

ÍNDICE

Palabras Preliminares	7
Una Miscelánea del Registro de la Propiedad de Córdoba	9
<i>Por Gabriel B. Ventura</i>	
Un nuevo Digesto de Disposiciones Técnico-Registrales para Córdoba.	15
<i>Por Gustavo Bono</i>	
1. Ventajas de ordenar las disposiciones técnico-registrales en un Digesto	15
2. Lineamientos principales del contenido	18
3. La valiosa utilidad de este primer estudio del Digesto	24

NUEVA NORMATIVA TÉCNICO-REGISTRAL (DIGESTO) DEL REGISTRO GENERAL DE CÓRDOBA

TÍTULO PRELIMINAR NORMATIVA REGLAMENTARIA

TÍTULO PRIMERO LAS FACULTADES DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROVINCIA

Por Alejandro García Sagues

I. Generalidades del tema	27
---------------------------------	----

II. Fundamento de la temática. Derecho Aplicable	29
III. Valoración práctica del tema	31
IV. Consideraciones finales	37

TÍTULO I PARTE GENERAL

CAPÍTULO I MEDIOS DE PUBLICIDAD. LA PUBLICIDAD REGISTRAL

Por Mariano Briña

I. Generalidades del tema	39
II. Fundamento de la temática. Derecho aplicable	43
1. La Ley N° 17.801	44
2. La Ley N° 5771	49
III. Valoración práctica del tema	51
1. La legitimación para acceder a la Publicidad Registral	51
2. Los diferentes medios de publicidad	53
3. El Registro de la provincia de Córdoba y la publi- cidad directa online	54
a) Artículo 6° del Digesto	54
b) Artículo 7° del Digesto	55
c) Artículos 8° y 9° del Digesto	55
d) Informe Judicial con anotación Preventiva de Subasta (un auténtico certificado)	57

CAPÍTULO II PRIORIDAD Y RESERVA DE PRIORIDAD

Por Jorge A. Arévalo y Claudia E. Zalazar

I. Prioridad registral	61
II. Reserva de prioridad	63
III. Certificaciones registrales	65
IV. La importancia de la anotación preventiva de subasta	70
V. Inexactitudes en las certificaciones registrales	73
1. Publicidad registral	73
2. Inexactitudes de los certificados registrales	76

CAPÍTULO III

LA REGISTRACIÓN Y EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN

Por Mariano Briña

I. Generalidades del tema	81
1. El principio de Rogación	81
2. Los aspectos básicos	82
3. La calidad de peticionante	83
4. Los alcances de la rogación	84
II. Fundamento de la temática. Derecho aplicable	86
1. Ley Nacional N° 17.801	86
2. Ley Provincial N° 5771	86
3. Resolución RGP N° 5 del 2025	88
III. Valoración práctica del tema	88
1. Legitimación y requisitos para instar la registra- ción	88
2. Modalidad de presentación de los documentos ante el RGP	89
3. Rogación de inscripción por notario distinto al autorizante	90
4. Los documentos judiciales de otras jurisdicciones y la Ley Nacional N° 22.172	90
5. Reglamento de uso de servicios web	91

CAPÍTULO IV

PROCESO INSCRIPTIVO EN LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

Por Luciana Ortolani

I. Generalidades del tema	97
II. El principio de Registral de Inscripción	98
III. Asientos registrales	103
1. Clasificación de asientos	103
2. Asientos en particular	107
IV. Fundamentos de la temática	108
1. El proceso inscriptorio	108
2. Solicitud de prórrogas de la inscripción provisional	113
V. Valoración práctica	116
1. Desistimiento del proceso inscriptorio	116
2. El proceso recursivo. Recursos registrales	119

CAPÍTULO V CALIFICACIÓN

Por Luciana Ortolani

I. Generalidades del tema	125
1. El principio de legalidad en el ámbito registral.....	126
2. Función calificadoras	128
II. Fundamentos de la temática	132
1. Aspectos generales de la calificación registral	132
Art. 45.- Aspectos principales de la calificación re-	
gistras.....	134
2. La calificación del asentimiento conyugal o con-	
vencial	138
3. La calificación del tracto sucesivo	141
III. Valoración práctica	145

