

LA PLATA, 15 de Abril de 2011

**VISTO** la Ley 24374 y su modificatorias, Leyes 25797 y 26493, y

**CONSIDERANDO:**

Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 1° de la Ley 25797 que sustituye el artículo 8° de la Ley 24374, la inscripción registral se convertirá de pleno derecho en dominio perfecto transcurrido el plazo de diez años contados a partir de su registración;

Que el Decreto 181 del año 2006, reglamentó en el ámbito provincial, el procedimiento de consolidación de dominio establecido en el artículo 1° de la Ley 25797, correspondiéndole a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad dictar las normas pertinentes;

Que el Registro de la Propiedad, dictó oportunamente las Disposiciones Técnico Registrales N° 19/06, 6/07 y 10/08 que regularon el procedimiento para la calificación registral de la Consolidación de Dominio establecida por la mencionada ley;

Que una buena práctica registral y procedimental impone la necesidad de unificar criterios de publicidad y registración en una normativa única;

Por ello,

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DISPONE**

**I- PUBLICIDAD**

**ARTÍCULO 1°. INFORME DE DOMINIO PARA CONSOLIDACIÓN DOMINIAL.** Serán expedidos los informes de dominio, no correspondiendo su devolución, cuando se consigne como titular de dominio alguna de las siguientes variantes:

- A el/los titulares de dominio.

ES COPIA FIEL

- A el/los beneficiarios.
- A los dos, aclarando quien es el/los beneficiarios.

En rubro observaciones de la solicitud se indicará "Ley 24.374. Consolidación Dominial".

**ARTÍCULO 2º. CONSOLIDACION Y ACTO DE DISPOSICION SIMULTÁNEO.** En el certificado de dominio deberá consignarse en todos los supuestos como titular de dominio a el/los titulares de dominio y a el/los beneficiarios (ambos).

Asimismo en el rubro d) del folio real, el Registro dejará constancia sólo del acto de disposición (Ej: venta).

## **II- REGISTRACION**

### **II.A- ROGACION**

**ARTÍCULO 3º.** La Escritura de Consolidación Dominial ingresará por el Sector Trámites Especiales con código de Acto 725-24.

Cuando se instrumente en dos escrituras, "Acta de Constatación del Cumplimiento de los Requisitos de la Ley 24374" y "Acta de Consolidación de Dominio Ley 25797" se consignará el código citado y además el código 726-32.

Para la "Extinción de Dominio-Ley 24.374" se consignará el código 97 de actos administrativos.

Asimismo se acompañará minuta rogatoria confeccionada conforme a la DTR 3/2005

**ARTÍCULO 4º. INFORME CATASTRAL.** Deberá adjuntarse el informe catastral previsto en el Decreto 181/2006 sólo en los supuestos en que no hubiese coincidencia entre los datos que constan en la inscripción de dominio y los que surgieren de dicho informe.

**ARTÍCULO 5º. NOTAS DE CANCELACION DE DOMINIO TOTAL O PARCIAL.** El Escribano deberá adjuntar dentro de la carátula rogatoria una nota por triplicado dirigida

  
MIRIAM NOEMI BELLE MILLE  
Jefe de  
Dedón. (Poe. del Registro de la Propiedad)

al Director del Registro de la Propiedad conforme modelos aprobados por la presente como ANEXO I y ANEXO II, solicitando la cancelación total o parcial del dominio antecedente.

Una de las copias será microfilmada con relación a la/las inscripciones de dominio que se extingan y la otra en relación a la inscripción que se origina.

Inscripta en forma definitiva, el Registro entregará una copia de la nota de cancelación con la debida nota de registración y una copia de los asientos de cancelación y de Consolidación Dominial.

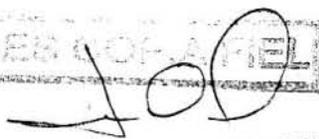
En los supuestos de cancelaciones de inscripciones que se encuentran en la técnica de folio personal cronológico se procederá a la protocolización de la nota en el tomo y a su microfilmación.

**ARTÍCULO 6°. INTERVENCION DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN.** En las Escrituras de Consolidación Dominial, debe constar el otorgamiento o la intervención de la autoridad de aplicación (Subsecretaría Social de Tierras), aún en los supuestos en que se utilice la modalidad de simultaneidad prevista en el artículo 8° del Decreto 181/06. En su defecto, los documentos ingresados serán observados por el Registro de la Propiedad.

