



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2024 - Año del 75° Aniversario de la gratuidad universitaria en la República Argentina

Disposiciones Técnico Registrales

Número: DISTR-2024-5-GDEBA-DPRPMECONGP

LA PLATA, BUENOS AIRES

Jueves 29 de Agosto de 2024

Referencia: Disposición Técnico Registral N° 5/2024

VISTO que por EX-2024-30155767-GDEBA-DTMECONGP se propicia la actualización de las [Disposiciones Técnico Registrales N° 10/2016](#) y [N° 1/2019](#), y

CONSIDERANDO:

Que la [Disposición Técnico Registral N° 1/2019](#), establece los distintos supuestos y regula los procedimientos aplicables para la expedición de los servicios de publicidad que presta esta Dirección Provincial;

Que a pesar de los resultados favorables obtenidos desde la implementación de dicha norma, resulta conveniente su actualización en base a la experiencia recogida y al análisis continuo que se viene realizando sobre diversas situaciones de las que derivan efectos jurídicos;

Que, por otro lado, como consecuencia del proceso de modernización que se viene llevando a cabo en el organismo registral, se ha desarrollado un nuevo servicio de publicidad tramitado de manera virtual;

Que, en dicho marco, corresponde actualizar la normativa relacionada con los cambios operados;

Que, finalmente, resulta menester aprobar nuevos modelos de formularios de publicidad, los cuales serán de uso exclusivo para los documentos tramitados por el procedimiento establecido al efecto;

Que la presente disposición se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el [artículo 52](#) del [Decreto Ley N° 11643/63](#), concordante con los artículos [53](#) y [54](#) del [Decreto N° 5479/65](#);

Por ello,

EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DISPONE

ARTÍCULO 1º. Sustituir el [artículo 7º](#) de la [Disposición Técnico Registral N° 1/2019](#), el que queda redactado de la siguiente forma: “**ARTÍCULO 7º. Ingreso de formularios web. Procedimiento presencial para usuarios particulares.** Los formularios de publicidad serán confeccionados mediante los servicios web habilitados por el organismo. Los mismos deberán ingresar en forma exclusiva a través de la ventanilla virtual para usuarios suscriptos o particulares registrados, con excepción de los detallados seguidamente, los que continuarán siendo presentados en formato papel tanto en Sede Central como en las Delegaciones Regionales a saber:

- a) Solicitud sobre frecuencia de certificados, informes y/o copias de dominio, respecto de inmueble determinado folio real;
- b) Copia de soporte microfilmico;
- c) Solicitud de copias especiales.

Los usuarios particulares podrán solicitar, en formato papel y de manera presencial en Sede Central o en las Delegaciones Regionales, la expedición de servicios de publicidad que tengan como objeto la situación jurídico registral respecto de su persona o sus inmuebles, cumpliendo a tal fin con lo dispuesto por el artículo 11 inciso e) de la presente. Un agente autorizado por el organismo verificará la legitimación del solicitante, procederá a instrumentar el pedido en cuestión mediante el sistema interno implementado a tal efecto y entregará la constancia de ingreso al particular. Una vez expedido el servicio de publicidad, el documento firmado digitalmente se podrá descargar de manera directa con la lectura del código de respuesta rápida QR que surja en la constancia de ingreso antedicha.”.

ARTÍCULO 2º. Incorporar a la [Disposición Técnico Registral N° 1/2019](#) el [artículo 27](#), el que queda redactado de la siguiente forma: “**ARTÍCULO 27. Afectación a vivienda.** Para el supuesto de afectación a vivienda se podrá requerir informe de dominio, en cumplimiento de lo normado por el [artículo 1887](#) del [Código Civil y Comercial de la Nación](#) y [artículo 23](#) de la [Ley N° 17801](#).”.

ARTÍCULO 3º. Sustituir el [artículo 46](#) de la [Disposición Técnico Registral N° 1/2019](#), el que queda redactado de la siguiente forma: “**ARTÍCULO 46. Plazos. Tipos de trámite.** Las solicitudes de publicidad serán expedidas según la tasa registral abonada, y en los siguientes plazos:

- 1) Simple: en un plazo de hasta diez (10) días;
- 2) Urgente: en un plazo de hasta dos (2) días, excepto para las solicitudes sobre inmuebles nomatriculados en las que el plazo será de hasta cinco (5) días;
- 3) En el día: antes de las 15:30 horas y el ingreso requerirá previa autorización.

