

Boletín Registral N°46

SETIEMBRE- OCTUBRE- NOVIEMBRE- DICIEMBRE 2025



“No intentes ser el mejor de tu equipo.

Intentá que tu equipo sea el mejor”

Allen Iverson

Y llegamos al último boletín del año.....

En el presente boletín encontrarán una síntesis de las actividades realizadas durante el último cuatrimestre laboral, tratándose de un año de mayor puesta en producción de servicios digitales y de incorporación de nuevas tecnologías agilizando algunos procesos y disminuyendo trámites presenciales. Todo ello implicó capacitación permanente a usuarios internos y externos alcanzados por los procesos. Se fueron actualizando instructivos y notificando los cambios en el Portal web, facilitando su acceso

bilidad y tiempo de respuesta.

Por otra parte, integrantes de este Registro, participaron en ponencias de Encuentros Nacionales exponiendo y escuchando experiencias registrales, y temáticas de lavado de activos y tecnológicas, lo que contribuye a un contexto colaborativo a nivel nacional para estar actualizados.

Asimismo recibimos a estudiantes universitarios, con interés en conocer la práctica registral, desde el inicio y a la salida de los

diferentes trámites que se realizan en esta D.R.P.

Por último, se llevó a cabo el tradicional brindis de fin de año que contó con una gran concurrencia de integrantes de la diferentes áreas, dependencias, y la presencia de nuestros recientes jubilados, siendo una buena ocasión para agradecer la labor de todos para alcanzar las metas propuestas.

¡Feliz Año 2026!

Dra. Paula Alfonso

CONTENIDO:

<i>Portada</i>	1
<i>I Congreso Nacional e Iberoamericano de Derecho Registral Inmobiliario</i>	2
<i>IV Congreso Nacional sobre Actualidad Registral</i>	3-4
<i>Novedades informáticas</i>	5
<i>Capacitaciones</i>	6
<i>Visitas guiadas</i>	7
<i>Simulacro de evacuación</i>	8
<i>Brindis fin de año</i>	9

I Congreso Nacional e Iberoamericano de Derecho Registral Inmobiliario



Los días 4 y 5 de Setiembre de 2025 se llevó a cabo el “I Congreso Nacional e Iberoamericano de Derecho Registral Inmobiliario”, siendo sede el Colegio de Escribanos de la Provincia de Salta.

Participaron las 24 jurisdicciones argentinas y miembros de Iberoreg, profesionales del derecho, Catastro, registradores y actores clave del sector inmobiliario.

Representando a esta D.R.P. concurrieron: Dra. Paula Alfonso quien además formó parte del Comité Científico, Dra. Arabela Gherzi, Cont. Alejandra Tosi, Ing. Mónica Sosa, Ing. César Cantú, Lic. Pablo Maldonado, Dra. Bárbara Centurión, Lic. Celia Ridi, Proc. Claudia Ferrero y Dra. Amira Riquelme.

Los Ejes temáticos fueron:

- Nuevas tendencias en registración inmobiliaria.
- Registro- Catastro
- Tecnología e innovación
- Prevención de lavado de activos en la actividad registral.

Por Mendoza expusieron en el “Eje Tecnología e innovación” -Lic. Pablo Maldonado- Coordinación Administrativa y en el “Eje Prevención de lavado de activos en la actividad registral”, la Of. de Cumplimiento -Cont. Alejandra Tosi. A continuación presentamos una breve síntesis de las exposiciones.

Eje temático: “Tecnología e Innovación”

Título: “Procesos de Digitalización de To-

mos en la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial 1º, 3º y 4º Circunscripción Judicial, Poder Judicial, Provincia de Mendoza”.



La exposición estuvo a cargo del Lic. Pablo R. Maldonado quien transmitió la experiencia de la implementación de la digitalización intensiva de tomos en la DRP.

La experiencia de Mendoza demostró que el Registro Digital es posible y económicamente viable, la clave es la innovación en la gestión y la tecnología.

