

PODER EJECUTIVO NACIONAL

República Argentina

DECRETO-LEY PROVINCIAL 11.643/1963 · 1963

DECRETO-LEY 11643/1963

Boletín Oficial, 9 de octubre de 1963 · 62 artículos

Texto actualizado al 17 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Decreto-Ley 11643/1963

CAPÍTULO I Registro de la Propiedad. objeto. 3

CAPÍTULO II De la inscripción. Plazos. 3

CAPÍTULO III Matriculación. procedimiento 4

CAPÍTULO IV Tracto sucesivo. Prioridad: Efectos 5

CAPÍTULO V Publicidad 6

CAPÍTULO VI Registro de inscripciones 8

CAPÍTULO VII Inscripciones provisorias, 8

CAPÍTULO VIII Rectificación de 8

CAPÍTULO IX Cancelación de 9

CAPÍTULO X Del modo de llevar 9

CAPÍTULO XI Procedimiento 10

CAPÍTULO XII De la Dirección 11

CAPÍTULO XIII Disposiciones 12

DECRETO-LEY 11643/63

Texto Actualizado con las modificaciones introducidas por Ley 10542, 12008, 13405 y 14880.

NOTA: Ver Ley 6736 (Ref. Vigencia de Dec-Leyes).

Ver Dec-Ley 9590/80.

CAPÍTULO I

Registro de la Propiedad. objeto.

ARTÍCULO 1°. En el Registro de la Propiedad se inscribirán o anotarán los títulos que constituyan, transmitan, modifiquen, extraigan o en cualquier otra forma se refieran al dominio y los demás derechos reales, así como a los embargos, y a los que declaran la incapacidad o inhibición de las personas para la libre disposición de sus bienes, con el objeto de darles publicidad y producir los demás efectos que resultan de esta ley.

ARTÍCULO 2°. Para que los títulos referidos en el artículo anterior sean inscribibles, deberán estar consignados en sentencia, escritura pública o documento auténtico, según legalmente corresponda.

Para casos particulares que señalará la reglamentación, tendrá carácter de documento auténtico a los fines de esta ley, el instrumento privado, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente.

CAPÍTULO II

De la inscripción. Plazos.

ARTÍCULO 3°. La inscripción de los títulos a que se refiere el artículo 1° de esta ley es obligatoria y desde entonces producirá efectos regístrales contra terceros.

Los documentos públicos que se presenten para su inscripción dentro de los 45 días de su otorgamiento, se considerarán como registrados a la fecha de su instrumentación.

Con respecto a la hipoteca los plazos, procedimientos y efectos son los que dispone el Código Civil.

ARTÍCULO 4°. 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.

(Texto según Ley 10542) 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.

ARTÍCULO 5°. Los títulos serán presentados con una solicitud redactada en la forma que determine la reglamentación, la que será firmada y sellada por el funcionario que autorizó el acto o su reemplazante legal. Estas solicitudes, así como las que en su caso suscriban los interesados, quedarán archivadas. Su eliminación sólo podrá realizarse cuando haya transcurrido el plazo que fije la ley con relación al derecho inscripto y en la forma que determine la reglamentación; con respecto a las referentes al dominio, cuando hubieren transcurrido 5 años de efectuada la inscripción y registrado dos transmisiones totales del inmueble.

ARTÍCULO 6°. El registro observará la legalidad de las formas extrínsecas de los títulos cuya inscripción se solicite, por lo que resulte de ellos y de los asientos del registro.

ARTÍCULO 7°. Cuando el Registro notare falla en el título, conforme al artículo anterior, lo devolverá al solicitante para que la subsane o, en caso contrario, recurra por la denegatoria. En todo caso se inscribirá provisoriamente por el término que determine la reglamentación. Planteada la instancia contencioso registral, la inscripción provisoria se extenderá hasta que quede agotada la instancia.

ARTÍCULO 8°. La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los efectos de que adolezca según las leyes.

CAPÍTULO III
Matriculación. procedimiento

ARTÍCULO 9°. Los inmuebles sobre los que deban inscribirse los títulos a que se refiere el artículo 1°, serán previamente matriculados.

ARTÍCULO 10. La matriculación se efectuará por separado para cada partido de la Provincia, destinando a cada inmueble un folio especial con la característica de ordenamiento que servirá para designarlo.