**ARTÍCULO 7°. FOLIO DE SEGURIDAD.** Toda vez que se instrumente el otorgamiento del Acta de Constatación del Cumplimiento de los Requisitos de la Ley 24374 y el Acta de Consolidación de Dominio Ley 25797 en dos escrituras, las mismas podrán presentarse para su registración con un único folio de seguridad en el que se correlacionarán ambos actos notariales.

**ARTÍCULO 8°. REUBICACIÓN DE PARTIDO.** La reubicación de partido se producirá con la Consolidación Dominial, debiendo adjuntar el Escribano a ese fin, copia de la cédula catastral por él refrendada o documento catastral habilitado al efecto.

**ARTÍCULO 9°. TERCEROS INVOLUCRADOS.** Cuando no hubiere declaratoria de herederos o la misma fue dictada y no exista orden de inscripción judicial, o existan



MIRIAM ROCCHI DELLEPANTE  
Jefa del Departamento de Inscripciones  
Dirección Provincial del Registro de la Propiedad

terceros involucrados admitidos por resolución individual o general de la "autoridad de aplicación", se consolidará como en todos los casos a nombre de el/los beneficiarios y/o cesionarios, (conforme modelo de asiento del artículo siguiente), indicándose en el rubro observaciones de la minuta quienes son los terceros involucrados con sus datos personales, como así también la resolución (general o individual) de la autoridad de aplicación.

**ARTÍCULO 10. CONSOLIDACIÓN A NOMBRE DE LOS BENEFICIARIOS.** La Consolidación de Dominio se efectuará a favor de el/los beneficiarios y/o cesionarios conforme las constancias existentes en el asiento del Acta de Regularización Dominial sin especificar las eventuales variantes existentes en sus datos identificatorios.

Asiento:

a) TITULARIDAD DEL DOMINIO	
<b>"CONSOLIDACIÓN DOMINIAL DE A ... – LEY 24374 Y MODIFICATORIAS</b>  ..... ESCRITURA N° ..... DEL ..... ESCRIBANO ..... REGISTRO ..... FOLIO DE SEGURIDAD ..... ..... "PRESENTACIÓN N° ..... DEL .....	

En el caso que se consolide, bajo la modalidad de dos escrituras (requerimiento y otorgamiento), en el asiento de dominio serán consignadas ambos actos notariales.

Las proporciones en números fraccionarios no se consignarán en este asiento, sino en el asiento del Rubro Titularidad al cual se hace la remisión.

En las correspondientes minutas, las proporciones sólo se consignarán en el rubro observaciones.

  
 .....  
 .....  
 .....  
 .....

**ARTÍCULO 11. CONSOLIDACION A FAVOR DE LOS HEREDEROS DECLARADOS.** En los supuestos en que hubiere herederos declarados judicialmente o con testamento aprobado, con resolución judicial que ordene su inscripción ante este Organismo, la Consolidación Dominial se efectuará a nombre de los mismos.

a) TITULARIDAD DEL DOMINIO	PROPORCION
<b>CONSOLIDACIÓN DOMINIAL - LEY 24374 y MODIFICATORIAS</b>	
.....	
Apellido y Nombre ..... Datos Personales	
Autos..... Resolución..... Juzgado.....	
Departamento Judicial .....	
Escritura nro. .... del.....	
Escribano..... Reg .....	
Folio de Seguridad.....	
Presentación Nro. .... del .....	

En el caso que se consolide bajo la modalidad de dos escrituras (requerimiento y otorgamiento), en el asiento de dominio serán consignadas ambas.

**ARTÍCULO 12. CONSOLIDACION DOMINIAL Y APERTURA DE FOLIO REAL.** Cuando la consolidación afectase la totalidad del inmueble, su registración producirá la apertura de un nuevo folio real, que será acompañado por el Notario interviniente.

En el Rubro "Antecedente de Dominio" se colocará la expresión "Inscripción Originaria":

La inscripción de dominio antecedente será cancelada en la forma de estilo consignándose la referencia del nuevo folio real originado.

En el Rubro a), se practicarán los siguientes asientos:

a) la transcripción del asiento del acta de Regularización Dominial, mencionándose expresamente "Ley 24374 y el artículo e inciso que correspondiese". Si no constare el artículo, será calificado por el escribano, dejando debida constancia en el rubro observaciones de la minuta de Consolidación Dominial.

  
MIRIAM NOEMÍ DELE VALLE  
Ded. Publ. del Registro de la Propiedad

b) en caso de corresponder se originarán asientos intermedios (aclaratorias, cesiones, segundo testimonio, etc).

c) como asiento siguiente el de Consolidación Dominial.

Quedan exceptuados de la apertura de un nuevo folio real, los supuestos de inmuebles afectados al régimen de Propiedad Horizontal, Ley 13.512, en los cuales se consolida una unidad funcional y/o complementaria.

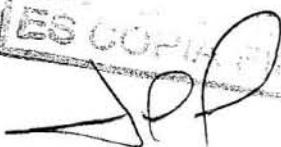
**ARTÍCULO 13.** Si en el dominio se encontraren registradas Escrituras de Consolidación Parcial, al ingresar la última para su registración, se procederá a la apertura de un nuevo folio real, el que será adjuntado por el Notario interviniente, procediéndose en la forma indicada en el punto anterior, debiéndose consignar en números fraccionarios la parte indivisa de cada uno de los consolidantes.

Cuando la Consolidación fuese "parcial", no producirá la apertura de un nuevo folio real, y a continuación del asiento del "Acta de Regularización Dominial" se practicará el siguiente asiento en el Rubro a):

<p><b>EXTINCIÓN PARCIAL DE DOMINIO LEY 24374 y sus modificatorias</b></p> <p>Art. 1 inc. a) DECRETO 181/2006 se EXTINGUEN ..... PARTES INDIVISAS DEL ASIENTO a)..... (a continuación se volcará el cierre de la Escritura de Consolidación)</p>	
---	--

Luego se efectuará el asiento de la escritura de Consolidación conforme artículos 10 y 11, debiéndose consignar la parte indivisa que se consolida en números fraccionarios.

**ARTÍCULO 14.** En los supuestos de excepción, en los cuales la registración del Acta de Regularización Dominial no haya producido la conversión a Folio Real, la inscripción de la Escritura de Consolidación producirá la extinción de la inscripción en el Folio en tomos y la apertura de un Folio Real, que será acompañado por el Notario. Se procederá de acuerdo a lo dispuesto en el artículos 10 y 11.

ES COPIA DEL  
  
MARIAM NOCINI DELLE VILLE  
Jefe del Departamento de Registro de la Propiedad  
Dedón. Publ. del Registro de la Propiedad

Si la Escritura de Consolidación fuese parcial, se practicarán los siguientes asientos en el Rubro a)- La titularidad de dominio que continuará vigente por el antecedente en su parte indivisa, el Acta de Regularización Dominial y la Escritura de Consolidación, con su parte indivisa en números fraccionarios.

La cancelación parcial del dominio antecedente operada en virtud de la Escritura de Consolidación Parcial quedará registrada en el Folio en tomos.-

**ARTÍCULO 15. DOBLE DOMINIO.** En los supuestos de existencia de multiplicidad de inscripciones sobre un mismo inmueble conforme informe catastral expedido por el ARBA, el Acta de Regularización Dominial, deberá inscribirse en la totalidad de las inscripciones de dominio superpuestas. En consecuencia, al inscribir la Escritura de Consolidación, se procederá a su cancelación sin necesidad de iniciar actuaciones administrativas.

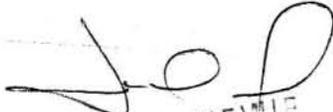
Cuando el anoticiamiento de doble dominio surgiere con la inscripción de la Escritura de Consolidación, se formará expediente administrativo en el cual se practicará el estudio pertinente, priorizando para la cancelación del o los dominios superpuestos, la resolución de la Subsecretaría Social de Tierras.

## **II.B- PLANOS**

**ARTÍCULO 16. PLANOS POSTERIORES A LA REGULARIZACIÓN.** el Escribano deberá adjuntar el plano original en forma conjunta con las siguientes matrículas:

- Matrícula "A" con asiento a 1) de afectación y sucesivos asientos en caso de corresponder (Ej: aclaratoria, cesiones, segundo testimonio, etc.).
- Planilla complementaria "B" o "PHB" correspondiente al plano.
- Matrícula "A" o "PHA" por cada parcela que surge del plano y se consolida.

