



PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

RÍO GALLEGOS, 3 de octubre de 2.023.-

VISTO:

Que la seguridad jurídica constituye el objetivo fundamental de todo organismo registral, la facultad conferida por los artículos 38° y 39° de la Ley N° 17.801 y el artículo 1° del Decreto Reglamentario Provincial N° 302/71, y;

CONSIDERANDO:

Que cuando la planimetría comprende la totalidad de la superficie del/los inmueble/s de origen, se acompaña la pertinente escritura de redistribución parcelaria y se produce la apertura del folio real por cada una de las parcelas resultantes.

Que en cambio, resulta dificultosa la registración de los documentos de disposición o gravamen que tienen como objeto parcelas resultantes de planimetrías de mensura, subdivisión o redistribución predial debidamente aprobadas y acompañadas, pero parciales, es decir, no comprenden la totalidad de la superficie del/los inmuebles de origen, no adjuntándose en consecuencia una escritura de redistribución predial.

Que esas planimetrías parciales, originan la/las parcela/s mensuradas y una superficie remanente.

Que en consecuencia, las sucesivas registraciones de documentos que tienen como objeto parcelas comprendidas en la superficie resultante, exigen un análisis pormenorizado y complejo por parte del registrador, a fin de lograr la determinación correcta de la parcela y su titularidad.

Que asimismo, dicho proceso de calificación registral resulta riesgoso para el registrador, ya que de no arribar en su análisis a la determinación precisa del objeto, existe la posibilidad de que un mismo inmueble sea transferido dos veces a distintos titulares, máxime considerando las formas de registración utilizadas hasta el presente respecto de las cuales no hay un encadenamiento registrado de las sucesivas transmisiones de dominio que se desprendieron de la/las inscripción/inscripciones de dominio de origen. Asimismo, la no obligatoriedad del certificado catastral dificulta la determinación del inmueble y la calificación registral.

Que a tal fin, y siguiendo modelos de otros registros, resulta conveniente la implementación del FOLIO REAL B que constituye una planilla que describe las parcelas resultantes de un plano debidamente aprobado.

Que en la/s inscripción/es de dominio de origen se dejará debida constancia de la apertura del FOLIO REAL B, adjuntándose el mismo a una sola inscripción de dominio de origen, en el supuesto de que hubiere más de una inscripción de origen afectada.

Que de esta forma, al ingresar al organismo registral un documento que se apoye en un plano, el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Cruz, confeccionará de oficio la apertura del FOLIO REAL de la/las inscripción/es de dominio de origen comprendidas en la superficie total, en el supuesto de primeras inscripciones, y el FOLIO REAL B conforme al modelo que por este acto se aprueba.

Que en cada cuadrícula del FOLIO REAL B se consignará la indicación de la parcela resultante de la planimetría como así también su superficie y las diferencias de superficie y designación que surgieren de planimetrías anteriores, si las hubiere. En la parte superior del FOLIO REAL B se consignará la/s inscripción/es de dominio de origen y la designación del plano.

Que una vez abierto el FOLIO REAL B, en la cuadrícula correspondiente a la/s parcela/s resultante/s se registrarán exclusivamente las





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

constancias de expedición de certificados de dominio, la inscripción provisional y las prórrogas del documento que contiene un acto de disposición o gravamen de esa parcela, como así también la constancia del nuevo folio real abierto al producirse la inscripción definitiva del documento, indicando su numeración. Cualquier otra anotación e inscripción se efectuará en la/s inscripción/es de dominio de origen indicando cual es la parcela afectada.

Que la expedición de publicidad comprende la copia del/los folio/s reales de origen y del/los FOLIO/S REALES B si los hubiere abiertos.

Que quedan comprendidas en la presente disposición las mayores superficies de inmueble de titularidad de municipalidades, y cualquier otra planimetría parcial.

Que resulta menester establecer excepciones al efecto de crear condiciones que agilicen el tráfico inmobiliario y fortalezcan el rol del Estado en tanto garante del acceso básico a la tierra, la vivienda y el hábitat..

Que el artículo 39 de la Ley 17.801 establece que quien dirija el registro debe arbitrar las medidas necesarias para la guarda y conservación de la documentación registral evitando el dolo o falsedades que pudieren cometerse en ella;

Por ello;

**EL DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA
PROVINCIA DE SANTA CRUZ
DISPONE:**

ARTÍCULO 1°: Aprobar el procedimiento de apertura de FOLIO REAL B para la registración de documentos que contengan actos de disposición o gravamen referentes a las parcelas resultantes de una planimetría de mensura, subdivisión o redistribución predial debidamente aprobada cuando esta es "parcial", es decir, no comprende la totalidad de la superficie del/los inmueble/s de origen y no se adjunta en consecuencia una escritura pública de redistribución predial.

