n solicitada.-----

Art.11º.-Requisitos de Anotaci3n de Medidas Cautelares.-En / los oficios por los que se ordenan medidas cautelares, deber3 individualizarse perfectamente el inmueble sobre el cual debe anotarse la medida, indicando los datos de inscripci3n en el Registro; el nombre y apellido del titular del dominio; la causal de la medida; su monto si existiere; la car3tula / del juicio y el Juzgado que la ordena.-----

Si se omitiera algunos de los datos se3alados, la medida se / anotar3 en forma provisoria por el plazo de 180 d3as; pero si el dato omitido fuese el referente a la individualizaci3n del inmueble, el oficio ser3 devuelto sin anotarse.-----

Art.12º.-Documentos de Extraña Jurisdicci3n.-En los casos de escrituras otorgadas fuera de la jurisdicci3n de la Provincia de Jujuy y que deban inscribirse en esta Provincia, la petici3n

//deberá ser hecha por un Escribano de esta Provincia.-----

CAPITULO IV.-

DE LA CALIFICACION.-

Art.13º.-Causas de Observación del Documento.- Cuando el Registro observare el documento conforme a la facultad de calificación que le acuerda el Dto.Ley Nacional nº 17.801/68, procederá de la siguiente manera:-----

- a) Rechazará los viciados de nulidad absoluta y manifiesta.-
- b) Si el defecto fuere subsanable, lo devolverá al solicitante dentro de los treinta días de presentado, para que lo rectifique.-Sin perjuicio de ello, lo inscribirá o anotará provisoriamente por el plazo de 180 días contados a partir de la fecha de su presentación, prorrogables por períodos determinados, a petición fundada del requirente.-----

Cuando proceda la devolución de los documentos que se pretendan inscribir, el Registro deberá expresar por escrito las observaciones que la motivan.-Las mismas se harán en formulario por duplicado que será firmado por el calificador y agregado este último al expediente, quedando el original archivado en la forma que determine la Dirección General.-----

Art.14º.-Defectos Subsanales.- Se consideran defectos subsanales: -----

- a) Los que afectan a la validez formal del título, siempre / que resulten de los mismos o de su confrontación con los asientos registrales referidos a la inscripción que se soli-

///

//ta.-----

b) La falta de expresión en el título o solicitud o formulación sin claridad suficiente, de cualesquiera de las circunstancias que, según las leyes, reglamentos y disposiciones de carácter administrativo, fiscal o de otra índole, sean exigibles como requisito previo para inscribir determinados títulos.-----

c) No estar inscripto con anterioridad el dominio o derechos de que se trate a favor de la persona que transfiera o limite.-----

La inscripción provisional se practicará de conformidad con las disposiciones que establezca la Dirección General de Inmuebles.-----

Art.15º.-Efectos de la Inscripción Provisoria.-Durante la vigencia de la inscripción provisoria, podrán realizarse o/tras con respecto al mismo inmueble o derecho real de que se trate, advirtiéndose en todos los casos la existencia de tal situación.-En las certificaciones que se expidan se hará // constar siempre la naturaleza de la inscripción si ésta fuera provisional.-----

Art.16º.-Inscripción Provisoria por Imposibilidad Temporal.-

Cuando excepcionalmente y por motivos de fuerza mayor no imputables al interesado, fuere manifiestamente imposible temporalmente, subsanar las causas que impiden la registración definitiva, se podrá disponer, por resolución fundada, si el interesado así lo solicita acreditando las circunstancias apunta-

//das, la registraci3n provisoria del acto, o la pr3rroga legal de ella, con menci3n de las causas que la motivan, la cual durar3 el tiempo que subsista la imposibilidad.-----

CAPITULO V.-

DE LOS RECURSOS REGISTRABLES.-

Art.17º.-Recurso de Recalificaci3n.- Dispuesto el rechazo de la inscripci3n o anotaci3n definitiva, el interesado podr3 / pedir ante el Jefe de la Secci3n Inmobiliaria, dentro de los cinco d3as, de efectuada la inscripci3n o anotaci3n provisional, la recalificaci3n del acto o pronunciamiento que as3 lo señale.-----

Interpuesto el recurso, queda prorrogado el t3rmino de inscripci3n o anotaci3n provisional mientras dure su substanciaci3n.-----

Art.18.-Sustanciaci3n del Recurso.- El recurrente deber3 fundar su derecho y ofrecer o acompa1ar en su caso toda la prueba que intente hacer valer, no admiti3ndose despu3s otra, excepto de hechos o documentos posteriores, para cuya presentaci3n ser3 h3bil toda la instancia.-----

El plazo de producci3n de la prueba ofrecida ser3 de quince d3as contados desde la interposici3n del recurso.-Dicho plazo podr3 excepcionalmente prorrogarse, a pedido de parte por otros quince d3as.-----

El registrador resolver3 dentro de los cinco d3as de transcurrido el t3rmino de prueba.-----

//Art.19º.-Recurso de Apelación.-Contra la resolución que /
recayera, o si la cuestión no fuera resuelta en los plazos /
previstos en el artículo precedente, podrá el interesado in-
terponer el recurso de apelación ante el Director General /
de Inmuebles, cuya resolución cerrará la instancia adminis-
trativa y dejará abierta la vía judicial.-----

Art.20º.-Plazo y Sustanciación del Recurso.-El plazo para /
interponer este recurso, será de diez días, que se contarán /
a partir de la fecha de notificación de la resolución deneg-
atoria recaída en el recurso de recalificación o a partir
del vencimiento del plazo para resolver, fijado en el art.
18.-La interposición del recurso de apelación produce la /
extensión de la inscripción o anotación provisional mien-/
tras dure su sustanciación.-Se deberá dar vista a la Fisca-
lía de Estado de Gobierno y deberá resolverse el recurso /
dentro del plazo de quince días contados desde su interpo-
sición.-----

Art.21º.-Recurso ante la Justicia.-Contra la resolución de-
negatoria del Director General de Inmuebles se podrá recu-
rrir para ante la Cámara Civil y Comercial en Turno.-El re-
curso deberá interponerse dentro de los diez días de notifi-
cada la resolución, y fundarse en el mismo acto.-----
Interpuesto el recurso, la Dirección deberá elevarlo al Tri-
bunal dentro de los cinco días y éste lo resolverá sin sus-
tanciación.-Al igual que en los casos anteriores mientras /

///

//dure la sustanciación de este recurso, se considera extendido el plazo de la anotación o inscripción provisional.- /

Art.22º.- Disposiciones Comunes.-Las notificaciones se practicarán personalmente, por cédula u otro medio fehaciente / con copia fiel de la resolución dictada.-A tal fin, al interponer el recurso de recalificación, los interesados deberán constituir domicilio legal en la Ciudad de San Salvador de Jujuy, so pena de tenerle por tal la Secretaría de la Dirección General de Inmuebles.-----

En todos los casos los plazos se computarán por días hábiles.

Las resoluciones dictadas respecto de la recalificación y / de la apelación deberán contener, bajo pena de nulidad, pronunciamiento sobre el mérito de las argumentaciones expuestas por el recurrente y citar el derecho en que se fundan.-----

Art.23º.-Medidas para Mejor Proveer.-Planteadas las distintas instancias, podrá, para mejor proveer, solicitarse por las vías que correspondan, el pronunciamiento de los Organismos especializados.-----

Art.24º.-Efecto de los Recursos.-Si la resolución que recaiga en la recalificación o apelación, dispusiera la toma de / razón requerida, la inscripción o anotación provisional se / convertirá en definitiva.-Si, por el contrario, mantuviere / firme la observación del título, para practicar la inscripción definitiva, el interesado deberá subsanar la o las causas que se oponen a ello.-----

///

//Si al resolverse la apelación se mantuviere la observación, se fijará un plazo de treinta días contados desde la fecha / de su notificación, con carácter de inscripción o anotación provisional, para subsanar las causas que impiden el asiento definitivo.-Transcurrido el plazo de inscripción o anotación provisional, sin que se hubiere subsanado la o las causas, que se oponían a la toma de razón definitiva, o sin que se hubiere intentado recurso de recalificación, o cuando hubiere transcurrido el plazo que fijare la resolución del recurso, la inscripción o anotación provisional que se hubiere hecho del título, perderá su valor y se considerará como si nunca se hubiere realizado.-----

CAPITULO VI.-

DE LA MATRICULACION.-

Art.25°.-Matriculación Previa.-Los inmuebles sobre los que deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el art.2 de la presente ley y los demás que establezcan las leyes nacionales y de la Provincia, serán matriculados, / como base del ordenamiento interno del Registro.-----

Art.26°.-Forma de Matriculación.-La matriculación se efectuará por separado para cada uno de los Departamentos en que / está dividida la Provincia de Jujuy, destinando a cada inmueble un folio especial.-----

El folio consistirá en una hoja que tendrá la forma, dimensiones, características y diagrama que le permita contener toda la información que deba ser registrada y las referencias //

//necesarias para la operatoria del sistema, según lo que determine la Dirección General de Inmuebles por resolución al efecto.-----

Art.27º.- Matriculación de Inmuebles ubicados en dos o más Departamentos.- Cuando un inmueble a matricularse estuviese ubicado en más de un Departamento se lo matriculará en el / que comprenda mayor superficie.-Si ésta fuese igual para cada Departamento, se lo hará en el que le corresponda número más bajo en su designación catastral.-----