Invitamos a los Registros de Iberoamérica a adoptar modelos de gestión similares para construir un sistema registral más ágil, seguro y accesible.

Lic. Pablo R. Maldonado
Coordinación Administrativa



Eje temático: “Prevención de lavado de activos en la actividad registral”

La presentación y ponencia estuvo a cargo de la Of. de Cumplimiento- Cont Alejandra Tosi, quien en forma conjunta con la Dra. Natalia Leites se refirieron a la labor de los Registros de la Propiedad Inmueble en el rol de Sujetos Obligados en el Sistema PLA/FT, haciendo un minucioso detalle de las normativas emanadas de la Unidad de Información Financiera, más relevantes en lo que respecta a los Registros. Puntualizaron las obligaciones que se deben cumplir y la importancia de dicha labor como colaboradores con el sistema preventivo, en pos de la seguridad jurídica y la transparencia en el tráfico inmobiliario.

Finalmente, resaltaron la importancia que tienen los lazos de cooperación entre los distintos Registros, la interacción y la retroalimentación con organismos nacionales e internacionales, trabajando con un objetivo común que es el de prevenir **el lavado de activos en el ámbito registral inmobiliario**.

Cabe destacar que la ponencia de la Cont. Alejandra Tosi obtuvo el primer lugar recibiendo el premio “Ponencia destacada” del Congreso.

¡Felicitaciones!

Coordinación Administrativa



IV Congreso Nacional sobre Actualidad registral

Los días 10 al 13 de noviembre de 2025, tuvo lugar el IV Congreso Nacional sobre Actualidad Registral, siendo sede el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, en la que participaron por la D.R.P. de la 1°, 3° y 4° C. Judicial, la Dra. Paula Alfonso, quien expuso en el módulo de Calificación registral de documentos por los que se incorporan inmuebles al Estado y la Cont. Alejandra Tosi quien realizó una exposición conjunta con la Dra. Natalia Leites y Esc. Julián González Mantelli.

“Régimen registral Inmobiliario: Documentos Registrables”

En su Introducción, enumeró los documentos registrables que acceden a los Registros Inmobiliarios por los cuales el Estado nacional, provincial o municipal adquiere o se le reconoce el dominio de inmuebles.

En su exposición analizó la normativa aplicable, jurisprudencia y calificación registral en Mendoza en determinados supuestos.

Documentos Registrables:

Abandono de dominio
Dominio eminente
Decomiso
Donaciones
Expropiación
Extinción de dominio
Prescripción administrativa
Compraventa y permuta
Readquisición

CONCLUSIONES:

Se estima que existe una deuda pendiente: el relevamiento y regularización de los inmuebles del Estado.

Los RI estamos fuertemente comprometidos en contribuir a la seguridad jurídica preventiva protegiendo nuestro territorio, ya que no hay nada más valioso que cuidar lo que es de todos.

Dra. Paula Alfonso



“La función Registral Inmobiliaria y su aporte institucional a la Prevención del Lavado de Activos”

La ponencia estuvo a cargo de la Cont. Alejandra Tosi y Dra. Natalia Leites, Coordinadoras Referentes de Oficiales de Cumplimiento del país ante UIF, designadas por el Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble mediante Acta Nro. 43, suscripta el 15/04/2024, y el Esc. Julián González Mantelli, quien expuso la situación de

los Escribanos como Sujetos Obligados, efectuando, entre los tres ponentes, el paralelismo normativo por el cual se encuentran regidas ambas actividades en la actualidad.

A continuación se brinda un breve resumen de la principal problemática desarrollada en la exposición:

“Registros de la Propiedad Inmueble” en su rol de Sujetos Obligados: Normativa aplicable y problemas que se suscitan frente a la normativa vigente para Escribanos.

Los Registros de la Propiedad Inmueble se encuentran regidos –hasta la actualidad– por la Resolución 41/2011. Dicha resolución establece los lineamientos generales que deben contemplar los Registros en cuanto a sus obligaciones como “Sujeto Obligado” ante UIF y también los controles que debe efectuar frente a los Sujetos

Obligados “Escribanos” con quienes se vincula en el ámbito de su competencia.

