



DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL CONJUNTA N.º 3/2026

Rosario, 16 de marzo de 2026

VISTO: La Ley Nacional N.º 17.801; la Ley Provincial N.º 6.435; los artículos 1890, 1892, 1893 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación; la Ley N.º 19.550 y sus modificatorias; la Ley Provincial N.º 14.276; y el Decreto N.º DEC-2025-00001021-APPSF-PE del Poder Ejecutivo Provincial; y

CONSIDERANDO:

Que el sistema registral inmobiliario argentino se estructura el principio de publicidad declarativa de los derechos reales, cuya finalidad es asegurar su oponibilidad frente a terceros y garantizar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, conforme a lo dispuesto por Ley Nacional N.º 17.801 y la Ley Provincial N.º 6.435, en armonía con los artículos 1890, 1892, 1893 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

Que el artículo 4, inciso 1), de la Ley Provincial N.º 6.435 delimita el objeto de la registración inmobiliaria, comprendiendo la constitución, modificación, reconocimiento, transferencia o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles situados en la Provincia.

Que el artículo 5 del citado cuerpo normativo establece los requisitos de suficiencia instrumental para la toma de razón registral, en tanto que el artículo 13 circunscribe la función calificadora a la verificación de la legalidad formal del documento y su concordancia con los asientos vigentes, reafirmando el principio de legalidad registral en su dimensión técnica.

Que los artículos 39 y 40 de la Ley Provincial N.º 6.435 regulan el régimen de certificación registral como medio formal de acreditación del estado jurídico de los bienes y de las personas, disponiendo que únicamente mediante certificación expedida por el

Registro puede demostrarse frente a terceros la existencia y alcance de los derechos inscriptos, e imponiendo su requerimiento y consignación en los documentos autorizados por escribanos o funcionarios públicos.

Que el sistema registral se rige por los principios de rogación, prioridad y especialidad, los cuales aseguran la determinación precisa del sujeto, objeto y causa del derecho inscripto, la prelación temporal de los asientos y la coherencia estructural del tráfico jurídico inmobiliario.

Que la Ley N.º 19.550 regula los institutos de transformación, fusión y escisión societaria, estableciendo que la transformación no altera la personalidad jurídica ni implica transmisión patrimonial (art. 74), mientras que la fusión y la escisión importan transmisión universal o parcial de patrimonio (arts. 82 y concordantes), disponiendo el artículo 84 que las inscripciones registrales correspondientes a los bienes integrantes del patrimonio transferido deben ser ordenadas por la autoridad a cargo del Registro Público competente, constituyendo la resolución respectiva instrumento suficiente para la toma de razón de la transmisión dominial.

Que la Ley Provincial N.º 14.276 dispuso la unificación en la Inspección General de Personas Jurídicas de las competencias de registro y fiscalización de las personas jurídicas constituidas en la Provincia de Santa Fe.

Que el artículo 1º del Decreto N.º DEC-2025-00001021-APPSF-PE se estableció que la Ley N.º 14.276 entrará en vigencia a partir del día 25 de agosto de 2025, transfiriéndose íntegramente a la Inspección General de Personas Jurídicas las competencias y funciones de registro, así como el inicio de todos los trámites que se encontraban a cargo del Registro Público de Comercio, centralizándose su recepción y tramitación en la sede de dicho organismo; y que en su artículo 2º se dispuso que el órgano actuante comenzara a denominarse "Registro de Personas Jurídicas, Empresas y Contratos".

Que, en consecuencia, la autoridad prevista en el artículo 84 de la Ley N.º 19.550 debe entenderse actualmente referida al Registro de Personas Jurídicas, Empresas y Contratos.

Que en los supuestos de fusión y escisión se produce una mutación jurídico-real que altera la titularidad dominial de bienes inmuebles, configurándose un supuesto comprendido en el artículo 4, inciso 1) de la Ley Provincial N.º 6.435, debiendo

asegurarse su adecuada publicidad registral en resguardo del principio de tracto sucesivo y de la seguridad jurídica.

Que, por el contrario, en la transformación societaria no se verifica transmisión patrimonial ni alteración subjetiva del titular registral, razón por la cual no corresponde inscripción traslativa de dominio.

Que resulta necesario establecer criterios técnicos uniformes que aseguren la coherencia sistémica entre la publicidad societaria y la publicidad inmobiliaria.

Que en ejercicio de las facultades de dirección técnica del servicio registral, corresponde dictar la presente disposición.