En todos los casos se dejará constancia de su relación al o a los Departamentos en los que no se hubiese efectuada la / matriculación, por medio de fichas auxiliares que determine la Dirección General de Inmuebles.-----

Art.28º.-Elementos del Asiento de Matriculación.-La Dirección por resolución fundada, indicará los elementos que contendrá el asiento de matriculación y que serán como mínimo los señalados por el art.12 del Dto.Ley Nacional Nº 17.801/68.-Asimismo determinará el texto que corresponda a cada uno de los asientos que deban practicarse y el código de abreviaturas que resulte conveniente para la brevedad de las inscripciones y anotaciones, procurando reflejar el contenido de los títulos que se presenten para su registración.-Fijará también las características de ordenamiento de los inmuebles matriculados.-----

Art.29º.-Subdivisión o Unificación de Inmuebles.-Si un inmue-

///

//ble se dividiere, se confeccionarán tantas nuevas matrículas como parcelas resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada.-----

En cambio, cuando diversos inmuebles se unificaren o anexaren, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores, poniéndose nota de correlación.-----

En ambos casos, será requisito previo inexcusable la presentación de Plano de Mensura aprobado, el cual deberá ser referenciado en el cuerpo del documento presentado para su toma de razón.-Las matrículas se vincularán con los planos correspondientes.-----

CAPITULO VII.-

DEL TRACTO SUCESIVO.-

Art. 30º.-Forma de llevar los asientos.-Los asientos de registración se llevarán por estricto orden cronológico y de forma tal que impidan la intercalación entre los mismos de cualquier otro asiento, produciendo o 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 característica de ordenamiento.-----

Art. 31º.-Inscripción Provisoria por Falta de Tracto Sucesivo.

Se registrarán en forma provisoria los documentos en 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 correlaciones entre las inscripciones existentes y aquellas que con posterioridad las modifiquen, cancelen o extingan.-----

Art. 32º.-Del Tracto Abreviado.-No será necesario la previa inscripción o anotación a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documentos que se otorgue en los casos siguientes:-----

- a) Cuando fuere otorgado por los Jueces, los herederos declarados o sus representantes legales, en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida del causante o su cónyuge, sobre bienes registrados a nombre de aquél.-----
- 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 fuese otorgado como consecuencia de actos relativos a la partición hereditaria.-----
- d) 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 autorizan.-----

En estos casos el documento deberá expresar la relación de

///

//antecedentes del dominio o de los derechos motivos de la transmisión o adjudicación a partir del que fuera inscripto en el Registro, circunstancias que se consignarán en el folio respectivo, de manera que reflejen la continuidad del //tracto.- Además, del documento debe surgir que las instrumentaciones abreviadas en cuanto al tracto, se encontraban en /condiciones legales y fiscales de ser otorgadas.-----

CAPITULO VIII.-

DE LA PUBLICIDAD.-

Art. 33º.- Consulta de la Documentación.- El Registro será público para todo aquél que tenga interés legítimo en averi- /guar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas.-----

La documentación sólo podrá ser consultada en el lugar, forma y horario que determine la Dirección General de Inmuebles /por resolución al efecto, en atención a la prestación normal de los servicios registrales, a las exigencias del proceso de conversión al folio real y a la conservación de los elementos documentales en uso.-Queda prohibido el uso de elementos que de cualquier manera posibiliten la adulteración, pérdida, sustracción o deterioro de la referida documentación.-----

Art. 34º.- Personas Facultadas Para Consultar la Documentación.

SE consideran que tienen interés legítimo en averiguar el estado de los bienes, títulos, limitaciones, o interdicciones inscriptas:-----

//a) El titular registral o quien justifique representarlo.

b) Quien lo haga en el ejercicio de una profesión universitaria.-----

c) Los gestores de asuntos administrativos y judiciales reconocidos como tales ante el organismo y las personas debidamente autorizadas por los profesionales mencionados en el inciso anterior.-----

d) Los representantes de las instituciones crediticias oficiales y de los Poderes Públicos y sus organismos.-----

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

Art. 35º.-Forma de Solicitar los Certificados e Informes.-

El pedido de certificación o informe expresará como mínimo:

a) Nombre, apellido, domicilio del peticionante y matrícula / profesional cuando corresponda.-----

b) Motivo de la solicitud y en su caso monto de la operación.

c) Nombre y apellido del titular registral.-----

d) Individualización del inmueble y referencia al Plano si correspondiere.-----

e) Inscripción o matrícula en la que consta lo registrado.--

f) Por inhibiciones, se señalarán obligatoriamente los mismos datos que se requieren para su toma de razón.-----

g) Si se trata de un certificado y se solicita para ser utilizado por un Escribano o Funcionario Público distinto del /

///

//peticionante, se deberá consignar esta circunstancia y además, el nombre, apellido y domicilio de quien fuera a otorgar el respectivo documento.-En caso de omisión de este requisito, el plazo de validez del certificado será el que corresponde de acuerdo a la ubicación, al profesional firmante de la solicitud.-----

La Dirección General determinará los requisitos formales de la solicitud y el procedimiento a seguir en cada caso, como asimismo, las situaciones en que podrá prescindirse de alguno de los datos ennumerados precedentemente.-----

Cuando la solicitud no exprese con claridad la especie de / certificación o información que se requiera respecto a bienes, personas, o al tiempo en que la misma ha de referirse, o cuando hubiere dudas, se la devolverá al interesado para que suministre los antecedentes faltantes, indicándoselos al pie de la solicitud.-----

Art. 36°.-Forma de Solicitar los Certificados e Informes en Caso de Inmuebles Cuyo Título se Encuentra en Mayor extensión o en Conjunto con Otros Dominios.-Si el dominio de un inmueble constare en mayor superficie o en conjunto con otras inscripciones, en la solicitud de pedido de certificación o informe, se determinará claramente cuál es la fracción a que se refiere la petición, individualizándose en base al plano de fraccionamiento y su nomenclatura catastral si la hubiere.-

Art. 37°.-Plazo de Validez del Certificado.- El plazo de va-

///

Validez de la certificación, comenzará a contarse desde la
cero hora del día de su expedición y en la forma estableci-
da por el art.28 del Código Civil y será de quince, veinti-
cinco o treinta días, según se trate, respectivamente, de do-
cumentos autorizados por Escribanos o Funcionarios Públicos
con domicilio legal en la Ciudad de San Salvador de Jujuy,
en el interior de la Provincia, o fuera del ámbito de ella.-
No podrá expedirse un certificado el mismo día en que fuere
solicitado.-----

Art.38.-Escritura sin Certificado, con Certificado Vencido o
Pedido Para un Negocio Distinto al Otorgado.-Si se otorga u-
na escritura sin haberse requerido la correspondiente certi-
ficación, o se lo hubiera requerido para un negocio distinto
del instrumentado, la escritura se registrará sin contar con
la protección que confiere la reserva de prioridad indirec-
ta y, por consiguiente, su eficacia en sede registral, con re-
lación a terceros, sólo cuenta a partir del momento de su /
presentación en el Registro.-Idéntica solución se aplicará
en los casos de que la escritura se otorgue luego de vencido
el plazo de validez del certificado.-----

Art.39°.-Certificado Usado por Otro Escribano.-El certifica-
do sólo podrá ser utilizado en el Protocolo del Escribano /
que lo solicitare, de lo contrario perderá los efectos de a-
notación preventiva.-----

Art.40°.- Petición de Dos o Más Certificados en un mismo día.

///

//Cuando en un mismo día y con relación a un mismo inmueble, se solicite más de un certificado, se expedirá en primer término el que haya ingresado primero, de acuerdo a las constancias del Libro de Mesa de Entradas.-Los otros serán extendidos el día subsiguiente, con la constancia de la expedición del primer certificado.-----

Art. 41º.- Informes y Copia Autenticada de la Documentación.-

El Registro expedirá, además de los certificados, copia auténtica de la documentación registral y los informes que se soliciten de conformidad con las leyes, en la forma que determine la Dirección General.-En las copias certificadas de asientos y en los informes, se dejará constancia de que éstos no son válidos para otorgar actos que constituyan, transmitan, modifiquen, cedan o extingan derechos reales sobre bienes inmuebles.-----

El Registro sólo informará sobre la base de referencias concretas y a los efectos que determine expresamente el solicitante.-Con relación a los inmuebles en proceso de matriculación, no se extenderá copias de asientos registrales, salvo / que lo solicitare autoridad judicial o administrativa competente.-----

CAPITULO IX.-

DEL REGISTRO DE ANOTACIONES PERSONALES.-

Art. 42º.- Documentos Anotables.- El Registro tendrá secciones donde se anotará:-----

//a) La declaración o inhabilitación de las personas para disponer de sus bienes.-----

b) Las inhabilitaciones establecidas en sentencias firmes de acuerdo a lo dispuesto en el art.152 bis.del Código Civil.-----

c) La manifestación de la mujer casada de reservarse la administración de sus bienes inmuebles.-----

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

e) Toda otra registración de carácter personal que dispongan las leyes y que incida sobre el estado o el tráfico jurídico de los inmuebles.-----

