

Río Gallegos 16 de Octubre de 2025.-

VISTO:

La necesidad de regular, actualizar y uniformar en el ámbito de la Dirección General de Propiedad Inmueble de la Provincia de Santa Cruz los criterios de acreditación del interés legítimo como requisito indispensable para el acceso a la información pública registral; lo dispuesto por la Ley N° 17.801 y por el Decreto N° 302/71, reglamentario de dicha ley en esta jurisdicción; y,

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 21° de la Ley N° 17.801 establece que “el Registro es público para el que tenga interés legítimo en averiguar el estado de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas”, delegando en las jurisdicciones locales la determinación de los lineamientos de forma que permitan asegurar la autenticidad y conservación de la documentación.

Que, mediante Decreto N° 302/71, su Artículo 21°, dispone que tienen interés legítimo el titular registral o su representante, los poderes públicos y todo profesional o particular que justifique el interés relacionado con la consulta, facultando expresamente a la Dirección General a determinar las modalidades de acceso y consulta de la documentación registral .

Que, la finalidad de la publicidad registral no es absoluta ni ilimitada, sino que debe armonizarse con principios de raigambre constitucional, entre ellos el derecho a la intimidad y a la privacidad de las personas. En consecuencia, el acceso a la información registral exige la acreditación de un interés legítimo que justifique la consulta, evitando injerencias arbitrarias e ilegítimas en la esfera privada.

Que, de igual modo, el principio de legalidad y el debido proceso obligan a que toda entrega de información registral se realice con fundamento normativo y en base a circunstancias objetivas verificables.

Que el principio de publicidad registral no puede ser concebido en términos absolutos, sino bajo un criterio de proporcionalidad y razonabilidad, en tanto el acceso a la información no configura un derecho irrestricto.

Que, en virtud de lo expuesto, corresponde a esta Dirección Provincial establecer criterios claros, uniformes y predecibles que definan los sujetos habilitados, la documentación necesaria y los supuestos en que procede la acreditación del interés legítimo, garantizando transparencia, seguridad jurídica e igualdad de trato entre los usuarios.

Por ello,

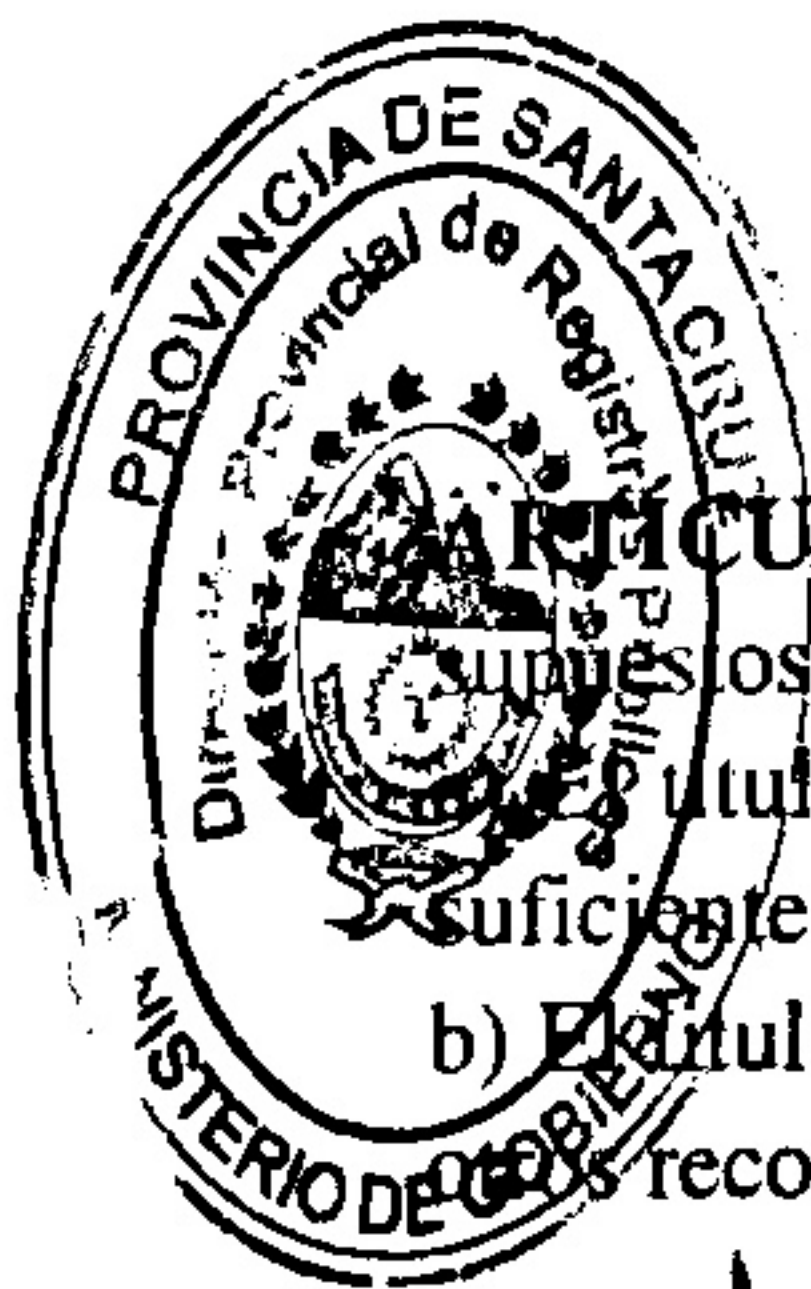
LA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO Y ASUNTOS REGISTRALES Y LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE REGISTROS PÚBLICOS

