



*Provincia de Santa Fe*  
**Ministerio de Justicia y Derechos Humanos**  
**Registro General**

**DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL CONJUNTA N° 001**

**SANTA FE**, “Cuna de la Constitución Nacional”, 10 de setiembre de 2012

**VISTO:**

Lo dispuesto por la Ley Nacional N° 26.737 y su Decreto Reglamentario N° 274/12, que regula el “Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales”, y la consecuente necesidad de arbitrar medidas tendientes a su cumplimiento; y

**CONSIDERANDO QUE:**

Conforme surge del artículo 1°) “La presente ley rige en todo el territorio de la Nación Argentina, con carácter de orden público. Debe ser observada según las respectivas jurisdicciones, por las autoridades del gobierno federal, provincial y municipal, y se aplicará a todas las personas físicas y jurídicas que, por sí o por interpósita persona, posean tierras rurales, sea para usos o producciones agropecuarias, forestales, turísticas u otros usos” y que “A los efectos de la presente ley se entenderá por tierras rurales a todo predio ubicado fuera del ejido urbano, independientemente de su localización o destino”.

La ley citada crea el Registro Nacional de Tierras Rurales en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, con integración del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación, que será la autoridad de aplicación con funciones específicas, entre ellas: a) Llevar el registro de los datos referentes a las tierras rurales de titularidad o posesión extranjera en los términos de la presente ley; b) Requerir a las dependencias provinciales competentes en registración, catastro y registro de personas jurídicas, la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones; c) Expedir los certificados de habilitación de todo acto por el cual se transfieran derechos de propiedad o posesión sobre tierras rurales en los supuestos comprendidos por esta ley. Los certificados de habilitación serán regulados por la reglamentación de la presente ley y serán tramitados por el escribano público o autoridad judicial interviniente; d) Ejercer el control de cumplimiento de la presente ley, con legitimación activa para impedir en sede administrativa, o reclamar la nulidad en sede judicial, de los actos prohibidos por esta ley” (conf. art. 14).

Configura el objeto de dicha normativa, el determinar la titularidad catastral y dominial de la situación de posesión, bajo cualquier título o situación de hecho de las tierras rurales y establecer las obligaciones que nacen del dominio o posesión de dichas tierras, conforme las previsiones contempladas; así como también regular, respecto de las personas físicas y jurídicas extranjeras, los límites a la titularidad y posesión de tierras rurales, cualquiera sea su destino de uso o producción (art. 2 ley cit.).

La ley N° 26737 y su Decreto Reglamentario, establece límites al dominio extranjero sobre la propiedad y posesión de tierras rurales, estableciendo los recaudos a cumplir en los supuestos indicados en su contenido.



**Provincia de Santa Fe**  
**Ministerio de Justicia y Derechos Humanos**  
**Registro General**

De acuerdo a lo prescripto por la normativa solo resulta claramente verificable al momento de la calificación, en el ámbito registral, el límite máximo de 1000 has de tierras rurales que adquiera un mismo titular extranjero cuando ello resulte del documento presentado, límite que rige en tanto no se haya determinado la equivalencia y para todo el territorio pendiente de determinación a efectos del otorgamiento de los certificados de habilitación (art.10 Dec. 274/12) que a la fecha no se encuentran operativos.

En el artículo 7º se establece que “todos los actos jurídicos que se celebren en violación a los establecido en la presente ley serán de nulidad total, absoluta e insanable...” y sin perjuicio de otros supuestos que requieren la adecuación de sistemas e información que actualmente no poseen los Registros, el contemplado en el párrafo precedente resulta factible de detección en la calificación para proceder a la inscripción y publicidad del documento.

El artículo 3º de la Ley 17801 inc c) in fine, refiere a que los documentos que se registren deben servir inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable, introduciendo de esta forma a los Registros de la Propiedad en la problemática de la calificación de la “aptitud del título”;

Luego del examen de legalidad previsto en el art. 8 de la Ley Nacional 17801, el artículo 9º inc. a) establece que el Registro de la Propiedad observará los documentos viciados de nulidad absoluta y manifiesta, los que resultan concordantes con los artículos 13 y 14 inc. 1) de su reglamentaria local Ley 6435;

En atención a la inquietud planteada por los Sres. Directores de los Registros de la Propiedad Inmueble de las distintas Jurisdicciones del país, dentro del seno de la Reunión del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble celebrada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los días 8 y 9 de marzo del corriente año, con motivo de los requerimientos de la normativa citada en el Visto y el proceso de organización y funcionamiento que transita el Registro Nacional de Tierras Rurales, se expidió con referencia a la calificación que se le debe imprimir a los supuestos contemplados. A tal efecto se tiene en cuenta lo dispuesto por el artículo 5º de la ley citada: “La reglamentación determinará los requisitos que deberán observar las personas físicas y jurídicas extranjeras para acreditar el cumplimiento de las disposiciones de esta ley, quedando a cargo de la autoridad de aplicación su control y ejecución” y lo posteriormente reglamentado.

A los fines del cumplimiento de la Ley N° 26737, es dable requerir información adicional que hasta la vigencia de la misma permanecía sin trascendencia jurídica;

Por ello y de conformidad con las facultades emergentes de los artículos 74º, 75º y 76º (incisos 1º y 4º) de la ley 6435 y la Resolución Ministerial N° 42/2011:

**POR ELLO:**

**EL DIRECTOR PROVINCIAL Y LOS DIRECTORES GENERALES  
REGISTRO GENERAL SANTA FE Y ROSARIO  
D I S P O N E N**



**Provincia de Santa Fe**  
**Ministerio de Justicia y Derechos Humanos**  
**Registro General**

1°.- Modificar, a través del área pertinente de cada Registro, el programa de carga en el sistema informático, incluyéndose la nacionalidad del o los adquirentes de los inmuebles cuyas inscripciones se soliciten, atento la sanción de la Ley Nacional N° 26.737 y su Decreto Reglamentario N° 274/12, que regula el “Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras Rurales”.

2°.- Instruir a los señores Jefes de las áreas de Dominio de “Cronológico Personal” y “Folio Real”, por intermedio de la Coordinación Técnico, que serán rechazados los documentos que reflejen la instrumentación de la adquisición o transferencia, cualquiera sea su forma, de tierras rurales de un mismo titular extranjero que superen las mil (1000) hectáreas, por aplicación del art. 7° y 10° de la Ley Nacional N° 26.737, art. 10° de su Decreto Reglamentario N° 274/12, arts. 8 y 9° inc. a) de la Ley Nacional 17801 y 13 y 14 inc. 1) de su reglamentaria local Ley 6435.

3°.- En los supuestos de documentos que contengan transmisiones de dominio de inmuebles rurales en los que resulten adquirentes personas físicas o jurídicas extranjeras se deberá requerir que en toda la documentación acompañada conste que la adquisición no configura una violación a los límites establecidos por la Ley 26737 y su Decreto Reglamentario N° 274/2012 y que se ha dado cumplimiento a los recaudos previstos en dicha normativa. Caso contrario se procederá a la inscripción provisional del documento en cuestión (artículo 9° inc. b) de la Ley 17801).

4°.- Incluir como dato obligatorio en la solicitud de registración y en el contenido del asiento la nacionalidad del adquirente.

5°.- Notifíquese a los Jefes de Departamento. Elévese copia al señor Secretario de Justicia del Ministerio Justicia y Derechos Humanos de la Provincia de Santa Fe Dr. Roberto J. Vicente, a los Colegios Profesionales interesados y la Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Santa Fe.-

6°.- Hecho, insértese en el Protocolo de Disposiciones Técnico Registrales.

ES COPIA

Firmado:

Dr. Facundo Paschetto. Director Provincial

Dra. Nora B. Mauro. Directora General

Dr. Miguel A Luverá. Director General