ARTÍCULO 11. Si un inmueble estuviere ubicado en dos o más partidos, la matriculación se hará en uno de ellos en la forma que disponga la reglamentación.

ARTÍCULO 12. El asiento de matriculación, que llevará la firma del registrador responsable, se redactará en base a breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos, nomenclatura catastral, referencia a su plano en su caso, y cuantas otras especificaciones resulten conducentes a su completa individualización. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio, con sus datos personales completos. Para las sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio. Se hará mención de la proporción en el condominio o en el monto del

gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar, fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose además, el encadenamiento del dominio que existía al momento de la matriculación.

ARTÍCULO 13. Si el bien se dividiera, se harán tantas nuevas matriculaciones como cuantas partes resulten, poniéndose nota en el folio primitivo de la desmembración operada.

Si en cambio diversos inmuebles se unificaran, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores poniéndose nota de correlación. En ambos casos se vinculará la o las matriculas con los planos correspondientes.

CAPÍTULO IV

Tracto sucesivo. Prioridad: Efectos

ARTÍCULO 14. Matriculado un inmueble, en las transmisiones sucesivas no será necesario describirlo nuevamente en tanto no experimente modificaciones topográficas.

En los lugares correspondientes del folio se registrarán:

a) Las posteriores transmisiones de dominio;

b) Las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio;

c) Las cancelaciones o extinciones que correspondan.

Los asientos referidos en estos incisos se llevarán por estricto orden cronológico y en la forma que expresa el artículo 12 en cuanto fuere compatible, con la debida especificación de las circunstancias particulares que resulten de los respectivos títulos.

ARTÍCULO 15. No se registrará título en el que aparezca como titular del derecho persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio debe resultar un perfecto encadenamiento del titular del dominio y demás derechos registrados y correlación entre las inscripciones que exista y las que con posterioridad las modifiquen, cancelen o extingan.

ARTÍCULO 16. No será necesaria la previa inscripción o anotación de los efectos de la continuidad del tracto con respecto al título que se otorgue, en los siguientes casos:

a) Cuando esté suscripto por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre;

b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o su cónyuge;

c) Cuando el mismo sea otorgado como consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios;

d) Cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre un mismo inmueble, aunque intervengan diversos funcionarios para sus respectivas autorizaciones.

En todos estos casos el título deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos, motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el Registro.

ARTÍCULO 17. Inscripto en el Registro en forma definitiva o provisorio un título, o practicada una anotación preventiva, no podrá inscribirse ni anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, excepto que el presentado en segundo término se hubiere instrumentado durante el término de vigencia del certificado a que se refiere el artículo 22, se lo presente para su inscripción dentro del plazo que se establece en el artículo 3° y, de acuerdo con las disposiciones del Código Civil o de esta ley, tenga preferencia o prioridad respecto al anteriormente inscripto.

ARTÍCULO 18. De acuerdo con lo previsto en el artículo anterior, el Registro procederá en la siguiente forma:

a) Devolverá los títulos que resulten rechazados por oponibilidad o incompatibilidad;

b) En el caso de existir certificados vigentes en el momento de la inscripción o anotación, procederá a practicarla advirtiendo esta circunstancia;

c) Cuando la segunda inscripción o anotación obtenga prioridad respecto a la primera, informará la variación producida en la situación registral.

La advertencia o información indicada se dirigirá a quien hubiere efectuado la petición o quien tuviere interés en conocer la situación registral.

ARTÍCULO 19. A los efectos regístrales la prioridad entre dos o más inscripciones o anotaciones de igual fecha relativas a un mismo inmueble, quedará establecida por el número de presentación asignado a los títulos en el libro diario. Con respecto a títulos que provengan de actos otorgados en forma simultánea, la prioridad deberá resultar de los mismos.

Sin embargo, las partes pueden de común acuerdo sustraerse al principio expresado en los párrafos anteriores adoptando para sus derechos otro orden de prelación.

CAPÍTULO V
Publicidad

ARTÍCULO 20. El Registro es público para el que tenga interés legítimo en averiguar el estado de los bienes, títulos limitaciones o interdicciones inscriptas. La reglamentación determinará la forma en que la documentación puede ser consultada sin riesgo de adulteración, pérdida o deterioro.

ARTÍCULO 21. La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o de los derechos reales y la interdicción de los otorgantes, sólo podrá acreditarse en relación a tercero por el certificado a que se refieren los artículos siguientes.

