MINISTERIO DE JUSTICIA

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

Disposición 9/2026

DI-2026-9-APN-DGRPICF#MJ

Ciudad de Buenos Aires, 05/10/2026

VISTO: Lo dispuesto por los artículos 21, 27 y 40 de la Ley Nacional Registral N° 17.801; los artículos 55, 56, 64, 171 y 172 del Decreto Reglamentario N° 2080/80 (T.O. Decreto N° 466/1999); la DTR 1/2010 y afines, y la necesidad de establecer un marco regulatorio unificado e integral respecto de la expedición y contenido de los Informes de Índice de Titularidad (Informes N° 3), y;

CONSIDERANDO:

Que dentro de la función de la publicidad registral que compete a este Registro, el artículo 27 de la Ley N° 17.801 faculta al organismo a expedir informes sobre las anotaciones y asientos vigentes, correspondiendo a la reglamentación fijar la forma y alcance de dichas solicitudes.

Que entre la información contenida en este Registro, los artículos 171 y 172 del Decreto 2080/80 (T.O. 466/99) regula la posibilidad de llevar índices, entre otros, personales ordenados por titular de dominio, los cuales se actualizan a medida que se toma razón, a petición de parte interesada, de transmisiones, cancelaciones o modificaciones del dominio.

Que, en cumplimiento de lo antes expuesto, el Registro expide Informes de Índice de Titularidad (conocidos históricamente como Formulario o Informe número 3), en base a datos existentes, a partir del año 1980, en sistemas informáticos, distinguiéndose entre tales servicios de publicidad: el servicio de informe “Índice de Titulares Vigente” y el servicio de informe “Índice de Titulares No Vigentes”.

Que la base de datos utilizada a estos efectos posee un carácter eminentemente referencial, indiciario y auxiliar, lo que exige advertir al usuario que la información allí contenida carece de la fe pública indubitada propia del asiento de dominio inscripto en la matricula registral correspondiente.

Que, por su parte, resulta necesario precisar cuáles son los derechos que nutren dicha base de datos, circunscribiéndolos a las titularidades de dominio y asimilables, con exclusión de gravámenes o derechos de disfrute como el usufructo y afines.

Por ello, en uso de las facultades previstas por los artículos 173, inciso a), y 174 del Decreto 2080/80 (T.O. Dec. 466/99);

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPONE:

CAPÍTULO I: CLASES DE INFORMES DE ÍNDICES DE TITULARES

ARTÍCULO 1°.- Modalidades. La solicitud y la expedición de los Informes de Índice de Titularidad (Informes N° 3) se realizan bajo dos modalidades excluyentes, que deberán ser especificadas en el formulario: a) Informe Índice de Titularidad Vigente: Publicita exclusivamente aquellos inmuebles existentes en la base de datos que, a la fecha de expedición del informe -y con el alcance dispuesto en el art. 4 de la presente DTR-, continúen registrados a nombre de la persona humana o jurídica consultada; b) Informe Índice de Titularidad No Vigente: Publicita exclusivamente aquellos inmuebles que, habiendo estado registrados a nombre de la persona humana o jurídica consultada, ya no se encuentran en cabeza de la misma por haber registrado, a partir del año 2009 cambios en la titularidad (no informándose, por ende, aquellos supuestos en que los cambios hayan operado antes de la fecha indicada).-

CAPÍTULO II: CONTENIDO DE LA BASE DE DATOS y SUPUESTOS

ARTÍCULO 2°.- Derechos comprendidos - Regla General. La base de datos del índice de titulares se sustenta exclusivamente de las modificaciones e inscripciones que se produzcan en el Rubro 6 (Titularidad) de la matrícula registral. Consecuentemente, los informes expedidos solo publicitarán la posible existencia de derechos reales de dominio, condominio y nuda propiedad, y el derecho personal de comunidad hereditaria (comuneros) -esta última con el alcance indicado más adelante-. Queda expresamente excluida de estos informes la publicidad de derechos reales de disfrute (tales como el usufructo, uso o habitación) y de garantía (tales como los acreedores hipotecarios).