En el desarrollo de su actividad, además de la calificación registral que debe efectuar el Registro, debe cumplir con la normativa UIF y exigir el cumplimiento de las siguientes pautas, por parte del Sujeto Obligado Escribano:

IV Congreso Nacional sobre Actualidad registral (cont)

¿Qué califica el Registro en materia UIF?

Constancia de inscripción ante UIF.

DDJJ de cumplimiento con la normativa de Prevención de Lavado de Activos, FT y FP.

Información del carácter PEP de los otorgantes del acto.

Información de Beneficiario Final, cuando resulte aplicable por tipo de sujeto y acto a inscribir.



La resolución 41/2011 –que en su art. 8 bis, establece los términos que deben exigirse a los escribanos, sin discriminar tipo de actos ni montos- es la norma que los Registros deben contemplar, siendo exigible frente a todos los trámites ingresados por el profesional escribano sin aplicación del concepto “actividad específica”.

Por otra parte, y con el mismo alcance, los Registros Inmobiliarios, deben exigir el cumplimiento con la normativa PEP (Res. 192/2024) y con la de Beneficiario Final (Res. 112/2021), sin atender si se trata o no de una actividad específica.

Normativa UIF para Escribanos: Res. 242/2023

Frente a tales obligaciones, en el año 2023, la Unidad de Información Financiera dictó la **Resolución 242** para los Escribanos que acarreó cambios sustanciales para la actividad notarial. Dicha resolución, trajo como principal modificación, la del **alcance del profesional escribano como Sujeto Obligado**, abandonando el concepto anterior que los tornaba tales por la profesión desempeñada (Res. 21/11) A partir de la nueva resolución, los Escribanos sólo revisten el carácter de Sujetos Obligados cuando realicen alguna de las **Actividades Específicas** detalladas en el art. 2 inc. A):

1-transferencias de dominio por compra y/o venta de bienes inmuebles, cuando el

monto involucrado sea superior a **SETECIENTOS (700) Salarios Mínimos, Vitales y Móviles**;

2-organización de aportes o contribuciones para la creación, operación o administración de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas; y

3-creación, operación o administración de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas, y la compra y venta de negocios jurídicos y/o sobre participaciones de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.

¿Qué califica el Escribano?

En cumplimiento con la Res. 242/23, exigirán a sus clientes los requisitos de la normativa UIF (*DDJJ de carácter PEP; información de Beneficiario Final; DDJJ de licitud de fondos y/o acreditación, inscripción ante UIF si el cliente es SO, entre otras*) en aquellos actos que constituyan una AE y según el nivel de riesgo que le haya otorgado el profesional al cliente. Mientras que la calificación en materia UIF que llevan a cabo los Registros Inmobiliarios es otra, ya que aún no cuentan con una norma que acote el control por AE.

Problemática:

Como consecuencia de la modificación en el alcance y definición del Sujeto Obligado “Escribano”, debía producirse *-de manera armónica y coordinada-* la modificación de la normativa de los Registros, a fin de alinear el criterio del “control” que éstos

Organismos deben realizar sobre la actividad notarial.

Al no haberse actualizado aún la Resolución 41/2011, se generó una situación compleja que debe ser contemplada por quienes desempeñan tanto la actividad notarial como la de Registración Inmobiliaria: el Registro, en cumplimiento de la Res. 41/11, exige el cumplimiento de normativa UIF al escribano en todos los actos y con independencia de los montos involucrados, y no sólo ante las AE.

Tal situación fue el eje principal de la ponencia, la cual tuvo como objetivo informar a la comunidad Notarial y Registral la situación actual que transitan los Registros, en ausencia de actualización de la resolución 41/2011 y armonización de sus términos con la de los Sujetos Obligados Escribanos.