Art.43º.-Forma de las Anotaciones.-Las anotaciones se practicarán en folios personales ordenados alfabéticamente.-Cuan-
do sea procedente, se la relacionará con el folio del inmueble que corresponda.-En cuanto resulte compatible, le serán aplicables las disposiciones establecidas para la matriculación de inmuebles e inscripción del documento que a ello se refiera.-Se practicarán sobre la base de los apellidos y / nombres que expresen las solicitudes.-Las cesiones de derechos y acciones hereditarios se consignarán en folio personal abierto a nombre del causante de la sucesión.-----

Art.44º.-Registro de las Inhibiciones.-El registro de inhabilitaciones e interdicciones de las personas se practicará siem-

///

//pre que en el oficio que las ordene se expresen los datos que el Código de Procedimientos señale, el número de Documento Nacional de Identidad y toda otra referencia que tienda a evitar la posibilidad de homónimos.-Cuando no se consigne el número de documento de identidad, serán anotados provisionalmente, salvo que en resolución judicial conste la imposibilidad de obtener el número de documento identificatorio, / no obstante las consultas hechas en los Organismos competentes.-----

En los casos de inhibición de personas jurídicas, se deberá / indicar el nombre o razón social, clase de sociedad, domicilio y su inscripción en los Registros que corresponda.-----

El plazo de duración de la anotación de inhibición es de cinco años contados a partir de la fecha de su toma de razón.-

Art. 45º.-Anotación del Bien de Familia.-La Dirección General de Inmuebles es la autoridad de aplicación establecida por el art. 42 de la ley nº 14.394.-El bien de familia se anotará en el folio respectivo del inmueble afectado.-Se constituirá por Acta Notarial o por acta autorizada por ante el Director General de Inmuebles o por el modo previsto en el art. 44 de la ley mencionada, en caso de disposición testamentaria.-----

La desafectación se hará por acta notarial o acta autorizada por ante el Director de Inmuebles cuando fuese voluntaria o por sentencia judicial en los otros supuestos.-----

CAPITULO X.-

//RECTIFICACION DE ASIENTOS.-

Art.46º.- Inexactitud.- SE entenderá por inexactitud del Registro todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción existan entre lo registrado y la realidad jurídica extraregistrada.

Art.47º.- Rectificación de Asientos.- Si la inexactitud proviene de error u omisión en el documento inscripto respecto de la matriz o expediente original, se rectificará mediante la presentación de un documento de la misma naturaleza que el que motivó el asiento. Si se tratase de escritura pública deberá ser rectificado de acuerdo con las normas pertinentes.

Si la causa del error u omisión en el asiento registral es por diferir con el documento a que accede, se lo rectificará mediante el reingreso del documento inscripto a fin de corregir el asiento inexacto, teniéndolo a la vista y tomando en cuenta el documento mismo.

Si el error u omisión en el asiento registral se origina en diferir éste de la rogación que acompañó al documento inscripto, deberá reingresarse a éste, portando rogación acorde con el mismo, la cual deberá señalar la diferencia entre el asiento producido y la rogación originaria.

En todos los casos, la petición de rectificación deberá hacerse por parte interesada y procederá en tanto y en cuanto los terceros no se hayan apoyado en el Registro, por cuanto en este supuesto es menester que ellos conozcan la inexactitud y

///

//La corrección se efectúe con su intervención.-----

Se aplicará el trámite de las registraciones respectivas, en cuanto sea pertinente y compatible con su finalidad.-La objeción o denegatoria del registro al pedido de rectificación se tramitará en la misma forma que para el caso de faltas / subsanables.-----

Art. 48°.-Forma del Asiento de Rectificación.-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 los siguientes datos mínimos:-----

- a) Número y fecha de presentación de la solicitud o documento que la autorice.-----
- b) Funcionario autorizante o solicitante.-----
- c) Breve síntesis de lo modificado, aclarado o rectificado.-

Art. 49°.- Rectificación de Oficio.-El Director General dispondrá de oficio la rectificación de los errores manifiestos del Registro y la reconstrucción de folios o de cualquiera de los elementos del sistema que estén total o parcialmente destruidos o faltantes, dejando constancia de los documentos y antecedentes utilizados para ello.-----

CAPITULO XI.-

CANCELACION Y CADUCIDAD DE ASIENTOS.-

Art. 50°.-Cancelación de Inscripciones.- Las inscripciones y anotaciones se cancelarán con la presentación de la solici-

//tud acompañada de documento en que conste la inscripción del derecho registrado, o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripto a favor de otra persona; o por confusión o por sentencia judicial o disposición de la ley.-----

Art. 51º.-Forma del Asiento de Cancelación.-Las cancelaciones se solicitarán de acuerdo con lo dispuesto por esta ley, en cuanto sea compatible, podrán ser totales o parciales según resulte de los documentos respectivos y se practicarán de la siguiente manera:-----

- a) Las que se refieran al dominio, demás derechos reales o / las que constituyan con relación a éstos, mediante breves notas en los lugares pertinentes del folio.-----
 - b) Las que se refieran a las personas y demás inscripciones especiales y anotaciones preventivas y provisionales, mediante nota sobre los asientos respectivos, dando de baja al mismo / tiempo la ficha correspondiente del índice alfabético.-----
- La nota de cancelación expresará número y fecha de su presentación, funcionario autorizante, lugar, fecha, naturaleza del acto y demás requisitos que para cada caso determine la Dirección General.-----

Art. 52º.-Caducidad de Anotaciones.-Caducan de pleno derecho y sin necesidad de solicitud alguna, por el tiempo que expresa este artículo:-----

- a) Las hipotecas, al vencimiento del plazo legal siantes no /

///

//se renuevan.-----

b) Todas las anotaciones a los cinco años, contados a partir de la fecha de su toma de razón, si antes no se reinscribieren.-----

Art. 53°.-Supuesto Especial.- Toda presentación que efectúe el Banco de la Nación Argentina, por intermedio de sus representantes legales, solicitando levantamiento de inhibiciones, embargos, segundas hipotecas y cualquier otro gravámen o anotación que pese sobre el inmueble vendido, al sólo efecto de la excrituración, se llevará a cabo conforme a la petición, quedando dicho inmueble sin otro gravámen que el que reconozca a favor del Banco.-----

CAPITULO XII.-

DISPOSICIONES GENERALES.-

Art. 54°.-Guarda y Conservación de la Documentación.- Incumbe a la Dirección General de Inmuebles proveer a la guarda y conservación de la documentación registral; pero la responsabilidad directa por la conservación y cuidado de ella, corresponde a los funcionarios y empleados bajo cuya custodia inmediata se encuentran.-Todos los funcionarios y empleados del Registro y demás personas que acceden a su documentación son genéricamente responsables por las acciones u omisiones que puedan perjudicar a la seguridad y conservación de los elementos documentales del Registro.-----

La Dirección General determinará los procedimientos y ele-

//mentos técnicos adecuados para conservar, reproducir, archivar, y operar la documentación a fin de proveer a la completa seguridad de ella, y de los servicios y fines del Registro.-

Art. 55º.- Retiro de la Documentación.-La documentación no se retirará del Registro, sin orden judicial en casos debidamente justificados.-----

Art. 56º.- Eliminación de la Documentación Archivada.-La Dirección General dispondrá periódicamente y por resolución fundada, la eliminación de la documentación archivada que resulte innecesario conservar.-----

Art. 57º.- Libro Diario.-El Registro, por los procedimientos / técnicos que disponga la Dirección General de Inmuebles, llevará un sistema de ordenamiento diario, donde se anotará la presentación de los documentos por orden cronológico, asignándoles la fecha y el número de presentación que le corresponda.-----

Por cada asiento practicado, se otorgará recibo que exprese la fecha y número de presentación.-El libro diario deberá cerrarse diariamente inutilizándose los claros, con notas que suscribirá el funcionario que al efecto se designe.-----

Art. 58º.- Indices.- El acceso a la información contenida en el Registro, se efectuará por un sistema de índices que se / confeccionarán y llevarán conforme a lo que dispone este // artículo y las resoluciones generales que al efecto dicte la Dirección General.-----



//Para el acceso a los Libros del folio cronológico personal se elaborará un fichero personal por apellido y nombre de los titulares de dominio y demás derechos inscriptos.-----

Para el acceso al folio real se elaborará un fichero múltiple, integrado por tres clases de índices: -----

- a) Por apellido y nombre de titulares de dominio.-----
- b) Por ubicación de los inmuebles matriculados.-----
- c) Por nomenclatura catastral de los inmuebles.-----
- d) Por característica de ordenamiento.-----

El acceso al registro de anotaciones personales y especiales se hará por medio de los folios ordenados.-A medida que se produzca la cancelación de las anotaciones o que éstas / caduquen, se darán de baja los folios respectivos.-----

Art. 59°.-Resoluciones Generales.-El Director General resolverá las cuestiones que se susciben por la aplicación o interpretación de la presente ley y el decreto-ley nacional / nº 17.801, mediante resoluciones de carácter general que deberán publicarse por una vez en el Boletín Oficial.-Las mismas deberán ser fundadas, numeradas y archivadas cronológicamente.-----

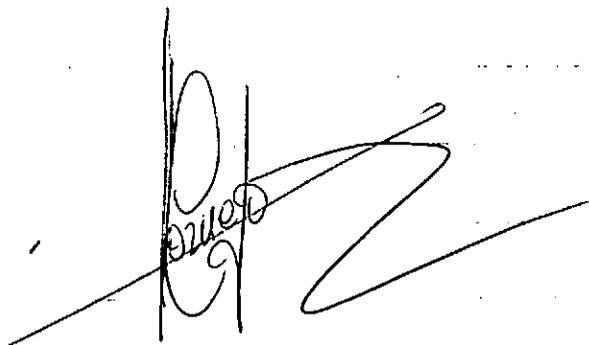
Estas resoluciones serán de dos tipos: disposiciones técnico-registrales que se dictan para establecer los medios, procedimiento, formalidades y metodología que requiera la realización de una actividad o la prestación de un servicio registral, dentro del marco del decreto ley nº 17.801/68 o de esta

//ley y órdenes de servicio que son las decisiones de carácter ejecutivo por medio de las cuales se dispone la realización de determinadas tareas o actividades por el personal responsable que correspondan o que se especifique en la orden.

