

LEY K Nº 810

Artículo 1º - El Registro Inmobiliario se organizará y funcionará en la ciudad Capital de la Provincia en base a las siguientes normas complementarias y reglamentarias de las disposiciones de la Ley Nacional número 17.801 #.

Artículo 2º incisos a) y b) - Sin reglamentar.

Artículo 2º inciso c) - Podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro todos aquellos instrumentos que formalicen la constitución, transferencia, modificación o extinción de derechos reales comprendidos en los regímenes de las Leyes Nacionales Nº 13.512 y 19.724, si las partes exclusivas y comunes de edificios en construcción o a construir reúnen las siguientes condiciones:

- a) Las unidades de dominio exclusivo a construir o en construcción, cualquiera sea el estado de ejecución de la obra, siempre que las mismas constituyan cuerpos independientes de edificación.
- b) Las unidades de dominio exclusivo sin independencia constructiva, cuando el edificio en construcción tenga concluidos los servicios y partes comunes necesarios e indispensables para el buen funcionamiento del mismo, pudiendo carecer de los revoques finos, pinturas, soldaduras, cielorrasos, revestimientos y otros detalles complementarios y estéticos que no perturben la seguridad, solidez y funcionamiento del edificio. Cuando no se reúnan estas condiciones no podrán gozar de los beneficios del presente artículo.

Artículo 3º - Sin reglamentar.

Artículo 4º - Sin reglamentar.

Artículo 5º - Sin reglamentar.

Artículo 6º - Inciso a) Son reemplazantes legales de los funcionarios autorizantes quienes están facultados para autorizar documentos en el mismo Registro de Contratos Públicos o Secretarías de Juzgado.

Cuando los jueces expresamente lo dispongan los oficios judiciales serán presentados y gestionados por letrados o procuradores, firmando éstos la solicitud respectiva.

Inciso b) En las solicitudes presentadas por particulares, éstos deberán justificar que actúan por derecho propio y tener interés personal en la petición. Fijarán domicilio en la Provincia y certificarán la firma ante escribano, Juez de Paz o Director del Registro.

Es responsabilidad de los profesionales intervinientes la inscripción y anotación prevista en esta Ley y en los artículos 2505 # y 3135 # del Código Civil.

Artículos 7º y 33 - La petición de inscripción o anotación será efectuada en el formulario y copias que se establezca por disposición del Director del Registro. En los oficios de embargos se determinarán expresamente el o los inmuebles gravados indicando su inscripción y el nombre del titular del dominio. Constará además la causal del embargo y su monto.

Artículo 8º - Sin reglamentar.

Artículo 9º - Inciso a) El Registro ejercerá la facultad de rechazar los documentos cuando la nulidad sea absoluta y manifiesta conforme a las disposiciones de la ley de

fondo. El Registro formulará por escrito las observaciones a los títulos o documentos, en un volante que será agregado a los mismos.

Inciso b)

- a) La petición de prórroga del plazo de 180 días deberá ser fundada y formulada hasta cinco (5) días antes de su vencimiento. El Director del Registro la concederá o denegará, considerando las necesidades de cada caso;
- b) La solicitud de rectificación de la decisión del Registro deberá presentarse dentro de los 60 días de notificada la observación. Será fundada y en ella se ofrecerán todas las pruebas;
- c) Con ello el Registro iniciará expediente en el que deberá expedirse dentro de los treinta (30) días de presentada la solicitud de rectificación. La ratificación de la observación por parte del Registro, tanto como la falta de despacho del pedido de rectificación dentro del plazo indicado, deja expedita la vía para recurrir por ante la Cámara de Apelaciones en lo Civil, de Viedma;
- d) La disposición del Registro ratificando o rectificando su decisión será fundada y contendrá los elementos de juicio que la origina, así como las referencias legales en que se apoya;
- e) La anotación provisional se prorrogará hasta el cumplimiento de la disposición que ordene la inscripción, o por 60 días después de dicha resolución si ésta fuere denegatoria. Dentro de ese plazo improrrogable el solicitante podrá subsanar la observación formulada;
- f) Las inscripciones y anotaciones provisionales y sus ampliaciones se asentarán en el respectivo folio;
- g) Las notificaciones se harán personalmente o por cédula.

Artículos 10 y 44 - La Dirección dispondrá la ocasión en que se incorporen al régimen establecido en la Ley N° 17.801 #, las demarcaciones territoriales de la Provincia. La matriculación de los inmuebles se practicará a medida que sean presentados los títulos que constituyan, transmitan o declaren derechos reales relativos a los mismos. La Dirección establecerá el momento en que se incorporen de oficio los inmuebles aún no volcados al Folio Real. Los espacios para sepulcros y bóvedas, aún perpetuos/as, no se matricularán en el Registro Inmobiliario.

