



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

**LEY N° 1352 (Original N° 71)**

Fuente: Recopilación General de Leyes, compilación ordenada de las leyes de la Provincia y sus decretos reglamentarios (Documentados compilados, ordenados y publicados por GAVINO OJEDA)

**Registro Inmobiliario**

El Senado y la Cámara de Diputados de la provincia de Salta, sancionan con fuerza de  
LEY

**CAPÍTULO I  
Del Registro**

Artículo 1°.- En lo sucesivo el Registro creado por la Ley promulgada el 12 de noviembre de 1872 se denominará “Registro Inmobiliario” y su organización y funcionamiento se regirán por las disposiciones de la presente Ley.

Art. 2°.- En el Registro Inmobiliario se inscribirán:

- 1° Las adquisiciones, modificaciones, divisiones o extinciones del dominio sobre inmuebles;
- 2° Las constituciones, modificaciones, transferencias o extinciones de derechos de hipoteca, usufructo, uso, habitación, servidumbre o cualquier otro derecho real;
- 3° Las operaciones de deslinde, mensura y amojonamiento con aprobación judicial;
- 4° Las locaciones de inmuebles;
- 5° Las ejecutorias que ordenen el embargo de bienes inmuebles, o de créditos hipotecarios o que inhiban a una persona para la libre disposición de sus bienes;
- 6° Los contratos de construcción o reparación de inmuebles, y en general todos los actos o contratos que acuerden privilegios sobre inmuebles;
- 7° Las sentencias judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar o la presunción de muerte de persona ausente o en que se imponga pena por la que se modifique o restrinja la capacidad civil de las personas, en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

Art. 3°.- Se declaran obligatorias las inscripciones a que se refieren los incisos 1°, 2°, 3°, 5° y 7° del artículo anterior, y también la del inciso 4°, cuando el término de la locación exceda de dos años.

Art. 4°.- El Escribano que no diera cumplimiento a lo dispuesto por esta Ley y por la Ley N° 1352, del Registro Inmobiliario, será pasible de la pena disciplinaria que prescribe la Ley de Escribanos Públicos: con iguales medidas disciplinarias serán penados los Jueces de Paz Departamentales y las autoridades Municipales que transgredieran la presente Ley. *(Modificado por el Art. 7° de la Ley 1822/39).*

Art. 5°.- Para que puedan efectuarse las inscripciones a que se refiere el art. 2°, deberán estar consignadas en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico.

Art. 6°.- Las declaratorias de herederos se inscribirán únicamente cuando en virtud de ellas se adjudiquen bienes inmuebles o derechos reales.

**CAPÍTULO II**

**De las formas y efectos de las inscripciones**

Art. 7°.- Toda inscripción deberá solicitarse por escrito por persona capaz de obligarse. La solicitud se hará de acuerdo a los formularios que establezca el Registro, en el papel sellado que la ley respectiva determina para las actuaciones judiciales.

Art. 8°.- Toda inscripción deberá tener las circunstancias siguientes:

- 1°. La fecha de la presentación del título en el Registro, con expresión de la hora.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

- 2°. El nombre y la jurisdicción del Juez o autoridad administrativa que hubiera expedido la ejecutoria u ordenado la inscripción o del Escribano que hubiera autorizado el acto y la fecha del auto o del contrato.
- 3°. La naturaleza, situación, medidas, (cuando sea posible determinarlas) y linderos del inmueble objeto de la inscripción.
- 4°. Las condiciones y cargas de cualquier especie del derecho que se inscriba.
- 5°. El nombre y apellido escrito con todas sus letras y el estado civil de las personas que otorguen el acto.
- 6°. La relación del título anterior del inmueble que se inscriba.
- 7°. El valor de la operación, la forma de pago, los plazos e intereses convenidos.
- 8°. La parte que a cada condómino corresponda sobre la totalidad del inmueble, cuando la inscripción se refiera a un condominio.
- 9°. El número de catastro del inmueble.
10. La firma del Director del Registro.