Art.60°.-Forma de computar los plazos.-Los plazos a que se refiere esta ley y el decreto ley nacional n° 17.801/68 serán computados por días corridos, salvo que expresamente las leyes dispongan lo contrario.-En los casos en que el plazo venza en día inhábil, se considera que vencen el día hábil inmediato posterior.

Art.61°.-Matriculación de Oficio.-A partir de la fecha de vigencia de la presente ley, todos los inmuebles inscriptos en la Dirección General de Inmuebles deberán ser matriculados, en el tiempo y forma que determine la Dirección.

Art.62°.-Entrada en Vigencia de la Ley.-La presente ley comenzará a regir a los noventa días de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial.



FERNANDO ADAM CORNEJO
ABOGADO

CONCORDANCIAS Y NOTAS DE LOS ARTICULOS DELANTEPROYECTO DE /
LEY REGLAMENTARIA DEL DECRETO LEY NACIONAL N° 17.801/68, PA-
RA LA PROVINCIA DE JUJUY.-----

CAPITULO I.-

ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DE LA SECCION REGISTRO INMO-
BILIARIO.-----

Art.1°.-Concordancia: Art.2 Ley n° 1.957 de Jujuy y art.1 /
Anteproyecto de Ley para la Provincia de Salta.-----

NOTA: El Decreto Ley n° 17.801/68 prevé en su texto algunas
normas básicas para la organización y funcionamiento de los
Registros de la Propiedad de Inmuebles.-Está prevista, en /
principio, para el funcionamiento del Registro como entidad
única y no como sucede en el caso de la Provincia de Jujuy,
que al igual que la de Salta, prevé el funcionamiento del Re-
gistro dentro de otra Institución comprensiva cuál es la Di-
rección Gral. de Inmuebles.-Este organismo engloba en una es-
tructura única al Registro de la Propiedad -llamada Sección
Registro Inmobiliario- y a la Dirección de Catastro (Sección
Técnica); tal es la estructura que surge de la ley orgánica
de la Dirección Gral. de Inmuebles para la Provincia de Ju-
juy n° 1957 y de la Ley n° 1030 similar para la Provincia /
de Salta:-----

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el decreto ley n° //
17.801/68 resulta perfectamente aplicable en todos sus as-
pectos en un sistema de estructura única como el previsto pa

//ra Jujuy.-Ahora bien, tratándose la presente ley de la reglamentación de la norma registral nacional, todo lo referente a la estructura y organización del órgano de aplicación, por la característica apuntada, debe ser materia de otro texto legal y, hasta que ello suceda seguirá siendo de aplicación la ley n° 1.957.

CAPITULO II.-

DE LA INSCRIPCION.-

Art.2°.- Documentos a Inscribirse.-Es opinión unánime de la doctrina la de que estamos en presencia de un registro de documentos; es decir, no se registra el acto o negocio jurídico sino el documento portante del mismo.-El carácter de documento inscribible surge en primer lugar del texto del art. 2 del Dto. Ley n° 17.801/68; el mismo consta de tres incisos. En el primero de ellos se engloba a través de una fórmula genérica la inscripción de todo documento portante de un negocio jurídico por el cual se constituya, transmita, declare, modifique, o extinga un derecho real sobre un bien inmueble.- El inciso 2° contempla la anotación preventiva de las medidas cautelares ordenadas judicialmente y finalmente el inciso c) del art.2), objeto de esta nota, establece la posibilidad de registrar documentos cuando así lo dispongan las leyes nacionales o provinciales.

Son numerosas las leyes de carácter nacional que disponen la anotación de documentos en los registros; así por ejemplo /

///

//la ley n° 13.512 sobre Propiedad Horizontal que dispone /
la inscripción del reglamento de co-propiedad y administra-
ción, la 14.394 sobre Bien de Familia, la Ley de Expropiacio-
nes, el Dto. Ley n° 19.550 sobre Sociedades que estableció
la anotación preventiva del aporte de inmuebles en los con-
tratos constitutivos de sociedad de acuerdo al art. 38 del /
citado texto.-La lista es extensa.-En el artículo proyecta-
do se enuncia sólo algunos de los casos más comunes de ins-
cripción o anotación que surgen o bien de leyes nacionales
o bien de normas provinciales, caso éste por ejemplo de la
anotación de los boletos de compra-venta que ya lo dispone
el inciso i) del art. 6 de la ley 1957 de la Provincia de /
Jujuy.-----

La parte final del artículo resulta muy importante.-Del mis-
mo se desprende que, para que un documento sea registrable,
es necesario que una Ley Nacional o Provincial así lo dis-
ponga.-Ello se basa en que el carácter de inscribible o no
de un documento surge de la ley.-----

Art. 3°.-Instrumentos privados.-Concordancia: Buenos Aires,
art. 2 in fine; Capital Federal art. 3 in fine; Decreto ley
n° 17.801 art. 3 in fine; La Rioja, art. 2 in fine; Santiago
del Estero, art. 6; -Tucumán art. reglamentario del artículo 3;
Santa Fe, art. 5 in fine; Jujuy art. 10.-Debe tenerse en cuenta
que sólo por vía de excepción expresa ingresan al registro
los documentos privados.-Estos carecen de autenticidad por la

//falta de intervención de un Oficial Público actuante en la esfera de su competencia.-Al ser anotados los documentos privados se tornan oponibles;"para evitar los perjuicios / que podrían acarrear a terceros la registración de esos / documentos inauténticos se requiere, como requisito mínimo, la certificación de las firmas de quienes los otorguen, por un funcionario competente para ello" (Falbo, Miguel N.-El / Registro de la Propiedad Organizado por la Ley 17.801.-En curso de derecho registral inmobiliario, pág.206).-----

Art.4º.-Carácter de la Inscripción.-Concordancia: Santiago del Estero, art.4 in fine; Tucumán, Reglamentación del art. 6 ap.b); Buenos Aires, art.3; Capital Federal art.5 y Santa Fe, art.8.-El art.7 de la Ley 1.957 declaraba obligatoria / la inscripción de los documentos.-La norma nacional no lo establece así, limitándose a disponer la inscripción como / requisito de publicidad y oponibilidad a terceros del documento.-A pesar de ello, el profesional interviniente en el otorgamiento del acto resulta responsable por los daños y perjuicios que se deriven para el titular del documento como consecuencia de la omisión de su registración o por / haberla efectuado tardíamente.-----

Art.5º.-Presentación de los documentos.-Concordancia: Buenos Aires, art.3, Capital Federal, art.5; Ley Nacional art.5, La Pampa, art.5; La Rioja art.1 in fine; San Luis art.2 in fine, Santiago del Estero, art.7 in fine; Santa Fe, art.7 y 8

///

//Jujuy, arts. 8, 11, 13 y 22.-El principio de prioridad, básico en un sistema registral, debe basarse en hechos y circunstancias que no dejen lugar a dudas.-Por ello lo que interesa a los fines de la adquisición de la prioridad o del rango, según los casos, es el momento en que el documento ingresa al Registro por la Mesa de Entradas y no el momento en que se practica el asiento correspondiente.-De ello se desprende la importancia fundamental que, para el correcto funcionamiento de un sistema registral y para garantía de los derechos de los titulares de los documentos a registrar tiene la Mesa de Entradas.-----

CAPITULO III.-

DE LA ROGACION.-

Art. 6°.-Variación de la Situación Registral.-Concordancia:
Buenos Aires, Dto. Ley art. 4 y Dto. Reglamentario, art. 3; Capital Federal, art. 6; Ley Nacional art. 6; La Pampa, art. 6 y 7; La Rioja, art. 2; San Luis, art. 3; Santiago del Estero, art. 3 y 5; San Juan, art. 48 primera parte; Santa Fe, art. 9; Tucumán, Reglamentación del art. 6 inc. a).-El Registro nunca actúa de oficio sino a pedido de parte interesada.-El registrador sólo debe proceder a la inscripción de un acto registrable a instancia de parte o a requerimiento de una autoridad judicial o administrativa.-Responde a la misma idea que el llamado principio dispositivo en el proceso civil; el Juez nunca procede de oficio, sino a instancia de parte.-El registrador //

///

//se encuentra en una situación semejante a la del Juez en el proceso, aunque tenga conocimiento de la existencia de / derechos inscribibles que están fuera del registro, no puede, por iniciativa propia, registrarlos ni exigir a los interesados que promuevan la inscripción (ver Hernández Gil, Francisco, Introducción al Derecho Hipotecario-Madrid-1970, pag. 30).

