

SAN FERNANDO DEL VALLE DE CATAMARCA, 04 DE DICIEMBRE DE 2025

VISTO:

La Ley Nacional N° 17.801, en sus artículos 2, 4, 30 y 31; el Decreto Reglamentario N° 2080/80; la Ley Provincial N° 788; el Decreto-Ley N° 3343 de organización del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Catamarca; la Disposición Técnico Registral N° 03/2025; las prácticas comparadas de otros Registros del país; y la necesidad de uniformar el tratamiento técnico de inscripciones históricas de naturaleza personal o posesorias asentadas en antiguas Fichas Finca (FF) o Matrículas de Folio Real mecanografiadas (MFR), especialmente en el marco de los procesos de conversión al Folio Real Electrónico-(FRE); y

CONSIDERANDO:

Que la Ley Nacional N° 17.801 distingue con claridad entre las inscripciones relativas a Derechos Reales (art. 2) y el Régimen de Anotaciones Personales (arts. 30 y 31), reservando estas últimas para los actos de carácter personal, posesorio o contractual que inciden sobre la disponibilidad jurídica de los inmuebles, pero que no generan derechos reales.

Que bajo los sistemas registrales anteriores, en particular la Ficha Finca (Dominio Cronológico) y la Matrícula de Folio Real mecanografiada (MFR), se produjeron inscripciones involuntarias de manifestaciones de naturaleza personal, tales como “Derecho de Campo”, “Acciones y Derechos Posesorios”, “Corresponde por Posesión Continuada”, “Corresponde por Instrumento Privado” u otras expresiones equivalentes, que fueron matriculadas como si constituyeran dominio debido a las limitaciones técnicas o normativas de la época para determinar con precisión su verdadera naturaleza jurídica.

Que tales asientos, aun cuando consten en soportes históricos de matriculación y se encuentren incorporados al tracto dominial, no constituyen Derechos Reales y debieron haber sido tratados como Anotaciones Personales, razón por la cual su presencia en Folios Cronológicos y Matrículas de Folio Real constituye un fenómeno excepcional y heredado.

Que el actual proceso de vuelco y conversión al Folio Real Electrónico-(FRE), requiere depurar, filtrar y clarificar estos asientos históricos, evitando trasladar al Folio Real Electrónico-(FRE), manifestaciones que nunca tuvieron naturaleza real, sin afectar la publicidad registral ya adquirida ni alterar los antecedentes dominiales que integran la historia del inmueble.

Que los Registros del país aplican uniformemente la separación entre Derechos Reales inscribibles y Anotaciones Personales, bajo los principios de legalidad, determinación y especialidad, lo que impide convalidar mediante la conversión técnica actos que no generan derecho real alguno.

Que el art. 4 de la Ley 17.801, establece expresamente que “la inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos”, lo cual impide que estas anotaciones históricas puedan interpretarse o convertirse en Derechos Reales, aun cuando hubieran recibido matriculación.

Que en consecuencia resulta necesario complementar, aclarar y rectificar, el alcance del ARTÍCULO 4º de la Disposición Técnico Registral N° 03/2025, el cual establece: “Establécese la conversión de oficio por vuelco de todo dominio registrado en Ficha Finca (FF) o Matrícula Folio (MF), al momento del ingreso de cualquier trámite que implique la generación de un nuevo asiento registral ...”.

Que asimismo corresponde precisar el sentido del ARTÍCULO 8º de la misma disposición, que prevé determinadas excepciones al vuelco de oficio, a fin de armonizar su aplicación con el tratamiento especial que merecen estas anotaciones históricas de naturaleza personal.

Que por todo lo expuesto, y para garantizar un adecuado funcionamiento técnico del sistema registral, corresponde emitir la presente Disposición Técnico Registral en complemento, integración y aclaración de la Disposición Técnico Registral N° 03/2025.