Asimismo, se contextualizó cada una de las obligaciones que tienen ambos Sujetos Obligados ante UIF; los plazos para efectuar cada tipo de reporte; el motivo de las normas aplicables a cada actividad; y el contexto internacional que rige en materia de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Financiación de la Proliferación de Armas de destrucción Masiva (GAFI) Por otra parte, se expusieron los cambios traídos por la Ley 27.739; la creación del Registro Público de Beneficiarios Finales (*que no exime a los Sujetos Obligados del cumplimiento con la Res. 112/2021 UIF*); el dictado de nuevas normativas relacionadas a Congelamiento Administrativo de Bienes y Activos, entre otras cuestiones relevantes en materia preventiva.-

Cont. Alejandra Tosi

Novedades informáticas del tercer cuatrimestre

Durante el tercer cuatrimestre del año 2025, la Coordinación de Informática Registral, ha continuado con la actualización de información del nuevo Portal de la DRP.

Asimismo, se han llevado a cabo capacitaciones presenciales a los usuarios internos del Registro, sobre los nuevos procesos implementados.

Además, se dio continuidad al desarrollo y actualización de los procesos en el sistema Sayges, encontrándose en el entorno de producción, según el siguiente detalle mensual:

En Setiembre:

- * -Autoconsulta de Inmuebles (actualización).
- * -Autoconsulta de Escrituras.
- * -Pedido de Copia Simple de Escritura.

En Octubre:

- * -Cancelación Inhibición General.
- * -Informe de Inhibición (actualización).
- * -Informe de titularidad (actualización).
- * -Otros Actos de Poder.

En Noviembre:

- * - Informe de Poder (actualización).
- * - Inscripción de Poder (actualización).
- * - Otros Actos de Poder (actualización).
- * - Copia Simple Tomo No Digitalizado (actualización).
- * - Copia Simple Tomo No Digitalizado (usuario interno - actualización).
- * - Se logró la primera integración con la plataforma Mendoza por mí (MxM), encontrándose a disposición el Certificado de Deudores Alimentarios Morosos.

En Diciembre:

- * -Se agregó como nueva opción de logueo y autenticación para ciudadanos y profesionales la opción Mendoza por Mi (MxM).
- * - Informe Inhibición (profesionales - actualización).
- * - Informe Inhibición (ciudadano - actualización).



Avances Técnicos en la DRP:

1-Estado de la Migración

Se ha completado la **migración de la totalidad de los servidores y datos** al entorno de infraestructura en la nube provisto por OVH.

2-Ambientes de Desarrollo y Pruebas

Los **ambientes de desarrollo y test** desplegados sobre la infraestructura de OVH se encuentran en una etapa avanzada de validación y están **próximos a ser considerados productivos** dentro del nuevo esquema operativo.

3-Seguridad e Interoperabilidad – Plataforma X-Road

Como parte de la estrategia de seguridad e interoperabilidad, se ha instalado un **servidor de seguridad X-Road** en la infraestructura de OVH, el cual se suma al servidor X-Road ya existente en la infraestructura local. Esta configuración habilita un **esquema de comunicación segura entre ambas infraestructuras**.

Actualmente se están realizando **pruebas de consumo de los servicios expuestos a través de X-Road**, validando:

-Correcto funcionamiento de los intercambios de información.

-Tiempos de respuesta y estabilidad de las comunicaciones.

-Registro y auditoría de transacciones.

4-Evaluación de Desempeño y Monitoreo

Se ha optimizado el **monitoreo centralizado de la infraestructura**, incorporando métricas y alertas.

Las pruebas realizadas permiten confirmar los beneficios esperados del entorno en la nube y facilitar la detección temprana de posibles incidencias.

5-Documentación y Actualización Técnica

Se continúa con el proceso de **documentación y actualización técnica**. La documentación resulta clave para la continuidad operativa y la correcta administración del entorno.

6-Ambientes de Pruebas – Nueva Versión del Sistema del Registro

Se han implementado **dos ambientes de prueba** de la nueva versión del sistema del Registro, destinados a:

- Pruebas de compatibilidad con los procesos existentes (trámites e informes).

-Evaluación de mejoras funcionales y de usabilidad.

- Validación del impacto en la experiencia del usuario.

Estos entornos permiten realizar ajustes y validaciones previas a una eventual puesta en producción.

7-Integración de Proveedor de Identidad – MxM (Mendoza por mí)

Se ha incorporado **MxM (Mendoza por mí)** como proveedor de identidad adicional para el acceso a la **Oficina Virtual**, ampliando las opciones de autenticación disponibles y reforzando la interoperabilidad con servicios digitales provinciales.

Coordinación de Informática Registral

Capacitación SAYGES en el Área Folio Real

Los días 17 y 18 de noviembre de 2025 se llevaron a cabo, talleres de capacitación en el uso de la herramienta SAYGES, dirigida a todo el personal de Folio Real, organizándose para ello, en cuatro sub- grupos, siendo capacitadas un total de 33 personas.

Los talleres contaron con una carga horaria de una hora y se realizaron en el SUM de esta D.R.P., a cargo de la Lic. María Graciela Cáceres, de la Coordinación de Informática Registral.

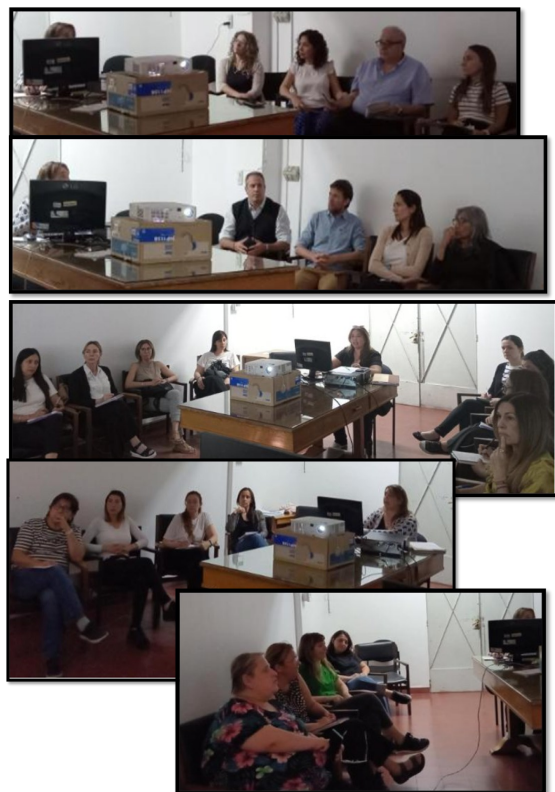
En cuanto a sus contenidos, se les brindó información y mostró cómo se accede con el perfil de usuario interno en el sistema de auto-consultas de Inmuebles, Inhibiciones y titularidad.

También se los instruyó en el uso del Portal web, y en base a las consultas se los fue orientando sobre cómo ingresar

para ver otros trámites, instructivos, teniendo en cuenta los perfiles y permisos. Durante la capacitación hubo interacción entre los participantes y capacitadora en donde se formularon consultas, dado que cuentan con un sistema de reparto manual y con algunas variables que se generan por descuentos y reasignación de títulos, ya sea por licencias o bien por actos rogados.

Se les informó que ante cualquier inconveniente deberán consultar por mail a la Mesa de Ayuda de asistencia a usuarios, de Informática Registral.

Coordinación Administrativa



Capacitación SAYGES en el Área de Mandatos

El día 20 de noviembre de 2025 se llevó a cabo, una capacitación de SAYGES, para el personal de Mandatos. El taller tuvo una duración de una hora y se realizó en el SUM de esta D.R.P., a cargo de la Lic. María Graciela Cáceres y la desarrolladora Florencia Fusari de la Coordinación de Informática Registral. También se encontraban presentes Asesora Registral- Dra. Valeria Barbeito y Coordinadora de Proyectos- Ing. Mónica Sosa.

Su objetivo fue continuar profundizando en los contenidos internos ya incorporados y algunas otras funcionalidades tales como: Informe de Poderes y parámetros de búsqueda, según haya sido su inscripción en Sayges o en SIRC, ya que estos sistemas no están vinculados. Anterior al SIRC (17/10/16) no se encuentran digitalizados los poderes, encontrándose en el Archivo Judicial, por lo

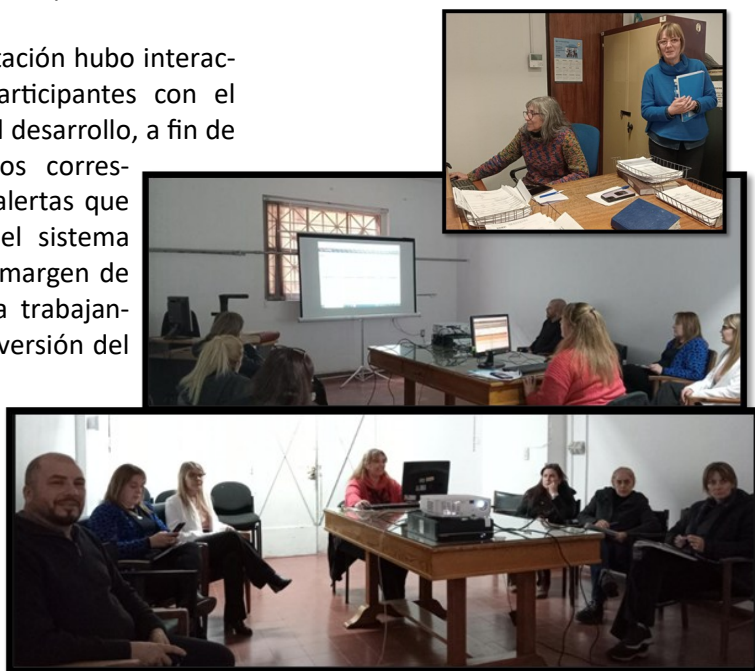
que su búsqueda es manual.

El 2do tema fue: Inscripción de Poderes y Otros actos. Se brindaron varios ejemplos tomando en cuenta las dudas de los participantes, con la finalidad de que se contemplen en el nuevo sistema.

Durante la capacitación hubo interacción entre los participantes con el equipo a cargo del desarrollo, a fin de incluir los arreglos correspondientes y las alertas que les va a indicar el sistema para disminuir el margen de error. Se continúa trabajando en una nueva versión del bloque de Notarios autorizantes. Se les recordó que, ante cualquier inconveniente, deberán consultar por

mail a la Mesa de Ayuda de asistencia a usuarios, de Informática Registral.

Coordinación Administrativa



Visita de estudiantes de la Universidad de Mendoza



A solicitud de la Esc. Andrea Mirábile, titular de la cátedra de Derechos Reales de la Universidad Mendoza, y de la Esc. María Fernanda Rodríguez Bragazi se llevó a cabo en nuestra sede, una visita guiada que tuvo su inicio en el Salón de Actos de la Suprema Corte de Justicia, el día 21 de Octubre de 12.30 a 14 horas. Concurrieron alrededor de 41 alumnos, pertenecientes al turno mañana y tarde de la cátedra y fueron recibi-

dos por la Esc. Act. Manón Martínez (Sub Jefa de Medidas Cautelares) y la Dra. Valeria Barbeito (Asesora), quienes les dieron una charla informativa, conforme a las temáticas solicitadas por las docentes que querían profundizar ya que, con posterioridad, se les tomaría un cuestionario de lo conversado durante la visita. Al finalizar la disertación, los alumnos del turno tarde a cargo de la docente Esc. Rodríguez Bragazzi, rindieron un cuestionario, cuya calificación estuvo a cargo de

la misma.

A continuación, hicieron una recorrida por las diferentes áreas de la D.R.P. indicándoles, de manera resumida, sus procesos. También se les recordó la importancia del Portal web que se va actualizando en relación a la normativa, los procesos e instructivos, y los requisitos registrales para cada tipo de trámites.

Coordinación Administrativa.

