Santa Fe
PROVINCIA

DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL CONJUNTA N°10/2025

Rosario, 27 de agosto de 2025

VISTO: Los artículos 22 y 23 de la Ley Nacional N.º 17801; y los artículos 39, 40,42, 66 y 87 de la Ley Provincial N.º 6435; y

CONSIDERANDO:

Que en el marco del proceso de modernización administrativa del Registro General de la Propiedad de la Provincia de Santa Fe, resulta necesario incorporar herramientas tecnológicas que optimicen la prestación del servicio registral, garantizando mayor celeridad, seguridad y transparencia en la tramitación.

Que la implementación del sistema digital para la expedición de certificados e informes constituye una iniciativa conjunta de la Secretaría de Gestión de Registros Públicos y de la Dirección Provincial del Registro General de la Propiedad, orientada a mejorar la calidad del servicio brindado a los profesionales, consolidando elevados estándares de eficiencia, accesibilidad y seguridad en la gestión registral.

Que el uso de la firma digital y de la mesa de entradas virtual permite a los profesionales y usuarios del Registro General de la Propiedad Inmueble realizar presentaciones remotas con plena validez jurídica, en línea con la normativa vigente en materia de gobierno digital y despapelización administrativa.

Que la certificación registral, regulada por los artículos 22 y 23 de la Ley Nacional N.º 17801 y los artículos 39 y 40 de la Ley Provincial N.º 6435, conserva su carácter de documento público con valor probatorio, aun cuando se expida en formato digital, debiendo asegurarse mecanismos idóneos de validación y verificación de autenticidad.

Que, conforme al artículo 39 de la Ley Provincial N.º 6435, la existencia, plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición de sus titulares sólo podrán acreditarse frente a terceros mediante la certificación expedida por el Registro, lo que refuerza la centralidad de este instrumento en el tráfico inmobiliario.

Que el artículo 42 de la citada ley dispone que, una vez expedida una certificación, el Registro tomará razón en el folio correspondiente y, para la protección de la buena fe negocial, no expedirá otra dentro de su vigencia, salvo con la advertencia especial de las ya emitidas; y que, dado que la certificación incluirá junto con la respuesta la imagen del folio real o del extracto de dominio, según corresponda, resulta innecesaria toda advertencia adicional, pues las eventuales oponibilidades surgirán de manera inmediata y directa de dicha imagen.

Que el certificado registral, en el régimen registral argentino, representa un instrumento esencial para garantizar la certeza en las transacciones inmobiliarias, pues concreta la publicidad registral y posibilita la constatación del estado legal de los inmuebles.

Que el artículo 22 de la Ley Nacional N.º 17801 establece que la plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición sólo podrán acreditarse frente a terceros mediante las certificaciones registrales; y que el artículo 23 de la misma norma dispone que ningún escribano ni funcionario público podrá autorizar actos vinculados a derechos reales sobre inmuebles sin tener a la vista el título inscripto y la correspondiente certificación registral, reforzando el principio de seguridad.

Que el sistema consagrado en la Ley N.º 17801 reconoce la denominada reserva de prioridad indirecta, atribuyendo al certificado de dominio el carácter de

anotación preventiva que cubre el lapso entre su expedición y el otorgamiento del acto jurídico para el cual fue solicitado.

Que dicha reserva protege los intereses de las partes, de modo que cualquier modificación que se produzca en el ínterin no les resulte oponible, generando un bloqueo registral cuya consecuencia es que, cumplidos los plazos legales, la inscripción del documento constitutivo de derecho real desplaza a las posteriores.

Que el artículo 66 de la Ley Provincial N.º 6435 establece que la organización y funcionamiento del Registro General, así como la técnica registral, deben proyectarse de común acuerdo entre las Direcciones respectivas de Santa Fe y Rosario, lo cual se materializa en esta disposición conjunta.

Que el artículo 87 de la misma ley, en su carácter de disposición transitoria, faculta a los Directores para aplicar las normas conducentes a su cumplimiento, procurando la unificación de criterios y procedimientos; y que, en esa línea, el Decreto Provincial N.º 114/2023 dispuso la dirección unificada de ambos Registros por parte del Director Provincial.

Que, en consecuencia, la implementación del sistema de certificados e informes digitales debe realizarse en un marco de respeto a estos principios normativos, preservando los efectos jurídicos y la técnica registral propios del régimen vigente.

Por ello y de conformidad a lo normado en los Decretos Nro.50/2023 y Nro.114/2023;

EL SECRETARIO DE GESTIÓN DE REGISTROS PROVINCIALES Y EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

DISPONEN:

Artículo 1°.- A partir del 1 de septiembre de 2025, impleméntase el *Sistema de Certificados e Informes Digitales* del Registro General de la Propiedad de la Provincia de Santa Fe, con plena validez jurídica y efectos equivalentes a los instrumentos en soporte papel.

En una primera etapa, funcionará en un entorno de producción controlado, con acceso exclusivo a profesionales designados de la provincia. Finalizada esta fase de prueba, el sistema se habilitará progresivamente para el resto de los profesionales matriculados, conforme lo determine la Dirección Provincial del Organismo.

Artículo 2°.- Aprobar, como parte integrante de la presente disposición, el **manual de usuario externo** para la solicitud de los certificados e informes digitales, el cual será de cumplimiento obligatorio para los usuarios habilitados.

Artículo 3°.- La fecha y número de presentación de los Certificados e Informes Digitales serán asignados a través del sistema de ordenamiento de entrada diaria actualmente vigente, denominado Sistema de Mesa de Entradas Única Virtual "MEUV", durante días hábiles en el horario de apertura y cierre.

Artículo 4°.- Los certificados e informes digitales se expedirán con firma digital, en los términos previstos por la legislación vigente en materia de firma electrónica y digital, asegurando su plena validez y eficacia jurídica.

Artículo 5°.- Reglamentar la modalidad de certificación del Registro General de la Propiedad, conforme a lo dispuesto por la Ley Provincial N.º 6435. Se anexará como parte de la certificación, junto con la respuesta, la imagen del folio real o del extracto de dominio, según corresponda, generando de manera inmediata y directa los efectos de oponibilidad, sin necesidad de advertencia adicional.

Artículo 6°.- En situaciones excepcionales debidamente fundadas, originadas en caso fortuito y/o fuerza mayor, y siempre que mediare autorización expresa de la Dirección, se habilitará la tramitación de la solicitud en soporte papel.

Artículo 7°.- Instruir a las áreas técnicas competentes a adoptar las medidas necesarias para garantizar la capacitación del personal y la correcta implementación del sistema, velando por su eficiencia, seguridad y continuidad operativa,

Artículo 8°.- Comuníquese, publíquese y archívese.

DR. MATIAS FIGUEROA ESCAURIZA
SECRETARIO DE GESTIÓN DE
REGISTROS PROVINCIALES
MINISTERIO DE GOBIERNO E
INNOVACIÓN PUBLICA