

*H.C. de Diputados*

Legislatura de San Luis

*Ley N° V- 1073-2022**El Senado y la Cámara de Diputados de la Provincia de San Luis,
sancionan con fuerza de**Ley*

MODIFICA LEY N° V-0828-2012 REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

ARTÍCULO 1°.- Modifíquense los Artículos 3°, 5°, 8°, 9°, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 26, 27, 29, 31, 33, 34, 35, 36, 38, 41 y 47 de la Ley N° V-0828-2012 Registro de la Propiedad Inmueble, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 3°.- La situación registral solo variará a petición de:

- a) El Autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar o sus adscriptos y reemplazantes legales;
- b) Los otorgantes del acto o sus representantes o quién acredite interés legítimo en la registración del documento. Cuando el documento que se pretende registrar sea de carácter judicial, su toma de razón deberá ordenarla el juez de la causa mediante el oficio al efecto. En los casos de escrituras públicas otorgadas fuera de la jurisdicción de la Provincia y que deban inscribirse en el Registro, la petición deberá ser formulada por un escribano local. En este último caso, una vez obtenida la previa conformidad del órgano de contralor fiscal prevista en el Artículo 47 Inciso a) de la presente Ley, para proceder a su registración, el Registro deberá, en un plazo máximo de NOVENTA (90) días hábiles, emitir un dictamen previo en cuanto a la admisibilidad formal y sustancial del documento.-”

“ARTÍCULO 5°.- La solicitud de inscripción del título respectivo, se hará mediante formulario predeterminado, en el formato y con los requisitos que determine la Reglamentación.-”

“ARTÍCULO 8°.- Procederá la inscripción provisoria del título, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 9° Inciso b) de la Ley Nacional N° 17.801 Registro de la Propiedad Inmueble, cuando el mismo presentare defectos subsanables o vicios manifiestos susceptibles de acarrear nulidades relativas.-

Procederá la devolución del documento, conforme lo previsto por el Artículo 9° Inciso a) de la Ley Nacional N° 17.801, en los casos de nulidad absoluta y manifiesta o cuando no fuere posible individualizar el inmueble objeto del título o determinar la inscripción dominial correspondiente.-”

“ARTÍCULO 9°.- El plazo de vigencia de la inscripción provisional o devolución será de CIENTO OCHENTA (180) días, el que se computará desde la fecha de presentación del documento, salvo que dicha inscripción se hubiera concretado transcurridos TREINTA (30) días desde la presentación del documento, supuesto en el cual el plazo se computará desde la fecha de la efectiva inscripción provisional o devolución.-

El plazo de vigencia de la inscripción provisional o devolución será prorrogable por igual término a petición fundada del



H.C. de Diputados

Legislatura de San Luis

requiriente, hasta DOS (2) veces. El referido límite no se aplicará cuando la subsanación de las observaciones no dependiere exclusivamente del profesional interviniente o de las partes. Las inscripciones y anotaciones provisionales caducarán de pleno derecho al convertirse en definitivas o transcurrido el plazo de su vigencia.-

No obstante lo precedentemente dispuesto, no se acordará reserva de prioridad al documento devuelto en los siguientes supuestos:

- a) En caso de que la devolución se fundara en la incompetencia material o territorial del Registro;
- b) En caso de no haberse consignado la inscripción dominial al que se vincula el documento rogado y resulte imposible individualizarla mediante la documentación acompañada, y;
- c) En caso de actos cancelatorios.-”

“ARTÍCULO 10.- La devolución o inscripción provisoria del título efectuada por el Registro conforme lo establecido por el Artículo 9º Incisos a) y b), respectivamente, de la Ley Nacional N° 17.801 Registro de la Propiedad Inmueble, deberá ser fundada y notificarse al peticionante de la inscripción personalmente en la oficina del Registro o por el modo que se determine mediante reglamentación interna.-”