Art. 9°.- Si se tratara de un documento privado en que se haga constar un contrato de locación, de construcción o reparación de inmuebles, deberá ser ratificado por los otorgantes ante el Director del Registro, quien lo agregará al protocolo con la debida constancia del reconocimiento. Si los contratantes no fueran personas conocidas del Director del Registro, acreditarán su identidad con dos testigos conocidos del Director.

Art. 10.- Anotado en el Registro cualquier título traslativo del dominio de inmuebles, no podrá inscribirse ningún otro de fecha anterior por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble.

Art. 11.- Las escrituras públicas, actos o contratos que deban inscribirse, expresarán por lo menos todas las circunstancias que debe contener la inscripción, ya sean relativas a las personas de los otorgantes, a los bienes o a los derechos inscriptos.

Art. 12.- Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de una misma fecha y referentes a un mismo bien, se tendrá en cuenta la hora de presentación en el Registro de los títulos respectivos.

Art. 13.- Se tendrá como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de la presentación, que deberá además constar en la inscripción misma.

Art. 14.- La inscripción no revalida los actos o contratos inscriptos, que sean nulos con arreglo a las leyes.

### CAPÍTULO III

#### De la extinción de las inscripciones

Art. 15.- Las inscripciones se extinguen en cuanto a terceros por su cancelación, por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripto a otra persona, o por el transcurso de los plazos que las leyes de fondo y esta Ley señala.

Art. 16.- Las cancelaciones de las inscripciones podrán ser totales o parciales.

Art. 17.- La cancelación de la inscripción será total:

- 1°. Cuando se extinga por completo el objeto de la inscripción.
- 2°. Cuando se extinga también por completo el derecho inscripto.
- 3°. Cuando se declare la nulidad del título que originó la inscripción.
- 4°. Cuando se declare la nulidad de la inscripción por falta de alguno de sus requisitos esenciales.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

5°. Cuando se opere la caducidad de la inscripción o anotación, de acuerdo a las disposiciones de la presente Ley.

Art. 18.- Podrá pedirse y se ordenará en su caso la cancelación parcial:

1°. Cuando se reduzca el bien objeto de la inscripción.

2°. Cuando se reduzca el derecho inscripto.

Art. 19.- Las inscripciones de embargo se extinguirán a los cinco años de su fecha.

Art. 20.- Las inscripciones de inhibiciones se extinguirán a los diez años de su fecha.

Art. 21.- Para que el Registro siga conservando el derecho que se quiso asegurar con el embargo o inhibición, la inscripción deberá renovarse.

La renovación se acordará por el Juez de la causa a petición del acreedor y sin más trámite.

Art. 22.- La cancelación de toda inscripción contendrá precisamente el nombre del Juez, Tribunal o autoridad administrativa que la hubiere ordenado o del Escribano ante quien se haya otorgado el acto, y la fecha del documento en cuya virtud se hace.

#### CAPÍTULO IV

##### **Del modo de llevar el Registro**

Art. 23.- En el Registro se llevarán los siguientes libros principales:

Un libro “Diario”, un libro de “Registro de Inmuebles” para cada Departamento de la Provincia, un libro de “Registro de Inhibiciones”, un libro índice para cada “Registro de Inmuebles”, un libro índice para el “Registro de Inhibiciones”, un libro “Copiador de Certificados” y un libro de “Salidas”.

Art. 24.- Sólo harán fe los libros que se lleven en la forma establecida por esta Ley.

Art. 25.- Los libros “Registro de Inmuebles”, “Registro de Inhibiciones”, “Diario”, “Libro de Testamento” serán rubricados por el Presidente de la Corte de Justicia. (Modificado por )

Art. 26.- Los asientos que se hagan en los libros de Registro serán suscriptos por el Director del Registro, quien salvará al final, de su puño y letra, las raspaduras, enmendaduras, interlineamientos o testaduras que se hubieran hecho.

Art. 27.- Todo documento que se presente al Registro para su inscripción o informe, originará una anotación en el libro “Diario”, la que deberá contener:

1°. La fecha y hora de la presentación del documento.

2°. La naturaleza del documento que se presente, su fecha y el nombre del Juez, Tribunal, autoridad administrativa o Escribano que lo suscriba.