DISPONEN:

ARTÍCULO 1°: Interés legítimo. Se considera acreditado el interés legítimo en los siguientes supuestos:

a) El titular registral del inmueble y su cónyuge, herederos forzosos o representantes con poder suficiente.

b) El titular de un derecho real inscripto sobre el inmueble (usufructo, hipoteca, uso, habitación u otros reconocidos por la ley).



c) Abogados, procuradores, escribanos, agrimensores, ingenieros, arquitectos, martilleros, contadores públicos y maestros mayores de obras, siempre que actúen en ejercicio de sus funciones y acrediten mandato o patrocinio suficiente.

d) Los organismos públicos, entidades crediticias oficiales y privadas, y sus representantes acreditando poder suficiente.

ARTÍCULO 2º: Requisitos formales.

Para acreditar interés legítimo deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

- a) Acreditación de identidad del solicitante mediante Documento Nacional de Identidad.
- b) Constancia de CUIL o CUIT.
- c) Presentación del título de dominio o copia certificada, en caso de titulares, o del instrumento que acredite el derecho real inscripto.
- d) En caso de representación, poder suficiente con facultades expresas.
- e) Acompañar el motivo fundado de la solicitud, que será consignado en el formulario electrónico.
- f) Abonar la tasa retributiva correspondiente.

ARTÍCULO 3º: Evaluación y control.

La Dirección, mediante la Dirección de Control de Gestión o la que se designe mediante instrumento suficiente, podrá requerir documentación adicional que estime pertinente y deberá evaluar y analizar el efectivo cumplimiento de los requisitos enumerados en el Artículo 1º, a fin de constatar si el solicitante acredita un interés legítimo.

ARTÍCULO 4º: Certificados de dominio e inhibiciones.

Los certificados previstos por el Artículo 23º de la Ley N.º 17.801 sólo podrán ser requeridos por escribanos en ejercicio de la función notarial.

ARTÍCULO 5º: Solicitud de informes.

Los informes previstos por el Artículo 21º de la Ley N.º 17.801 podrán ser requeridos por:

- a) El titular registral o quien justifique representarlo. Tratándose de informes de inhibiciones, se considerará con interés legítimo a quien consulte sobre su propia situación.
- b) Quienes ejerzan las profesiones de abogado, escribano, procurador, ingeniero, agrimensor, martillero, arquitecto, maestro mayor de obra y contador público.
- c) Los representantes de instituciones crediticias oficiales, de los poderes públicos y sus organismos.

En todos los casos deberá consignarse el motivo de la solicitud, el cual deberá estar enmarcado dentro del ámbito de sus funciones.

ARTÍCULO 6º: Consulta de folio real.

Los sujetos enunciados en el artículo precedente tienen igualmente interés legítimo para efectuar consultas de folio real.

ARTÍCULO 7º: Rechazo motivado.

Las solicitudes que no reúnan los requisitos establecidos o no acrediten adecuadamente el interés legítimo serán rechazadas, debiendo dejarse constancia fundada de los motivos en el expediente o en el formulario electrónico, a los fines de garantizar transparencia y debido proceso.