“ARTÍCULO 11.- En caso de inscripción o anotación provisoria o devolución del documento, el interesado podrá optar por entablar directamente recurso de reconsideración ante la Dirección del Registro o instar la recalificación ante el registrador que formuló las observaciones. Esta última petición deberá ser formulada dentro del plazo máximo de VEINTE (20) días hábiles contados desde la notificación de la registración en cuestión, debiendo el registrador interviniente expedirse dentro del plazo de VEINTE (20) días hábiles contados desde el ingreso de la petición de recalificación. La sustanciación de esta recalificación implica la prórroga de la reserva de prioridad acordada al documento observado. En caso de confirmar el registrador las observaciones formuladas, podrá el interesado instar el recurso de reconsideración que se regula a continuación. Se haya o no instado previamente la recalificación legislada en el párrafo precedente, procederá siempre recurso de reconsideración ante la Dirección, en contra de las observaciones que formule el Registro. El recurso deberá ser fundado e interpuesto en el plazo de DIEZ (10) días hábiles para peticionantes con domicilio en la ciudad Capital y, de VEINTE (20) días hábiles para aquellos con domicilio en el interior de la Provincia, computándose dicho plazo desde la notificación de las observaciones formuladas. En caso de haberse instado previamente la recalificación prevista en el primer párrafo de este Artículo, el plazo para la interposición del recurso de reconsideración se computará desde la notificación de la decisión del registrador en el sentido de



H.C. de Diputados

Legislatura de San Luis

ratificar las observaciones originariamente formuladas. De la interposición del recurso se dejará constancia en la inscripción de dominio correspondiente, suspendiendo el computo del plazo de reserva de prioridad.- ”

“ARTÍCULO 13.- Si el interesado no hubiere ofrecido prueba, el Registro remitirá inmediatamente las actuaciones al área jurídica a los fines del dictamen técnico pertinente. Si se hubiere ofrecido prueba, dicha remisión se hará una vez que se haya producido totalmente aquélla o vencido el plazo que a tal fin acuerda el Artículo 12. En todos los casos, el área jurídica deberá expedirse en el plazo máximo de DIEZ (10) días hábiles contados desde la recepción de las actuaciones. Una vez efectuado el dictamen, el Registro podrá, si lo considera conveniente, elevar las actuaciones a la Oficina Legal del Ministerio del cual dependa, que deberá pronunciarse, con carácter no vinculante, en el plazo de CINCO (5) días hábiles. La Dirección del Registro dictará resolución definitiva en el plazo de CINCO (5) días hábiles a contarse desde que el expediente se encuentre en estado de resolver. La resolución se notificará al interesado en el domicilio que hubiere constituido para el trámite, mediante cédula u otro medio fehaciente, o personalmente en la oficina del Registro. Firme que se encuentre la resolución que deniegue el recurso, se reanudarán los términos que estuvieren suspendidos en caso de corresponder.-”

“ARTÍCULO 14.- Contra la resolución denegatoria de la Dirección, se podrá recurrir en sede judicial ante el Superior Tribunal de Justicia. El recurso deberá ser interpuesto y fundado por ante el Registro, en el plazo de CINCO (5) días hábiles de notificada la resolución denegatoria para los peticionantes domiciliados en la ciudad Capital y de DIEZ (10) días hábiles para los domiciliados en el interior de la Provincia. En el mismo escrito de interposición del recurso deberá constituirse domicilio en la ciudad sede del Registro.-”

“ARTÍCULO 15.- Interpuesto el recurso en tiempo y forma, previo dejar constancia en la inscripción afectada, la Dirección elevará las actuaciones al Superior Tribunal de Justicia quien deberá dictar sentencia en el plazo de TREINTA (30) días hábiles. En esta etapa no podrá ofrecerse nueva prueba.-”

“ARTÍCULO 16.- Dictada la resolución por el Superior Tribunal de Justicia, se devolverán las actuaciones al Registro, el que procederá en consecuencia reanudando los términos que estuvieren suspendidos en su caso.-”

“ARTÍCULO 17.- La interposición y trámite de los recursos registrales suspende los plazos que estuvieren corriendo.-”