3°. Los nombres de las personas a que se deba referir la inscripción o informes.

Art. 28.- Todos los días, una vez que se haya anotado los documentos presentados hasta la hora designada para cerrar el libro Diario, se extenderá en éste una diligencia que firmará el Director del Registro haciendo constar el número de documentos entrados en el día.

Art. 29.- El libro Diario hará fe de la hora de presentación de los documentos al Registro.

Art. 30.- En los libros de “Registro de Inmuebles”, se inscribirán: las adquisiciones, modificaciones, divisiones o extinciones del dominio; las constituciones, modificaciones, transferencias o extinciones de derechos de hipoteca, usufructo, uso, habitación, servidumbre o cualquier otro derecho real; las operaciones de deslinde, mensura y amojonamiento; las locaciones de inmuebles; todos los actos o contratos que acuerden privilegios sobre inmuebles; los embargos de bienes inmuebles o créditos hipotecarios.

En el Registro de Inhibiciones se inscribirán: Las inhibiciones decretadas por los Jueces; las sentencias judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar o la presunción de



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

muerte de persona ausente o en que se imponga pena por la que se modifique o restrinja la capacidad legal de las personas, en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

Art. 31.- Cada inmueble tendrá en los libros de “Registro de Inmuebles” una “Cuenta” particular la que se abrirá dejando un número de páginas en blanco bastante para anotar las nuevas transmisiones y demás asientos relativos al mismo bien. Los asientos sucesivos que se hagan en cada cuenta serán numerados.

Art. 32.- La cuenta de cada inmueble llevará como encabezamiento el número que corresponda a la finca, número que será invariable y el nombre del propietario.

Art. 33.- Cuando se opere la división de un inmueble, se abrirán cuentas nuevas para las fracciones desmembradas, haciéndose referencia al número correspondiente al inmueble de que formaban parte.

Art. 34.- Los libros que se lleven en el Registro serán de un tipo uniforme y se dejará en ellos un amplio margen para las anotaciones marginales que deben hacerse de acuerdo con esta Ley.

Art. 35.- El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias de los actos o contratos inscriptos, se hará constar en el Registro, bien por una nota marginal firmada por el Director, si se consuma la adquisición del derecho, o bien por una inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse. También se hará constar por medio de una nota marginal, siempre que los interesados lo soliciten o el Juez lo mande, el pago de cualquier cantidad que efectúe al adquirente o deudor, después de la inscripción.

Art. 36.- Las cesiones de créditos hipotecarios o de otro derecho real, los conocimientos de los mismos, cancelaciones parciales y en general todo asiento que se refiera inmediatamente a una inscripción anterior salvo el caso de transmisión de dominio y cancelaciones totales, podrá hacerse por medio de una anotación marginal. Las cancelaciones totales se harán constar por una nota transversal en el asiento que se cancele.

Art. 37.- Cada vez que deba hacerse una inscripción de hipoteca u otro derecho respecto a algún inmueble ya inscrito en los libros que se llevan en la actualidad, se producirá en el Registro correspondiente, la inscripción del dominio, que se anulará en los libros o índices anteriores, y después se anotará la hipoteca o el otro derecho o privilegio que deba inscribirse.

Art. 38.- En todo título que se inscriba en el Registro, el Director del mismo pondrá una nota firmada por él, que exprese la especie de inscripción que se haya hecho, el número del inmueble a que la misma corresponda, la fecha, el folio, número del asiento y libro correspondiente.

Art. 39.- Ninguna inscripción se hará en el Registro sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos por las leyes. En las escrituras públicas se tendrán por acreditados dichos pagos mediante la certificación hecha por el Escribano en el cuerpo de la Escritura de que los mismos se han realizado.

Art. 40.- Para que en virtud de providencia judicial pueda hacerse un asiento en el Registro, expedirá el Juez por duplicado el mandamiento correspondiente.

El Director del Registro devolverá uno de los ejemplares al Juez que lo haya expedido, con nota firmada en que conste haberse hecho la inscripción o anotación solicitada, y se archivará el otro, extendiéndose en él una nota rubricada igual a la que hubiere puesto en el ejemplar devuelto.