CAPÍTULO VI RECTIFICACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE ASIENTOS

Por Daniela F. Monnier

I. Generalidades del tema	149
II. Fundamento de la temática. Derecho aplicable	151
1. Rectificación de asientos	151
2. Reconstrucción de asientos registrales	155
III. Valoración práctica del tema	160

CAPÍTULO VII MATRICULACIÓN

Por Daniela F. Monnier

I. Generalidades del tema	163
II. Fundamento de la temática. Derecho aplicable	165
1. Conversión al sistema de folio real	166
2. Incorporación de inmuebles al sistema registral	168
3. Inmovilización de matrículas de pasillos comunes	171
III. Valoración práctica del tema	173

CAPÍTULO VIII EL REGISTRO GENERAL EN EL PROCESO DE PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS

Por María de los Ángeles Monge

I. Introducción	176
-----------------------	-----

II. Antecedentes. Situación previa a la sanción de la Ley N° 10.432	177
III. Situación a partir de la sanción de la Ley N° 10.432	180
1. Protocolización directa	181
2. Protocolización indirecta	185
IV. La toma de razón de la protocolización de planos por el Registro General de la Provincia. Aplicación de la normativa técnica-registral	190
1. Calificación y toma de razón de la comunicación directa	193
2. Calificación y toma de razón en la protocolización indirecta	195
3. Pautas previstas en la Normativa Técnico-Registral para la toma de razón de la protocolización de planos	195
a) Planos de mensura	196
i) Planos de mensura sin que surjan polígonos diferenciados	196
ii) Planos de mensura de los que resultan polígonos territoriales	197
iii) Planos de mensura con subdivisión de hecho	197
b) Planos de subdivisión, unión y anexión	198
i) Plano de mensura y subdivisión	199
ii) Planos de mensura y unión	202
iii) Plano de mensura y anexión	204
c) El Plano de mensura de posesión para prescripción adquisitiva	204
4. Rectificación o modificación y cancelación de planos protocolizados por vía directa	205
a) Rectificación o modificación de planos	205
b) Cancelación de una protocolización concluida	206
V. Conclusiones	207

CAPÍTULO IX REGIMEN DE VIVIENDA

Por Jorge A. Arévalo

I. Introducción	211
-----------------------	-----

II. Régimen de protección dispuesto en el derecho privado	215
III. Reglamentación establecida en Digesto	219
IV. Reflexiones finales	224

CAPÍTULO X

MEDIDAS CAUTELARES

Por Claudia E. Zalazar

I. Regulación procesal de las medidas cautelares	225
1. Concepto	225
2. Clasificación	226
3. Requisitos	227
II. Regulación de las medidas cautelares en las normas técnico-registrales	232
1. Embargo	233
a) Concepto	233
b) Primer embargante	234
2. Inexactitudes y devolución del oficio de medidas cautelares	236
III. Medidas cautelares en particular	238
1. Informe y anotación preventiva del art. 528 inc. 2º del CPCC	238
2. Prohibición de innovar, <i>statu quo</i> o abstención de inscripción	239
3. Medidas cautelares sobre derechos y acciones hereditarias	245

CAPÍTULO XI

ANOTACIONES PERSONALES

Por Irene Gabutti

I. Generalidades del tema	247
II. Fundamento de la temática. Derecho aplicable	249
1. Restricciones a la capacidad o incapacidad	249
2. Inhibición de personas humanas o jurídicas	251
3. Ausencia con presunción de fallecimiento	253
4. Anotaciones vinculadas a derechos y acciones here- ditarios	254
5. Anotación de declaraciones juradas de posesión	257
a) Posesión y registro de poseedores	257

b) Trámite de anotación	258
6. Anotación de boletos de compraventa	261
a) Generalidades. Naturaleza Jurídica	261
b) Boletos susceptibles de inscripción	263
c) Boletos de compraventa previstos en la Ley Nº 14.005	264
d) Boletos de compraventa previstos en el DNU 1017/24	265
III. Valoración práctica del tema	267

