



DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL CONJUNTA N.º 1/2026

Rosario, 2 de enero de 2026

VISTO: La Ley Nacional N.º 17801; la Ley Provincial N.º 6435; los arts. 1890, 1892, 1893 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación; los arts. 23 y 305 del Código Penal de la Nación; el art. 333 bis del Código Procesal Penal de la Provincia de Santa Fe (Ley 12734, texto según Ley 13579); la Ley Provincial N.º 13579, en cuanto crea la Agencia Provincial de Registro, Administración y Destino de Bienes y Derechos Patrimoniales como Autoridad de Aplicación del régimen de secuestro, depósito, administración y *decomiso* de bienes (arts. 2 y 3); el art. 242 del Código Procesal Penal de la Provincia de Santa Fe, relativo al destino, custodia, administración y disposición de los bienes objeto de secuestro, cautela previa o *decomiso*; la Disposición Técnico Registral Conjunta N.º 23/2024; y

CONSIDERANDO:

Que conforme lo establecido en el art. 4 inc. 1 de la Ley Provincial N.º 6435, deben inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble todos los actos que importen la constitución, modificación, reconocimiento, transferencia o extinción de derechos reales sobre inmuebles situados en la Provincia, cualquiera sea el lugar en que se hubieren instrumentado los actos jurídicos respectivos; y que, en concordancia con lo dispuesto en el art. 2 de la Ley Nacional N.º 17801, en relación con los arts. 1890, 1892, 1893 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, a los fines de su publicidad, oponibilidad a terceros y demás efectos legales, corresponde inscribir o anotar, según

corresponda, los documentos que produzcan efectos jurídicos reales o cautelares sobre inmuebles;

Que el *decomiso*, tanto en su modalidad preventiva como definitiva, constituye una decisión jurisdiccional con proyección real directa, cuya registración resulta necesaria a los fines de asegurar la adecuada publicidad registral, la oponibilidad erga omnes y la correcta operatividad del principio de prioridad frente a terceros;

Que el *decomiso preventivo* reviste naturaleza de medida cautelar real, carece de efectos traslativos o extintivos del dominio y tiene por finalidad asegurar la eficacia del eventual decomiso definitivo, debiendo acceder al Registro mediante anotación marginal en el folio real correspondiente, sin alteración de la titularidad dominial;

Que el *decomiso definitivo* de un inmueble dispuesto por sentencia judicial firme produce la extinción del derecho real de dominio del titular registral afectado y la adquisición originaria del dominio a favor del Estado u organismo público expresamente designado en el pronunciamiento jurisdiccional, en los términos del art. 1892 del Código Civil y Comercial de la Nación, sin que exista transmisión intersubjetiva ni acto voluntario del titular anterior;

Que dicha adquisición no se encuentra sujeta al principio de tracto sucesivo clásico, por tratarse de un modo de adquisición legalmente previsto, quedando comprendida dentro de las excepciones admitidas por la legislación de fondo y la normativa registral vigente, siendo la sentencia judicial firme título suficiente, autentico e inscribible conforme el art. 1893 del Código Civil y Comercial de la Nación;

Que la Ley Provincial N.º 13579 ha creado, en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, la Agencia Provincial de Registro, Administración y Destino de Bienes y Derechos Patrimoniales, como ente autárquico con personería jurídica propia, designándola Autoridad de Aplicación del régimen de registro, custodia, administración, conservación y disposición de los bienes y derechos patrimoniales alcanzados por medidas de secuestro, depósito, *decomiso* o cautela previa;

Que el art. 3 de la citada ley establece que, ordenado judicialmente el secuestro, depósito, *decomiso* o medida cautelar, los bienes o derechos patrimoniales objeto de tales

medidas pasan a la órbita de la mencionada Agencia, en el carácter que corresponda según la naturaleza y alcance del pronunciamiento jurisdiccional;

Que el art. 242 del Código Procesal Penal de la Provincia de Santa Fe dispone que los bienes objeto de secuestro, depósito, cautela previa o *decomiso*, como consecuencia de la investigación de hechos ilícitos, quedan a disposición de la Agencia Provincial de Registro, Administración y Destino de Bienes y Derechos Patrimoniales, la cual tiene a su cargo su custodia, administración, conservación y disposición;

Que dicho régimen legal distingue claramente entre la disponibilidad administrativa y funcional de los bienes por parte de la Agencia y los efectos jurídico reales derivados del *decomiso definitivo*, los cuales se rigen exclusivamente por las normas de derecho de fondo y por la legislación registral, correspondiendo al Registro de la Propiedad Inmueble reflejar tales efectos en el folio real únicamente en los términos expresos de la sentencia judicial firme;

Que el principio de prioridad registral resulta plenamente aplicable a los supuestos de *decomiso*, de modo que la anotación del *decomiso preventivo* confiere prioridad temporal frente a toda otra medida cautelar posterior no compatible, prioridad que se proyecta y consolida con la posterior inscripción del *decomiso definitivo*;

Que las inhibiciones generales de bienes y demás medidas de carácter personal inscriptas a nombre del condenado presuponen la subsistencia del derecho real de dominio en su patrimonio, circunstancia que cesa con la extinción del dominio producida por el *decomiso definitivo*, tornándose tales medidas jurídicamente inoponibles respecto del inmueble afectado;