Estos documentos se archivarán por el orden de su presentación.

Art. 41.- Se conservarán también en el legajo por orden y numerados, los títulos de otra especie, en cuya virtud se cancele total o parcialmente alguna obligación, poniendo en ellos la nota a que se refiere el artículo anterior.

Art. 42.- Los libros del Registro no podrán sacarse de la oficina sino en caso de fuerza mayor.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

Art. 43.- Para inscribirse cualquier derecho que se refiera a un inmueble, deberá hacerse previamente la inscripción del dominio. Los escribanos no podrán autorizar ningún acto referente a inmuebles si el derecho de propiedad no estuviere inscripto en el Registro a favor de la persona que otorga el acto como propietario.

Queda exceptuado el contrato de hipoteca que se celebre para garantizar parte del precio de los contratos de compra-venta.

Art. 44.- Toda vez que se opere la división de un inmueble por venta de una fracción del mismo, por división de condominio o en virtud de cualquier otro acto, se acompañará al Registro, al solicitar la inscripción, un plano de la división realizada, sin cuyo requisito no se hará la inscripción.

Art. 45.- El Registro archivará los planos a que se refiere el artículo anterior, numerados, en legajos especiales, formándose un legajo para cada departamento. En el plano se pondrá una nota firmada por el Director en que conste la fecha, el libro y folio en que se registró la división, y en el asiento del Registro se hará constar el número con que el plano respectivo se archivó en el legajo correspondiente.

Art. 46.- El Registro se dividirá en tres secciones:

- 1º. Mesa de Entradas y Salidas y Estadística.
- 2º. Registro e índice.
- 3º. Certificados e informes.

Cada una de las sesiones establecidas en este artículo estará a cargo de un encargado de sección.

Art. 47.- El Director del Registro resolverá si debe hacerse o no una inscripción y expedirse o no un certificado, y todas las demás diligencias que se suscitaren respecto a las operaciones del Registro. El Director hará constar sus resoluciones por escrito, expresando los fundamentos de las mismas.

Art. 48.- Las resoluciones del Director podrán recurrirse ante la Corte de Justicia. Las reclamaciones se sustanciarán por un procedimiento sumario, debiendo ser parte esencial el Director del Registro, sin cuya audiencia no podrá adoptarse resolución válida.

Art. 49.- En los casos en que el Director del Registro observara que no puede cumplirse el mandato de un Juez de Primera Instancia por entender que está en contra de la presente Ley y el Juez insistiera en su primera resolución, deberá elevar las actuaciones a la Corte de Justicia, la que resolverá en definitiva la cuestión planteada.

Art. 50.- En el Registro se llevará un Registro de firmas de los señores Ministros de la Corte de Justicia, Jueces de Primera Instancia y de Paz Letrado y Escribanos de Registro.

## CAPÍTULO V

### De los certificados

Art. 51.- Ningún Escribano podrá extender, aunque las partes lo soliciten, escritura que transmita, modifique, ceda o restrinjan derechos reales, sin tener a la vista el certificado del Director del Registro en que conste el dominio del inmueble y sus condiciones actuales, así como también la inexistencia de embargo o inhibición, bajo pena de destitución del cargo y sin perjuicio de las responsabilidades civiles. En el cuerpo de la escritura el Escribano deberá citar el número y fecha del certificado.

Art. 52.- El certificado a que se refiere el artículo anterior contendrá las constancias de los Registros hasta el día de su expedición y tendrá vigor durante cuatro días, inclusive el de su fecha. Toda modificación que sufra el certificado durante el término establecido, deberá ser notificado de inmediato al respectivo Juez o Escribano.





CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

Art. 53.- El Registro será público para el que tenga interés justificado en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscriptos.

Art. 54.- Podrán expedirse certificados:

- 1º. De los asientos de toda clase que existan en el Registro, relativos a bienes que los interesados señalen.
- 2º. De los asientos determinados que los interesados indiquen.
- 3º. De las inscripciones hipotecarias y cancelaciones hechas a cargo o en provecho de personas determinadas.
- 4º. De no existir asiento de ninguna especie o de especie determinada sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas.

