

ESTE TEXTO ES COPIA FIEL DEL BOLETÍN OFICIAL

DISPOSICIONES

Publicado en el Boletín Oficial N° 22254, el día 25 de Agosto de 2026

DISPOSICIÓN TECNICO REGISTRAL N° 65

DIRECCIÓN GENERAL DE INMUEBLES

VISTO:

La propuesta formulada por el Jefe de Programa Registro Jurídico mediante nota n° 154747/26, sobre la admisibilidad de la inscripción de instrumentos notariales por los que se protocolicen instrumentos de origen judicial teniendo en cuenta lo dispuesto por los artículos 1.017, 1.892, 1.893, 1.902, 286, 288, concordantes y complementarios del Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley Nacional 17.801, la Ley Provincial de Salta 5.148, la Ley Nacional 22.172, la Ley Nacional 25.506, y

CONSIDERANDO:

Que el Jefe de Programa Registro Jurídico de la Dirección General de Inmuebles propone reglamentar la admisibilidad de la inscripción de escrituras públicas de protocolización de instrumentos o testimonios de origen judicial por los cuales se adquieran, modifiquen, transfieran o extingan derechos reales sobre inmuebles a efectos de habilitar un mecanismo de resguardo notarial de títulos de propiedad que cuenten con vocación registral ante este organismo.

Que la seguridad jurídica preventiva constituye uno de los pilares estructurales del sistema inmobiliario argentino, imponiendo a los órganos registrales la adopción de criterios que favorezcan la adecuada conservación, publicidad y circulación de los títulos que instrumentan derechos reales sobre inmuebles, adecuándose al contexto, a la realidad y a la coyuntura existente entre el estado y los administrados que interactúan con éste.

Que la experiencia administrativa en materia registral demuestra que los testimonios judiciales originales de los que derivan títulos de propiedad, a saber, sentencias, hijuelas, actas de remate, resoluciones y demás piezas procesales susceptibles de inscripción, resultan con frecuencia extraviados, deteriorados o insuficientemente individualizados, generando imposibilidad de inscripciones ulteriores, dificultades probatorias y afectando la estabilidad del tráfico jurídico inmobiliario.

Que la protocolización notarial de tales instrumentos, mediante su incorporación al protocolo de un escribano público, garantiza su conservación permanente bajo un régimen de guarda legal, numeración correlativa y archivo obligatorio, reforzando su inalterabilidad material y facilitando la expedición futura de copias auténticas, o bien, segundos o ulteriores testimonios de este tipo de escrituras.

Que la intervención notarial constituye un mecanismo instrumental de conservación y reproducción auténtica del instrumento judicial, sin alterar la naturaleza, contenido, alcance ni efectos del decisorio jurisdiccional.

Que, conforme al régimen de la Ley Nacional N°17.801, los documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles se encuentran sujetos a inscripción o anotación para su publicidad y oponibilidad a terceros.

Que la inscripción registral no convalida los títulos nulos ni subsana los defectos de que adolecieren conforme a las leyes. Que, por su parte, la Ley Provincial 5.148 atribuye al Registro facultades de calificación formal y sustancial limitada, sin invadir la función jurisdiccional.

Que la escritura pública de protocolización no constituye título traslativo autónomo, sino que representa un instrumento público incorporativo de un acto jurisdiccional preexistente, por lo que el escribano carece de potestad para ampliar, restringir o modificar los efectos del pronunciamiento judicial, limitándose únicamente a su transcripción.

Que en supuestos de resoluciones dictadas en extraña jurisdicción, corresponde armonizar la cooperación judicial interjurisdiccional con la competencia territorial exclusiva del Registro local.

Que la digitalización del expediente judicial impone establecer pautas claras para la admisión de instrumentos electrónicos, garantizando equivalencia funcional con el soporte papel.

Por ello,

EL DIRECTOR GENERAL DE LA

DIRECCIÓN GENERAL DE INMUEBLES DE LA PROVINCIA DE SALTA

DISPONE:

Artículo 1. Documento registrable.

Admitir como documento registrable la escritura pública de protocolización de instrumentos judiciales firmes que constituyan, declaren, modifiquen, transmitan o extingan derechos reales sobre inmuebles que se encuentran dentro de la Provincia de Salta, siempre que el instrumento judicial protocolizado reúna los requisitos de autenticidad y demás recaudos exigibles para su inscripción.

Artículo 2. Instrumentos comprendidos.

Podrán protocolizarse notarialmente para su inscripción los siguientes documentos:

- a) Hijuelas libradas en procesos sucesorios.
- b) Sentencias dictadas en acciones de reducción.
- c) Sentencias declarativas de prescripción adquisitiva de dominio.
- d) Actas de remate judicial aprobadas.
- e) Sentencias de liquidación de comunidad de ganancias.
- f) Sentencias de expropiación.
- g) Sentencias de división de condominio.
- h) Información sumaria con incidencia real.
- i) Rectificaciones judiciales de datos personales relacionados a titulares de dominio.
- j) Testimonios ordenados conforme a la Ley 22.172.
- k) Sentencias de nulidad, inexistencia o inoficiosidad de actos jurídicos.

La enumeración precedente es meramente enunciativa.

En todos los casos el instrumento judicial protocolizado deberá contener un acto jurisdiccional con vocación registral y producir la constitución, declaración, transmisión, modificación o extinción de un derecho real sobre un inmueble determinado.

Artículo 3. Requisitos de la escritura de protocolización.