ARTÍCULO 22. Ningún funcionario público podrá autorizar títulos de transmisión, constitución, o modificación de derechos reales sobre inmuebles, sin haber tenido a la vista el título que debe servirle de referencia, debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad, así como certificado expedido a tal efecto por dicha oficina, en el que conste la situación jurídica de los bienes y de las personas. La reglamentación deberá expresar la forma cómo ha de solicitarse e informarse este certificado y el término de su validez, que no podrá ser inferior de 15 días.

Las escrituras públicas deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten del certificado.

ARTÍCULO 23. Expedido un certificado de los comprendidos en el artículo 22, el Registro tomará nota en el folio del correspondiente inmueble y en protección de la buena fe negocial, no dará otro sobre el mismo dentro del término de su vigencia, sin la advertencia especial de los certificados que en dicho período de tiempo hubiera despachado.

ARTÍCULO 24. En los casos de escrituras simultáneas o cuando deban mediar referencias de expedientes, la relación que deberá hacerse respecto a los antecedentes del acto que se instrumenta, podrá verificarse directamente de los documentos originales o de sus testimonios. En lo que se refiere a las constancias del certificado en escrituras simultáneas la que se autorice como consecuencia deberá hacer referencia a la información que al respecto contenga la que le antecede.

ARTÍCULO 25. El Registro de la Propiedad expedirá además de los certificados a que se refiere el artículo 22, copla certificada de la documentación registral y los informes que se soliciten de conformidad a las leyes en la forma que lo especifique la reglamentación.

ARTÍCULO 26. (Texto según Ley 14880) En todo título que se inscriba en el Registro se pondrá una nota expresando fecha, la especie de inscripción que se hizo y el número de orden que le corresponda, en la forma que determine la reglamentación. Expedido segundo o ulterior testimonio de un título ya registrado, deberá solicitarse al Registro ponga nota de la inscripción que le corresponde dejándose la constancia respectiva en el folio pertinente.

El requisito de la nota de registración y firma quedará satisfecho si se utiliza una firma digital, de acuerdo a lo que determine la reglamentación.

ARTÍCULO 27. Tanto los planos como la nomenclatura catastral de cada inmueble, sólo producirán efectos regístrales desde su toma de razón en el folio respectivo.

ARTÍCULO 28. Las inscripciones de títulos y derechos en el Registro servirán como prueba de la existencia de los mismos en los casos a que se refieren los artículos 1011 del Código

Civil y 868 y concordantes del de Procedimientos Civiles.

CAPÍTULO VI
Registro de inscripciones

ARTÍCULO 29. El Registro tendrá secciones donde se anotarán:

a) La inhibición o interdicción que declare la incapacidad legal de las personas para administrar o disponer de sus bienes;

b) La ausencia con o sin presunción de fallecimiento;

c) La manifestación de la mujer casada de reservarse la administración de sus bienes;

d) La cesión de acciones y derechos hereditarios;

e) Toda otra registración que se disponga por ley.

Estas registraciones deberán practicarse con relación al asiento de dominio correspondiente, en cuanto sea compatible.

ARTÍCULO 30. El registro de las inhibiciones e interdicciones de las personas físicas se practicará siempre que en la solicitud se expresen los datos que indica el art. 473 del Código de Procedimientos Civiles y además el número de libreta de enrolamiento (o cívica) o cédula de identidad, para los extranjeros, el número de la cédula de identidad o del pasaporte. Estas anotaciones tendrán una vigencia de 5 años.

CAPÍTULO VII
Inscripciones provisorias,

ARTÍCULO 31. De acuerdo a la forma en que determine la reglamentación, el Registro practicará inscripciones provisorias en los casos del artículo 7° y las anotaciones preventivas que dispongan los jueces de conformidad a las leyes.

El cumplimiento de condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias que resulten de los títulos inscriptos, así como las modificaciones o aclaraciones que se instrumenten con relación a los mismos se harán constar en el folio respectivo por medio de notas aclaratorias.

CAPÍTULO VIII
Rectificación de

ARTÍCULO 32. Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los documentos inscribibles exista entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral.

ARTÍCULO 33. La rectificación de las inscripciones se practicará por documento igual al que motiva la solicitud o por resolución judicial en la forma que determine la reglamentación.