Artículo 11 - El número de matrícula se compondrá de los siguientes elementos:

- a) El que se adjudique a la demarcación territorial en que se encuentra el inmueble;
- b) El que se adjudique al inmueble dentro de cada demarcación, por orden de matriculación;
- c) En los edificios de propiedad horizontal se aplicará un tercer número o letra que indicará la unidad. Al reglamento de copropiedad y administración se lo designará con el número cero. La matriculación se efectuará por separado dentro de cada departamento o demarcación territorial en que está dividida la provincia. El inmueble que alcance dos o más departamentos, se matriculará en aquel en que tenga mayor superficie.

Artículos 12, 31 y 33 - La Dirección del Registro reglamentará la forma y texto y código de abreviaturas para las matriculaciones y los asientos registrales.

Artículo 13 - Los documentos que impliquen divisiones, anexiones, modificaciones o desmembramiento de inmuebles sólo podrán inscribirse previa presentación de plano aprobado por Catastro parcelario o la oficina que correspondiere.

Artículo 14 - Se anotarán asimismo los boletos de compraventa o promesas de venta que corresponda registrar por disposición legal o judicial, los que se asentarán en el Folio Real y para su toma de razón se exigirán los datos de especialidad del inmueble y los que requiera la Dirección.

Artículo 15 - Sin reglamentar.

Artículo 16 - La falta de inscripción del dominio a nombre del titular que dispone, ocasionará la observación del título y su anotación provisional.

Artículos 17 a 20 - Sin reglamentar.

Artículos 21, 27 y 39 - Se considera que tiene interés legítimo para averiguar el estado registral, el titular registral o su representante, los escribanos, abogados, agrimensores y los poderes públicos. La Dirección determinará la forma en que podrán consultar la documentación.

Artículo 22 - Sin reglamentar.

Artículos 23, 24 y 27 - Solo los escribanos y funcionarios que fueren a autorizar los documentos o sus reemplazantes legales, podrán pedir las certificaciones correspondientes.

Tanto las certificaciones como los informes se solicitarán y expedirán conforme lo reglamente la Dirección del Registro. El pedido de certificación o informe por inhibiciones consignará la totalidad de los datos exigidos para anotarlos. Cada solicitud de certificación provoca una nueva certificación desligada de la anterior, aunque para ello se utilice el mismo formulario. Los certificados se expedirán con fecha de su presentación.

Artículos 25 y 26 - Sin reglamentar.

Artículo 27 - Reglamentado con los artículos 23 y 24.

Artículo 28 - Inciso a) Las notas por las cuales el Registro deja constancia de inscripciones y anotaciones se asentarán en las partes libres o en los márgenes de la última hoja libre de los documentos. Si diversos actos estuvieren instrumentados en un mismo documento y se presentaren para su registración en forma simultánea, la nota consignará las registraciones que se efectúen siguiendo el orden de los actos.

Inciso b) Las notas por las cuales el Registro deje constancia de inscripciones o anotaciones ampliatorias, complementarias o modificatorias, deberán consignarse por separado, expresando la fecha en que se practiquen y el agente que las realice.

Artículo 29 - Sin reglamentar.

Artículo 30 - Además de los documentos indicados en la Ley Nacional Nº 17.801 # y otras nacionales o provinciales, se anotarán: las sentencias que declaren la presunción de fallecimiento y que limiten la capacidad o facultad de disponer libremente de bienes inmuebles.

Las anotaciones que deban practicarse en el Registro de Anotaciones Personales se harán en base al apellido y nombre, consignándose además los datos personales.

Artículo 31 - Reglamentado con los artículos 12 y 33.

Artículo 32 - Sin reglamentar.

Artículo 33 - Reglamentado con los artículos 7º, 12 y 31.

Artículo 34 - Sin reglamentar.

Artículo 35 - Cuando hubiere error en el testimonio inscripto, podrá rectificarse la inscripción, presentando una solicitud en tal sentido, acompañada del documento rectificado y certificación notarial o judicial justificando que el error es del testimonio y no de la escritura o sentencia matriz.

Las rectificaciones tendrán en el Registro igual tratamiento que las inscripciones o anotaciones.

El Director ordenará de oficio la rectificación de errores evidentes del Registro y la reconstrucción de folios total o parcialmente destruidos o faltantes. Dejará constancia de los documentos utilizados para ello.

Artículo 36 - Sin reglamentar.

Artículo 37 - Los documentos que dieron origen a anotaciones preventivas podrán ser reinscriptos antes o después por las mismas personas que pudieron hacerlo originariamente. La reinscripción conferirá efectos sólo desde su anotación o inscripción si no se hizo antes de la caducidad de la originaria. Las inscripciones de hipotecas efectuadas antes de 1 de julio de 1958 caducaron a los diez años, salvo que las leyes especiales les hubieran asignado mayor duración. Las inscriptas después del 1 de julio de 1958 caducan a los veinte años. El 01 de julio de 1973 caducarán todas las anotaciones del artículo 2º, inciso b, de la Ley Nacional Nº 17.801 # efectuadas con anterioridad a la vigencia de dicha ley, aunque la ley vigente al anotarlas les hubiere dado mayor duración.