ARTÍCULO 2°: Cuando ingrese para su registración un documento que contenga un acto de disposición o gravamen que tenga como objeto una parcela resultante de una planimetría parcial debidamente aprobada, deberá acompañarse el plano original o copia certificada del mismo. El Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Cruz, procederá de oficio a la apertura del folio real correspondiente a la/las inscripción/es de origen comprendida/s en la superficie total, en el supuesto de primeras inscripciones como así también del FOLIO REALB.

ARTÍCULO 3°: El FOLIO REAL B contendrá una cuadrícula en las que se describirán e individualizarán la/s parcela/s mensuradas resultantes del plano con su superficie y la superficie remanente. En cada cuadrícula se dejará constancia exclusivamente de la expedición de certificados de dominio, inscripción provisional, prórroga y numeración del nuevo folio real que se originará con la registración definitiva del documento. Hasta la apertura del folio real de la/s parcela/s resultante/s, las restantes anotaciones e inscripciones se efectuarán en la/s inscripción/es de dominio de origen indicándose a que parcela del plano se refiere. En la parte superior del FOLIO REAL B se consignará la/s inscripción/es de dominio de origen afectadas por la planimetría y la designación del plano. En la/s inscripción/es de dominio de origen se dejará debida constancia de la apertura del FOLIO REAL B, adjuntándose el mismo a una sola inscripción de dominio de origen, en el supuesto de que hubiere más





PROVINCIA DE SANTA CRUZ
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCION PROVINCIAL
DE REGISTROS PUBLICOS

ARTÍCULO 4°: Hasta la apertura del folio real correspondiente a la/s parcela/s resultante/s, la expedición de publicidad registral referente a la parcela que aún no tiene folio real comprenderá la copia de la/s inscripción/es de dominio de origen y del FOLIO REAL B.

ARTÍCULO 5°: Aprobar el modelo de FOLIO REAL B que se adjunta.

ARTÍCULO 6°: Quedan comprendidas en la presente disposición las mayores superficies de inmuebles de titularidad de municipalidades, y cualquier otra planimetría parcial.

ARTÍCULO 7°: En las planimetrías cuya superficie involucre más de cincuenta (50) parcelas, la escritura pública de redistribución predial y la apertura del folio real para cada una de las parcelas, resulta de carácter obligatorio.

ARTICULO 8°: Las Municipalidades, el Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda (I.D.U.V.) y los programas y/o proyectos de carácter nacional, se encuentran exceptuados del cumplimiento de lo dispuesto en el ARTICULO 7°, cuando se trate de las planimetrías parciales de las que resulten hasta trescientas (300) parcelas.

ARTÍCULO 9°: El presente procedimiento rige para los documentos ingresados con posterioridad a la puesta en vigencia de la presente normativa y podrá ser aplicado respecto a inscripciones de dominio afectadas por planos y con documentos ya inscriptos que tuvieron como objeto parcelas resultantes de planimetrías parciales en las que hubiere parcelas remanentes sin transmitir, y que a criterio del Director General, amerite por razones de seguridad jurídica su aplicación.

ARTÍCULO 10°: El Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, proveerá al Registro de la Propiedad Inmueble, de los Folios Reales necesarios para el cumplimiento del ARTICULO 2°.

ARTÍCULO 11°: Deróganse las Disposiciones N° 8-RP-95, 14/2003, 7/2015, como así también cualquiera que resultare contradictoria a la presente.

ARTICULO 12°: DAR A PUBLICIDAD y COMUNICAR el contenido de la presente, a la Subsecretaria de Gobierno y Asuntos Registrales, a la Dirección Provincial de Registros Público, a la Escribanía Mayor de Gobierno, al Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, al Tribunal Superior de Justicia de la Provincia de Santa Cruz, a la Asociación de Abogados de Río Gallegos, Asociación Colegio de Abogados de Santa Cruz y cumplido, ARCHIVARSE.-



Dr. Mario Sergio PASQUI
Director General
Registro de la Propiedad Inmueble
Provincia de Santa Cruz

DISPOSICION TECNICA REGISTRAL N° 06/2023