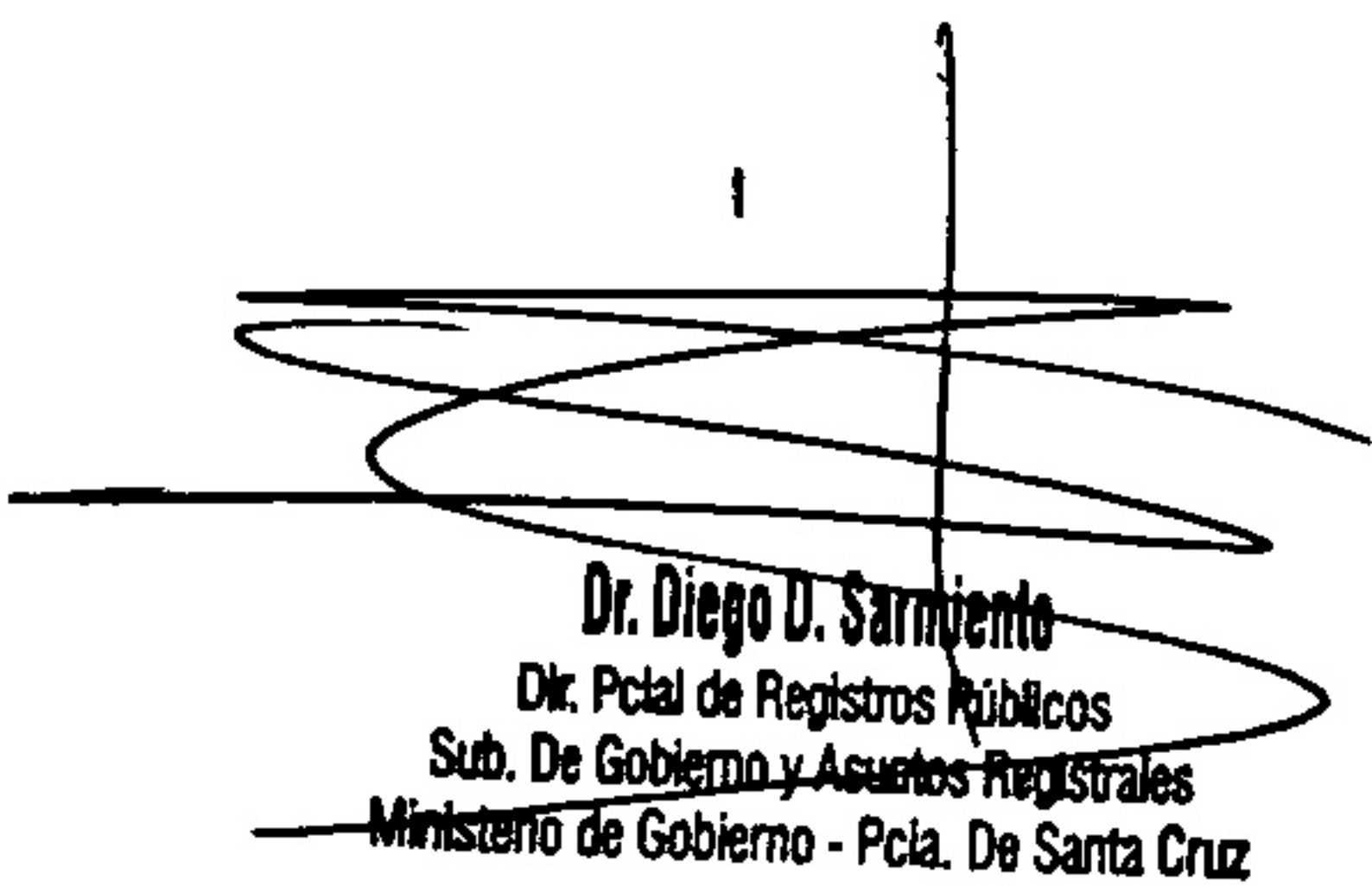
ARTÍCULO 7° bis: Formularios oficiales.

El acceso a dichos formularios se hará una vez que se lleve a cabo la registración y habilitación de la cuenta de usuario por parte del Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz. Tales formularios estarán disponibles dentro de la cuenta registrada por el usuario para luego seleccionar el deseado, completarlo y remitirlo a la Dirección General de Propiedad Inmueble. Su utilización será obligatoria y las versiones electrónicas publicadas en el sistema se considerarán oficiales y vigentes.

