*“2020-Año del Congreso Pedagógico. Ley 3114-A“*

Resistencia, 27 de Julio de 2020.

**VISTO:**

Lo dispuesto en el art. 40 del Decreto Ley 17801 y art.15 del Decreto Ley 306/1969, y

**CONSIDERANDO:**

Que, se considera como fecha de inscripción para todos los efectos que está debe producir, la fecha de asiento de la presentación que deberá contar en la inscripción misma (conforme art.12 Decreto Ley 17801).

Que, la única fecha y número de orden que deberá llevar el asiento de presentación es la que surge de la presentación del documento en la Mesa de Entradas del Registro de la Propiedad Inmueble.

Que, por tratarse de Mesa de Entradas y Salidas del Registro de la Propiedad Inmueble, el lugar donde se realiza la primera calificación que hace el registrador del documento a inscribirse. La magnitud de los efectos de los asientos registrales exige que los documentos que pretendan acceder al Registro tengan un control de legalidad desde el momento de su presentación en Mesa de Entradas. En sentido estricto, el principio de legalidad registral, se identifica con la calificación que realiza, bajo su responsabilidad, el registrador de la propiedad.

Que, ante la presentación del documento, realizada por parte legitimada, en día y hora hábil, el registrador debe confeccionar el asiento de presentación, en el ordenamiento diario al que se refiere el art. 40 de la Ley 17801. Este asiento constituye el momento inicial del procedimiento y de los efectos de la inscripción registral. “Existe una vinculación entre el principio de rogación y el asiento de presentación. Únicamente efectuando el asiento se habrá rogado la inscripción o anotación y por ende sólo así tiene exteriorización registral la rogación. Un documento inscribible que se halla dentro del registro, no ha tenido entrada en el libro diario –o asiento de presentación–, no puede ser inscripto, puesto que carece de vitalísimos efectos que le confiere la constancia de presentación: podríamos llamarlo un extraño registral”. (Alberto Federico Ruiz Erenchun. “Implicancias del libro diario en el Registro de la Propiedad”. En Revista Jurídica Fides, Año 1973, Tomo 2, página 236)

Que, referido al artículo 40 de la Ley 17801, expresa Cornejo, “Este artículo consagra el principio de prioridad directa, base de la publicidad registral inmobiliaria, mediante el cual la prioridad resulta del orden que se le asigna a cada documento en el momento de su ingreso al Registro de la Propiedad Inmueble, y se lo anota en el ordenamiento diario, mediante el asiento de presentación, que de acuerdo con los sistemas informativos que se utilizan en casi todos los Registros del país, la asignación de prioridad mediante el asiento de presentación, es más simple, rápida y precisa. El asiento de presentación determina el comienzo de todos los plazos registrales, tanto el de caducidad como el de reserva de prioridad indirecta.”Por ello la expresión “toma de razón” utilizada por la Ley 17801, no debe aplicarse sólo a la registración y emplazamiento definitivo de un derecho o medida determinados. En diversas oportunidades, aunque no lo digan expresamente, las leyes aluden a la toma de razón, cuando en realidad se están remitiendo al asiento de presentación”.

Que, “La entrada o asiento de presentación, cobra la complejidad necesaria y consiste en una referencia general al documento en la siguientes fases: número de entrada, día, mes, año, rogante o interesado, naturaleza del acto”. Américo Atilio Cornejo, “Derecho registral”, primera edición Editorial Astrea, Buenos Aires, 1994, página 130.

Que, en resumen, una vez ingresado el documento, se confecciona el asiento de presentación, al que se refiere el art. 40, en Mesa de Entradas y Salidas, y el documento adquiere prioridad, como lo establece el art. 19 de la Ley 17801, y se pone en movimiento el procedimiento destinado a la inscripción del mismo. El registrador puede rechazar *in limine* el documento traído a inscribir, en el momento de su presentación, en los casos que no sea un documento inscribible (por ejemplo un contrato de locación urbana) o que el inmueble no corresponda a la jurisdicción del Registro de la Propiedad Inmueble. En dichos casos no se confeccionará el asiento registral

Que en uso de las facultades previstas en el artículo 36 incisos a) y c) del Decreto Ley 306/69.

**LA DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

## D I S P O N E

1. INSCRIBIR, en el asiento que se confeccione en la Matrícula, el número y fecha del asiento de presentación, confeccionado por la Mesa de Entradas del Registro de la Propiedad Inmueble.
2. NOTIFÍQUESE, regístrese, publíquese en el Boletín Oficial, y cumplido, archívese.

**DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL Nº 38/2020.**

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE