



## GUÍA N.º. 10

# REQUISITOS PARA EFECTUAR LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES

### DOCTRINA

*Inscripción registral. Tomar razón en un registro público de las manifestaciones que ante él concurren o de los documentos que presentan, para ser copiadas u obtener ciertos datos de los mismos. En el derecho inmobiliario, anotar en el Registro de la Propiedad una finca o algún acto, contrato o documento referente a la misma.*

*Guillermo Cabanellas. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*

*Matriculación. Respecto a la materia registral, se entiende por matriculación a la inscripción inaugural referida a determinado bien. A este “debut” registral los españoles lo llaman inmatriculación. En el derecho argentino, en que muy pocos inmuebles están fuera del Registro, se llama matriculación al pasaje del viejo sistema cronológico (o de folio protocolizado) a la técnica de folio real. Por eso, matrícula y folio real se emplean como sinónimos. Cada inmueble y sus desmembraciones, o el conjunto de varios inmuebles si hubiera unificación, dará lugar a la confección de una matrícula a la cual se le asignará un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo. Abierta la matrícula con la firma del registrador responsable y los datos del inmueble, se harán sucesivos asientos.*

*Raúl R. García Coni. El Contencioso Registral*

Actualizada conforme Acta 13-2019 de la Comisión Nacional Registral de fecha 8 de julio de 2019

1. Para efectuar la primera inscripción de dominio de una finca nueva, en el título y el plano deben incluirse todos los datos a que se refiere el **artículo 1131 del Código Civil**. En el título que se presente a este Registro, se debe hacer constar expresamente los datos que corresponden a la **finca nueva**: indicando si es **rústica o urbana**, su **ubicación** –indicando el municipio y departamento en que se encuentra-, **área, rumbos o azimuts o coordenadas geográficas** debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional, **medidas lineales y colindancias; nombre y dirección** de la finca nueva si lo tuviere.
2. En la descripción del inmueble deberá consignarse rumbos o azimuts o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas. **En caso de polígonos irregulares**, deberá consignarse **únicamente en azimuts o coordenadas geográficas** debidamente georeferenciadas. En este caso, sí

es necesario indicar los demás datos, tales como colindancias y medidas lineales (distancias). **Los azimuts deben consignarse completos como consta en el plano respectivo** –grados, minutos y segundos- para darle precisión a la descripción de la nueva finca y cierre exacto al polígono.

3. En la escritura de **creación o de unificación de fincas filiales sujetas a régimen de propiedad horizontal**, el notario deberá dar fe de haber tenido a la vista la autorización de la asamblea de propietarios, o bien indicar que la operación está permitida de conformidad con el Reglamento de Copropiedad y Administración, señalando la norma respectiva y realizando conjuntamente la modificación al régimen de propiedad horizontal.

Artículos 540, 547, 549, 550, 1195 y 1199 del Código Civil

4. Para efectuar la primera inscripción de dominio de una finca nueva, **deberá presentarse el correspondiente plano elaborado por profesionales colegiados activos**, consignando la firma y nombre del responsable de su elaboración (**profesional -ingeniero civil, ingeniero agrónomo o arquitecto- u otro sujeto responsable** en los casos de excepción del artículo 1131 del Código Civil). **Los planos deberán cumplir con los datos requeridos por este Registro.**

Artículo 1131 del Código Civil; Segundo párrafo del artículo 1 de la Ley de lo Contencioso Administrativo

**Se exceptúan** los casos de **titulaciones supletorias y desmembraciones de fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados**, y las **urbanas situadas en poblaciones recónditas del país** en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, **extremo que el notario deberá hacer constar en la escritura correspondiente.**

Ver guía de Planos

**No obstante** la excepción anterior, **si se tratare de tres o más desmembraciones** de la misma finca matriz o de parcelamientos urbanos, el Registro de la Propiedad exigirá, como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas, que **los planos sean firmados por profesional colegiado.**

En aquellos **casos en que la finca se encuentre inscrita en zona declarada en proceso catastral o catastrada**, los planos deberán estar elaborados de conformidad con los procedimientos establecidos por la ley del Registro de Información Catastral (RIC) y Reglamento vigentes.

Artículo 40 Ley del RIC  
Artículo 64 literales b), c) numerales romanos del i) al ix) y 67 del Reglamento de la ley del RIC

5. **La excepción que menciona la ley** se refiere al requisito de firma de los planos por cualquiera de los profesionales autorizados, **no a la obligación de presentar los planos correspondientes.**
6. **La descripción que se haga del inmueble en el instrumento, debe coincidir exactamente con los datos del plano** que se presente para la correspondiente inscripción.

REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

ADMINISTRACIÓN 2016-2020