

DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Disposición técnico registral N° 18/2009

La Plata, 3 de diciembre de 2009.

VISTO la sanción de la ley N° 14.044(1), modificatoria del artículo 3° de la ley N° 10.295, y

CONSIDERANDO:

Que el nuevo artículo 3° incorpora al Registro de la Propiedad nuevos servicios, modifica los tipos de trámite preferenciales, como así también el valor de las Tasas Especiales por servicios registrales;

Que la entrada en vigencia de la nueva ley determina la necesidad de establecer los plazos de expedición y registración de los documentos que acceden al organismo a fin de dar previsibilidad a los usuarios;

Que resulta necesario reglamentar aspectos del procedimiento administrativo registral relacionados con el control y el pago de la reposición de las Tasas Registrales;

Que, a fin de agilizar el control del pago de las tasas y, como consecuencia, la registración de los documentos, resulta de cumplimiento obligatorio la incorporación en las rogatorias de leyendas que faciliten la determinación del monto a reponer;

Que deviene conveniente el dictado de una disposición técnico registral que unifique la normativa vigente sobre la materia, con excepción de aquellas que, debido a su especialidad, merezcan un tratamiento diferenciado (disposiciones técnico registrales 12/1992; 14/1992; 8/1994; 4/1995(2); 6/2001(3); 2/2002(4); 5/2003(5); 15/2002(6); 5/2003; 16/2004(7));

Que las exenciones en el pago de los servicios que brinda el Registro son de carácter restrictivo y deben estar expresamente establecidas por normas legales específicas;

Por ello, **el Director Provincial del Registro de la Propiedad**

DISPONE:

PUBLICIDAD

Artículo 1°. Se establecen en los servicios de publicidad los siguientes plazos de expedición a partir de la fecha de su ingreso:

a) TRÁMITES SIMPLES DE CERTIFICADOS DE DOMINIO y DE ANOTACIONES PERSONALES, apartado I A, puntos 1 y 3 del artículo 3° de la ley N° 10.295 y sus modificatorias: 7 días para Escribanos con registro en la ciudad sede del Organismo y 10 días para los Escribanos con registros en otras jurisdicciones.

b) TRÁMITES SIMPLES DE INFORMES, COPIAS DE ASIENTO y CERTIFICACIONES DE COPIAS, apartado I, A, puntos 2, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 3° de la ley N° 10.295 y sus modificatorias: 15 días.

c) TRÁMITES URGENTES, apartado I, B) del artículo 3° de la ley N° 10.295 y sus modificatorias: 2 días.

Art. 2°. Los servicios de publicidad de trámite urgente regulados en el apartado I, B), del artículo 3° de la ley N° 10.295 y sus modificatorias, y los certificados de dominio y anotaciones personales de trámite simple, regulados en el apartado I A, puntos 1 y 3 de la mencionada ley, no podrán ser observados por reposición incompleta del pago de la Tasa Especial por Servicios Registrales cuando el único motivo de observación sea la falta de pago correcta del servicio.

En dicho supuesto, el departamento interviniente en la expedición adjuntará, al formulario, un volante por duplicado en el cual se indicará la suma faltante, bajo firma y sello del agente responsable. La documentación será entregada al requirente en el Departamento Recepción y Prioridades, previa reposición de la tasa faltante en el volante adjunto.

Art. 3°. En el supuesto contemplado en el apartado I, B), punto 9 del artículo 3° de la ley N° 10.295 y sus modificatorias (expedición de servicios de publicidad en el día), la documentación deberá ingresar antes de las 10 hs. previa consulta de la capacidad operativa del Departamento involucrado, que deberá realizar el cómputo de las fojas requeridas.

Art. 4°. Se establecen en los servicios de registración, los siguientes plazos de expedición a partir de la fecha de su ingreso:

a) TRÁMITES SIMPLES, apartado II, A) del artículo 3° de la ley N° 10.295 y sus modificatorias: 20 días.

b) TRÁMITES URGENTES, apartado II, B) del artículo 3° de la ley N° 10.295 y sus modificatorias: 4 días.

Art. 5°. Cuando se rogare la registración de documentos que contengan más de un acto con relación a un inmueble, la tasa del dos por mil (2 ‰) se calculará teniendo en cuenta el monto mayor, entre la valuación fiscal, el monto de la operación, el valor inmobiliario de referencia (V.I.R.), o el monto de cualquier cesión que integre la operación documentada, con relación a cada acto. Similar procedimiento se aplicará cuando exista más de un inmueble.

Art. 6°. Cuando se rogare la registración de documentos que contengan actos sin monto, la tasa del dos por mil (2 ‰) se calculará sobre el monto mayor entre la valuación fiscal o el valor inmobiliario de referencia (V.I.R.). Similar procedimiento se aplicará cuando exista más de un inmueble.