**ARTÍCULO 17. PLANOS ANTERIORES A LA FECHA DE REGULARIZACIÓN Y UTILIZADOS PARA LA CONSOLIDACIÓN.** Dichos planos, que se adjuntarán a la Escritura de Consolidación Dominial, serán admitidos en todos los casos, aunque los

  
MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
Escribano de la Propiedad  
Dedón. Punt. de Registro de la Propiedad

datos del poseedor consignado en la carátula del mismo no coincida con las constancias del Registro de la Propiedad respecto del beneficiario.

**ARTÍCULO 18.** Si no hubiere plano aprobado, en los supuestos de "Superficie Parcial" o "Posesión Parcial", deberá el Notario interviniente consignar las proporciones en números fraccionarios de la parte indivisa que se consolide, generándose un derecho real de condominio ya sea con el titular de dominio vigente o entre diferentes consolidantes, debiéndose adjudicar un denominador común.

## **II.C-GRAVAMENES Y MEDIDAS CAUTELARES**

**ARTÍCULO 19.** En la Escritura de Consolidación deberá dejarse constancia las medidas cautelares, gravámenes, restricciones y afectaciones que surgieren del informe de dominio requerido al efecto individualizándolos con número de presentación y fecha e indicación de su especie.

**ARTÍCULO 20.** Si existiera anotada una medida cautelar contra el titular del dominio, la toma de razón de la Escritura de Consolidación producirá su desplazamiento, debiendo notificarse al juzgado oficiante la variante registral operada en la forma de estilo. Si la medida cautelar, afectara al beneficiario del Acta de Regularización Dominial, deberá ser reconocida por éste, consignándose asimismo dicha circunstancia en la rogatoria de estilo.

**ARTÍCULO 21.** Si la medida cautelar anotada consistiera en una "medida de no innovar" o "prohibición de inscribir", no se procederá a la toma de razón definitiva de la Escritura de Consolidación, procediéndose a su registración provisional.

## **III.- DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 22.** Sustituir el artículo 3° de la DTR 6/95 el que quedará redactado de la siguiente manera: "Las cesiones de acciones y derechos ya sea por actos entre vivos o a título universal (conforme artículo 17 del Decreto 2815/96) se anotarán en el rubro

ES COPIA FIEL

MIRIAM N. JORGE BELLEMI  
Jefa del Registro de la Propiedad  
Dedón. Part. del Registro de la Propiedad

titularidad con constancia que se efectúan en los términos de la Ley 24374. Su registración se practicará siempre que se encuentre en curso el plazo previsto en el artículo 8° del mencionado texto legal, debiendo el escribano calificar tal circunstancia.

**ARTÍCULO 23.** Derogar las Disposiciones Técnico Registrales N° 19/06, 6/07 y 10/08.

**ARTÍCULO 24.** Registrar como Disposición Técnico Registral. Comunicar a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, como así también a todas las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Poner en conocimiento de los Colegios Profesionales interesados. Elevar al Ministro de Economía de la Provincia de Buenos Aires. Cumplido, archivar.

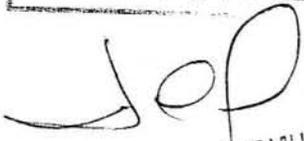
**DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 002**

MMC  
LM  
D.D./mg  
DTR/2011

  
**MARIA MARTHA CUNEO**  
Abogada  
a/c Dpto. Jurídico  
Disp. Adm. D.P. N° 090/10  
Dirección. Pcial. del Registro de la Propiedad

  
**ROBERTO DANIEL PRANDINI**  
ABOGADO  
Director Provincial  
del Registro de la Propiedad  
de la Provincia de Buenos Aires

**ES COPIA FIEL**



**MIRIAM NOEMI BELLE VILLE**  
Jefa del Departamento de Registro (Int.)  
Dirección. Pcial. del Registro de la Propiedad

# ANEXO I

## NOTA DE CANCELACION DE DOMINIO

### DATOS DEL FUNCIONARIO AUTORIZANTE

Nombre y Apellido: \_\_\_\_\_

Registro Notarial: \_\_\_\_\_

Partido: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)

Carnet: \_\_\_\_\_

### DATOS DE LA ESCRITURA DE CONSOLIDACION<sup>1</sup>

Escritura N° \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

### EXTINCION DEL DOMINIO

PARTIDO: \_\_\_\_\_.-

UBICADO: Ciudad y Partido de \_\_\_\_\_.-

DESIGNACIÓN: Según \_\_\_\_\_<sup>2</sup>, como lote \_\_\_\_\_ de la Manzana \_\_\_\_\_.-

Mide \_\_\_ metros de frente por \_\_\_\_\_ metros de fondo.