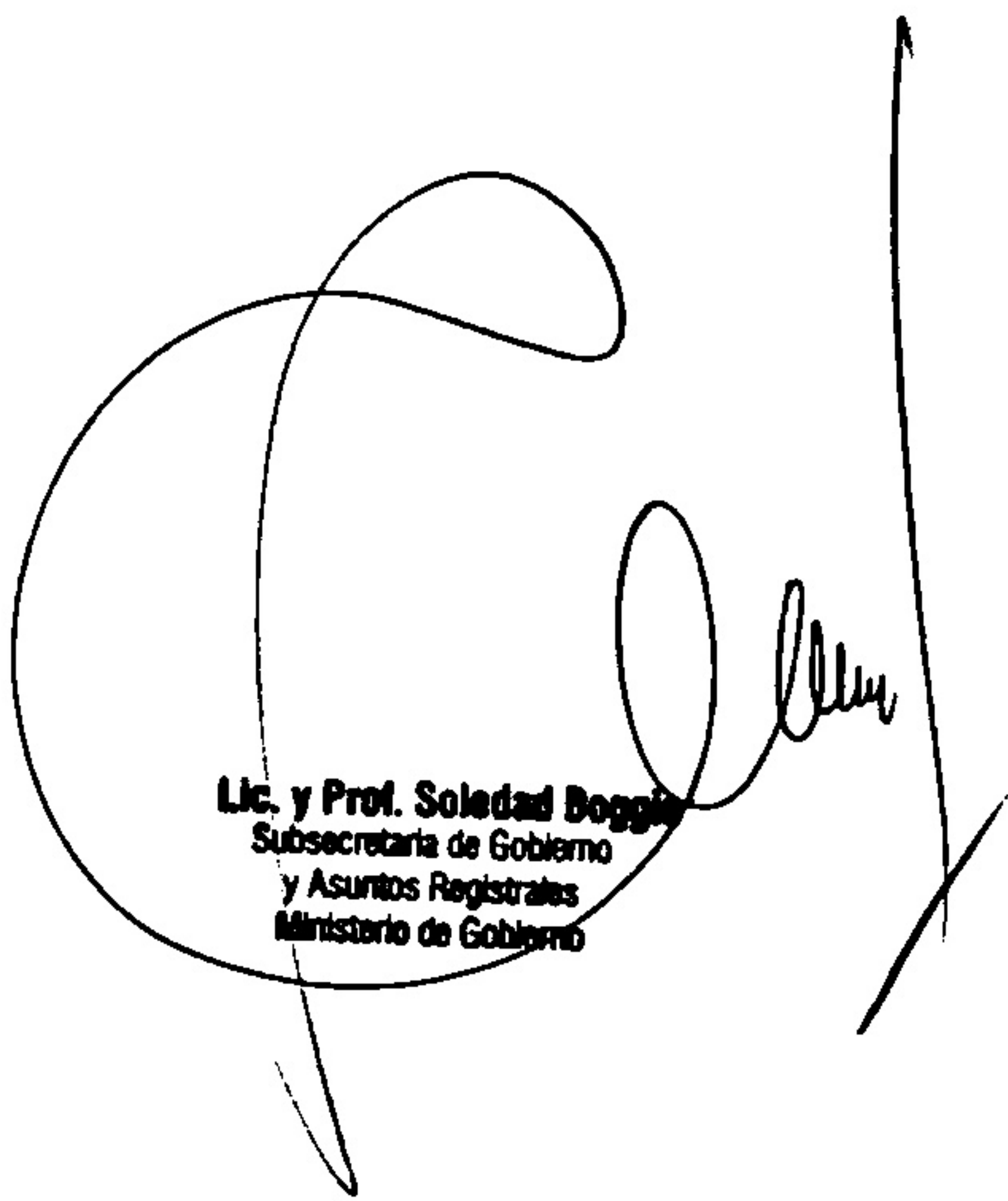
ARTÍCULO 8°: Instructivo.

El procedimiento de ingreso de tramites de publicidad registral para usuarios con interés legítimo será incorporado como Anexo I que forma parte integrante de la presente.

ARTÍCULO 9°: Regístrese, Notifíquese, Archívese. Tómesese conocimiento el Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz, y notifíquese a las Direcciones de Dominio e Hipotecas, Anotaciones y Embargos y Control de Gestión.


Dr. Diego D. Sarmiento
Dir. Pcia. de Registros Públicos
Sub. De Gobierno y Asuntos Registrales
Ministerio de Gobierno - Pcia. De Santa Cruz




Lic. y Prof. Soledad Boggia
Subsecretaria de Gobierno
y Asuntos Registrales
Ministerio de Gobierno