Art. 7°.-Petición por un Particular.-Concordancia: Buenos Aires, Decreto Reglamentario, art. 4; Capital Federal, art. 7; La Pampa, art. 7; La Rioja, art. 3; San Luis, art. 4; Santiago del Estero, art. 4; San Juan, art. 48 in fine; Santa Fe, art. 10; Tucumán, Reglamentación del art. 6 inc. b).-La petición de inscripción (rogación) pone en funcionamiento el procedimiento inscriptorio que culmina con la registración o con el rechazo del documento.-Si bien el mismo puede iniciarlo un particular interesado, resulta prudente exigir los requisitos mínimos que dispone el artículo.-La certificación de las firmas es básica para determinar la autenticidad de las personas que formulan la rogación y en cuanto a la obligación de constituir un domicilio se basa en el hecho de que el procedimiento inscriptorio, en caso de que existan observaciones al documento, requiere de la notificación al rogante.-----

Art. 8°.-Forma de la Petición.-Concordancia: Buenos Aires, Decreto Ley art. 5 y Decreto Reglamentario, art. 5; Capital Federal, art. 8 primera parte y 9; Ley Nacional art. 7; La Pampa, arts. 8 y 9; La Rioja art. 4; San Luis, art. 5; Santiago del Es-

///

//tero, art. 2; San Juan, art. 49; Santa Fe, art. 11.-La petición se redacta en un formulario tipo llamado minuta de inscripción y que contiene todos los requisitos que señala la ley. La misma aparte de la función indicada de ser el elemento donde conste la rogación, cumple también una función respaldatoria, ya que mediante su archivo en el Registro posibilita la reconstrucción de los folios en caso de pérdida o deterioro de los mismos.-Por ello el archivo de las minutas / debe hacerse siguiendo un orden que permita su fácil individualización.

Art. 9º.-Archivo de las Solicitudes.-Concordancia.- Buenos Aires, decreto ley art. 5 in fine; Capital Federal, art. 8 in fine, Ley Nacional art. 7; La Pampa, art. 8 segunda parte; La / Rioja, art. 5; San Luis, art. 6; Santa Fe, art. 11 in fine y 56.--

Art. 10.-Asiento de Presentación.-Concordancia: San Juan, art. 50:-----

Art. 11º.-Requisitos de Anotación de Medidas Cautelares.-Concordancia: La Rioja, art. 27; Santiago del Estero, art. 2 in fine y 31; Tucumán, Reglamentación del art. 33.-De acuerdo a los / principios generales que rigen la materia, la cosa objeto del embargo debe ser perfectamente individualizada a los fines de cumplirse así con el principio de especialidad que resulta esencial.-Quien lo individualiza no es el Registro que en la emergencia lo único que hace es cumplir con lo resuelto por el Juez.- La individualización debe efectuarse en el co-

//rrrespondiente oficio, de lo contrario el documento judicial es observable por presenñar defectos en sus formas extrínsecas y el registrador está obligado, por el principio de legalidad y en el ejercicio de la función calificadora que la ley le impone como deber y como derecho, a inscribir el documento en forma provisoria.-Si no se indican los antecedentes del dominio de la cosa sobre la cual recae la medida la rogación se devuelve de plano, porque materialmente es imposible su toma de razón.-----

Art.12º.-Documentos de Extraña Jurisdicción.-Concordancia:

La Rioja, aart.2; Santa Fe, art.11 segunda parte;-En este aspecto la Ley Registral lo único que hace es receptar una disposición propia de todas las leyes notariales.-Pero tiene / gran importancia; como se sabe, el folio real se practica sobre la base de breves notas tomadas del documento; pero éste no es transcripto y si se lo desea consulta in extenso al / documento, no es el Registro el lugar apropiado, sino el Protocolo del Notario autorizante.-Por ello surge la necesidad de Protocolizar ante el Registro de un Escribano de Jujuy los / documentos notariales de extraña jurisdicción.-El no cumplimiento de dicho requisito motivará una inscripción provisoria, ya que se trata de un documento subsanable.-----

CAPITULO IV.-

DE LA CALIFICACION.-

Arts.13 y 14º.-Causas de observación del Documento y Defectos Subsanales.-Concordancia: Buenos Aires, Dto. Ley art.7;

//y decreto reglamentario, arts. 8, 9, 10 y 11; Capital Federal, arts. 11, 12 y 13; Ley Nacional art. 9; La Pampa, art. 11, 12 y / 13; La Rioja, arts. 6 y 7; San Luis, arts. 8, 9 y 10; Santiago / del Estero, arts. 8 y 9; San Juan, arts. 52, 53, 54 y 55; Santa Fe, arts. 14, 15 y 16; Tucumán, Reglamentación del art. 9 inc. a).-El funcionario del Registro (registrador) antes de inscribir o anotar un título, debe realizar un exámen previo del documento a fin de determinar si reúne los requisitos de fondo y de forma exigidos por la ley para la inscripción en el Registro. Esto es lo que se denomina función calificadora del registrador.-El funcionario encargado del Registro realiza, mediante la función calificadora, una operación de valoración jurídica, respecto al título que se presenta para inscribir o anotar / en el Registro.-Teniendo en cuenta el supuesto de hecho contemplado en el título y documentos complementarios y la norma jurídica aplicable a efectos registrales, decide si debe o no darle acceso al registro o suspender su anotación e inscripción.-Con ello se realiza una actividad de investigación o interpretación jurídica, evitando que ingresen en el Registro títulos nulos (Hernández Gil, Introducción al Derecho Hipotecario, pág. 31.-----

La ley Nacional pone un límite a la función calificadora que ejerce el Registro y está dado por el hecho de que su exámen debe circunscribirse únicamente a las formas extrínsecas del documento.-Su contenido, ya ha sido objeto de calificación por

//quien ha otorgado el documento objeto de calificación.---

Por otra parte, para que un documento pueda ser devuelto sin inscripción de ningún tipo el defecto del mismo no sólo debe ser causa de nulidad sino que ésta deberá ser manifiesta. -En los demás casos, la existencia de defectos en sus formas extrínsecas, dará lugar a la observación del mismo y a su inscripción en forma provisoria por el plazo de ciento / ochenta días, lapso durante el cual el interesado deberá subsanar los defectos de que adolesciere, caso contrario, la inscripción caducará automáticamente. -El plazo de la inscripción provisoria es prorrogable siempre que medien razones / justificadas, a criterio del Registro, para ello.-----

Las causas de observación deberán ser señaladas al rogante por escrito, ya que éste, en caso de disconformidad, podrá / plantear los recursos legales pertinentes.-----

Mientras un título figure inscripto en forma provisoria, toda inscripción que se practique también llevará dicho carácter, pues en ese lapso, el título reviste el carácter de / tal frente a terceros, pero sujeto a la condición de subsanar en término los defectos de que es susceptible el documento portante del acto.-----

Art.15º.-Efectos de la Inscripción Provisoria.-Concordancia:

Santa Fe, art.17.-----

Art.16º.-Inscripción Provisoria por Imposibilidad Temporal.-

Concordancia: Capital Federal, art.26; San Juan, art.91; y San-

//

//ta fe, art. 58.-----

CAPITULO V.-

DE LOS RECURSOS REGISTRALES.-

El Capítulo V del Proyecto regula un aspecto que la Ley Nacional ha dejado librado a las reglamentaciones provinciales en forma amplia y total, por ser una materia propia de éstas. La Ley Nacional prevé únicamente que contra las Resoluciones de los Registros se puedan promover algún recurso o impugnación.-Participamos de la opinión de que dichos recursos no implican una cuestión contenciosa-administrativa sino un supuesto típico de jurisdicción voluntaria.-En la materia / se ha seguido las previsiones de la ley reglamentaria para la Capital Federal, adecuando sus plazos y términos a las / disposiciones administrativas de la Provincia de Jujuy.-----
Se prevé en primer término un recurso de recalificación ante el propio Registrador calificante y contra la resolución denegatoria un recurso de apelación ante el Director General, cuya resolución cierra la instancia administrativa.-Todas / las resoluciones que recaigan ante los recursos planteados deberán ser fundadas en derecho.-La decisión final se deja librada a los organismos judiciales.-----

CAPITULO VI.-

DE LA MATRICULACION.-

Art. 25°.-Matriculación Previa.-Concordancia: Buenos Aires, / art. 9; Capital Federal, art. 29; Ley Nacional art. 10; La Pampa art. 18; Santa Fe, art. 21.-Por matriculación se entiende el pro-

//cedimiento que tomando como base una inscripción de dominio tiene por objeto el ingreso en forma originaria o por vuelcos a nuevos sistemas de un inmueble al Registro, abriendo folio donde se le determina y se le da una característica de ordenamiento que, mientras no se le presente otro documento público posterior que modifique dicha determinación, permanecerá inalterable (Recomendación n° 3 de la 6ta. Reunión Nacional de Directores del Registro de la Propiedad.-Mendoza 1969).

