

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 2.378

LEY 2378

31 artículos

Texto actualizado al 19 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Ley 2378

LEY 2378

Texto Actualizado con las modificaciones introducidas por Ley 2425, 2446 y 5853.

Creación en cada Partido de oficinas del Registro de la Propiedad, anexas a las del Registro Civil.

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

ARTÍCULO 1°. Créase en cada uno de los partidos en que se halla dividida la Provincia de Bue nos Aires, una o más oficinas de Registro de Propiedad, que deberán, funcionar anexas a las oficinas del Registro del Estado Civil de las personas, y que estarán a cargo de los je fes de éstas.

ARTÍCULO 2°. Créase en la Capital una oficina que se denominará "Oficina Central del Re gistro de Propiedades, Embargos e Inhibicio nes", cuyas funciones serán las que exprese la presente ley y el decreto del Poder Ejecu tivo que reglamentará su ejercicio.

ARTÍCULO 3°. En todas las oficinas a que se re fiere la presente ley, se tomará razón:

1º De los títulos translativos de dominio de inmuebles o de derechos reales impuestos sobre los mismos.

2º De los títulos en que se constituyan, re conozcan, modifiquen o extingan derechos de hipotecas, usufructo, uso, habitación, servi dumbre u otros cualesquiera derechos reales.

3° De los actos o contratos en cuya virtud se adjudiquen bienes inmuebles o derechos reales, aun cuando sean con la obligación por parte del adjudicatario, de transmitirlo a otro o invertir su importe en objetos determinados.

4º De las sentencias ejecutoriadas, que, por herencia, prescripción u otra causa, reconociesen adquirido el dominio o cualquier otro derecho real sobre el inmueble.

5º De los contratos de arrendamiento de bienes raíces por tiempo determinado.

ARTÍCULO 4°. La Oficina Central del Registro de Propiedad, Embargos e Inhibiciones, tomará también razón de todas las ejecutorias que dispongan el embargo de bienes inmuebles o que inhiban a una persona de la libre disposición de los mismos.

ARTÍCULO 5°. Las inscripciones ordenadas en los artículos anteriores, son obligatorias dentro del plazo de veinte días de otorgada la escri tura, dictada la sentencia a ejecutoria, bajo pena de quinientos pesos moneda de curso le gal, a los escribanos de Registro que extien dan alguna escritura que transmita o modifi que derechos reales y a los Secretarios actua rios en los autos que autoricen si no hicieren la inscripción en el plazo señalado.

ARTÍCULO 6°. Los escribanos de registro no podrán, bajo pena de quinientos pesos moneda de cur so legal, autorizar escritura alguna que trans mita o modifique derechos reales adquiridos con posterioridad al 27 de enero de 1892, sin tener a la vista el título que debe servirle de referencia, debidamente inscripto, así co mo el certificado, en que conste el dominio del inmueble y sus condiciones, expedido por el encargado del Registro respectivo.

ARTÍCULO 7°. La inscripción de los títulos ante riores al 27 de enero del 92, deberá efectuar se dentro del término de un año a contar desde la promulgación de la presente ley. Los infractores a esta disposición incurrirán en una multa de doscientos pesos en el caso de no haber dado cumplimiento durante el pri mer año y así sucesivamente a razón de cien pesos por cada año o fracción de él en que procedieran a efectuar la inscripción.

ARTÍCULO 8°. Los actos o contratos de inscripción obligatoria deberán ser consignados en escri tura pública, ejecutoria o documento autén tico.

ARTÍCULO 9°. Las inscripciones de los actos y con tratos expresados en el artículo 3º de la pre sente ley, deberán hacerse en el Registro del partido donde estén ubicados los bienes a que ellos se refieren. Si un inmueble estuviere situado en dos o más partidos, la inscripción se hará en cada uno de los Registros respec tivos.