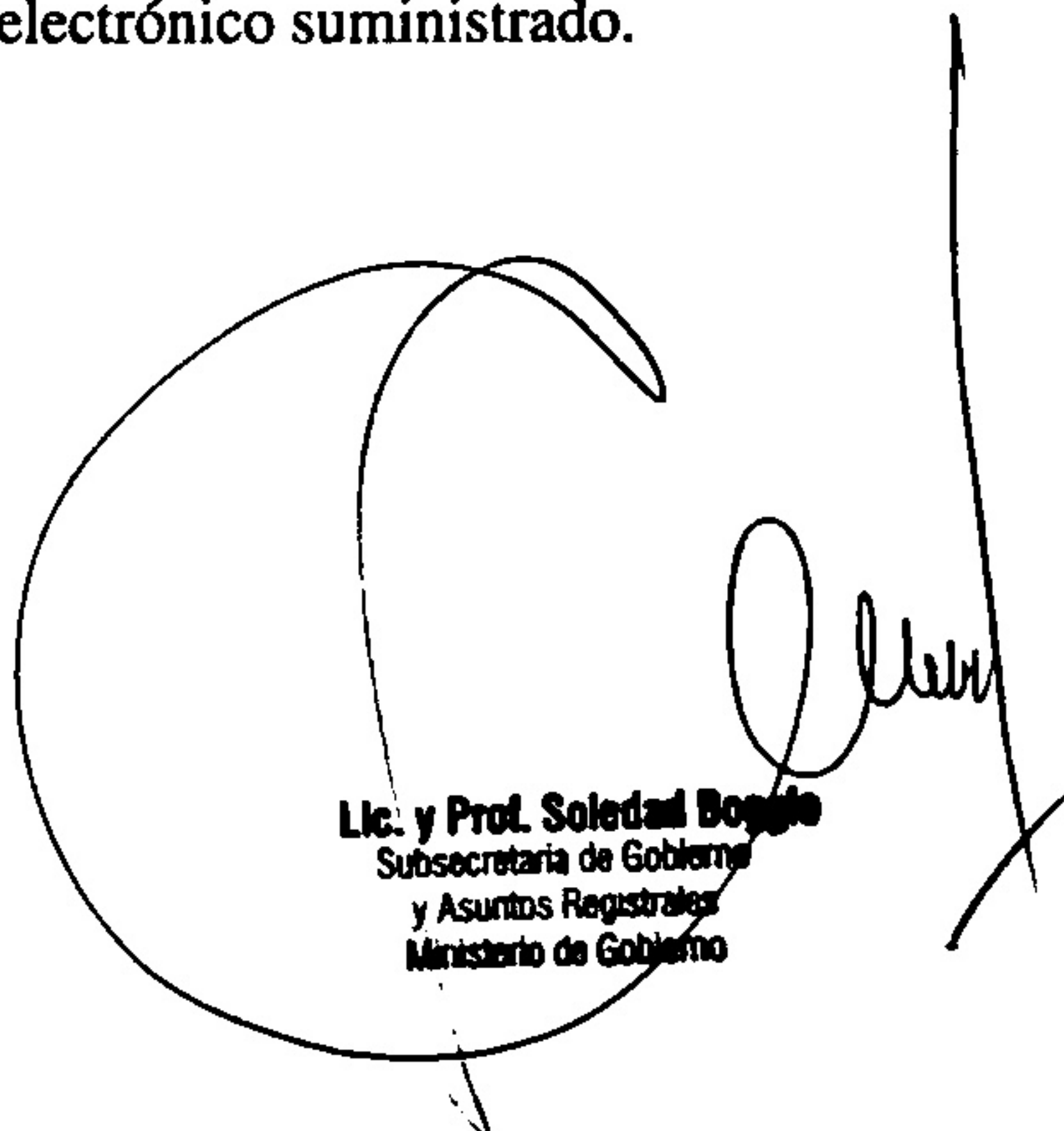
ANEXO I

Procedimiento: si quieres obtener información respecto al estado de tu propiedad o si hay alguna medida judicial respecto a tu persona, seguí los siguientes pasos:

- 1- Accede al sitio web <https://rpi.santacruz.gob.ar> del Registro de la Propiedad Inmueble y lee el apartado – Disposiciones Técnico Registrales la Disposición N° 07/25.
- 2- Comunícate con el Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Cruz a través del número de teléfono 02966-422827 (o futuro que se utilice) o al correo electrónico cepscr@gmail.com, a fin de que te informen los valores del formulario y de la tasa registral.
- 3- El Colegio de Escribanos te otorgará un numero de formulario. Con el mismo debes ingresar a la página web del Registro, sección “Servicios a Particulares”, completar el formulario electrónico conforme el servicio requerido y los datos que te vaya solicitando el sistema, adjuntando el comprobante de pago de la tasa registral y copia del DNI.
- 4- La información requerida la recibirás en el correo electrónico suministrado.


Dr. Diego D. Sarmiento
Dir. Pcia. de Registros Públicos
Sub. De Gobierno y Asuntos Registrales
Ministerio de Gobierno - Pcia. De Santa Cruz




Lic. y Prof. Soledad Boggio
Subsecretaria de Gobierno
y Asuntos Registrales
Ministerio de Gobierno