La expedición en los plazos indicados se encuentra condicionada a la factibilidad de cumplimiento de la tarea por razones de índole operativa.

Los servicios de publicidad que tramiten o se encuentren dentro de actuaciones administrativas quedan eximidos del cumplimiento de los plazos de expedición citados.”.

ARTÍCULO 4º. Sustituir el [artículo 53](#) de la [Disposición Técnico Registral N° 1/2019](#), el que queda redactado de la siguiente forma: “**ARTÍCULO 53. Inmueble matriculado de oficio.** Los certificados, informes y copias de dominio que hubiesen sido solicitados por inmuebles no matriculados o legajos especiales, y éstos se hubiesen convertido de oficio a matrícula, deberán expedirse por la inscripción de dominio vigente.”.

ARTÍCULO 5º. Incorporar a la [Disposición Técnico Registral N° 1/2019](#) el [artículo 53 bis](#), el que queda redactado de la siguiente forma: “**ARTÍCULO 53 bis. Copia de dominio para estudio de títulos.** Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, cuando el solicitante sea un profesional habilitado y manifieste expresamente y bajo su responsabilidad, que requiere la copia de la inscripción de dominio antecedente de un inmueble matriculado o no matriculado, deberá consignar en el formulario correspondiente que el motivo es la realización de un “estudio de títulos”.

En ese caso, deberá cumplirse el siguiente procedimiento:

a) Antecedente en inmueble matriculado:

- 1) Si la inscripción antecedente no se encuentra afectada a plano o, incluso con comunicación de plano, sin constar planillas B/PHB/CIB que publiciten las parcelas o unidades originadas, se expedirá la copia de dominio mediante copia que se agregará a la solicitud en la forma de estilo;

2) Si la inscripción antecedente se encuentra afectada a plano con planillas B/PHB/CIB agregadas a la misma, el interesado deberá especificar de manera clara su pedido, es decir, si requiere sólo la copia de la matrícula o también de la planilla parcial en donde surja el inmueble en cuestión. En este último caso, deberá citar la característica del plano y la parcela o unidad objeto de la solicitud, caso en el cual se expedirá la copia de la matrícula, junto a la planilla parcial correspondiente y las constancias obrantes sobre las notas de plano.

En caso de solicitar por más de una parcela o unidad, deberá rogarlo mediante formularios por separado, reponiendo las tasas por servicios registrales correspondientes por cada parcela o unidad.

b) Antecedente en inmueble no matriculado:

1) Si la inscripción antecedente en folio personal cronológico no se encuentra afectada a plano, surgiendo en el mismo solamente un inmueble, se expedirá la solicitud mediante la copia en cuestión en la forma de estilo;

2) Si la inscripción antecedente se encuentra afectada a plano, con o sin planillas de correlación, el interesado deberá citar la característica del plano y la parcela sobre la cual recae el objeto de la solicitud, caso en el cual se adjuntarán las copias del folio personal cronológico, junto a la planilla parcial correspondiente a la parcela y, si existieren, las constancias obrantes sobre las notas de plano.

En caso de solicitar por más de una parcela, deberá rogarlo mediante formularios por separado, reponiendo las tasas por servicios registrales correspondientes por cada una de ellas.

ARTÍCULO 6º. Sustituir el [artículo 54](#) de la [Disposición Técnico Registral N° 1/2019](#), el que queda redactado de la siguiente forma: **“ARTÍCULO 54. Inmueble no matriculado. Conversión.** La expedición de los servicios de publicidad producirá la conversión a matrícula, condicionada a la capacidad operativa del Departamento de Registración y Publicidad correspondiente. Quedan exceptuados los trámites en el día, los documentos observados, las copias de dominio para estudio de títulos y las inscripciones de años viejos (1.882 – 1.915) y los folios personales cronológicos que por su complejidad no puedan convertirse. En estos supuestos, y tratándose de certificados e informes de dominio, la expedición se limitará a publicitar los derechos vigentes sin acompañar copia de la inscripción de dominio en cuestión.

En caso de detectarse la existencia de hipotecas vigentes al margen del dominio, sin hallarse protocolizadas las respectivas minutas en los tomos correspondientes, el certificador deberá realizar la búsqueda en el Sistema de Índice Microfílmico de Hipotecas, verificando la existencia o no del gravamen real. No existiendo antecedente alguno, se lo tendrá por cancelado, circunstancia que deberá publicitarse al margen del dominio bajo firma y sello del agente responsable.”.