Linda al \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_, al \_\_\_\_\_ pte. del lote \_\_\_\_\_, al \_\_\_\_\_ pte. del lote \_\_\_\_\_, al \_\_\_\_\_ con lote \_\_\_\_\_.

SUPERFICIE: \_\_\_\_\_.-

NOMENCLATURA CATASTRAL: Cir. \_\_\_\_\_, Secc. \_\_\_\_\_, Qta. \_\_\_\_\_, Mz. \_\_\_\_\_, Pc. \_\_\_\_\_

PARTIDA INMOBILIARIA: \_\_\_\_\_

INSCRIPCION DE DOMINIO: Matrícula \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)

TITULAR DE DOMINIO: \_\_\_\_\_

RESTRICCIONES: <sup>3</sup>

OBSERVACIONES:

\_\_\_\_\_  
(Firma y sello del Escribano)

<sup>1</sup> En caso de existir dos escrituras, se deberá consignar ambos números de escritura con sus respectivas fecha -

<sup>2</sup> Deberá especificar si se trata de designación según PLANO O TITULO; En caso de la primera consignar la característica del plano.-

<sup>3</sup> En caso de existir alguna restricción al dominio contra el titular de dominio de la matrícula que se cancela se deberá volcar en esta nota, consignando nro. de presentación y fecha e indicación de su especie. Ej: Embargo; Ley 14005 (Vta. por mensualidades), Etc.-

  
MIRIAM NOZINI DELLE VILLE  
Jefe del Departamento Administrativo (Art. 10)  
Dedón, Población del Registro de la Propiedad

## ANEXO II

### NOTA DE CANCELACION PARCIAL DE DOMINIO

#### DATOS DEL FUNCIONARIO AUTORIZANTE

Nombre y Apellido: \_\_\_\_\_

Registro Notarial: \_\_\_\_

Partido: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)

Carnet: \_\_\_\_

#### DATOS DE LA ESCRITURA DE CONSOLIDACION<sup>1</sup>

Escritura N° \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_/\_\_/\_\_

#### EXTINCION PARCIAL DEL DOMINIO

PARTIDO: \_\_\_\_.-

UBICADO: Ciudad y Partido de \_\_\_\_.-

DESIGNACIÓN: Según \_\_\_\_\_<sup>2</sup>: como lote \_\_\_\_\_ de la Manzana \_\_\_\_\_.-

Mide \_\_\_\_ metros de frente por \_\_\_\_ metros de fondo.

Linda al \_\_\_\_ con \_\_\_\_, al \_\_\_\_ pte. del lote \_\_\_\_, al \_\_\_\_ pte. del lote \_\_\_\_, al \_\_\_\_ con lote \_\_\_\_.

SUPERFICIE: \_\_\_\_\_.-

NOMENCLATURA CATASTRAL: Cir. \_\_\_\_, Secc. \_\_\_\_, Qta. \_\_\_\_, Mz. \_\_\_\_, Pc. \_\_\_\_

PARTIDA INMOBILIARIA: \_\_\_\_\_

INSCRIPCION DE DOMINIO: Matrícula \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)

TITULAR DE DOMINIO: \_\_\_\_\_

RESTRICCIONES: <sup>3</sup>

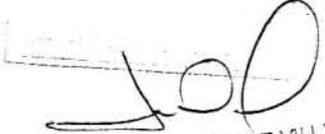
OBSERVACIONES:

\_\_\_\_\_  
(Firma y sello del Escribano)

<sup>1</sup> En caso de existir dos escrituras, se deberá consignar ambos números de escritura con sus respectivas fecha.-

<sup>2</sup> Deberá especificar si se trata de designación según PLANO O TITULO; En caso de la primera consignar la característica del plano.-

<sup>3</sup> En caso de existir alguna restricción al dominio contra el titular de dominio de la matrícula que se cancela se deberá volcar en esta nota, consignando nro. de presentación y fecha e indicación de su especie. Ej: Embargo; Ley 14005 (Vta. por mensualidades), Etc.-

  
MIRIAM NOVINI DELLE VILLE  
Jefe del Departamento Administrativo y  
Dación, Pobl. del Registro de la Propiedad