Los errores materiales se rectificarán acompañando a la solicitud los documentos que sirvieron de base para la inscripción.

CAPÍTULO IX
Cancelación de

ARTÍCULO 34. Las inscripciones se extinguen por su cancelación, por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripto a favor de otra persona, por sentencia judicial, o por disposición de la ley.

ARTÍCULO 35. Las inscripciones o anotaciones preventivas sólo se cancelarán mediante resolución judicial o escritura pública, según corresponda. Esta deberá contener el consentimiento de la persona a cuyo favor se haya practicado, sus sucesores o representantes legítimos. La cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial, según resulte de los respectivos documentos y se practicará en la forma determinada por la reglamentación.

ARTÍCULO 36. Las anotaciones preventivas caducarán de pleno derecho a los cinco años de su registro, salvo aquellas que tengan señalado en la ley un plazo más breve. No obstante, por resolución de autoridad que las decretó, podrán reinscribirse de conformidad a lo dispuesto por el artículo 476 del Código de Procedimientos Civiles.

ARTÍCULO 37. Las anotaciones preventivas se extinguen por su conversión en inscripción.

ARTÍCULO 38. La cancelación de las inscripciones o anotaciones preventivas contendrá todos los elementos que señale la reglamentación.

CAPÍTULO X
Del modo de llevar

ARTÍCULO 39. La forma y los requisitos para la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad serán determinados por la reglamentación.

ARTÍCULO 40. La guarda y conservación de la documentación registral quedará a cargo del Director del Registro, quien tendrá el deber de tomar todas las precauciones necesarias a fin de impedir cualquier fraude o falsedad que pudiera cometerse en ella.

ARTÍCULO 41. La documentación no se retirará del Registro. En casos especiales, debidamente justificados, podrá extraerse mediante expresa autorización de la Dirección y bajo custodia de personal comisionado al efecto.

(Párrafo Incorporado por Ley 13405) Queda exceptuado de lo previsto en el párrafo anterior, cuando el requerimiento lo efectúe la Dirección Provincial de Rentas, en el marco de lo previsto en el artículo 140 del Código Fiscal –Ley 10397 (T.O. 2004) y modificatorias-, en cuyo caso esta última determinará la forma, modo y condiciones en que la información deberá serle suministrada.

ARTÍCULO 42. El Registro llevará además un Libro Diario donde asentará cada título en el momento y siguiendo el orden de su presentación asignando a cada uno de ellos el número correlativo correspondiente.

ARTÍCULO 43. El Registro deberá llevar también, índices personales por titulares del dominio y deudores de hipoteca.

(Párrafo Incorporado por Ley 13405) Tales índices deberán actualizar las bases de datos del Impuesto Inmobiliario en la forma, modo y condiciones que la Autoridad de Aplicación de dicho tributo disponga.

CAPÍTULO XI
Procedimiento

ARTÍCULO 44. (Texto según Ley 12008) De las observaciones que formule el Registro el interesado podrá recurrir:

a) Por reconsideración ante su Director, cuya resolución tendrá carácter definitivo.

b) Por apelación ante las Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata, dentro de los diez (10) días de notificado. Si el apelante tuviese su domicilio fuera del partido de La Plata, el plazo mencionado quedará ampliado a razón de un (1) día por cada doscientos (200) kilómetros o fracción que no baje de cien (100).

ARTÍCULO 45. El plazo para interponer el recurso de reconsideración ante el Director del Registro será de 20 días que comenzará a contarse a partir de la fecha de la notificación. El recurrente deberá fundar su derecho y acompañar u ofrecer toda la prueba que intente hacer valer, no admitiéndose después otros ofrecimientos, excepto de hechos posteriores o documentos que no pudieran presentarse en esa oportunidad.

ARTÍCULO 46. Las pruebas deberán producirse dentro del plazo de 30 días, prorrogable por igual término a solicitud de parte antes de que venza dicho plazo.

ARTÍCULO 47. El término para resolver el recurso será de 30 días desde que se declare la cuestión de puro derecho o vencido el término de prueba.

ARTÍCULO 48. Si la resolución definitiva declara la bondad del título observado, la inscripción provisoria se convertirá en definitiva.

Si por el contrario la observación hecha por el Registro se declara procedente, para que se practique la inscripción el interesado deberá modificar el título dentro del término que se señale expresamente.

