Santa Fe
PROVINCIA

DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL CONJUNTA NRO. 3/2025

ROSARIO, 31 de enero de 2025

VISTO: El artículo 308 del Código Civil y Comercial de la Nación, el artículo 28 de la Ley Nacional N.º 17.801, y el artículo 48 de la Ley Provincial N.º 6.435, y

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 308 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que *"El escribano debe dar copia o testimonio de la escritura a las partes. Este instrumento puede ser obtenido por cualquier medio de reproducción que asegure su permanencia indeleble, conforme a las reglamentaciones locales. Si alguna de las partes solicita nueva copia, el escribano debe entregarla, excepto que la escritura contenga la constancia de alguna obligación pendiente de dar o de hacer, a cargo de otra de las partes. En este caso, se debe requerir la acreditación en instrumento público de la extinción de la obligación, la conformidad del acreedor o la autorización judicial, que debe tramitar con citación de las partes del acto jurídico.*

Que en los casos de expedición de un solo testimonio, el tema no plantea cuestión alguna. Pero hay supuestos en los que, sea por haber varias personas interesadas en el acto, o sea por extravío o destrucción del primer testimonio, se hace necesaria la expedición de más de un testimonio, y ello en algunos casos puede generar situaciones conflictivas.

Que basicamente los supuestos son dos: 1) la existencia de varias partes interesadas; 2) el extravío o destrucción del primer testimonio. Este último caso no se encuentra tipificado en la nueva norma del artículo 308 del CCCN.

Que, asimismo la norma citada anteriormente prevé que, en caso de existir obligaciones pendientes de dar o de hacer, la expedición de nuevos testimonios debe ser precedida por la acreditación en instrumento público de la extinción de la obligación, la conformidad del acreedor o la autorización judicial pertinente, debiendo esta última tramitar con citación de las partes del acto jurídico;

Que el artículo 28 de la Ley Nacional N.º 17.801 establece que "*en todo documento que se presente para que en su consecuencia se practique inscripción o anotación, inmediatamente después que se hubiere efectuado, el Registro le pondrá nota que exprese la fecha, especie y número de orden de la registración practicada, en la forma que determine la reglamentación local. Quien expida o disponga se expida segundo o ulterior testimonio de un documento ya registrado, deberá solicitar al Registro ponga nota de la inscripción que había correspondido al original. El Registro hará constar en las inscripciones o anotaciones pertinentes, la existencia de los testimonios que le fueren presentados*".

Que el artículo 48 de la Ley Provincial N.º 6.435 dispone que "*todo documento que se presente para que en su consecuencia se practique inscripción o anotación, llevará nota que exprese la fecha, especie, matrícula y número de registro practicado. Quien expida o disponga que se expida segundo testimonio de un documento ya registrado solicitará que se ponga nota de la inscripción que habría correspondido al original. El Registro hará constar la existencia de los testimonios que le fueren presentados*".

Que el segundo o ulterior testimonio es copia fiel del original, y está facultado legalmente a expedirlo el notario autorizante o su reemplazante legal en el supuesto que este no se encuentre en ejercicio o que el protocolo se encuentra en guarda del Archivo de Protocolos Notariales; quienes además podran suscribir la minuta rogatoria.

Que dicha registración quitará valor ejecutivo al testimonio anterior, y a los fines del artículo 23 y el artículo 40 de las respectivas leyes, quien quiera transferir, gravar o disponer del inmueble deberá presentar el último testimonio expedido. Todo notario o juez negará la acción de que se trate frente a la legitimación para obrar intentada mediante la exhibición de un testimonio dado de baja por este

procedimiento. Solo en acatamiento de estos principios puede el registro, el notario y los jueces garantizar la seguridad jurídica prevista como uno de los fines de la "publicidad material".

Que, en atención a lo establecido en el artículo 289, inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación, el primer, segundo o ulterior testimonio, en tanto cumpla con los requisitos legales, reviste el carácter de instrumento público y posee valor ejecutivo.

Que para la calificacion del acto juridico en cuestión el registrador procederá a verificar que se trate de un documento notarial previamente inscripto en forma definitiva, porque de lo contrario se trataria de una segunda copia para una primera inscripción.

Que, del concuerda del testimonio deberá surgir si se trata de un segundo o ulterior testimonio, debiendo señalar el grado de expedición.

Por ello y de conformidad a 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 1°: La anotación de los segundos y ulteriores testimonios en el Registro General de la Propiedad de la Provincia de Santa Fe podrá ser solicitada por quien expida o disponga se expida el segundo o ulterior testimonio, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley Nacional N.º 17.801 y el artículo 48 de la Ley Provincial N.º 6.435, presentado minuta a tal efecto con testimonio y sellado correspondiente.

ARTÍCULO 2º: Expedido el segundo y ulterior testimonio también podrán solicitar la anotación del mismo en el Registro: el titular registral, heredero o representante legal, presentando minuta con firma certificada. Debiendo acompañar copia certificada de la declaratoria de herederos o copia certificada del poder, según

corresponda. En caso de ser abogado o procurador, deberá acompañar copia certificada del poder y en el supuesto que sea el escribano, deberá dejar constancia del nombre, apellido y documento nacional de identidad de la persona que a su ruego solicita la registracion.

ARTÍCULO 3º: Si la registración se realiza por orden judicial, se deberá presentar oficio judicial designado al profesional autorizado para diligenciar el trámite con la minuta correspondiente firmada por este.

ARTÍCULO 4º: En los casos de segundos o ulteriores testimonios de escrituras en las que no existan obligaciones pendientes de cumplimiento, podrán ser expedidos directamente por los notarios autorizantes, sin intervención judicial.

ARTÍCULO 5º: Los segundos o ulteriores testimonios que contengan obligaciones pendientes se registran en forma definitiva, siempre que en la documentación ingresada (Testimonio y Minutas Rogatorias) surja que en la expedición de los mismos se ha cumplido con alguno de los siguientes supuestos: 1. Acreditación por instrumento público de la extinción de la obligación; 2. La conformidad del acreedor; 3. La autorización judicial correspondiente. En los casos en que el testimonio sea expedido en virtud de autorización judicial, deberá dejarse expresa constancia de tal circunstancia en la solicitud de anotación en el Registro.

ARTÍCULO 6º: Se hará constar en las inscripciones o anotaciones pertinentes la existencia de los testimonios que le fueren presentados, garantizando la trazabilidad de los documentos registrados.

ARTÍCULO 7º: El primer, segundo o ulterior testimonio que cumpla con los requisitos legales reviste el carácter de instrumento público conforme al artículo 289, inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación, otorgándole también el valor ejecutivo que la legislación le confiere.

ARTÍCULO 8º: Regístrese, comuníquese y archívese.

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

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