Por ello, y de conformidad con 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 1º — FUSIÓN Y ESCISIÓN

En los supuestos de fusión o escisión previstos en los artículos 82 y concordantes de la Ley N.º 19.550, cuando el patrimonio transferido comprenda bienes inmuebles situados en la Provincia de Santa Fe, el Registro General de la Propiedad practicará la toma de razón de la transmisión dominial por cualquiera de las siguientes vías instrumentales:

I. Vía administrativa

Mediante resolución firme emanada del Registro de Personas Jurídicas, Empresas y Contratos, la cual deberá contener:

- a) La aprobación del acto societario respectivo;
- b) La orden expresa de inscripción registral;
- c) La Individualización de los inmuebles conforme al principio de especialidad objetiva, mediante su descripción completa según constancias registrales y catastrales vigentes;

d) La consignación de los antecedentes dominiales actuales, certificación registral expedida conforme a los artículos 39 y 40 de la Ley Provincial N.º 6.435, con expresa constancia de sus resultados, comprensivas de la totalidad de los gravámenes, restricciones, interdicciones y medidas cautelares que afecten a los bienes y certificado catastral habilitante vigente;

e) La consignación expresa del nombre, apellido, matrícula y domicilio legal del profesional autorizado para el diligenciamiento de la inscripción.

A la Resolución se deberán adjuntarse:

a) La Solicitud de Registración Digital (SRD), suscripta por el profesional expresamente autorizado en la resolución administrativa para diligenciar la inscripción;

b) La reposición de la Tasa Ley Convenio y de la Tasa Retributiva de Servicios.

La resolución de la autoridad competente que ordene la inscripción y en la que consten las referencias y constancias del dominio y de las anotaciones registrales constituye instrumento suficiente para la toma de razón de la transmisión de la propiedad, conforme lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley N.º 19.550.

II. Vía notarial

Mediante escritura pública traslativa de dominio autorizada por el escribano interviniente, en la cual la causa jurídica del acto sea la fusión o escisión societaria aprobada por la autoridad competente.

En este supuesto deberán cumplimentarse la totalidad de los recaudos formales, fiscales, registrales y catastrales exigibles para los actos traslativos de dominio, incluyendo la solicitud de registración digital (SRD), y las certificaciones registrales y catastrales vigentes, cuando correspondiere.

III. Protocolización notarial de actuaciones administrativas

Mediante escritura pública de protocolización de las actuaciones administrativas que aprueben la fusión o escisión y dispongan la transferencia patrimonial, siempre que del instrumento protocolizado surjan en forma expresa:

a) La aprobación firme del acto societario;

b) La orden de inscripción registral;

c) La individualización precisa de los inmuebles y sus antecedentes dominiales.

En tal supuesto deberá acompañarse solicitud de registración digital (SRD), debiendo relacionarse en el documento a inscribir las certificaciones registrales y catastrales exigibles conforme a la normativa vigente.

En todos los casos, la inscripción se practicará asegurando la continuidad del tracto sucesivo y la debida correlación entre la publicidad societaria y la publicidad inmobiliaria.

ARTÍCULO 2º — TRANSFORMACIÓN SOCIETARIA

En los supuestos de transformación previstos en el artículo 74 de la Ley N.º 19.550, no se practicará inscripción traslativa de dominio, por no existir modificación subjetiva del titular registral ni transmisión dominial.

Cuando la transformación implique modificación en la denominación o en los datos identificatorios consignados en el asiento registral, podrá practicarse toma de razón marginal a fin de mantener la concordancia registral conforme al principio de especialidad subjetiva.

En tal supuesto deberán acompañarse solicitud de registración digital (SRD), con la reposición correspondiente debiendo relacionarse en el documento a inscribir las certificaciones registrales pertinentes.

ARTÍCULO 3º — ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN

La función calificadora del Registro General de la Propiedad se limitará a la verificación de los extremos formales exigidos por los artículos 5 y 13 de la Ley Provincial N.º 6.435 y a la concordancia del documento presentado con los asientos vigentes, sin ingresar en la validez intrínseca del acto societario aprobado por la autoridad competente.

ARTÍCULO 4º — VIGENCIA

La presente Disposición entrará en vigencia a partir del 01 de abril de 2026.

ARTÍCULO 5º — Regístrese, comuníquese y archívese.

FERNANDO SARK
DIRECTOR PROVINCIAL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
MINISTERIO DE GOBIERNO E
INNOVACIÓN PÚBLICA

DR. MATÍAS FIGUEROA ESCAURIZA
SECRETARIO DE GESTIÓN DE
REGISTROS PROVINCIALES
MINISTERIO DE GOBIERNO E
INNOVACIÓN PÚBLICA