



DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL CONJUNTA N.º 14/2025

Rosario, 29 de octubre 2025

VISTO: Los artículos 1666, 1667, 1669 y 1672 del Código Civil y Comercial de la Nación; los artículos 1 y 12 de la Ley Provincial N.º 14276; los artículos 1, 6, 9 y 13 de la Ley Provincial N.º 14377; el Decreto Provincial N.º 1021/2025; el artículo 8 de la Ley Nacional N.º 17801; y Ley Provincial N.º 6435; y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 1666 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que “hay contrato de fideicomiso cuando una parte, llamada fiduciante, transmite o se compromete a transmitir la propiedad de bienes a otra persona denominada fiduciario, quien se obliga a ejercerla en beneficio de otra, llamada beneficiario, que se designa en el contrato, y a transmitirla, al cumplimiento de un plazo o condición, al fideicomisario”.

Que el artículo 1667 del mismo cuerpo legal dispone el contenido mínimo del contrato de fideicomiso, estableciendo en su inciso e) que debe determinarse el destino de los bienes al finalizar el fideicomiso, con indicación del fideicomisario a quien deban transmitirse o el modo de determinarlo, conforme lo prevé el artículo 1672, el cual impone al fiduciario la obligación de transmitir los bienes fideicomitidos al fideicomisario designado o determinado según el contrato.

Que el artículo 1669 del citado Código establece que el contrato de fideicomiso debe instrumentarse por escrito y que, para su oponibilidad frente a terceros, debe ser inscripto en el Registro Público que corresponda.

Que la Ley Provincial N.º 14276, en su artículo 1º, determina la competencia y alcance de la autoridad de aplicación provincial en materia de contratos de fideicomiso, y así como de cualquier otro contrato cuya inscripción registral corresponda conforme la normativa vigente; y que su artículo 12 faculta la implementación de los mecanismos técnicos y operativos necesarios para la debida registración de los actos que así lo requieran.

Que la Ley Provincial N.º 14377, en su artículo 1º, impone la obligación de registrar los contratos de fideicomiso conforme a los términos y alcances establecidos por la Ley N.º 14276; y que su artículo 6º dispone que dicha inscripción deberá realizarse mediante la plataforma digital del Registro de Personas Jurídicas, Empresas y Contratos (RPJEC).

Que el artículo 9 de la misma norma crea el Registro Público de Beneficiarios Finales, en cumplimiento de los principios de transparencia y prevención del lavado de activos.

Que el artículo 13 de la Ley 14377 dispone que quedan comprendidos en los términos y alcances, y deben inscribirse en el RPJEC, tanto los contratos de fideicomiso que se celebren con posterioridad a su vigencia, como aquellos que al día de la fecha se encuentren vigentes y produciendo efectos jurídicos, siempre que hayan sido celebrados, ejecutados, o tengan por objeto actividades dentro del territorio provincial, o cuyo fiduciario tenga domicilio en el mismo. Asimismo, deberán inscribirse sus respectivas modificaciones, así como toda cesión o transferencia de la condición de fiduciante, fideicomisario y/o beneficiario, y cualquier sustitución del fiduciario.

Que el Decreto Provincial N.º 1021, de fecha 22 de mayo de 2025, dispone en su artículo 1º que la Ley N.º 14276 entrará en vigencia a partir del día 25 de agosto de 2025. A su vez, el artículo 2º del mismo decreto establece que, desde dicha fecha, el órgano que actuará de manera unificada bajo la denominación “Registro de Personas Jurídicas, Empresas y Contratos” (RPJEC), será competente para el ejercicio de las facultades conferidas por la citada ley, centralizando la registración de los contratos de fideicomiso y demás actos alcanzados por la normativa vigente.

Que el artículo 8 de la Ley Nacional N.º 17801 y artículo 13 de la Ley Provincial N.º 6435 consagran el principio de legalidad y de calificación registral, disponiendo que los Registros Públicos sólo inscribirán los documentos que reúnan las formas y requisitos exigidos por la ley. Asimismo, los artículos 9 y 14 de dichas normas prevén que procederá

la inscripción provisoria cuando no se satisfagan íntegramente los requisitos legales o formales.