Artículo 38 – Inciso a) Por decreto del Poder Ejecutivo y a propuesta del Director del Registro se establecerá la futura organización del Registro, la que será adaptada a las nuevas técnicas impuestas por la Ley Nacional Nº 17.801 # y a la presente. El mismo decreto establecerá los deberes, responsabilidades y atribuciones del personal.

Inciso b) La Dirección establecerá el trámite de la documentación, requisitos formales y detalles organizativos mediante disposiciones que serán compiladas en forma orgánica conjuntamente con la Ley Nacional y la presente.

Artículo 39 - La responsabilidad por la guarda y conservación de la documentación que ingrese al Registro y de la documentación registral, se extiende a quienes tienen la guarda y/o acceso a dicha documentación.

La documentación que origine los asientos será archivada o reproducida por los medios que disponga la Dirección, pudiendo destruirse previo los recaudos que se estimen necesarios, una vez caducada la anotación o inscripción o prescripto el derecho del titular anterior.

Artículo 40 - La Dirección ordenará la Mesa de Entradas y el sistema de ordenamiento diario de manera de asegurar las prioridades que surgen del artículo 19 de la Ley y concordantes.

Artículos 41 y 42 - Sin reglamentar.

Artículos 43 y 45 - Adóptanse en la Provincia los plazos de la Ley Nacional N° 17.801 #. Los establecidos en dicha ley y en la presente se computarán en días corridos.

Artículo 44 - Reglamentado con el artículo 10.

Artículo 45 - Reglamentado con el artículo 43.

Artículo 46 - El Registro llevará por lo menos los siguientes índices organizados en base a registros que permitan intercalar sucesivos asientos:

- a) De titulares de dominios, condominios y nula propiedad ordenados por orden estricto alfabético de apellidos y nombres, con remisión a la matrícula en que haya inscripción a su nombre. La ficha se anulará y retirará del fichero al cancelarse la inscripción.
- b) De denominaciones catastrales, las que se remitirán a la matrícula correspondiente al inmueble;
- c) De personas inhabilitadas para disponer libremente de sus bienes inmuebles. Se llevará también por estricto orden alfabético de apellidos y nombres y las fichas se retirarán al cancelarse o caducar la anotación.

Artículo 47 - El Director y Subdirector del Registro de la Propiedad Inmueble será abogado o escribano con actuación en la función registral durante un plazo no menor de cinco años. Será designado por el Poder Ejecutivo.

Compete a la Dirección del Registro:

- a) Orientar la actividad del organismo dando al personal las instrucciones que convengan al mejor servicio, procurando establecer y mantener una unidad funcional y de interpretación;
- b) Aplicar y hacer cumplir las normas y leyes registrales;
- c) Asignar tareas y responsabilidades a sus agentes;
- d) Establecer y coordinar las relaciones con los organismos e instituciones similares o afines;
- e) Disponer los estudios que correspondan a la especialidad, publicar sus conclusiones y cuadros estadísticos del movimiento registral, editar un boletín de informaciones y la compilación actualizada de disposiciones legales y reglamentarias atinentes a su funcionamiento, coleccionar la legislación, jurisprudencia y bibliografía especializada y establecer el canje de las publicaciones;
- f) Participar en congresos, asambleas y jornadas en los que se traten temas relacionados con el Registro;
- g) Procurar la colaboración financiera y asesoramiento de los colegios profesionales y otras organizaciones especializadas a cuyo efecto elevará los proyectos respectivos.

Artículo 48 - En los asientos, certificaciones, constancias y otros documentos del Registro, los raspados, interlineados y enmendados serán salvados de puño y letra por el inscriptor responsable a continuación de la última palabra del texto y antes de su firma, la que certificará el contenido del asiento.

Artículo 49 - El Director del Registro Inmobiliario es la autoridad de aplicación establecida por el artículo 42 de la Ley Nacional N° 14.394 #. El Bien de Familia se inscribirá en el Registro de la Propiedad en el folio respectivo del inmueble afectado. Se constituirá previamente, por acta notarial, por acta autorizada por el Director del Registro o por el modo previsto en el artículo 44 en caso de disposición testamentaria.

La desafectación se hará por acta notarial o por acta autorizada por el Director del Registro cuando fuese voluntaria o por sentencia judicial cuando no lo fuere.

Artículo 50 - Las disposiciones del Director del Registro serán numeradas y archivadas cronológicamente y los técnicos registrales serán notificadas al Superior Tribunal de Justicia, Cámara de Apelaciones, Ministerio de Gobierno, Colegio de Escribanos, de Abogados, Procuradores y Agrimensores.