Transcurrido este término sin que se subsane el instrumento o si el mismo se hubiere declarado nulo, la inscripción provisoria que en base al mismo se hubiere hecho, perderá todo su valor y se la considerará como si nunca se hubiere realizado.

ARTÍCULO 49. Las notificaciones se practicarán personalmente, por cédula o por carta certificada con aviso de recepción que deberá contener copia de la resolución dictada. Al interponerse el recurso de reconsideración el recurrente deberá constituir domicilio en jurisdicción de la Provincia.

ARTÍCULO 50. Los plazos fijados en este capítulo se contarán en días hábiles, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 49 y 50 del Código de Procedimientos Civiles.

CAPÍTULO XII
De la Dirección

ARTÍCULO 51. (Texto según Ley 13405) E l Director Provincial del Registro de la Propiedad deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Ser argentino, nativo o naturalizado;

b) Poseer título universitario, con cinco años como mínimo de ejercicio profesional e idoneidad acreditada;

c) Tener más de 25 años de edad.

ARTÍCULO 52. (Texto según Ley 13405) El Director tendrá las atribuciones y deberes que fijan las disposiciones de carácter general, las que especialmente se le asignen en la presente ley y en su reglamentación. Sus funciones serán incompatibles con el ejercicio de las profesiones de abogado, escribano, procurador, ingeniero, agrimensor o martillero.

Resolverá las cuestiones que se promuevan por la aplicación e interpretación de las normas legales y reglamentarias a las que debe ajustarse el organismo.

Sus resoluciones, en lo administrativo y funcional, son susceptibles de revisión y modificación por su superior jerárquico.

ARTÍCULO 53. La subdirección será ejercida por un funcionario que deberá reunir las mismas condiciones y tendrá iguales incompatibilidades que las establecidas para el Director, siendo sus funciones:

a) (Texto según Ley 13405) Reemplazar al Director en caso de ausencia o impedimento, en

todas sus atribuciones y funciones;

b) Fiscalizar y controlar las actividades internas del organismo y desempeñar las funciones que el Director le delegue.

ARTÍCULO 54. La reglamentación determinará la estructura orgánica y los deberes y atribuciones del resto del personal del Registro.

(Párrafo incorporado por Ley 13405) El Director Provincial del Registro, no obstante la delegación que efectúe, conservará la máxima autoridad dentro del organismo y podrá avocarse al conocimiento y decisión de cualesquiera de las cuestiones planteadas por sus subordinados.

CAPÍTULO XIII

Disposiciones

ARTÍCULO 55. A partir de la fecha de vigencia de la presente Ley, todos los inmuebles ya inscriptos en el Registro de la Propiedad, como los que aún no lo estuvieren, deberán ser matriculados de conformidad a sus disposiciones en el tiempo y forma que determine la reglamentación.

ARTÍCULO 56. La reglamentación podrá disponer la matriculación de oficio de las propiedades registradas de conformidad a la Ley 2378, a los efectos de completar la conversión total al sistema registral creado por esta Ley.

ARTÍCULO 57. La documentación archivada de acuerdo a los términos de la Ley 2378, podrá ser eliminada cuando se refiere a antecedentes, anteriores a 5 años de la fecha en que se practique la matriculación del inmueble de conformidad a lo dispuesto por esta ley, y no se trate de la que corresponda a la o las inscripciones inmediatas a dicha matriculación.

ARTÍCULO 58. La exigencia impuesta por el artículo 30 referente al número de documento de identidad será exigible a partir del 1° de enero de 1966.

ARTÍCULO 59. La presente ley entrará en vigencia en la forma total o parcial, y tiempo que la reglamentación determine. A partir de ese momento quedarán derogadas o modificadas en lo pertinente las disposiciones legales o reglamentarias que se le opongan.

ARTÍCULO 60. El presente Decreto-Ley será refrendado por el Ministro Secretario (interino) del Departamento de Economía y Hacienda.

ARTÍCULO 61. Hágase saber oportunamente a la Honorable Legislatura.

ARTÍCULO 62. Comuníquese, publíquese, dése oportunamente al Registro y "Boletín Oficial" y archívese.

VEREDICTA LEYES

Decreto-Ley 11643/1963. Texto actualizado al 17 de noviembre de 2026.

Datos: Base InfoLEG de Normativa Nacional, Ministerio de Justicia de la Nación (CC BY 4.0).