Por ello, y de conformidad a lo normado en los Decretos N.º 50/2023 y N.º 114/2023;

**EL SECRETARIO DE GESTIÓN DE REGISTROS PROVINCIALES DEL MINISTERIO DE
GOBIERNO E INNOVACIÓN PÚBLICA
Y EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA
PROVINCIA DE SANTA FE**

DISPONEN:

ARTÍCULO 1º: En los actos notariales en los que la transferencia del dominio fiduciario de un inmueble sea otorgada por un fiduciante propietario o por un tercero vendedor a favor del fiduciario de un fideicomiso, y en aquellos en los que, conforme a lo previsto en el artículo 1667 inciso e) del Código Civil y Comercial de la Nación, el fiduciario debe transmitir el dominio de inmuebles al fideicomisario de un fideicomiso, deberá dejarse constancia en el texto de la escritura pública de la registración del contrato de fideicomiso y de los beneficiarios finales y/o fideicomisarios ante el RPJEC.

La constancia emitida por dicho Organismo será exigible y podrá ser de carácter único - comprensiva de todos los actos relativos al contrato (inscripción, modificación, sustitución del fiduciario y cesiones de posición contractual hasta la adjudicación final del bien) - o múltiple, según los actos efectivamente registrados en relación con el contrato originario.

Se deja expresamente establecido que la obligatoriedad de la registración de los contratos de fideicomiso alcanza exclusivamente a aquellos cuya fecha de constitución sea igual o posterior al 1º de agosto de 2015, coincidente con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme a lo dispuesto por dicho cuerpo normativo.

ARTÍCULO 2º: Cuando, a la fecha de autorización del acto, no se encontrare registrado el contrato de fideicomiso en el Registro de Personas Jurídicas, Empresas y Contratos (RPJEC), y sólo se contare con el número de expediente del trámite de registración, deberá dejarse expresa constancia de tal circunstancia en cuerpo de la escritura. En tales supuestos, será exigible, al momento de la presentación del documento ante la Mesa de Entradas y Asignación de Prioridades del Organismo, que en el testimonio

conste, mediante nota marginal, el número de resolución y la fecha de registración definitiva del contrato en el RPJEC.

ARTÍCULO 3°: En caso de incumplimiento del requisito previsto en el artículo 1°, o, en su defecto, de lo dispuesto en el artículo 2°, el documento será objeto de inscripción provisoria, conforme a lo establecido en los artículos 8 y 9 de la Ley Nacional 17801 y en los artículos 13 y 14 de la Ley Provincial 6435.

ARTÍCULO 4°: La calificación registral, en los supuestos previstos en el artículo 1° de la presente, se limitará exclusivamente a la verificación de la registración del contrato de fideicomiso, sus cesiones, modificaciones o sustituciones de fiduciarios, conforme la normativa vigente.

Queda expresamente excluido del ámbito de la calificación registral el análisis del contenido negocial de dichos instrumentos, el cual será materia exclusiva de la calificación notarial efectuada por el escribano interviniente, en ejercicio de sus competencias legales y conforme a las normas que rigen la función notarial.

ARTÍCULO 5°: La documentación que se ingrese ante la Mesa de Entradas y Asignaciones del Organismo a partir del 1° de diciembre de 2025 deberá cumplir, como requisito exigible para su inscripción, con las disposiciones establecidas en la presente norma, cuando la fecha de constitución del contrato de fideicomiso sea igual o posterior al 1° de agosto de 2015.

La aplicación de este artículo será exigible únicamente respecto de los documentos presentados a partir de la fecha indicada, sin efecto retroactivo sobre las presentaciones efectuadas con anterioridad, y regirá a los fines de la calificación registral, conforme a lo dispuesto por la Ley Nacional N.º 17.801 y la Ley Provincial N.º 6.435.

ARTÍCULO 6°: Comuníquese, publíquese, archívese y cúmplase.

ES COPIA

FDO.: DR. MATIAS FIGUEROA ESCAURIZA, SECRETARIO DE GESTIÓN DE REGISTROS PROVINCIALES.

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