“ARTÍCULO 26.- Se considera que tiene interés legítimo en conocer el estado de las constancias registrales:

a) El titular registral o quien justifique representarlo;



H.C. de Diputados

Legislatura de San Luis

- b) Quienes ejerzan las profesiones de abogado, escribano, procurador, ingeniero, agrimensor, martillero y arquitecto;
- c) Los empleados o auxiliares de los profesionales mencionados en el Inciso b) y los gestores, en ambos casos con la respectiva autorización;
- d) Los representantes de los poderes públicos y sus organismos y de las instituciones crediticias autorizadas. En cada caso, el consultante deberá exhibir la documentación que acredite el carácter que invoca y justifique el interés relacionado con la consulta.-

La documentación registral sólo podrá ser consultada en el lugar, forma y horario que determine el Registro, quedando prohibido el uso de elementos que de cualquier manera posibiliten la adulteración, pérdida, deterioro o sustracción de aquella.-”

“ARTÍCULO 27.- A los fines del Artículo 23 de la Ley Nacional N° 17.801 Registro de la Propiedad Inmueble, sólo podrán expedirse certificados en virtud de orden judicial o a solicitud de los funcionarios públicos y profesionales legalmente facultados, con expresión concreta del acto a realizarse, para ser utilizados por el profesional que los solicite. En caso que el certificado se solicitare para ser utilizado por escribano o funcionario público distinto del peticionante, se deberá consignar dicha circunstancia en la solicitud, haciendo constar el nombre, apellido y domicilio de quien fuere a autorizar el respectivo instrumento.-”

“ARTÍCULO 29.- El Registro determinará los requisitos formales de la solicitud de certificado e informe y el procedimiento interno a seguir.- Cuando la solicitud no reúna los requisitos referidos o no exprese con claridad la especie de certificación requerida, se devolverá al interesado para que efectúe debidamente el pedido, informándose los motivos que impiden su expedición.-”

“ARTÍCULO 31.- Si el dominio de un inmueble constare en mayor superficie o en conjunto con otras inscripciones, en la solicitud de certificación o informe se determinará claramente cuál es la fracción a que se refiere la petición, individualizándosela en base al plano respectivo si existiere.-”

“ARTÍCULO 33.- El Registro tendrá una sección donde se anotará:

- a) La declaración de inhibición de las personas para disponer de sus bienes;
- b) Toda otra registración de carácter personal que dispongan las leyes y que incida sobre el estado o tráfico jurídico de los inmuebles.-”

“ARTÍCULO 34.- El Registro de inhibiciones e interdicciones de las personas se practicará siempre que en el oficio en que se las ordene se expresen los datos que el Código de Procedimientos señale al efecto, número de documento de identidad, domicilio y toda otra referencia que tienda a evitar la posibilidad de homónimos.



H.C. de Diputados

Legislatura de San Luis

Cuando no se consigne el número de documento de identidad o el domicilio serán anotadas provisionalmente, salvo que en la resolución judicial conste la imposibilidad de obtenerlo, no obstante las consultas hechas a los organismos competentes. En caso de personas jurídicas se deberá consignar denominación o razón social, tipo social, domicilio y su inscripción en el Registro que corresponda. El plazo de duración de esta anotación es de CINCO (5) años a partir de la fecha de la toma de razón, a menos que una norma especial o la naturaleza del proceso en que se dispuso la medida impusieran una vigencia temporal distinta o indeterminada.- ”

“ARTÍCULO 35.- De acuerdo con las formas que se determinen, el Registro practicará anotaciones provisionales en caso de los Artículos 9° y 18 Inciso a) de la Ley Nacional N° 17.801 Registro de la Propiedad Inmueble.-”

“ARTÍCULO 36.- Las solicitudes de anotaciones personales se ajustarán a lo dispuesto por esta Ley y normas que dicte el Registro. La solicitud de anotación personal y de cualquier medida cautelar de carácter no real que no contenga los requisitos establecidos por la normativa, será devuelta sin más trámite. En caso de orden judicial reiterativa y siempre que la solicitud contenga elementos suficientes para que se practique la inscripción, se anotará en forma provisoria de conformidad a lo establecido en el Artículo 8° de la presente Ley.-”