ARTÍCULO 10. La inscripción empezará por la fe cha que se hace, expresará la naturaleza y fe cha del título o ejecutoria, los nombres y apellidos de las partes, su estado de familia, ubicación precisa del inmueble a que se re fiere, con la indicación de su extensión y lin deros, estableciendo el encadenamiento y co rrelación entre las inscripciones que existan y las que con posterioridad las modifican.

Expresará, además, la oficina o archivos en que exista el título original y el nombre y residencia del Tribunal que haya expedido la ejecutoria en su caso.

Se consignará también el día y hora de la presentación, y terminará con la firma del encargado del Registro.

ARTÍCULO 11. Si el título fuera un documento privado que conste un contrato de locación, se exhibirá por duplicado copia de él, la que deberá ser reconocida por los otorgantes ante el encargado del Registro, quien la agregará al protocolo con las firmas originales de las partes.

ARTÍCULO 12. (Texto según Ley 5853) Sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil respecto de las hipotecas, los actos o contratos a que se refiere la presente ley, sólo tendrán efecto contra terceros desde la fecha de su inscripción.

No obstante ello, el Registro de la Propiedad inscribirá la transferencia de un bien embargado o de persona inhibida con posterioridad a la fecha de expedición de la certificación de dominio respectiva, debiendo comunicar al juzgado oficiante, en el momento de la toma de razón de dicha interdicción, sobre la existencia de la certificación anterior vigente.

ARTÍCULO 13. Todos los encargados del Registro de Propiedad en la Provincia pasarán a la Oficina Central, en la forma y tiempo que determine el reglamento del Poder Ejecutivo, un ejemplar de las inscripciones que hicieren, con el índice correspondiente, bajo pena de dos cientos pesos nacionales de multa en caso de que no lo hicieren y si reincidiesen, podrá ser suspendidos o separados de sus puestos.

ARTÍCULO 14. Desde la promulgación de la pre sente ley, todas las oficinas del Registro de la Propiedad y las de Contrato de los escri banos públicos, estarán bajo la inmediata inspección de tres inspectores que serán nombra dos por el Poder Ejecutivo, quienes se hallarán facultados para aplicar las penas que las leyes establezcan en los casos de infracciones, pudiendo siempre sus resoluciones ser apeladas ante el juez de subalternos del De partamento Judicial respectivo. Estos inspec tores deberán ser escribanos públicos.

ARTÍCULO 15. El Poder Ejecutivo controlará cada una de las oficinas de Registro creadas por esta ley, por intermedio de los inspectores, quienes deberán dar cuenta, en cada caso, de las irregularidades que notasen, pudiendo sus pender a los encargados de los Registros por faltas graves, debiendo en este caso dar cuenta al Poder Ejecutivo dentro de las veinte y cuatro horas.

ARTÍCULO 16. (Ver Ley 2425 la cual prorroga por 6 meses la extracción de las copias) El Poder Ejecutivo mandará sacar copia de las hipotecas, embargos e inhibiciones que actualmente reconozcan los bienes raíces ubicados en la Provincia, a fin de que tanto las oficinas locales como la Oficina Cen tral queden habilitadas para expedir todos los certificados que correspondan a las ins cripciones que hagan.

A tal efecto autorízase al Poder Ejecutivo para nombrar al personal necesario, a fin de que en el término de seis meses queden terminadas las copias a que se hace referencia, las cuales se sacarán bajo la dirección de la oficina central, debiendo ser autorizadas por el gerente de la misma.

ARTÍCULO 17. E n los partidos que carezcan de Registro de Contrato, el Poder Ejecutivo de berá concederlos sólo a aquellos escribanos que se hagan al mismo tiempo cargo del Registro Civil y del de Propiedades.

ARTÍCULO 18. En los partidos en que por cual quier causa no fuere posible el funcionamien to de las oficinas del Registro de Propieda des, queda facultado el Poder Ejecutivo para indicar provisoriamente en cuál de las oficinas más próximas al partido que carezca de ella, deben anotarse los actos o contratos a que se refiere esta ley.