CAPÍTULO XII

ANOTACIONES ESPECIALES

Por Nicolás A. Bergesio

I. Introducción	271
II. Las anotaciones especiales en el marco del Digesto 2025	272
Artículo 114.- Medidas judiciales que otorgan el uso de la vivienda	274
Artículo 116.- Concesión de riego	280
Artículo 117.- Determinación de línea de ribera	282
Artículo 118.- Superposición de títulos	283
Artículo 119.- Contrato de Leasing	291
Artículo 120.- Pactos o cláusulas especiales	292
Artículo 121.- Preanotación por presunción de falle- cimiento	293
Artículo 122.- Cancelación de mandatos	295

CAPÍTULO XIII

CANCELACIÓN Y CADUCIDAD DE ASIENTOS

Por Jorge Arévalo

I. Introducción	299
II. Breves referencias sobre hipoteca, medidas cautelares y su cancelación	302
1. Hipoteca	304
2. Cautelares	309
III. Reglamentación	313
IV. Reflexiones finales	317

TÍTULO II PARTE ESPECIAL

CAPÍTULO I DOMINIO

Por Irene Gabutti

I. Generalidades del tema	319
II. Fundamentos de la temática. Derecho aplicable	320
1. Dominio	320
2. Dominio fiduciario	321
3. Dominio revocable	323
4. Declaraciones o reconocimientos de dominio	325
5. Abandono del dominio	326
6. Rectificaciones derivadas de la Ley Nacional Nº 26.743 (identidad de género)	327
7. Documentos correspondientes a la Ley Nacional Nº 26.737 (tierras rurales)	328
III. Valoración práctica del tema	329

CAPÍTULO II TOMA DE RAZÓN DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO DISPUESTA EN DOCUMENTOS PROVENIENTES DEL EXTRANJERO

Por Jorge Arévalo

I. Introducción	333
II. Régimen legal	334
III. Reglamentación	336
IV. Reflexiones finales	337

CAPÍTULO III INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS JUDICIALES

Por Mariano Eduardo Pelliza Palmes

I. Generalidades del tema	339
II. Referencias al derecho aplicable y relación con otras normas. Fundamento de la temática	341
III. Valoración práctica del tema	347
1. Análisis del artículo 148 del DTR	347

2. Análisis del artículo 149 del DTR	350
3. Análisis del artículo 150 del DTR	353

CAPÍTULO IV

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA

Por María Amelia Assaad

I. Generalidades del tema tratado	359
II. Referencias al derecho aplicable y relación con otras normas. Fundamentos de la temática	360
III. Valoración práctica del tema	363
1. Sujeto que prescribe	363
2. Procedimiento	364
a) Actos posesorios y prueba	364
b) Doctrina y Jurisprudencia	366
c) Acto Administrativo	369
d) Intervención Notarial y Registral	370
3. Principios registrales	372
4. Conclusión	373

CAPÍTULO V

DONACIONES A FAVOR DEL ESTADO

Por María Amelia Assaad

I. Generalidades del tema tratado	377
II. Referencias al derecho aplicable y relación con otras normas. Fundamentos de la temática	378
III. Valoración práctica del tema	380
1. Formulario Oferta de Donación de Inmueble a fa- vor de la Provincia de Córdoba (Ley N° 10.580 - Pro- vincia de Córdoba)	382
2. Intervenciones administrativas previas	383
3. Decreto de Aceptación del Poder Ejecutivo Pro- vincial	384
4. Principios Registrales	386
5. Doctrina y Jurisprudencia	387
6. Conclusión	388