Art. 26°.-Forma de Matriculación.-Concordancia: Buenos Aires, Dto. Ley art. 10 y Decreto Reglamentario, arts. 14 y 15; Capital Federal, arts. 30 y 31; Ley Nacional, art. 11; La Pampa, art. 19; La Rioja, art. 15 primera parte; San Luis, art. 18 primera parte; San Juan, arts. 20 y 37; Santa Fe, art. 22.-Se implanta así, siguiendo las prescripciones de la norma nacional en la materia, un sistema de inscripción real en oposición al cronológico personal, en cuanto a la forma de practicar los asientos de inscripción.- En el sistema personal, el elemento básico que se toma en consideración, es el sujeto titular de los respectivos derechos; los asientos se realizan siguiendo el orden cronológico de presentación de los distintos documentos, sin tener en cuenta el inmueble al cual se refiere.-En cambio en los Registros Reales el elemento básico es la cosa objeto del derecho (ver Chavarri, Angel B.-La publicidad Inmobiliaria en el Derecho Comparado.-En-Curso de Derecho Regis-

///

//tral Inmobiliario, pág. 120). --Dentro de los sistemas de inscripción real encontramos un tipo de técnica, que es precisamente la que se adopta; el folio real. --Consiste en destinar a cada inmueble --según los principios de especialidad y determinación-- su propia hoja registral, de la que resulta en todo momento una situación jurídica según el registro, con los efectos principales de publicidad y oponibilidad a terceros (ver Falbo, Miguel N., El Registro de la Propiedad Organizado por la Ley 17.801, en Curso de Derecho Registral Inmobiliario pág. 219). -----

Se realiza así el principio de especialidad "el cual impera directamente sobre dos elementos: la finca y los derechos / que sobre ella recaigan. --La finca es la unidad registral al cual le corresponde un folio o una hoja al momento de ser / inmatriculada o intabulada, es decir al ser abierta. --También son objeto de especial atención las modificaciones ulteriores de esa finca, ya sea por agrupación, agregación, segregación o división. --En cuanto al principio de especialidad en relación al derecho real abarca la determinación de su naturaleza jurídica, extensión, cargas, limitaciones, como así / también lógicamente la designación de su titular. --Mientras la finca constituye la base física del registro, el dominio y los demás derechos reales constituyen su base jurídica" / (ver Roca Sastre, Ramón María --Tratado de derecho Hipotecario-- tomo II, pág. 374). -----

///

Art.27°.-Matriculación de Inmuebles Ubicados en Dos o Mas Departamentos.-Concordancia: Provincia de Buenos Aires, Decreto Reglamentario, art.16; La Pampa, art.21; La Rioja, art.15 segunda parte; San Luis, art.18, segunda parte; Santiago del Estero, art.20, San Juan art.24; Tucumán, Reglamentación del art.11.-----

Art.28°.-Elementos del Asiento de Matriculación.-Concordancia: Buenos Aires, Dto. Ley art.12 y Dto. Reglamentario, art.17; Capital Federal, arts.31, 32, 33 y 34; Ley Nacional art.12; La Pampa, arts.20, 21, 22 y 23; La Rioja, arts.17 y 18; San Luis arts.19, 20 y 21; Santiago del Estero, arts.21 y 22; Santa Fe, arts.24, 25, 26 y 27; San Juan, arts.21 y 22; Tucumán, Reglamentación de los arts.9 ap.f), 12, 31 y 33, Jujuy art.17.-Conjuntamente con la entrada en vigencia de la Ley, se comenzará con la matriculación de inmuebles al sistema de folio real.- En consecuencia, sería poco oportuno indicar en la ley el contenido del asiento de matriculación en cuanto a sus aspectos no presentados por la ley de fondo, ya que ello será un problema de implementación que incluso deberá ser modificado y reajustado cuantas veces sea necesario para un mejor logro del objetivo propuesto.-----

Art.29°.-Subdivisión o Unificación de Inmuebles.-Concordancias: Provincia de Buenos Aires, art.3; Capital Federal art.35; Ley Nacional art.3; La Pampa, art.24; La Rioja, art.19; / San Luis, art.5; Santiago del Estero, art.24; San Juan, art.29



//Santa Fe, art. 28; Tucumán, Reglamentación del art. 3; art. 33 y Decreto Ley Nacional 20.440/73, arts. 12 y 34.-El principio básico es que, para cada inmueble corresponde un folio.-Este permanece inalterable en tanto y en cuanto no se modifique la configuración física del inmueble, ya sea por su subdivisión o unificación en cuyo caso se procede a cerrar dicho folio y abrir tantos nuevos como parcelas resulten de la subdivisión.

CAPITULO VII.-

DEL TRACTO SUCESIVO.-

Arts. 30.-Forma de llevar los asientos.-Concordancia: Santa Fe, art. 29.-El principio de tracto sucesivo o de previa inscripción exige que cada acto dispositivo se verifique en un asiento independiente y que el acto que pretenda inscribirse derive de otro previamente inscripto, de tal manera que el Registro refleje las transmisiones en perfecta sucesión. La continuidad, sin interrupción en la titularidad registral determina que todos los actos relativos a una misma finca consten en el Registro y ésta exprese la realidad jurídica.-
Art. 31º.-Inscripción Provisoria por falta de Tracto Sucesivo.
Concordancia: Provincia de Buenos Aires, art. 5º, Capital Federal, art. 37; Ley Nacional art. 15; La Pampa, art. 26, Santa Fe art. 30; Tucumán Artículo Reglamentario del art. 16; Jujuy art. 38.-En esta hipótesis el documento no presenta una nulidad insalvable, ya que puede ingresar a posteriori aquél por el

//cual adquiere quien aparece disponiendo en el que se solicita la inscripción.-----

Art.32.-Del Tracto Abreviado.-Concordancia.-Buenos Aires,
art.16; Capital Federal,art.38; Ley Nacional,art.16;La Pampa,art.27; San Luis art.23 y Santa Fe;art.31.-En primer lugar debe tenerse muy en cuenta que el tracto abreviado no es una excepción al principio del tracto sucesivo,sino simplemente una modalidad de éste por el cual se concentra en un sólo asiento la inscripción de dos o más documentos referidos a negocios diferentes o bien se hace en un solo documento,la concentración de dos o más transferencias.-----

En los tres primeros incisos se ha procurado evitar el trámite de inscripción de la declaratoria de herederos.-En estos casos,sin embargo,el Registro deberá constatar el cumplimiento de los recaudos fiscales.-El último inciso contempla la hipótesis bastante común de que un adquirente efectúa la compraventa ante un determinado Escribano y simultáneamente obtiene un préstamo para el pago del precio, el que lo garantiza con hipoteca.-En tal caso,no se requiere / la previa inscripción de la compra-venta para que se otorgue la hipoteca.-----

CAPITULO VIII.-

DE LA PUBLICIDAD.-

Art.33 y 34.-Consulta de la Documentación y Personas Facultadas para ello.-Concordancia: Buenos Aires, Dto.Leymart.20 y

//Dto. Reglamentario, arts. 21 y 22; Capital Federal, arts. 43, 44 y 45; Ley Nacional, art. 21; La Pampa art. 32 y 33; San Luis. / art. 25; La Rioja, art. 21 y 22; Santiago del Estero, art. 27; / San Juan, art. 73 y 77; Santa Fe, arts. 36, 37 y 38. -En sentido amplio, publicidad es la actividad dirigida a difundir y hacer notorio un acontecimiento. -En sentido menos amplio consiste en exteriorizar o divulgar una situación jurídica para / producir cognoscibilidad general. -Cognoscibilidad o posibilidad de conocer y no conocimiento, porque siendo ésta una actividad intelectual individual, difícilmente pueda arbitrarse un medio capaz de dar a conocer a la generalidad una determinada situación jurídica. -Siguiendo a Hernández Gil podemos definir a la publicidad como el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico. -Es una función administrativa ejercida en interés de los particulares y se dirige tanto a las personas como a los bienes; y el mejor medio para lograr sus fines es el Registro. -Surge así la publicidad registral que tiene su forma de expresión en las inscripciones o anotaciones que se practican en los libros de Registro. -----
Con relación a la publicidad registral inmobiliaria propiamente dicha, debe distinguirse entre publicidad material y publicidad formal. -"La exhibición de los asientos se conoce como publicidad material y la expedición de certificaciones co-

//no publicidad formal (García Coni, Raúl, Derecho Registral Aplicado, pág. 105.-ed. Librería Jurídica La Plata-año 1972).-
Pero las constancias del Registro si bien son públicas sólo lo son para aquéllos que tienen interés legítimo a criterio de la Ley y de la Dirección de Inmuebles.-----

Art. 35º.-Forma de Solicitar los Certificados e Informes.-/
Concordancia: Provincia de Buenos Aires, Dto. Ley art. 22; Dto. Reglamentario, art. 26 y 27; Capital Federal, art. 54; Ley Nacional, art. 24 y 27; San Luis, art. 27 y 30; Santiago del Estero, art. 30; San Juan, art. 75; La Rioja, art. 25 y Jujuy, art. 45 inc. b).-----

Art. 36º.-Forma de solicitar los certificados e informes en caso de inmuebles cuyo título se encuentra en mayor extensión o en conjunto con otros dominios.- Concordancia.- La /
Rioja, art. 26; San Luis, art. 29:-La hipótesis del artículo se refiere al caso de que el inmueble haya sido objeto de un acto de levantamiento parcelario inscripto en los términos del decreto ley 20440/73.-En tal caso, el pedido de certificado debe hacer referencia al mismo.-----