ARTÍCULO 19. Todos los Registros de Contratos que actualmente existen, así como todos los que en adelante se creasen, deberán tener ju risdicción general en toda la Provincia y go zar de las mismas prerrogativas.

ARTÍCULO 20. El Registro de Propiedad deberá ser llevado por duplicado, en la forma en que lo exprese el reglamento del Poder Ejecutivo, debiendo quedar uno de los ejemplares en la oficina local del partido, y el otro ser remi tido a la Oficina Central, para formar en am bas partes el archivo correspondiente.

ARTÍCULO 21. Las inscripciones ordenadas se harán, previa solicitud, en papel sellado, de un valor igual a un medio por mil sobre el valor de la cosa, objeto del contrato o acto, como las adjudicaciones, sentencias traslatorias o declaratorias de dominio.

ARTÍCULO 22. Cuando en un contrato de compra venta se consigne gravamen hipotecario, se harán las solicitudes de toma de razón de cada gravamen, en un sello de dos pesos mo neda nacional. El mismo sello corresponde a las transferencias de hipotecas.

ARTÍCULO 23. La toma de razón de ejecutoria de inhibición o embargo, ya sea general o par cial, se solicitará en un sello de dos pesos mo neda nacional.

ARTÍCULO 24. Cuando por ejecutoria o escritura pública sea necesario practicar anotaciones marginales que no se refieran a cancelaciones de hipotecas, de liberaciones, de inhibiciones o embargos, las solicitudes se harán en un sello de cincuenta centavos moneda nacional.

ARTÍCULO 25. Las solicitudes para expedición de certificados se extenderán en un sello de un peso moneda nacional.

ARTÍCULO 26. Cuando el contrato se refiera a propiedades que no tuvieran determinado su valor, se extenderá la solicitud en un sello de un valor igual al medio por mil sobre la última tasación hecha por la Oficina de Con tribución Directa.

ARTÍCULO 27. No se inscribirá ningún contrato hecho fuera de la Provincia, sin estar cum plidos los siguientes requisitos: protocoliza ción por mandato judicial en cualquiera de los Registros de la Provincia, y constancia de estar repuestos todos los sellos que e hubie ran empleado, si tal contrato se otorgara en la Provincia.

ARTÍCULO 28. (Ver Ley 2446 la cual DEROGA la parte que atribuye a los encargados de esas oficinas el derecho de cobrar como remuneración de sus servicios los emolumentos que el mismo determina) Los funcionarios que intervengan en las inscripciones, tomas de razón, can celaciones, liberaciones, actuaciones y expe dición de certificados, cobrarán su emolumento con arreglo al arancel siguiente:

Por cada año de busca de embargo, diez centavos.

Por cada año de busca de hipotecas, diez centavos.

Por cada año de busca de dominio, diez centavos.

Por cada certificado, cincuenta centavos.

Por cada inscripción de título, cuatro pesos .

Por cada toma de razón de hipoteca, embargo o inhibición, cuatro pesos.

Por cada cancelación de hipoteca o libera ción de embargo, o cancelación, un peso.

Por cada anotación marginal, cuarenta centavos.

Por la inscripción de un contrato de loca ción privada, diez pesos

Por cada transferencia de hipoteca, cuatro pesos.

Por cada división de hipoteca, cuatro pesos.

ARTÍCULO 29. Los jefes de Registro que cobren mayores emolumentos que los que se estable cen en esta ley, incurrirán en una multa igual al décuplo de sus derechos, y en caso de rein cidencia serán suspendidos por el Juez de subalternos, durante un término que no baje de dos meses ni exceda de seis, sin perjuicio del pago de la multa y de la devolución de lo que hubiere cobrado demás.

ARTÍCULO 30. Al pie de todo asiento, certificación o nota, se fijará el importe de los derechos cobrados.

ARTÍCULO 31. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

VEREDICTA LEYES

Ley 2378. Texto actualizado al 19 de noviembre de 2026.

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