Art. 55.- La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o de los derechos reales, sólo podrán acreditarse en perjuicio de terceros, por los certificados enunciados en el artículo precedente.

Art. 56.- Se expedirán los certificados:

- 1º. Por mandato judicial.
- 2º. A petición de Escribano de Registro, para los contratos que ante él se otorguen.
- 3º. A solicitud de toda persona, respecto a sus propios bienes o a su capacidad para disponer de ellos.
- 4º. A solicitud de toda persona que a juicio del Director del Registro tenga un interés legítimo.

Art. 57.- Todo pedido de certificación, contendrá:

- 1º. La especie de certificado que de acuerdo al artículo 54 se exige.
- 2º. Las referencias que según la especie de certificación basten para dar a conocer los bienes o personas de que se trate.
- 3º. El período a que la certificación debe concretarse.

## CAPÍTULO VI

### De la dirección y personal del Registro

Art. 58.- El Registro Inmobiliario estará bajo la dirección de un funcionario que será abogado o escribano, llamado Director del Registro Inmobiliario.

Art. 59.- El Director del Registro será designado por el P.E. con acuerdo del Senado y durará cuatro años en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelecto (*Modificado por Art. 1º de Ley 1706/1937*)

Art. 60.- El Director será Jefe superior de todo el personal empleado en el Registro, dirigirá la organización y funcionamiento de la oficina, se mantendrá por su intermedio las relaciones con el Poder Ejecutivo, con el Poder Judicial y demás dependencias de la Administración, con los Escribanos y el público en general, propondrá a la Corte de Justicia la reglamentación interna del Registro, y solicitará del Poder Ejecutivo y de la Corte de Justicia la adopción de medidas que considere oportunas respecto al funcionamiento de las Escribanías.

Art. 61.- El Director del Registro deberá prestar una fianza por la suma de diez mil pesos moneda nacional a la orden del Presidente de la Corte de Justicia, la que se hará constar por escritura pública.

Art. 62.- El Estado y el Director del Registro responderá solidariamente por los daños y perjuicios que ocasionaran los errores, omisiones u otras faltas que se cometieran en el Registro.

Art. 63.- El personal del Registro será nombrado por la Corte de Justicia, y no podrá ser removido de su cargo sin causa justificada, mediante la formación del sumario correspondiente.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

Art. 64.- Toda vacante que se produzca en el personal del Registro, excepción hecha del Director, será llenada por ascensos y mediante concurso que se ajustará a la reglamentación que se establezca oportunamente. Las pruebas serán recibidas por una junta formada por el Director del Registro, el Jefe del Archivo General de la Provincia y el Secretario de la Corte de Justicia.

Art. 65.- En ausencia del Director éste será reemplazado por el encargado de la Sección Registros e Índices, asumiendo las funciones de Sub-Director del Registro, y actuará en tales casos bajo la responsabilidad conjunta con el Director.

#### CAPÍTULO VII

##### **De la superintendencia del Registro**

Art. 66.- El Registro estará bajo la superintendencia de la Corte de Justicia.

Art. 67.- La Corte de Justicia por medio de uno o más de sus ministros visitará el Registro una vez cada tres meses o antes si lo cree necesario, con el fin de inspeccionarlo en todo su funcionamiento y ver si se cumplen las disposiciones de la presente Ley y la reglamentación respectivas.

Art. 68.- La presente Ley empezará a regir treinta días después de su promulgación.

##### **Disposiciones transitorias**

Art. 69.- Quedan derogadas las disposiciones que se opongán a la presente.

Art. 70.- Comuníquese, etc.

Dada en la Sala de Sesiones de la H. Legislatura, a treinta y un días del mes de agosto del año mil novecientos treinta y tres.

PATRON URIBURU - Antonio Orтели – Mariano F. Cornejo – Adolfo Aráoz

**Ministerio de Gobierno**

Salta, Setiembre 5 de 1933.

Téngase por Ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese, insértese en el Registro de Leyes y archívese.

ARIAS URIBURU - Alberto B. Rovaletti