CAPÍTULO VI

ADQUISICIÓN POR EXPROPIACIÓN

Por María Amelia Assaad

I. Generalidades del tema tratado	391
II. Referencias al derecho aplicable y relación con otras normas. Fundamentos de la temática	392
III. Valoración práctica del tema	394
1. Cuadro comparativo: Expropiación - Ley N° 6394 (Córdoba) y Ley N° 21.499 (Nacional)	395
2. Principios registrales	397
3. Comentario doctrinal y registral	399
4. Expropiación judicial	400
5. Conclusión	401

CAPÍTULO VII

LA DESAFECTACION Y AFECTACION DE BIENES INMUEBLES ENTRE DOMINIO PÚBLICO Y PRIVADO. PERSPECTIVA REGISTRAL Y NOTARIAL – ADMINISTRATIVA–

Por María Amelia Assaad

I. Generalidades del tema tratado	403
II. Referencias al derecho aplicable y relación con otras normas. Fundamentos de la temática	404
III. Valoración práctica del tema	406
1. Ejemplos prácticos	407
2. La naturaleza de los actos de desafectación y afectación	408
3. Ámbito Registral	409
4. Doctrina	410
5. Conclusión	410

CAPÍTULO VIII

PROPIEDAD HORIZONTAL Y CONJUNTOS INMOBILIARIOS

Por Daniela Moyano Escalera

I. Generalidades del tema	413
1. Propiedad Horizontal (ph)	414

a) Constitución del derecho real de propiedad horizontal	416
b) Reglamento de propiedad horizontal	417
c) Consorcio	420
d) Consejo de propietarios	420
2. Conjuntos Inmobiliarios	421
a) Reglamento del conjunto inmobiliario	423
b) Régimen de transmisión de las unidades funcionales que integran el conjunto inmobiliario	425
c) Relación con la propiedad horizontal	426
II. Fundamento de la temática. Derecho aplicable	428
III. Valoración práctica de la temática	431

CAPÍTULO IX TIEMPO COMPARTIDO

Daniela Moyano Escalera

I. Generalidades del tema	435
II. Fundamento de la temática. Derecho aplicable	440
III. Valoración práctica del tema	445

CAPÍTULO X CEMENTERIOS PRIVADOS Y PÚBLICOS

Santiago Pedernera

I. Generalidades del tema	449
II. Referencias al derecho aplicable y relación con otras normas. Fundamentos de la temática	452
III. Valoración práctica del tema	454

CAPÍTULO XI SUPERFICIE

Santiago Pedernera

I. Generalidades del tema	459
Origen y evolución del instituto	460
Función económica y social	460
Perspectiva registral y seguridad jurídica	461
Relevancia práctica en Córdoba	462
II. Referencias al derecho aplicable y relación con otras normas. Fundamentos de la temática	463

Derecho aplicable en el plano nacional	463
Relación con otras normas del derecho privado	464
El Digesto Técnico Registral 2025 del Registro General de Córdoba	464
Fundamentos de la temática	465
III. Valoración práctica del tema	466
Utilidad en los desarrollos urbanos	466
Impacto en el ámbito forestal y rural	467
Seguridad jurídica y rol del Registro	467
Fundamentos prácticos	468

CAPÍTULO XII SERVIDUMBRE

Santiago Pedernera

I. Generalidades del tema	471
Rasgos esenciales de la servidumbre	472
Clasificación de las servidumbres	473
Fundamento y función actual de la servidumbre	473
El derecho romano y la tradición argentina	474
II. Referencias al derecho aplicable y relación con otras normas	474
Relación con otras normas	475
Normativa Técnico-Registral de Córdoba 2025 (Capítulo 8: Servidumbres)	476
Relación con otras normas	477
III. Valoración práctica del tema	478

ANEXO NORMATIVO

Registro de la Propiedad Inmueble	
Ley 17.801	481
Registro General de la Provincia	
Ley N° 5771	495
Presentación de la Normativa Técnico Registral	521

Reglamento para Prestación de Servicios Digitales: se podrá acceder al Reglamento para Prestación de Servicios Digitales a través del link: <https://registrodelapropiedad.cba.gov.ar/FormulariosPDF/ReglamentoServDigitales.pdf> o escaneando el siguiente código QR