ARTÍCULO 3°.- Casos en particular. a) Dominio o Condominio: cuando se solicite información sobre una persona humana o jurídica y ésta sea titular del 100% del inmueble, se informará con la leyenda “Titular”; mientras que en aquellos casos en que sobre un mismo inmueble exista pluralidad de titulares (condominio), el informe dejará constancia de ello consignando la leyenda “parte indivisa” sin indicar la proporción; b) Procesos sucesorios: b.1) Causantes: el informe identificará el/los inmueble/s que figure/n a nombre de la persona consultada (fallecida) solo en los supuestos de declaratoria de herederos o sucesión testamentaria inscriptas con posterioridad a la vigencia de la DTR N° 7/2016, y en los términos indicados en el punto a) precedente; b.2) Herederos cuya titularidad derive de una declaratoria de herederos o sucesión testamentaria inscripta con anterioridad al dictado de la DTR N° 7/2016: el informe indicará el/los inmueble/s que figure/n a nombre de la persona consultada con la leyenda “Parte indivisa”; b.3) Herederos cuya titularidad derive de una declaratoria de herederos o sucesión testamentaria inscripta con posterioridad al dictado de la DTR N° 7/2016: el informe identificará el/los inmueble/s que figure/n a nombre de la persona consultada con la palabra “Comunero” y, al pie de la expedición del informe la leyenda “Comunero DTR 7/2016”; c) Dominio Fiduciario: En estos casos, si así hubiera sido rogado en oportunidad de su toma de razón, el sistema informará el/los inmueble/s que figure/n a nombre del titular registral (fiduciario), insertando la leyenda “Dominio Fiduciario”, sin perjuicio de tener el interesado que validar la información brindada con el respectivo informe de dominio.

CAPÍTULO III: ALCANCE Y LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD

ARTÍCULO 4°.- Naturaleza de la Base de Datos: La información brindada por la base de índices de titulares reviste carácter meramente indiciario, auxiliar, indicativo y referencial, careciendo de fe pública indubitada, y se limita a informar la titularidad registral de la persona solicitada existente 48 horas hábiles antes de la expedición del informe; por lo que en todos los casos la información brindada deberá ser validada con el respectivo informe de dominio (Informe nro. 1).

ARTICULO 5º.- Alcance/Limitaciones de la Base de Datos. La misma no contiene ni publicita titularidades correspondientes a inmuebles que aún se mantengan bajo el sistema de “Tomo y Folio”.

ARTÍCULO 6°.- Leyendas obligatorias. Todo informe expedido al amparo de la presente disposición deberá contener impresas, según corresponda, las siguientes leyendas limitativas de responsabilidad:

• En todos los casos: En caso de informarse titularidad positiva, la misma carece de efecto vinculante y deberá ser confirmada mediante la solicitud del informe de dominio sobre el inmueble en cuestión. Por su parte, un resultado negativo no garantiza de manera concluyente la inexistencia de propiedades registradas.-

• Leyenda solo en el supuesto de Informe 3 NO vigente: En el encabezado se consignará “Consulta sobre DTR 1/10”, y luego la siguiente leyenda: “La presente información refleja datos ingresados a esta base de datos a partir del 5 de enero de 2009”.-

ARTÍCULO 7°.- La presente disposición entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 8°.- Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional de Registro Oficial y archívese.-

Bernardo Mihura de Estrada

e. 06/10/2026 N° 73433/26 v. 06/10/2026

BOLETÍN OFICIAL
de la República Argentina

PRESIDENCIA DE LA NACIÓN
Secretaría Legal y Técnica | Dra. María Ibarzabal Murphy
Dirección Nacional del Registro Oficial | Dr. Walter Rubén Gonzalez