



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2025-Centenario de la Refinería YPF La Plata: Emblema de la Soberanía Energética Argentina

Disposiciones Técnico Registrales

Número:

Referencia: Disposición Técnico Registral N° 10/2025

VISTO el expediente N° EX-2025-33118800- -GDEBA-DTMECONGP, mediante el cual se propicia regular la calificación del interés legítimo notarial en aquellas rogaciones destinadas a producir modificaciones o rectificaciones de asientos registrales antecedentes, con prescindencia de que estas hubieran sido o no autorizadas por el actual notario interviniente, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 6° de la Ley N° 17.801 establece que *“La situación registral sólo variará a petición de: a) El autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal; b) Quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar. Cuando por ley local estas tareas estuvieren asignadas a funcionarios con atribuciones exclusivas, la petición deberá ser formulada con su intervención”*;

Que, en el mismo sentido, el artículo 4° del Decreto Ley N° 11643/63, prevé que *“La situación registral sólo variará a petición de: a) El funcionario autorizante del título; b) Quien tenga interés en asegurar el derecho que deba inscribir. En los casos de escrituras públicas y demás documentos notariales autorizados fuera de la jurisdicción provincial, la petición de su inscripción deberá ser formulada por notario de la provincia conforme a los recaudos establecidos por las normas legales y reglamentarias que regulan el ejercicio de sus funciones”*;

Que, por otro lado, el artículo 35 de la Ley Notarial, Decreto Ley N° 9020/78, indica que *“Son deberes del notario: (...) 8. Tramitar, bajo su sola firma la inscripción en los Registros Públicos de los actos pasados en su protocolo. (...) 13. Tener a la vista, toda vez que haya de autorizar documentos relacionados con la transmisión y constitución de derechos reales sobre inmuebles, los certificados vigentes exigidos por las leyes registrales y de catastro nacional, sin perjuicio de los demás que corresponda conforme a la legislación vigente.”*;

Que, a su vez, el artículo 129 del citado cuerpo legal, reza: *“Los notarios están habilitados para realizar toda gestión que fuere conducente al cumplimiento de su cometido y a la eficacia de los documentos que autoricen y a tal objeto podrán: 1. Efectuar tramitaciones ante organismos nacionales, provinciales y municipales, incluso las vinculadas con la inscripción en los registros públicos de los actos notariados en la Provincia o fuera de ella. (...)”*;

Que, por otra parte, la Ley N° 404, reguladora de la función notarial en la Ciudad de Buenos Aires, en su artículo 23 establece que *“Los escribanos están facultados para realizar ante los jueces de cualquier fuero y jurisdicción, así como ante los organismos estatales, nacionales, provinciales o municipales o de la Ciudad de Buenos Aires, todas las gestiones y trámites necesarios para el cumplimiento de sus funciones e, incluso, las de inscripción en los registros públicos de los documentos otorgados ante ellos y de los autorizados fuera de su distrito. Podrán examinar y retirar, mediante autorización judicial, expedientes judiciales o administrativos. Los funcionarios, oficiales y empleados públicos deberán prestar la colaboración que los escribanos les requieran en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes que les incumben”*;

Que de la normativa citada se desprende que el notario autorizante del acto, su reemplazante legal y las partes negociales se encuentran directamente habilitados para variar la situación jurídico registral del inmueble objeto de escrituración;

Que, sin embargo, existen supuestos en los cuales el notario, al solicitar el certificado de dominio o al momento de lograr la inscripción provisional de su documento, advierte una inexactitud en el antecedente inscripto;

Que luego de efectuar un análisis sobre si el actual interviniente se encuentra o no habilitado a

rogar la rectificación de un asiento registral antecedente, practicado a raíz de un documento que, si bien no presenta errores, tampoco se encuentra autorizado por él mismo, cabe asumir un criterio que otorgue seguridad jurídica para los sucesivos casos;

Que la presente será de aplicación a los supuestos expresamente planteados y tiene sustento en la multiplicidad de inexactitudes en los asientos registrales antecedentes, originados, entre otras cosas, por los datos consignados en las minutas rogatorias oportunamente acompañadas;

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. Presunción de interés legítimo. Se considera con interés legítimo y habilitado para rogar la rectificación o anotación marginal de un asiento registral antecedente, el notario para el cual se haya expedido un certificado de dominio sobre el bien en cuestión, independientemente que la escritura pública que diera lugar a la inexactitud no haya sido autorizada por el actual interviniente.

De la misma manera, podrá instar dichas solicitudes, el notario autorizante de un documento que conste inscripto provisionalmente y que deba rectificar un asiento registral antecedente.

ARTÍCULO 2º. Recaudos formales. En los casos contemplados, el notario interviniente deberá ingresar una presentación por medio de la cual solicite la variante registral mediante minuta rogatoria de estilo, adjuntando al efecto el testimonio oportunamente inscripto.

ARTÍCULO 3º. 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.