“ARTÍCULO 38.- En el caso previsto en el Artículo 38 de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias, la inscripción se practicará siempre que el documento presentado para su registro reúna los siguientes requisitos:

- a) Que esté constituido por escritura pública;
- b) Que el propietario del inmueble transmita el dominio a la sociedad en formación;
- c) Que del documento resultare que el transmitente integra la sociedad y que la transmisión la realiza como aporte.

La existencia de esta inscripción deberá informarse en las certificaciones y/o informes que se solicitaren. La inscripción se efectuará a nombre de la sociedad, indicándose que ésta es en formación y que la inscripción es en los términos del Artículo 38 de la Ley General de Sociedades N° 19.550.-”

“ARTÍCULO 41.- 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 o resolución judicial que contenga los elementos necesarios a tal efecto. Si la causa de la discordancia fuera error u omisión en el asiento registral por diferir éste con el documento inscripto, se lo rectificará mediante el reingreso del mismo. Si la causa de la inexactitud fuera error u omisión en el asiento registral por diferir éste de la rogación, deberá reingresarse el documento



H.C. de Diputados

Legislatura de San Luis

junto a nueva 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 hubieren basado en la publicidad del Registro, por cuanto en este supuesto será menester que ellos conozcan la inexactitud y la corrección se efectúe con su intervención. La objeción o denegatoria del Registro al pedido de rectificación se tramitará conforme el Artículo 11 y subsiguientes de la presente Ley.-”

“ARTÍCULO 47.- Los documentos que ingresen al Registro para su inscripción por los que se constituyan, modifiquen, transmitan, declaren o extingan derechos reales sobre inmuebles, seguirán el siguiente procedimiento:

- a) El título presentado deberá estar acompañado, según corresponda a la naturaleza del acto instrumentado, por la rogatoria de inscripción, certificado catastral, minuta catastral y toda otra documentación que la normativa establezca. El documento deberá ser ingresado al Registro con la previa conformidad del órgano de contralor fiscal, el que tendrá un plazo máximo de CINCO (5) días hábiles desde su solicitud para otorgarla, no pudiendo retener en ningún caso el documento;
- b) El Registro inscribirá el título conforme a la Ley Nacional N° 17.801 Registro de la Propiedad Inmueble y a la presente Ley. Una vez inscripto en forma definitiva el Registro consignará en la minuta catastral el número de ingreso del documento y el dato de inscripción en el Registro;
- c) Cumplido lo anterior, el documento quedará a disposición del interesado para su retiro por mesa de salida del Registro. Ante el incumplimiento de la última parte del Inciso a) del presente Artículo, el título será remitido a la Dirección Provincial de Ingresos Públicos para el respectivo control tributario. En caso de advertirse algún incumplimiento tributario formal o material se le deberá dar intervención al área correspondiente a los fines de iniciar las acciones legales pertinentes, no pudiéndose retener el título por tales motivos, el que deberá quedar a disposición del interesado en el plazo máximo de TREINTA (30) días hábiles contados a partir de su entrada en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.-”

ARTÍCULO 2°.- Modifíquese la denominación del título “Anotaciones Personales- Anotaciones Preventivas” de la Ley N° V-0828-2012 Registro de la Propiedad Inmueble, por el de “Medidas Cautelares- Inscripción Preventiva.-”

ARTÍCULO 3°.- Deróguese el Artículo 20 de la Ley N° V-0828-2012 Registro de la Propiedad Inmueble.-



H.C. de Diputados

Legislatura de San Luis

ARTÍCULO 4°.- La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial y Judicial de la Provincia.-

ARTÍCULO 5°.- Regístrese, comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.-

RECINTO DE SESIONES de la Legislatura de la provincia de San Luis, a ocho días de junio de dos mil veintidós.-