Art. 7°. Cuando se rogare la registración de documentos que comprendan actos que afecten a más de un inmueble y la operación tuviera un único monto, la tasa del dos por mil (2 ‰) se calculará teniendo en cuenta, el mayor valor que resulte de la sumatoria, en caso de corresponder, de la valuación fiscal, el valor inmobiliario de referencia (V.I.R.), el monto de la operación o el de la cesión que integre la operación documentada de los inmuebles. Se exceptúa del presente artículo el derecho real de hipoteca cuya tasa será calculada sobre el monto del gravamen.

Art. 8°. Cuando se rogare la registración de documentos que contengan actos de transmisión de parte indivisa, la tasa del dos por mil (2 ‰) se calculará teniendo en cuenta el mayor valor que resulte de la valuación fiscal, el monto de la operación, el valor inmobiliario de referencia (V.I.R.), o el monto de cualquier cesión que integre la

operación documentada (o en su caso, de la suma de las mismas), en relación a la parte indivisa transferida.

Art. 9°. Cuando se rogare la registración de todo documento que contenga cesión de acciones y derechos hereditarios, en virtud del cual se produzca la transmisión de inmuebles, deberá abonarse por dicha cesión la tasa del dos por mil (2‰), calculado sobre el mayor valor entre la valuación fiscal, el monto de la operación o el valor inmobiliario de referencia (V.I.R.), (o en su caso, de la suma de las mismas en caso de corresponder), con respecto a la parte indivisa que se cede.

Art. 10. Las tasas especiales por servicios de registración establecidas en el apartado II del artículo 3° de la ley N° 10.295 y sus modificatorias, en ningún caso abonará una tasa inferior a sesenta pesos (\$ 60).

Art. 11. La desafectación de los regímenes de la ley N° 13.512 y 19.724 quedará comprendida en el supuesto regulado en el apartado II, A), 7 de la ley N° 10.295, artículo 3° y sus modificatorias, y abonarán la suma fija de sesenta pesos (\$60).

Art. 12. El reconocimiento de medidas cautelares quedará comprendido en el supuesto regulado en el apartado II, A), 9 de la ley N° 10.295, artículo 3° y sus modificatorias, que abonará la suma fija de sesenta pesos (\$60).

Art. 13. En virtud de que la servidumbre real civil se conforma con la existencia de un fundo dominante y de un fundo sirviente, deberán acompañarse minutas de inscripción y tributarse las tasas correspondientes por ambos fundos, por la totalidad de las servidumbres pasivas y activas que se registren o se reconozcan. Con respecto a la constitución de servidumbres administrativas se tributará por inmueble afectado.

Art. 14. Todo documento que se presente para su registración, pasados los 180 días desde su primigenio ingreso en el Libro Diario, deberá abonar nuevamente el total de las Tasas Especiales por servicios registrales correspondientes, a excepción de los supuestos en los que se encuentre prorrogada su inscripción provisional.

EXENSIONES

Art. 15. En los documentos que se solicitare la exención del pago de la tasa especial por servicios registrales, deberá consignarse expresamente en rubro observaciones la norma legal específica de la que surge dicha exención.

Art. 16. En todo documento judicial que provenga de una causa en la que se haya concedido, (en forma provisoria o definitiva) el beneficio de litigar sin gastos (artículos 83 y 84 del C.P.C.C.B.A.) y en consecuencia, se requiera la eximición del pago de la tasa por servicios registrales, deberá transcribirse el auto por el cual se hubiere otorgado dicho beneficio o surgir en forma indubitable, que el mismo fue concedido sin necesidad de transcribir el auto cuando la documental sea suscripta por un funcionario judicial.

PROCEDIMIENTO

Art. 17. En los documentos de origen notarial, deberá consignarse en el rubro "observaciones" de la minuta rogatoria:

"Especie/s de derecho:"

"Monto/s de la operación: \$..."

"Valuación fiscal \$..."

“Valor Inmobiliario de Referencia (V.I.R.) \$....

“Monto de la cesión documentada: \$.....

“Total: \$... (Pesos...)”.

De tratarse de operación sin monto, se consignará:

“SIN MONTO - especie de derecho:”

“Valuación fiscal \$....”

“Valor Inmobiliario de Referencia (V.I.R.) \$.....”.

En los casos regulados en el apartado II A), puntos 4 y 5 de la ley N° 10.295 y sus modificatorias se consignará:

“VIVIENDA ÚNICA, FAMILIAR y DE OCUPACIÓN PERMANENTE”, detallándose en los supuestos de constitución de hipoteca -de corresponder- “compra”, “construcción”, “ampliación” o “refacción”.