Que los gravámenes reales inscriptos deberán ser calificados conforme al principio de prioridad registral y al estado del folio real al tiempo de la anotación del *decomiso, preventivo o definitivo*, debiendo mantenerse, modificarse o cancelarse exclusivamente según lo disponga de manera expresa la sentencia judicial firme o según resulte estrictamente de su naturaleza jurídica;

Que la función calificadora del Registro de la Propiedad Inmueble, en tanto órgano administrativo no jurisdiccional, se limita a la verificación formal y legal de los títulos judiciales presentados a inscripción, sin que resulte procedente suplir, integrar o interpretar extensivamente el contenido sustancial de las decisiones jurisdiccionales;

Que toda omisión, ambigüedad o insuficiencia del pronunciamiento judicial respecto de extremos con incidencia registral impide al Registro apartarse de los estrictos términos

del mandato expresamente impartido, sin que la inscripción practicada importe validación, convalidación o saneamiento de efectos no ordenados, en resguardo del principio de legalidad registral y de la seguridad jurídica;

Que resulta necesario fijar un criterio técnico registral uniforme, claro y operativo que asegure la correcta calificación de los títulos judiciales, la coherencia del folio real, la adecuada publicidad registral y la plena seguridad jurídica.

Por ello, en ejercicio de las facultades conferidas por los arts. 66, 75 y concordantes de la Ley Provincial N.º 6435 y Decretos N.º 50/2023 y N.º 114/2023;

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

DISPONEN:

Artículo 1º — Establécese que el *decomiso preventivo* de inmuebles dispuesto por autoridad judicial competente accede a registración en el Registro de la Propiedad Inmueble en carácter de medida cautelar real, mediante anotación en el folio real correspondiente, sin producir efectos traslativos, modificatorios o extintivos del derecho real de dominio del titular registral.

Artículo 2º — Dispónese que el *decomiso definitivo* de inmuebles ordenado por sentencia judicial firme produce la extinción del derecho real de dominio del titular registral afectado y la adquisición originaria del dominio a favor del Estado u organismo público expresamente designado en el pronunciamiento judicial, debiendo inscribirse como tal, con prescindencia del tracto sucesivo clásico, en los términos del art. 1892 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Artículo 3º — Determinase que la inscripción registral del *decomiso definitivo* consolida la prioridad registral derivada de la previa anotación del *decomiso preventivo*, prevaleciendo frente a toda medida cautelar o anotación posterior no compatible que recaiga sobre el inmueble, sin perjuicio de los derechos de terceros expresamente reconocidos en la sentencia judicial firme.

Artículo 4° — Establécese que las inhibiciones generales de bienes y demás medidas de carácter personal inscriptas a nombre del condenado resultan inoponibles respecto del inmueble una vez inscripto el *decomiso definitivo*.

Artículo 5° — Dispónese que los gravámenes reales inscriptos serán objeto de calificación registral conforme al principio de prioridad y al estado del folio real al tiempo de la anotación del *decomiso*, ya sea preventivo o definitivo, debiendo mantenerse, modificarse o cancelarse exclusivamente según lo disponga de manera expresa la sentencia judicial firme o según resulte estrictamente de su naturaleza jurídica.

Artículo 6° — Establécese que la función calificadora del Registro de la Propiedad Inmueble se limita a la verificación formal y legal de los títulos judiciales presentados a inscripción, quedando vedada toda integración, interpretación extensiva o reconstrucción del contenido sustancial de las decisiones jurisdiccionales.

Artículo 7° — Establécese que las aclaraciones, ampliaciones o integraciones del pronunciamiento judicial constituyen atribuciones propias del órgano jurisdiccional emisor, no generando su ausencia responsabilidad alguna para el Registro de la Propiedad Inmueble ni para sus autoridades o funcionarios.

Artículo 8° — Instrúyase a los calificadores registrales a aplicar el presente criterio técnico con carácter uniforme y obligatorio.

Artículo 9° — Déjase establecido que la intervención de la Agencia Provincial de Registro, Administración y Destino de Bienes y Derechos Patrimoniales, en su carácter de Autoridad de Aplicación conforme a la Ley Provincial N.º 13579 y al art. 242 del Código Procesal Penal de la Provincia de Santa Fe, se circunscribe a la custodia, administración, conservación y disposición de los bienes y derechos patrimoniales alcanzados por medidas judiciales, sin que ello implique por sí solo efectos traslativos, modificatorios o extintivos de derechos reales.

Artículo 10° — El Registro de la Propiedad Inmueble sólo practicará los asientos que resulten expresa, clara y formalmente ordenados en la sentencia judicial firme, no siendo responsable por omisiones, ambigüedades o insuficiencias del pronunciamiento

jurisdiccional relativas a la determinación del sujeto adquirente, alcance del *decomiso*, situación dominial, subsistencia o cancelación de gravámenes o medidas cautelares.

Artículo 11° — Regístrese, comuníquese y archívese.

ES COPIA

**FDO: DR. MATIAS FIGUEROS ESCAURIZA. SECRETARIO DE GESTIÓN DE REGISTROS
PROVINCIALES.**

DR. FERNANDO SIRK. DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD