



Provincia de Santa Fe  
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos  
REGISTRO GENERAL ROSARIO

**DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL CONJUNTA N° 003**  
SANTA FE, "Cuna de la Constitución Nacional", 22 de Octubre de 2013

**VISTO:**

La Ley 26737 de Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de Tierras Rurales, Decreto reglamentario N° 274/12, Disposición N° 001/2013 de la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales y la Disposición Técnico Registral Conjunta N° 001 de fecha 10 de setiembre de 2012 de los Registros Generales de Santa Fe y Rosario; y,

**CONSIDERANDO:**

Que la Ley N° 26.737 rige en todo el territorio de la Nación Argentina con carácter de orden público y establece el régimen de protección al dominio nacional sobre la propiedad, posesión o tenencia de las tierras rurales y sus límites respecto a las personas físicas y jurídicas extranjeras, cualquiera sea su destino de uso o producción;

Que en la mencionada norma se determinan los supuestos que darán lugar a la calificación de titularidad extranjera y las circunstancias bajo las cuales se exceptúa la aplicación de la misma.

Que en virtud de las recomendaciones emanadas por el Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble por Acta labrada en la reunión celebrada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los días 8 y 9 de marzo de 2012, el Director Provincial conjuntamente con los Directores Generales de los Registros Generales de Santa Fe y Rosario dictaron la Disposición Técnico Conjunta Nro. 001 de fecha 10 de Septiembre de 2012, por la cual, en virtud del examen de legalidad que compete al Organismo, se dispuso en el artículo 2° 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 de los artículos 7° y 10° de la Ley Nacional Nro. 26.737, artículo 10° de su Decreto Reglamentario N° 274/12, artículos 8° y 9° inc. a) de la Ley Nacional 17801 y 13 y 14 inc. 1) de su reglamentaria local Ley 6435".

Que respecto a los demás supuestos de documentos que contengan transmisiones de dominio de inmuebles rurales en los que resulten adquirentes personas físicas o jurídicas extranjeras, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3° de la Disposición conjunta citada, es menester reglamentar lo pertinente a la exigencia del "Certificado de Habilitación" previsto en la Disposición N° 1 de fecha 15/04/2013 de la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales.

Que el Registro Nacional de Tierras Rurales creado en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos con integración del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación, creado por la Ley 26737, tiene, de conformidad al artículo 14 inc. c) de la Ley 26737, la función de expedir los "Certificados de Habilitación" de todo acto por el cual se transfieran derechos de propiedad o posesión sobre tierras rurales, los que serán regulados por la reglamentación y tramitados por los escribanos públicos o autoridad judicial interviniente.

Que el Decreto reglamentario Nro. 274/2012 determina la vigencia del "Certificado de Habilitación" en un plazo de sesenta (60) días, computados desde su expedición, y las formalidades del trámite.

Que la Disposición N° 1 de fecha 15/04/2013 de la Dirección Nacional del Registro Nacional de Tierras Rurales, reglamenta la exigencia, modalidad, contenido y formulario del "Certificado de Habilitación", disponiendo, en el artículo 2° del Anexo I, que el Registro Nacional de Tierras Rurales sólo admitirá trámites de "Solicitud de Certificado de Habilitación", cuando de la calificación efectuada por los escribanos, profesionales o funcionarios intervinientes surja que el acto se encuentra comprendido en las previsiones de la Ley N° 26.737, no así respecto a los actos que sean calificados como no comprendidos o exceptuados por la Ley, debiendo relacionar tal circunstancia en el instrumento de otorgamiento del acto correspondiente.

Por ello:

## **EL DIRECTOR PROVINCIAL Y LOS DIRECTORES GENERALES DEL REGISTRO GENERAL SANTA FE Y ROSARIO**

### **DISPONEN**

**1°.-** En todos los casos en que la calificación efectuada por los escribanos, profesionales o funcionarios intervinientes surja que el acto se encuentra comprendido en las previsiones de la Ley N° 26.737, se requerirá la acreditación del "Certificado de Habilitación" respectivo emitido por el Registro Nacional de Tierras Rurales, no así respecto a los actos que sean calificados como no comprendidos o exceptuados por la Ley, debiendo relacionar tal circunstancia en el instrumento de otorgamiento del acto correspondiente.

**2°.-** Sin perjuicio de lo establecido en los incisos 2° y 3° de la Disposición Conjunta N° 1 de fecha 10 de septiembre de 2012; en los requerimientos de inscripción de actos por los que se instrumente la adquisición o transferencia de inmuebles rurales se procederá de la siguiente manera:

**a)** Serán rechazados los documentos que instrumenten actos a favor de un mismo titular extranjero, y el inmueble objeto del mismo supere las mil (1000) hectáreas, salvo que se encuentre exceptuado por la normativa vigente (art. 4 Ley 26737)

**b)** Serán inscriptos de forma provisional los actos en relación a inmuebles menores de mil (1000) hectáreas:

- Cuando no conste la manifestación del autorizante del acto de que el mismo no queda comprendido en las previsiones de la Ley N° 26.737;
- Cuando surja que queda comprendido en las previsiones de la Ley N° 26.737, y no se acredite la expedición del "Certificado de Habilitación" emitido por el Registro Nacional de Tierras Rurales, o si el mismo no se encontrara vigente al

momento de su otorgamiento.

A tales efectos bastará que se relacione en el instrumento el número y fecha del Certificado de Habilitación, con la manifestación de que “el mismo fue expedido sin observaciones”, no siendo necesario en tal caso que se lo adjunte.

A efectos de la inscripción definitiva del documento se deberá acreditar dicha circunstancia al momento del requerimiento.

**c)** No se observarán los actos relacionados a inmuebles rurales que estuviesen ubicados en áreas o parques industriales, no obstante adquirir una persona física o jurídica extranjera, en los supuestos en que se relacione expresamente en el instrumento la normativa local aprobatoria del Parque o Área industrial de que se trate.

**3°.-** Notifíquese a los Jefes de Departamento y/o División del Registro General. Elévese copia al Señor Secretario de Justicia del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Provincia de Santa Fe, a los Colegios Profesionales interesados y a la Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Santa Fe.

**4°.-** Hecho, insértese en el Protocolo de Disposiciones Técnico Registrales.-

Firmado: Dr. Facundo Paschetto. Director Provincial Registro General  
Dra. Nora Beatriz Mauro. Directora General Registro General Santa Fe  
Dr. Miguel Angel Luverá. Director General Registro General Rosario