Todas las leyendas bajo firma y sello del profesional interviniente.

Art. 18. En aquellos supuestos en los que el acto documentado tuviera un monto expresado en moneda extranjera, a los efectos del pago y fiscalización de las tasas especiales por servicios registrales, deberá el rogante - a continuación de las leyendas de los artículos anteriores - consignar la conversión a pesos, dejando constancia de la cotización tenida en cuenta de acuerdo al tipo de cambio tipo vendedor registrado y/o, publicado por el Banco de la Nación Argentina, y la fecha de la misma, la que nunca podrá ser anterior al cierre del día hábil previo al otorgamiento del acto, bajo su estricta responsabilidad. En su defecto, se tendrá en cuenta la cotización del día hábil anterior a la presentación del documento.

Art. 19. Como parte integrante de la leyenda conformada por los supuestos previstos en los artículos anteriores deberá dejarse constancia de la “cantidad de causantes”, tanto en los documentos notariales como en los documentos judiciales, cuando se ruegue la registración de transmisión de dominio por causa de muerte, en virtud de que la declaratoria de herederos de cada causante constituye un acto encadenador del tracto.

Art. 20. En caso de constar cesiones de acciones y derechos hereditarios como parte integrante de la leyenda conformada por los supuestos previstos en los artículos anteriores se consignará:

“Cesión de acciones y derechos hereditarios”

“Monto: \$...”

“Valuación fiscal: \$...”,

“Valor Inmobiliario de Referencia (V.I.R.) \$.....”

“Parte indivisa cedida.../... \$...”.

Art. 21. En los documentos de origen judicial, con excepción de los que dispongan medidas precautorias y sus levantamientos, las leyendas de los artículos anteriores se consignarán en los oficios rogatorios. Asimismo se estampará: “La presente manifestación reviste el carácter de declaración jurada” bajo firma y sello del profesional actuante (abogado de provincia en los términos de la ley N° 22.172 o profesional autorizado en testimonio en la jurisdicción provincial). Esta última constancia quedará suplida cuando surja de documentación suscripta por funcionario judicial.

Art. 22. En todos los casos en que resulte necesario tener en cuenta la valuación fiscal o Valor Inmobiliario de Referencia (V.I.R.), para realizar el cálculo de la tasa deberá acompañarse certificado o informe de valuación fiscal donde consten las mismas del año en curso.

En los supuestos de escrituras ingresadas durante los dos primeros meses del año, será aceptada la valuación fiscal o valor inmobiliario de referencia (V.I.R.) del año anterior. Cumplido ese lapso, deberá adjuntarse la valuación fiscal o valor inmobiliario de referencia (V.I.R.) del año en curso. Quedan exceptuados los documentos judiciales que no reponen tasa fija, los cuales deberán acompañar en todos los casos, la valuación fiscal o valor inmobiliario de referencia (V.I.R.) correspondiente a la fecha de su ingreso vigente.

Art. 23. Las manifestaciones relacionadas en los artículos anteriores revestirán carácter de declaración jurada.

Art. 24. La falta de cumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores dará lugar a la registración provisional prevista en la ley N° 17.801, sin perjuicio de las acciones que pudieran competir a la Fiscalía de Estado ante cualquier incumplimiento de la ley N° 10.295 (t.o. decreto N° 1375/1998) y modificatorias.

Art. 25. La presente Disposición será aplicable a todos los documentos que ingresaren a partir del 4 de enero de 2010.

Art. 26. Derogar las disposiciones técnico registrales N° 14/1978; 7/1992; 8/1994; 11/2000(8); 13/2000(9); 15/2000(10); 13/2002(11); 3/2007(12); 4/2007(13); 8/2007(14); 9/2007(15); 2/2008(16); 5/2008(17); 9/2008(18); 12/2008(19); artículo 4° de la disposición técnico registral N° 14/2008(20).

Art. 27. Se mantiene la vigencia de las disposiciones técnico registrales N° 12/1992; 14/1992; 8/1994; 4/1995; 12/2002(21); 5/2003; 6/2001; 15/2002; 5/2003 y 16/2004.

Art. 28. Registrar como Disposición Técnico Registral. Comunicar a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, como así también a todas las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Elevar al Ministerio de Economía. Elevar, para su conocimiento, a la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires. Poner en conocimiento de los Colegios de Escribanos y de Abogados de la Provincia de Buenos Aires y de los restantes Colegios de Profesionales interesados. Publicar en el Boletín Oficial y en el Sistema de información Normativa de la Provincia de Buenos Aires (S.I.N.B.A.). Cumplido, archivar.

ROBERTO DANIEL PRANDINI
Abogado

Director Provincial del Registro de la Propiedad
Provincia de Buenos Aires

COPIA OFICIAL.