

RESOLUCIÓN GENERAL NÚMERO CUATRO. Córdoba, nueve de Septiembre de Dos Mil Once.- - - - -

VISTO: La Resolución General Número Uno (Resolución General N° 1), de fecha veintinueve del mes de Abril del año Dos Mil Once (29/04/2011), dictada por la Dirección del Registro General de la Provincia de Córdoba (B.O. 05/05/2011). Que es necesario reformar el artículo 53.5 del referido cuerpo reglamentario a fin de adaptar la *“técnica registral de plano – planilla”*, y las técnicas catastrales de descripción de superficie de inmuebles que se encuentran registrados bajo la modalidad de plano – planilla, a efectos de permitir o facilitar la conversión de los asientos registrales existentes a la técnica de folio real instituida por la Ley N° 17.801.- - - - -

Y CONSIDERANDO: - - - - -

I) Que lo registros inmobiliarios provinciales o locales preexisten a la sanción de la Ley N° 17.801 (B.O. 10/07/1968), que incorporó en materia inmobiliaria el requisito de la registración, previa reforma por la Ley N° 17.711 (B.O. 26/04/1968 – Fe de erratas B.O. 05/05/1968) del artículo 2505 del Código Civil. Lo que llevó al ilustre administrativista Rafael Bielsa a señalar que los registros inmobiliarios locales eran una feliz anomalía jurídica o institucional, tal como lo reconoce el insigne profesor Luis Moisset de Espanés al decir: *“(...) Decíamos que en la práctica de nuestra vida jurídica los registros fueron aceptados pacíficamente, llegando a expresar un jurista destacado, como Bielsa, que constituían una “feliz anomalía jurídica” (...)*” (el énfasis nos pertenece) (ver Luis Moisset de Espanés en *“Dominio de automotores y publicidad registral”* – Editorial Hammurabi – Buenos Aires, primera quincena de Septiembre de 1981- Página 199).- - - - -

II) Que la Ley N° 17.801 (B.O. 10/07/1968) **reconoce y ratifica** la registración inmobiliaria realizada por las provincias en su artículo 2, inciso c), en el que expresa: *“(...) Artículo 2° - De acuerdo con lo dispuesto por los Artículos 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes*

documentos: (...) (...) c) Los establecidos por otras leyes nacionales o **provinciales**, (...)" (el énfasis nos pertenece).-----

III) Que la **"técnica registral de plano – planilla"** es una **técnica registral**, otrora adoptada por los registros locales **frente a las modificaciones catastrales** que le eran informadas a los fines de su toma de razón. En ese marco, además, se registraban las "reactualizaciones" de planillas las que implicaban la nueva vigencia de las mismas, pero a nombre de un nuevo titular, conforme al nuevo antecedente dominial.-----

IV) Que ante la intención de "matricular" la situación jurídica registral de plano y planilla, con la finalidad de mejorar la custodia y conservación de los asientos que contienen, nos encontramos con situaciones fácticas que imposibilitan obtener la descripción perimetral de la afectación parcial del plano que da origen a la planilla, ya que en algunos casos el plano no cuenta con la especificación de medidas perimetrales que permiten realizar la descripción en cuestión. Que en función del objetivo propuesto, es menester reflejar fielmente la situación jurídica plasmada en la registración bajo la técnica de planos y planillas, resultando necesario para ello realizar la descripción del inmueble en la matrícula A con los datos con que se cuente, efectuando la relación de número de plano y número de planilla, y marginando en la misma que el inmueble es parte de la mayor superficie que consta en el antecedente dominial citado; asimismo, en la planilla B se consignarán los lotes que se encuentran registrados en la planilla, con designación de número de lote, manzana, sección -en su caso-, y superficie de cada uno de ellos.-----

V) Que en atención a que la **"técnica registral de plano – planilla"** data de tiempos anteriores a la sanción de la ley N° 17.801, y **se encuentra reconocida y ratificada por ésta en su modalidad de facción, no existe óbice jurídico para la "matriculación" propuesta.**-----