La escritura deberá indefectiblemente contener:

1. La individualización del expediente y juzgado interviniente.
2. La calificación expresa de que la resolución judicial se encuentra firme y consentida, acreditando que existe cosa juzgada.
3. La individualización del inmueble.
4. La transcripción literal e íntegra de la sentencia judicial por la cual se otorga, declara, reconoce, adjudica, modifica, revoca o extingue el derecho real de una persona sobre un determinado inmueble. Para el supuesto de las hijuelas libradas en procesos sucesorios y actas de remate, deberá

constar la transcripción íntegra y literal de todas las actuaciones procesales que indica la Disposición Técnico Registral N° 40.

Artículo 4. Alcance de la actuación notarial.

El escribano:

- a) Deberá circunscribirse estrictamente al contenido del instrumento judicial.
- b) No podrá ampliar, restringir, sustituir ni modificar sus efectos.
- c) No podrá suplir omisiones sustanciales ni formular agregados que alteren su contenido o alcance, resguardando la congruencia entre sentencia y escritura.
- d) Deberá dejar constancia de los recaudos fiscales y previsionales que resulten exigibles para la instrumentación o registración del acto, conforme a lo establecido por la Disposición Técnico Registral N° 40.

La escritura de protocolización tendrá carácter instrumental, declarativo y no importará convalidación, saneamiento ni modificación del título jurídico protocolizado.

Artículo 5. Función Calificadora Registral.

La Dirección General de Inmuebles ejercerá, respecto de la escritura de protocolización presentada, la función calificadora prevista por el artículo 8 de la Ley Nacional N°17.801 y por el artículo 24 de la Ley Provincial N°5.148, circunscripta al examen de la legalidad de las formas extrínsecas del documento presentado y a lo que resulte del propio instrumento, de los asientos y constancias registrales respectivos.

En particular, corresponderá verificar:

- a) La legalidad de las formas extrínsecas del instrumento notarial y la competencia del autorizante, conforme a las normas que rijan el instrumento presentado.
- b) El cumplimiento del principio de tracto sucesivo, con las excepciones previstas por los artículos 15 y 16 de la Ley Nacional N°17.801 y demás normativa aplicable.
- c) La suficiencia de la individualización del inmueble y del derecho objeto de registración, a los efectos de la toma de razón y de conformidad con los requisitos establecidos por Ley (arts. 10, 11 y 12 Ley Nacional N°17.801).
- d) La correspondencia entre el instrumento presentado y los asientos y constancias registrales, exclusivamente a los efectos de determinar su aptitud para la toma de razón.
- e) La acreditación de aquellos recaudos fiscales y previsionales que, conforme a una disposición legal o reglamentaria aplicable, constituyan requisito para la registración del acto.

La función calificadora registral no comprende el examen del mérito, fundamento, contenido, validez, alcance o acierto de la decisión jurisdiccional firme, ni implica habilitar al Registro a sustituir, interpretar o revisar la función propia del órgano judicial.

Artículo 6. Prioridad.

La prioridad se determinará por fecha y hora de presentación de la escritura, a excepción de los casos previstos por los artículos 5, 23 y 25 de la Ley 17.801.

Artículo 7. Observaciones.

La escritura de protocolización será observable cuando:

- a) No exista transcripción literal pertinente.
- b) Se advierta ampliación de efectos.
- c) No se acredite la firmeza de la resolución judicial cuando ésta resulte necesaria para su registración.
- d) Exista discordancia con antecedentes registrales.
- e) No se encuentre suficientemente individualizado el inmueble o el derecho cuya registración se pretende.

f) El instrumento presentado no contenga un acto con vocación registral respecto de un derecho real sobre un inmueble.

g) Se advierta que la escritura de protocolización excede o modifica el contenido del pronunciamiento judicial.

Las observaciones deberán limitarse a los aspectos comprendidos en la función calificadora registral legalmente atribuida al Registro.

No contenga una adquisición, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles.

Artículo 8. Sentencias de extraña jurisdicción.

Cuando el instrumento provenga de tribunal de otra provincia o de la justicia federal con asiento fuera de la Provincia de Salta, la protocolización deberá, en su caso, calificar que se cumplieron los presupuestos previstos en la Ley 22.172 y/o 25.506.

Artículo 9. Instrumentos judiciales digitales.

Cuando el instrumento haya sido emitido en formato digital, la escritura de protocolización deberá calificar y acreditar que el instrumento judicial cuenta con firma digital válida conforme a la Ley 25.506. A tales efectos, el notario autorizante deberá dejar constancia del sistema de origen y el procedimiento de validación o verificación.

Artículo 10. Relación con la Disposición Técnico Registral N°40.

La presente reglamentación es complementaria de la Disposición Técnico Registral N°40 y de las demás disposiciones técnico-registrales vigentes.

La protocolización notarial prevista en la presente no altera la vocación registral de los instrumentos o testimonios judiciales por los que se adquieran, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles.

Artículo 11. No convalidación.

La inscripción de la escritura pública de protocolización no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes, conforme a lo establecido por el artículo 4° de la Ley Nacional N°17.801.

Artículo 12. Vigencia.

La presente disposición entrará en vigencia a los diez (10) días de su publicación.

SALTA, 20 de Agosto de 2026.

Cornejo Revilla

R. S/C N° 100020863
Orden de Publicación: 100139327
Importe: \$0,00
Fecha/s de Publicación: 25/08/2026