Art. 37.-Plazo de Validez del Certificado.-Concordancia: Provincia de Buenos Aires, Dto. Ley, art. 22, Dto. Reglamentario, arts. 27, 28 y 29; Capital Federal, art. 48 y disposición técnico registral N 4/68; Ley Nacional art. 24; La Pampa, art. 36, San Luis, art. 28; Santa Fe, art. 41 y Jujuy art. 40.-La prohibición de expedir un certificado el mismo día en que fue presentado se-

///

//motiva en la circunstancia de que rigiendo el mismo desde la cero hora de la fecha de su expedición podría de no existir la prohibición, regir aún desde antes de su presentación, con las situaciones injustas que traería aparejado.-Un caso concreto nos dará la razón.-Si se presenta el día uno, un pedido de embargo a las nueve horas y a las diez un pedido de certificado sobre el mismo inmueble, si el certificado se expediese el mismo día, regiría desde las cero horas del día uno, lo que implicaría que en sus efectos de anotación preventiva se extenderían incluso sobre el mismo embargo, adquiriendo prioridad.-----

Otro aspecto digno de destacar es que el certificado constituye una excepción al principio general en materia de prioridad en cuanto a que la misma rige desde el momento de la presentación del documento al Registro.-El certificado, por el contrario no rige desde su presentación sino desde el momento de su expedición; todo lo que ingrese y todo lo que ingrese entre el periodo comprendido entre la presentación y la cero horas del día de la expedición deberá ser informado en el certificado y tendrá prioridad.-----

Art. 38°.-Escrituras sin certificado, con certificado vencido o pedido para un negocio distinto al otorgado.-Concordancia:

Séptima Reunión Nacional de Directores del Registro de la Propiedad-Rosario-1970.-La Pampa, art. 35; Jujuy, art. 39.-Esta es la solución a la que arribara la doctrina especializada.-El

///

//certificado, si bien es exigido por la ley, como requisito para el otorgamiento del acto, no es una exigencia que haga a la validez del mismo. - Su no existencia no perjudica el acto en sí mismo, sino que le priva de los efectos de anotación preventiva y regirá frente a terceros recién a partir del momento de su presentación en sede registral. - Todas las variantes sucedidas desde el momento del otorgamiento del acto hasta su presentación en el Registro, que incidan sobre el inmueble objeto del negocio jurídico, le serán oponibles. - El mismo efecto sucederá cuando con el certificado solicitado se otorga un acto distinto para el que fue solicitado. - En este caso se considera como si hubiera sido otorgado sin certificado, pues éstos tienen validez en tanto y en cuanto se usen a los fines pedidos. -----

Art. 39º. - Certificado Usado por Otro Escribano. - Concordancia:

San Luis, art. 26 in fine. - Se discute en la doctrina sobre esta solución. - Mientras para Fontbona (Revista del Notariado nº 710 - pág. 509) y para Pelosi (Revista del Notariado nº 713 - pág. 1646) el uso de un certificado por un Escribano distinto al que lo solicitó no afecta los efectos de anotación preventiva del mismo, para otros la solución en contrario se impone. En este último sentido se han expedido los Directores de Registros de la Propiedad en la Reunión de Mendoza del año 1969, la que declaró textualmente "que la utilización de las certificaciones emitidas por el Registro de la Propiedad con los

///

//efectos de anotación preventiva, previstos en el art. 25 de la ley, está exclusivamente limitada al Escribano o funcionario rogante o su reemplazante legal".-Participamos de esta opinión y de ahí nuestra forma de redactar el artículo.- Si el certificado publicida un negocio en gestión, es elemental de que se sepa de que el Notario que va a intervenir en el mismo para que los terceros afectados puedan tomar las medidas del caso en el supuesto de considerarse perjudicados.

Art. 40º.-Petición de dos o más certificados en un mismo día.

Concordancia.-La Pampa, art. 36, in fine.-Los certificados rigen a partir de la cero hora del día de su expedición.-Si / los dos son solicitados en un mismo día, de expedirse ambos al día siguiente, ninguno de ellos alcanzaría prioridad sobre el otro.-Por eso y siempre por supuesto que se pidan para el mismo acto o para actos incompatibles, se expedirá primeramente el que haya sido pedido en primer término.-Se / vuelve así al principio de la prioridad pura.

Art. 41º.-Informes y copia autenticada de la documentación.-

Concordancia: Buenos Aires, Dto. Ley art. 25 y Dto. Reglamentario, arts. 24 y 25; Capital Federal, art. 51, 52 y 53; Ley Nacional art. 27; La Pampa, arts. 39 y 40; La Rioja, arts. 31 y 32 / San Luis, art. 32; Santiago del Estero art. 29; San Juan art. 76, 78 y 79 in fine; Santa Fe, arts. 44, 45 y 46; Jujuy art. 42.-Se debe distinguirse claramente certificación de informe.-Los cer-

//tificados son los únicos que producen efectos de anotación preventiva, tienen un plazo de validez de quince, veinticinco o treinta días, contados desde la cero hora del día de su expedición y son necesarios para el otorgamiento de actos por los que se constituyen, transmita, modifiquen o cedan derechos reales sobre bienes inmuebles.- Los informes en cambio, no producen en absoluto efectos de bloqueo o cierre registral; no se deja constancia de su expedición en el folio, ni tienen un plazo de validez; en este último aspecto sólo acreditan la situación del inmueble al momento de emitirse la información, pero no aseguran la inalterabilidad de la situación informada durante un cierto lapso.-----

La prohibición de expedir informes sobre inmuebles en proceso de matriculación, salvo que medie solicitud de autoridad judicial o administrativa competente, está contenida en todas las leyes provinciales sobre la materia.- Ello encuentra su justificativo en que de lo contrario el proceso de matriculación sufriría demoras y riesgos en cuanto a la exactitud de la tarea.-----

CAPITULO IX.-

DEL REGISTRO DE ANOTACIONES PERSONALES.-

Arts. 42 y 43°.- Documentos anotables y formas de las anotaciones.- Concordancia: Provincia de Buenos Aires, decreto ley art. 29 y Dto. Reglamentario, art. 32 y 33; Capital Federal, arts. 58, 59 y 63; Ley Nacional, art. 31; La Pampa, art. 45, 46 y 50; San-

///

///tiago del Estero, art. 34; Santa Fe, art. 51, 52 y 57; San Juan, art. 25, 26 y 27; Tucumán, REglamentación del art. 30; La Rioja art. 34 y San Luis, art. 33 primera parte y 34.-El registro de anotaciones personales receipta documentos que no tienen trascendencia directa sobre los inmuebles.-Teóricamente, tratándose de medidas que inciden sobre las personas titulares de los bienes inscriptos, tal vez más correcto sería que sean anotados en el Registro del Estddo Civil y Capacidad de las / Personas.-Sin embargo, y en parte por una costumbre al respecto y también por razones de evidente ventaja práctica, que / redunda en la inmediatez y celeridad de la información, la Ley organiza como Sección de los Registros de la Propiedad, los / de anotaciones personales.-----

Respecto a los documentos anotables, la enumeración que de ella hace la ley, es taxativa, con el alcance del inciso e) del Proyecto.-Siguiendo a Moisset de Espanós, consideramos no inscribible la ausencia con presunción de fallecimiento.-En cuanto a la anotación de los mandatos es una tarea totalmente extraña y ajena a los registros de la propiedad y debe / ser encomendada a otro organismo.-----

Conviene y ya en cuanto a la forma de la anotación practicarlas en fichas movibles y si es posible por duplicado para así obtener un sistema de control.-Deberá indicarse perfectamente el nombre y apellido de la persona y el número de su documento de identidad y stodo otro dato que evite la posibi-

//lidad de homonimias.-----

Art. 44º.-Registro de las Inhibiciones.-Concordancia: Buenos Aires, art. 30, Capital Federal, art. 160; Ley Nacional art. 32, La Pampa, art. 47; La Rioja art. 35; San Luis, art. 33 in fine; Santa Fe, art. 53 y 54; San Juan, art. 27.-El Registro a que se refiere este artículo comprende sólo las inhibiciones judiciales. No deben confundirse éstas con las mal llamadas inhibiciones voluntarias cuyo nombre correcto es cláusulas o compromisos de no enajenar o de no disponer.-Las primeras son medidas ordenadas judicialmente, en un proceso, sobre demandados a / quien no se le conocen bienes inmuebles y se anotan en el / Registro de Anotaciones Personales pues se trata de una medida que afecta a la persona del demandado.-----

En cambio, las llamadas inhibiciones voluntarias son convenciones celebradas entre dos personas generalmente como garantía para el cumplimiento de determinada obligación.-Puede ser general o particular.-La general es la de no disponer ninguno de sus bienes sin individualizar; en tal caso, son objeto de anotación en el Registro de anotaciones personales, en // cambio si se individualizan los bienes que el deudor se compromete a no enajenar, se tomará razón de las mismas en el folio.-La anotación de una inhibición voluntaria, por otra parte, no impide la venta del bien, de acuerdo al art. 2612 del Código Civil y el Registro no podría observar un documento por tal circunstancia.-----

///

//Art.45º.-Anotación del bien de familia.-Concordancia:San-
tiago del Estero,art.45,Tucumán,art.6 y San Juan,art.28.---