VI) Que en este estadio es menester reformar el artículo 53.5 de la Resolución General N° 1/2011 a fin de adaptar la originaria **"técnica registral de plano – planilla"**, reconocida y ratificada por la Ley N° 17.801, y las

técnicas catastrales de descripción de superficie de inmuebles que se encuentran registrados bajo la modalidad de plano - planilla, a efectos de permitir o facilitar la conversión de los asientos registrales existentes a la técnica de folio real instituida por la Ley N° 17.801.- - - - -

VII) Que en tal sentido y a los fines de lograr el objetivo propuesto por esta Dirección para la salvaguarda de los asientos dominiales deteriorados o en riesgo de deterioro resulta necesario reformar el artículo 53.5 de la Resolución General Número Uno (Resolución General N° 1), de fecha veintinueve del mes de Abril del año Dos Mil Once (29/04/2011), que en su redacción original expresa: “(...) 53.5. *En el caso de la reconstrucción de Planillas: a) Cuando comparezca el titular registral del inmueble, sus apoderados y/o herederos, se convertirán a matrícula todos los inmuebles que consten en un porcentaje de titularidad o co-titularidad del cien por ciento (100%) en la Planilla reconstruida. En estos casos la conversión se hará describiendo la mayor superficie del inmueble según antecedente dominial en una matrícula A, y en Anexo B se citarán las manzanas, los lotes y las superficies de los lotes objeto de la reconstrucción, salvo que por razones operativas y a criterio del sector interviniente proceda la conversión al sistema de folio real (matrícula) de cada inmueble. En caso que al antecedente dominial le corresponda más de una planilla, la descripción de la mayor superficie del inmueble será la correspondiente al plano de mensura de la superficie total de la planilla, según información suministrada por la Dirección General de Catastro de la Provincia. En el supuesto que existan dos o más antecedentes dominiales, de los cuales se hayan mensurado la totalidad de las superficies respectivas, generándose dicha planilla, la descripción del inmueble será la que informe la Dirección General de Catastro de la Provincia. En los casos en que constase aunque sea un inmueble en un porcentaje de titularidad menor al cien por ciento (100%) se procederá -previo a la conversión en una matrícula A con Anexo B del resto de los lotes que consten en un porcentaje de titularidad o co-titularidad del cien por ciento (100%)- a vincular la constancia registral obrante en Planilla*

con el asiento registral (folio cronológico causal) donde conste el resto del porcentaje de titularidad o co-titularidad generando al efecto la matrícula A respectiva. b) Cuando la reconstrucción sea solicitada por otros sujetos legitimados u ordenada de oficio, se procederá a la conversión únicamente del o de los inmueble/s solicitado/s. (...).-----

VIII) *Que el artículo 53.5 en cuestión debe ser reformulado en los siguientes términos: “(...) 53.5. En el caso de la reconstrucción de Planillas: a) Cuando comparezca el titular registral del inmueble, sus apoderados y/o herederos, se convertirán a matrícula todos los inmuebles que consten en un porcentaje de titularidad o co-titularidad del cien por ciento (100%) en la Planilla reconstruida. En estos casos la conversión se hará describiendo la mayor superficie del inmueble según antecedente dominial en una matrícula A, y en Anexo B se citarán las manzanas, los lotes y las superficies de los lotes objeto de la reconstrucción, salvo que por razones operativas y a criterio del sector interviniente proceda la conversión al sistema de folio real (matrícula) de cada inmueble. En caso que al antecedente dominial le corresponda más de una planilla, la descripción de la mayor superficie del inmueble será la correspondiente al plano de mensura de la superficie total de la planilla, según información suministrada por la Dirección General de Catastro de la Provincia. En el supuesto que existan dos o más antecedentes dominiales, de los cuales se hayan mensurado la totalidad de las superficies respectivas, generándose dicha planilla, la descripción del inmueble será la que informe la Dirección General de Catastro de la Provincia. En los casos que la Dirección General de Catastro no pudiese describir la superficie afectada por Plano - Planilla se procederá en la matrícula generada a consignar la ubicación y descripción del inmueble con los datos que se cuente, consignando el número de plano y el número de planilla respectivos, y número de expediente si existiese. Seguidamente se dejará constancia en la matrícula generada que es una afectación parcial de la mayor superficie que consta en el dominio antecedente. En los casos en que constase aunque sea un inmueble en un porcentaje de titularidad menor al cien por ciento*