Por ello, en uso de las facultades que confiere la Ley N° 17.801 y el art. 54 de la Ley N° 3.343 y su modificatoria N° 4.986;

**LA DIRECTORA PROVINCIAL DE PUBLICIDAD INMOBILIARIA Y MEDIDAS
CAUTELARES A CARGO DE LA
LA DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA
DISPONE:**

ARTICULO 1º.- La presente Disposición Técnico Registral, será de aplicación obligatoria en todas las áreas técnicas del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Catamarca, y tiene por objeto regular y aclarar el tratamiento específico de inscripciones de naturaleza personal que, bajo sistemas registrales anteriores, recibieron matriculación como si fueran Derechos Reales, complementando, aclarando y rectificando lo dispuesto en la Disposición Técnico Registral N° 03/2025.

ARTICULO 2º.- En los procesos de conversión al Folio Real Electrónico-(FRE), no se volcarán como Derechos Reales aquellas anotaciones históricas que consignen: “Derecho de Campo”, “Acciones y Derechos Posesorios”, “Posesión Continuada”, “Corresponde por Instrumento Privado”, “toda clase de Acciones y Derechos Posesorios”, o cualquier fórmula equivalente, toda vez que estas expresiones reflejan situaciones de naturaleza estrictamente personal o posesorias indebidamente matriculadas como si fueran Derechos Reales.

ARTICULO 3º.- Las anotaciones antiguas de esta naturaleza se conservarán exactamente en el formato, ubicación y alcance con que fueron tomadas en su época, sin proceder a su matriculación, traslado ni conversión como asiento de dominio, preservando íntegra la publicidad registral histórica que poseen desde su toma de razón. Su permanencia no convalida su contenido jurídico; simplemente protege la continuidad informativa y evita alterar la historia registral del inmueble. El Registro de la Propiedad Inmobiliaria no podrá, de oficio, suprimir ni modificar dichos asientos históricos, quedando su eventual sustitución o adecuación sujeta a la rogación del interesado y a la presentación del título inscribible correspondiente.

ARTICULO 4º.- Las situaciones descriptas en los artículos anteriores se regirán por el presente criterio sin importar la fecha de su inscripción, ya sea anterior o posterior a la Ley 17.801, y sin importar el soporte en el que se encuentren (FF o MFR).

De acuerdo con el art. 4 de la Ley 17.801, la inscripción no convalida el título nulo ni subsana sus defectos. La existencia histórica del asiento no generó ni genera dominio, y su conservación actual no transforma su naturaleza jurídica.

ARTICULO 5º.- A los fines de lo establecido por el ARTÍCULO 4º de la Disposición Técnico Registral N° 03/2025, la conversión de oficio por vuelco no será aplicable cuando el dominio registrado en Ficha Finca (FF) o Matrícula de Folio Real mecanografiada (MFR), contenga anotaciones históricas de naturaleza personal o posesorias indebidamente matriculadas, incluidas las previstas en los artículos 2º, 3º y 4º de la presente.

Dichos asientos deberán permanecer en su soporte original, preservando la publicidad registral histórica y sin generar apertura de Folio Real Electrónico-(FRE).

ARTICULO 6º.- Las Jefaturas deberán comunicar, capacitar y asegurar el estricto cumplimiento de la presente disposición en todos los procesos de vuelco, conversión y consulta de antecedentes dominiales.

ARTICULO 7º.- Las excepciones previstas en el ARTÍCULO 8º de la Disposición Técnico Registral N° 03/2025, se mantienen plenamente vigentes, extendiéndose su aplicación a las situaciones reguladas en la presente Disposición cuando se trate de inscripciones históricas indebidamente matriculadas como dominio por contener manifestaciones de naturaleza personal o posesorias. En tales casos, podrán continuar asentándose en su formato original sin efectuar el vuelco al Folio Real Electrónico-(FRE).

ARTICULO 8º.- Cualquier otra situación de naturaleza similar, incluyendo inscripciones atípicas, ambiguas, excepcionales o surgidas de cargas históricas no contempladas expresamente en esta Disposición, será evaluada y resuelta por criterio técnico de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Catamarca.

ARTICULO 9º.- Notifíquese. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido. Archívese.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 05/2025