Nuevamente llegaron pasantes a la MEU



A solicitud del Director de Recursos Humanos -Lic. Hugo César Correas- y en virtud del Convenio Celebrado entre la Suprema Corte de Justicia y la Dirección General de Escuelas, que comprende a colegios estatales y privados de la provincia de Mendoza, esta D.R.P. manifestó su conformidad en recibir a dos pasantes que se encontraban cursando el último año de la secundaria. Es así que el día 19/11/2025, iniciaron sus pasantías Juana Rosales y Valentín Martí Bauza, alumnos del Colegio San José de los Hermanos Maristas, prestando funciones en la MEU, bajo la supervi-

sión de la Jefa a cargo de la MEU – Lic. Claudia Díaz- y la tutora por parte de la Unidad Educativa a la Prof. Mariana Abraham.

Los alumnos hicieron sus prácticas de lunes a viernes de 8:00 a 12:00 hs, hasta el 28 de noviembre de 2025. Una vez finalizada las prácticas esta Dirección, emitió el certificado correspondiente.

Agradecemos a los pasantes su responsabilidad y buen desempeño.

Coordinación Administrativa

Simulacro de evacuación

El día 12 de noviembre se realizó un ejercicio de simulacro de evacuación en el Edificio I del Poder Judicial. Su objetivo fue generar conciencia y responsabilidad sobre la seguridad de todas las personas que allí trabajan, como así también del público que concurre en general, ante una situación de emergencia.

El éxito del Plan de Contingencia, estuvo dado por el alto grado de compromiso de las autoridades, la participación del personal, el conocimiento de las acciones a seguir, la capacitación de brigadistas y líderes de evacuación, sumado a la práctica con simulacro, pudo alcanzarse un óptimo resultado.

Todo el operativo se realizó en coordinación con personal de Casa de Gobierno, y se concentró en el Punto de Encuentro o Zona de Seguridad designada en el Helipuerto, predio ubicado al Sur del Edificio.

La evacuación total del edificio se logró en 8 minutos de manera ordenada, incluso con el simulacro de traslado de heridos. Nuestra compañera Carolina Miranda fue la elegida para cumplir ese rol.

También participó el helicóptero de la provincia que hizo el traslado de la “persona herida” hasta la Base Cóndor, completando los protocolos establecidos en caso de emergencia.

Una vez finalizada la práctica, el Jefe del Servicio de Higiene y Seguridad -responsable del procedimiento- Lic. Martín Ragusa, agradeció a todos los participantes por la excelente predisposición y colaboración.



Brindis de agradecimiento por un año más compartido y por un próspero 2026!

El día 19 de diciembre, luego de la jornada laboral, se llevó a cabo en uno de los pasillos de tribunales, el tradicional brindis de fin de año que contó con una numerosa concurrencia de los equipos de trabajo de esta dependencia, Of. de la D.R.P. de San Martín y el Archivo Judicial.

Asimismo, nos acompañaron algunos de los recientes jubilados: Viviana Castro, Alberto Alcalino y Marcos Ciullini.

Algunos se encargaron de ambientar el lugar con decoración navideña, otros de armar las mesas, servir la comida, vivenciándose un clima colaborativo y festivo, siendo un espacio de reencuentro y comunicación con compañeros de las diferentes oficinas.

Luego de comer unas ricas empanadas, la Dra. Paula Alfonso agradeció el esfuerzo y compromiso de los integrantes del Registro, deseando que el 2026 sea un año con mejores oportunidades de crecimiento para todos!

¡Felicidades!

Compartimos el saludo de fin de año para cerrar el boletín rescatando el espíritu de las fiestas



PODER JUDICIAL

Diseño y Redacción:

Lic. Laura Yañez

Lic. Mariana Vázquez

Supervisión:

Dra. Paula Alfonso

Colaboradores

Dra. Paula Alfonso

Esc. Act. Manón Martínez

Lic. Maria Graciela Cáceres

Lic. Pablo Maldonado

Cont. Alejandra Tosi

Estamos en <https://jusmendoza.gob.ar/>