CAPITULO X.-

RECTIFICACION DE ASIUNTOS.-

Art.46º.-Inexactitud.-Concordancia: Buenos Aires,art.32,Ca-
pital Federal,art.65;Ley Nacional art.34; La Pampa,art.51
y Santa Fe,art.59.-La realidad jurídica extraregstral es la
que surge del acto otorgado en tanto exprese la voluntad de
sus otorgantes.-Puede coincidir o no con la realidad regis-
tral en tanto el registro recepte correctamente esa voluntad
de las partes.-La discrepancia entre el ámbito extraregstral
y el registral puede provenir en primer término de la falta
de inscripción del documento; el documento no inscripto no /
será oponible y con relación a terceros existirá la discor-
dancia; no así entre partes por no ser una inscripción cons-
titutiva y por así preverlo expresamente el art.20 del Dto.
Ley nº 17.801/68.-Pero la discordancia entre la realidad ju-
rídica extraregstral y la registral puede deberse a un error
no el documento presentado para su inscripción o en el mismo
asiento por una mala anotación del documento a que accede.-
En estos casos,debe procederse a la rectificación del asiento
de acuerdo al procedimiento que se señala en los arts. si-
guientes de la ley.-----

Art.47º.-Rectificación de Asientos.-Concordancias: SAN Juan
arts.67 y 69 y Reunión Nacional de Directores del Registro

//de la Propiedad SAN Luis 1971.-----

Art.48°.- Forma del Asiento de Rectificación.-Concordancias

Capital Federal,art.67;SAN Juan,art.71,Santa Fe,art.61; La Pampa,art.53; La Rioja,art.37 y Provincia de Buenos Aires, Decreto Reglamentario del art.37.-----

Art.49°.-Rectificación de Oficio.-Concordancia: San Juan, / art.70,San Luis,art.38,SANTIAGO del Estero art.35 y Tucumán, Reglamentación del art.35.-Este artículo comprende uno de los pocos casos en que el Registro procede de oficio y se da en los supuestos de errores manifiestos o de pérdida o sustracción de los folios.-----

CAPITULO XI.-

CANCELACION Y CADUCIDAD DE ASIENTOS.-

Art.50°.-Cancelación de Inscripciones.-Concordancia: Capital Federal,art.69; Ley Nacional art.36; Santa Fe,art.63; La Pampa,art.55, San Juan art.63 inc.1°; La Rioja art.39 inc. 1°, San Luis art.39 y Buenos Aires,art.34.-Contempla este artículo los supuestos de cancelaciones de las inscripciones o anotaciones existentes.-El mismo no es más que una aplicación de los principios generales,pues tratándose de un sistema de inscripción causal el previsto por la ley,extinguido el negocio que dió origen a la registración,debe procederse a su cancelación para que vuelva a coincidir la realidad jurídica extraregistral con la que surge del Registro.

Art.51°.-Forma del Asiento de Cancelación.-Concordancia: //

///

//Capital Federal, art. 70; Ley Nacional, art. 37; La Pampa, art. 56, Provincia de Buenos Aires, art. 35 in fine del Dto. Ley y 40 del Dto. Reglamentario; Santa Fe, art. 64, La Rioja art. 39 inc. 2; San Luis art. 40; San Juan art. 63 y Jujuy, art. 24, 25, 26 y 27. --En las hipótesis de cancelación parcial, luego de practicado el asiento respectivo en el folio resulta conveniente para una mayor claridad, practicar nuevo asiento de donde surja sin duda la nueva situación jurídica operada en consecuencia.

Art. 52º. -- Caducidad de Anotaciones. -- Concordancias: Buenos Aires, Dto. Ley art. 36 y Dto. Reglamentario, art. 41, Capital Federal, art. 71; Ley Nacional, art. 37; La Pampa art. 57; La Rioja / art. 41; San Luis, art. 41; Santa Fe, art. 65; Tucumán, Reglamentación del art. 37; Jujuy, art. 37, Código Civil, art. 3151. -- Mientras trasla cancelación exige la presentación de un documento al efecto y practicar, en consecuencia un asiento, la caducidad se opera de pleno derecho por el mero transcurso del tiempo, sin que sea necesario practicar asiento alguno. -- El cómputo de los plazos opera la extinción automática del asiento.

Art. 53º. -- Subuesto Especial. -- Concordancia: Dto. Ley 13.129/57, ratificado por ley 14.467 art. 24; y Capital Federal Disposición Técnico Registral N° 8 de 1968. -- Se trata de una solución expresamente consagrada por la ley en cuanto a la forma de cancelación de anotaciones existentes mediante hipoteca en primer grado a favor del Banco de la Nación Argentina.

///

//Tales levantamientos deberán comunicarse a los Juzgados /
que ordenaron las medidas canceladas.-----

CAPITULO XII.-

DISPOSICIONES GENERALES.-

Art. 54°.-Guarda y Conservación de la Documentación.-Concor-
dancia: San Juan, art. 80 y 81; Provincia de Buenos Aires, Dto.
Ley art. 40 y Dto. Reglamentario, art. 44 y 45; Capital Federal,
art. 73; Ley Nacional, art. 39; La Pampa, art. 59; Santiago del Es-
tero, art. 39, Santa Fe, art. 67 y Tucumán Reglamentación del art.
39.-----

Art. 55°.- Retiro de la Documentación: Concordancia: Buenos
Aires, art. 41, San Juan art. 79.-Esto es perfectamente lógico .
y hace a elementales normas de seguridad.-Quien desee consul-
tar la información existente tiene o bien la forma de consul-
ta directa en las condiciones que establece la Dirección o
bien por medio del informe que es nada más que un modo de mo-
vilizar los datos obrantes en el Registro.-----

Art. 56°.-Eliminación de la Documentación Archivada.-Concor-
dancia: San Juan, art. 35; San Luis, art. 7; y Buenos Aires Dto. Ley
art. 57 y Dto. Reglamentario, art. 100.-Para la eliminación de la
documentación archivada debe tenerse en cuenta los plazos de
validez de los asientos a que los mismos han dado origen.-A-
sí, los oficios que ordenan medidas cautelares, pueden elimi-
narse a los cinco años.-Y los pedidos de certificados, una vez
transcurrido el plazo de su validez más el de presentación.

///



//Lo óptimo es que la documentación respaldatoria filmada, lo que permite una seguridad y ahorro de espacio / que torna innecesario la eliminación de la documentación.- En tanto ello se implemente, la Dirección puede ordenar la eliminación de la documentación en base a los criterios apuntados.

Art. 57º.- Libro Diario.- Concordancia: Provincia de Buenos Aires, art. 42 del Dto. Ley y arts. 46 y 47 del Dto. Reglamentario; Capital Federal, art. 74; Ley Nacional art. 40; La Pampa, art. 60; La Rioja, art. 45; Santiago del Estero, art. 40; San Juan, art. 29; Santa Fe, art. 68 y Tucumán Reglamentación del art. 40.-En el Libro Diario se efectúa el asiento de presentación del documento que ingresa y es fundamental a los fines de la prioridad.-Deberá ser lo suficientemente claro como para permitir la inmediata individualización del documento ingresado.

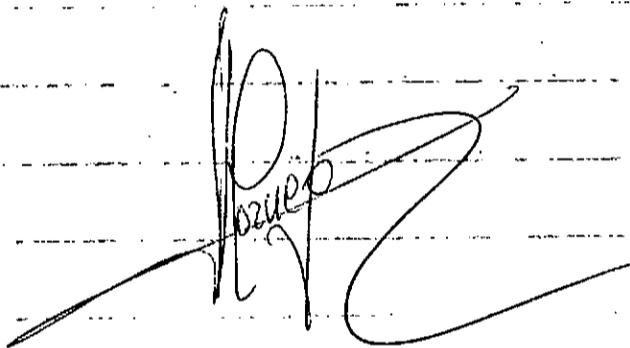
Art. 58º.- Índice.- Concordancia.- San Juan, art. 30, 31, 32 y 33; Provincia de Buenos Aires, Dto. Ley art. 43 y Dto. Reglamentario, art. 48; Capital Federal, art. 175 y 76; La Pampa, art. 61 y 62; La Rioja, art. 20; Santiago del Estero, art. 41; Santa Fe, art. 69, 70 y 71; Tucumán art. 3.

Art. 59.- Resoluciones generales.- Concordancia: La Rioja, art. 43, San Luis art. 44; Santiago del Estero, art. 46; San Juan arts. 97 y 98, Tucumán, art. 7.

Art. 60º.- Forma de Computar los Plazos.- Concordancia: La Rio-

//jaart.1º; San Luis, art. 2; Santiago del Estero, art. 7; Tucumán, Reglamentación de los arts. 43 y 45. - Se cuenta por días hábiles los plazos en el recurso registral. -----

Art. 61º. - Matriculación de Oficio. - Concordancia: Buenos Aires, Dto. Ley art. 55; Dto. Reglamentario, arts. 12, 13, 75 y 77; - Capital Federal, art. 82; Ley Nacional art. 44; La Pampa, art. 68, La Rioja, art. 47, Santiago del Estero, art. 19, San Juan arts. 36 incs. 1, 2 y 3; Tucumán, Reglamentación de los arts. 10 y 44; Santa Fe, art. 86. -----



FEDERICO CORNEJO
ABOGADO