ARTÍCULO 7º. Sustituir el [artículo 56](#) de la [Disposición Técnico Registral N° 1/2019](#), el que queda redactado de la siguiente forma: “**ARTÍCULO 56. Prevenciones en certificados e informes de dominio. Casos.** En la expedición de certificados e informes de dominio no se consignarán prevenciones, salvo en aquellos casos en que surgiere en forma indubitable la determinación del inmueble. En estos supuestos la publicidad será expedida con las siguientes prevenciones:

- 1) Discordancia en alguna letra del nombre o apellido;
- 2) Nombre o apellido incompleto;
- 3) Error en algún dato integrante de la nomenclatura catastral;
- 4) Discordancia en alguna medida, lindero o superficie (para el supuesto de inmueble no matriculado);
- 5) Conversión a matrícula;
- 6) Reubicación de partido.

En estos casos, el Departamento correspondiente advertirá tal circunstancia en el formulario de estilo, remitiendo para su conocimiento al presente artículo.

La designación según título o plano del bien indicada en la solicitud en ningún caso podrá ser objeto de prevención.”.

ARTÍCULO 8º. Sustituir el [artículo 58](#) de la [Disposición Técnico Registral N° 1/2019](#), el que queda redactado de la siguiente forma: “**ARTÍCULO 58. Certificado de dominio. Contenido del asiento.** En oportunidad de expedirse el certificado de dominio, el asiento de reserva de prioridad contendrá los siguientes datos: a) número y fecha de ingreso; b) número de registro notarial y código de partido del profesional autorizante; c) acto para el cual se requiere reserva. Si el acto se refiere a parte indivisa, se individualizará al titular del derecho que otorgará el mismo. Si el certificado fuera solicitado por notario de extraña

jurisdicción, se consignará asimismo los datos del notario de la provincia de Buenos Aires autorizado a intervenir en la registración.”.

ARTÍCULO 9º. Sustituir el [artículo 12](#) de la [Disposición Técnico Registral N° 10/2016](#), el que queda redactado de la siguiente forma: “**ARTÍCULO 12.** A la registración de la afectación a vivienda, se le aplicará el principio de prioridad directa ([artículo 19](#) de la [Ley N° 17.801](#)). Si el documento por el que se afecta al régimen adoleciera de defectos subsanables, la afectación a vivienda será registrada en forma provisional, de conformidad con las previsiones del [artículo 9 inciso b](#) de la [Ley N° 17.801](#).”.

ARTÍCULO 10. Sustituir los Anexos I, II y III de la [Disposición Técnico Registral N° 1/2019](#), por los [Anexos I](#) (IF-2024-30334826-GDEBA-DTMECONGP), [II](#) (IF-2024-30335029-GDEBA-DTMECONGP) y [III](#) (IF-2024-30335139-GDEBA-DTMECONGP) que se aprueban y forman parte de la presente.

ARTÍCULO 11. La presente disposición entrará en vigencia el 2 de septiembre de 2024.

ARTÍCULO 12. Derogar el [artículo 63](#) de la [Disposición Técnico Registral N° 1/2019](#).

ARTÍCULO 13. Dejar sin efecto el Memorando N° ME-2024-20752986-GDEBA-DSRMECONGP.

ARTÍCULO 14. Registrar como Disposición Técnico Registral. Comunicar a las Direcciones Técnica, de Servicios Registrales y de Contralor y vínculos Institucionales, al Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, como así también a las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Poner en conocimiento a la Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal, y a los Colegios Profesionales interesados. Publicar en el Boletín Oficial y en el Sistema de Información Normativa y Documental Malvinas Argentinas (S.I.N.D.M.A.). Cumplido, archivar.

Digitally signed by COMAS Jose Horacio
Date: 2024.08.29 11:22:27 ART
Location: Provincia de Buenos Aires

José Horacio Comas
Director Provincial
Dirección Provincial del Registro de la Propiedad
Ministerio de Economía

Digitally signed by GDE
BUENOS AIRES
DN: cn=GDE
BUENOS AIRES,
c=AR,
o=MINISTERIO DE
GOBIERNO BS.AS.,
ou=SUBSECRETAR
IA DE GOBIERNO
DIGITAL,
serialNumber=CUI
T 30715124234 Date:
2024.08.29 11:22:40
-03'00'