



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Año de la Grandeza Argentina

Informe

Número:

Referencia: INSTRUCCIÓN DE TRABAJO NRO. 6/2026

PARA INSTRUCCIÓN DE: Dirección de Registros y Publicidad.

PRODUCIDO POR: Dirección General / Asesoría.

OBJETO: Pautas a seguir en la calificación de los documentos otorgados en el extranjero para constituir, transmitir, modificar o extinguir derechos reales sobre inmuebles situados en la República Argentina (art. 2667 del CCC).-

VISTO lo dispuesto por el artículo 2667 del CCC, el artículo 8 de la Ley 17.801 y la Instrucción de Trabajo nro. 9/2016, y la necesidad de adecuar las pautas en la calificación registral de los documentos otorgados en el extranjero para constituir, transmitir, modificar o extinguir derechos reales sobre inmuebles ubicados en la República Argentina; y,

CONSIDERANDO:

Que, si bien del articulado del Código Civil y Comercial de la Nación (CCC) relativo a las disposiciones de derecho internacional privado surge la adopción de un sistema basado en el respeto del derecho extranjero y de sus elementos, en lo que respecta a los derechos reales sobre inmuebles el mencionado cuerpo normativo contiene una regulación específica en su artículo 2667.

Que el referido artículo, luego de establecer la aplicación del principio *lex rei sitae* a los derechos reales sobre inmuebles, en su segundo párrafo regula lo atinente a los contratos relativos a dichos derechos reales, y reza: “Los contratos hechos en un país extranjero para transferir derechos reales sobre inmuebles situados en la República, tienen la misma fuerza que los hechos en el territorio del Estado, **siempre que consten en instrumentos públicos y se presenten legalizados**”.

Que si bien la norma expresa refiere a los contratos hechos en un país extranjero para “transferir” derechos reales sobre inmuebles situados en la Argentina, la doctrina unánimemente admite que su aplicación debe hacerse extensiva a todos los demás contratos de constitución, modificación y/o extinción de derechos reales.

Que, por su parte, el artículo 8 de la Ley 17.801 establece que el Registro examinará las **formas extrínsecas** de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos.

Que de lo expuesto se colige la necesidad de adecuar lo establecido en el artículo 2 de la Instrucción de Trabajo Nro. 9/2016, en tanto la misma delega la calificación de la forma de instrumento público en el profesional autorizante del mismo, siendo que la misma resulta una de las funciones principales de este Registro.

Por ello, y con el fin de establecer pautas claras en la calificación de tales documentos otorgados en el extranjero;

**LA DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DE CAPITAL FEDERAL INSTRUYE:**

ARTÍCULO 1°.- CALIFICACIÓN DE FORMA: INSTRUMENTO PÚBLICO, LEGALIZACIÓN y TRADUCCIÓN. En los documentos otorgados en el extranjero por los cuales se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles, además de los recaudos de estilo, el registrador deberá calificar: a) que el documento traído a registración revista la forma de instrumento público (cof. art. 2667 CCC); b) que el mismo se encuentre debidamente legalizado (apostilla o cadena de legalización consular, según el país de procedencia) y, c) de corresponder, que se cumpla con la traducción efectuada por traductor público matriculado con firma debidamente legalizada.

ARTÍCULO 2°.- ROGACIÓN: La rogación y la suscripción de los formularios de estilo para su inscripción podrá ser efectuada por el autorizante del documento con su firma legalizada, por quien fuese debidamente autorizado por éste o bien por quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar.

ARTÍCULO 3°.- COMUNICACIÓN OFICIAL: Sin perjuicio de la registración del documento que cumpla las formalidades de ley, su ingreso será informado a: la Unidad de Información Financiera (UIF) y, por intermedio de la Dirección de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna, al Fisco Nacional y local -ARCA y AGIP-, ello atento a las atribuciones y competencias de los mencionados Organismos.

ARTÍCULO 4°.- Deróguese la Instrucción de Trabajo Nro. 9/2016.

ARTÍCULO 5°.- Regístrese como instrucción de trabajo, notifíquese y cúmplase.-