



MINISTERIO DE JUSTICIA

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

Disposición 2/2026

DI-2026-2-APN-DGRPICF#MJ

Ciudad de Buenos Aires, 06/02/2026

VISTO la Ley N° 17.801, el Decreto N° 2080/80 (T.O. Dec. N° 466/99), la Ley N° 25.506 de Firma Digital, las Disposiciones Técnico Registrales N° 5/2021, N° 8/2021 y N° 3/2025; y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 3° de la Ley N° 17.801 y los artículos 3° y 4° del Decreto N° 2080/80 (T.O. 1999) exigen la existencia de documentos válidos, formalmente idóneos y emanados de autoridad competente para la toma de razón de medidas cautelares, inhibiciones y demás actos inscribibles.

Que las comunicaciones electrónicas mediante el Diligenciamiento Electrónico de Oficios a Organismos Externos (DEOX) constituyen el mecanismo oficial para la remisión de oficios judiciales y solicitudes de informes al Organismo, debiendo contener necesariamente firma electrónica válida de juez/a o secretario/a, con certificado digital vigente y verificable.

Que, no obstante ello, se reciben comunicaciones que carecen de firma válida, presentan certificados digitales no verificables o exhiben defectos formales que impiden constatar la autoridad, identidad o integridad del documento remitido.

Que es necesario destacar que las firmas contenidas en archivos adjuntos al DEOX (tales como PDF adicionales, escritos, imágenes o despachos accesorios) no pueden ser verificadas por el sistema de este Registro en esa instancia, razón por la cual sólo resulta válida a los efectos de la presentación la firma electrónica aplicada directamente sobre el DEOX generado por el sistema.

Que la ausencia de firma electrónica válida impide la toma de razón del documento y determina que los plazos registrales no sean computables, afectando la seguridad jurídica del sistema de publicidad inmobiliaria.

Que, en consecuencia, resulta necesario unificar criterios de actuación para asegurar un tratamiento homogéneo de los documentos ingresados en estas condiciones, estableciendo un procedimiento claro para su rechazo y la



comunicación al usuario.

Que la presente disposición se dicta en uso de las facultades establecidas por los artículos 173, inc. a), y 174 del Decreto 2080/80 (T.O. Dec. 466/1999).

Por ello,

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPONE:

ARTÍCULO 1°.- Establécese que cuando el DEOX recibido carezca de firma electrónica válida, presente certificado digital no verificable o el documento no permita confirmar la identidad, integridad o vigencia del firmante, deberá considerarse como “DEOX INVÁLIDO” y no se dará curso al trámite solicitado.

ARTÍCULO 2°.- Dispóngase que, en los supuestos del artículo anterior, los plazos registrales comenzarán a correr únicamente una vez que se remita un nuevo DEOX que cumpla con los requisitos de firma electrónica válida y verificable.

ARTÍCULO 3°.- En los casos de invalidez detectada, el Departamento de Prioridades, Ingresos, Salida de Documentos y Resguardo de Datos (Libro Diario) deberá remitir al organismo oficiante la nota institucional de rechazo, indicando que únicamente será considerada válida la firma electrónica incorporada en el DEOX generado por el sistema y que la documentación firmada previamente adjunta no sufre dicho requisito.

ARTÍCULO 4°.- Apruébase el “Instructivo Estándar para la Emisión de DEOX con Firma Electrónica Válida” que como Anexo I (IF-2026-12988509-APN-DGRPICF#MJ) forma parte integrante de la presente disposición, el cual deberá adjuntarse a las comunicaciones de rechazo a fin de facilitar la correcta emisión de los documentos.

ARTÍCULO 5°. Hágase saber a la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, al Colegio Público de Abogados de la Capital Federal y demás Colegios Profesionales.

ARTÍCULO 6°.- La presente disposición entrará en vigencia a partir del día de su publicación.

ARTÍCULO 7°.- Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

Bernardo Mihura de Estrada

NOTA: El/los Anexo/s que integra/n este(a) Disposición se publican en la edición web del BORA
-www.boletinoficial.gob.ar-

e. 09/02/2026 N° 6354/26 v. 09/02/2026