(100%) se procederá -previo a la conversión en una matrícula A con Anexo B del resto de los lotes que consten en un porcentaje de titularidad o co-titularidad del cien por ciento (100%)- a vincular la constancia registral obrante en Planilla con el asiento registral (folio cronológico causal) donde conste el resto del porcentaje de titularidad o co-titularidad generando al efecto la matrícula A respectiva. b) Cuando la reconstrucción sea solicitada por otros sujetos legitimados u ordenada de oficio, se procederá a la conversión únicamente del o de los inmueble/s solicitado/s. (...).- - - - -

POR TODO ELLO, y en uso de las atribuciones conferidas por los artículos 3, 61 y 62 de la Ley Provincial N° 5771, la **DIRECCIÓN del REGISTRO GENERAL de la PROVINCIA**, - - - - -

RESUELVE: - - - - -

Artículo Primero: REFORMAR el artículo 53.5 de la Resolución General Número Uno (Resolución General N° 1), de fecha veintinueve del mes de Abril del año Dos Mil Once (29/04/2011), dictada por la Dirección del Registro General de la Provincia de Córdoba (B.O. 05/05/2011), reformulando el mismo en los siguientes términos: “(...) 53.5. *En el caso de la reconstrucción de Planillas: a) Cuando comparezca el titular registral del inmueble, sus apoderados y/o herederos, se convertirán a matrícula todos los inmuebles que consten en un porcentaje de titularidad o co-titularidad del cien por ciento (100%) en la Planilla reconstruida. En estos casos la conversión se hará describiendo la mayor superficie del inmueble según antecedente dominial en una matrícula A, y en Anexo B se citarán las manzanas, los lotes y las superficies de los lotes objeto de la reconstrucción, salvo que por razones operativas y a criterio del sector interviniente proceda la conversión al sistema de folio real (matrícula) de cada inmueble. En caso que al antecedente dominial le corresponda más de una planilla, la descripción de la mayor superficie del inmueble será la correspondiente al plano de mensura de la superficie total de la planilla, según información suministrada por la Dirección General de Catastro de la Provincia. En el*

supuesto que existan dos o más antecedentes dominiales, de los cuales se hayan mensurado la totalidad de las superficies respectivas, generándose dicha planilla, la descripción del inmueble será la que informe la Dirección General de Catastro de la Provincia. En los casos que la Dirección General de Catastro no pudiese describir la superficie afectada por Plano - Planilla se procederá en la matrícula generada a consignar la ubicación y descripción del inmueble con los datos que se cuente, consignando el número de plano y el número de planilla respectivos, y número de expediente si existiese. Seguidamente se dejará constancia en la matrícula generada que es una afectación parcial de la mayor superficie que consta en el dominio antecedente. En los casos en que constase aunque sea un inmueble en un porcentaje de titularidad menor al cien por ciento (100%) se procederá - previo a la conversión en una matrícula A con Anexo B del resto de los lotes que consten en un porcentaje de titularidad o co-titularidad del cien por ciento (100%)- a vincular la constancia registral obrante en Planilla con el asiento registral (folio cronológico causal) donde conste el resto del porcentaje de titularidad o co-titularidad generando al efecto la matrícula A respectiva. b) Cuando la reconstrucción sea solicitada por otros sujetos legitimados u ordenada de oficio, se procederá a la conversión únicamente del o de los inmueble/s solicitado/s. (...).-----

Artículo Segundo: Protocolícese, comuníquese al Boletín Oficial de la Provincia, dése copia y archívese.-----