

Ministerio del Interior

Nota D.A.T.F. N° 488/2010

BUENOS AIRES, 10 de Julio de 2010.-

AL SEÑOR PRESIDENTE

DEL CONSEJO FEDERAL DEL NOTARIADO ARGENTINO

Esc. GUSTAVO DANIEL ROSSO.

S / D

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, en mi carácter de Coordinador del Área de Previa Conformidad de la Dirección de Asuntos Técnicos de Fronteras de la Secretaría de Interior, Ministerio del Interior, a fin de poner en su conocimiento las circunstancias que seguidamente se exponen.

La Resolución Ministerial N° 166/09 ha impactado en esta Dirección de Asuntos Técnicos de Fronteras en forma considerable.

Desde su entrada en vigencia las actuaciones que se remiten a este organismo han tenido su correspondiente análisis permitiéndonos brindarle no sólo su debido tratamiento, sino un frecuente contacto con los Notarios y con los organismos con intervención en la materia.

Como consecuencia de lo expuesto es dable destacar cuál ha sido en particular el impacto que ha tenido lo dispuesto por el Anexo I de la Resolución Ministerial mencionada ut supra en su artículo 16, el que dispone: "ARTICULO 16.- Quedan exceptuados del Régimen de Previa Conformidad, las Personas Físicas y Jurídicas extranjeras y los ciudadanos argentinos naturalizados con menos de CINCO (5) años desde la obtención de su naturalización, que pretendan adquirir inmuebles ubicados en Centros Urbanos o Localidades no comprendidos en el Anexo B de la presente Resolución, y cuya superficie total no exceda los CINCO MIL METROS CUADRADOS (5000 m2), siempre que el destino del inmueble no conlleve fines de lucro. (Artículo sustituido por art. 1° de la Resolución N° 434/2010 del Ministerio del Interior B.O. 27/5/2010)"



Ministerio del Interior

Asimismo, el artículo 17 establece: *las excepciones establecidas en los artículos 15 y 16, tendrán vigencia en tanto los solicitantes, no registren antecedentes judiciales que afecten a la Seguridad y Defensa Nacional y en consecuencia se encuentren en condiciones de suscribir la DECLARACION JURADA DE INMUEBLES URBANOS – FORMULARIO N° 6.*

Los Escribanos intervinientes dejaran constancia de la excepción de Previa Conformidad mencionadas, citando la presente Resolución en el texto de la Escritura traslativa de dominio y adjuntarán a su Protocolo el original del Formulario N° 6 - DECLARACION JURADA INMUEBLES URBANOS.

Dentro de los TREINTA (30) días posteriores al acto escriturario, elevarán a la SECRETARIA DE INTERIOR, copia certificada de la escritura y adjuntarán el duplicado de la Declaración Jurada mencionada con la firma certificada del Declarante, a efectos de que los datos puedan ser volcados a la Base de Datos pertinente.”

Por último resulta imprescindible destacar lo dispuesto en el Artículo 13: “ARTICULO 13.- DEFINICION. Entiéndase como centro urbano o localidad a todo aquel fraccionamiento de tierra dividido en manzanas o unidades equivalentes, determinadas total o parcialmente por calles, como asimismo a aquellas parcelas que no estando fraccionadas estén rodeadas parcial o totalmente por fraccionamiento en manzanas o unidades equivalentes, destinadas a asentamientos humanos intensivos, en los que se desarrollan usos vinculados con la residencia, con conexión a redes de provisión de servicios y calles pavimentadas y/o mejoradas.”

Este nuevo plexo normativo nos ha permitido evaluar los trámites que se remiten a la presente Dirección, procediendo desde aquí a realizar las consideraciones que se estimen pertinentes. Ello, en virtud de haberse efectuado un erróneo encuadre jurídico, y muchas veces, consecuentemente, de haberse producido omisiones de Solicitud de Previa Conformidad.

En la mayoría de los casos, las dificultades que se han detectado proceden de la incorrecta interpretación que se efectúa de los artículos transcritos.



Ministerio del Interior

Se han recepcionado numerosas escrituras públicas en las que no se ha brindado el marco correcto en función de la persona adquirente, sea esta física o jurídica.

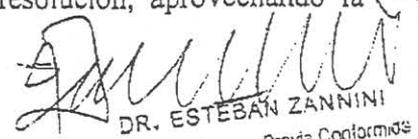
Claramente la Resolución Ministerial establece qué artículos deberán aplicarse dependiendo la calificación de la persona adquirente. Sin embargo, se han observado actos escriturarios en los que siendo la adquirente una Persona Jurídica, se realizan manifestaciones notariales según lo dispuesto en el Artículo 3 del Anexo I de la Resolución, confundiendo la Persona Adquirente con la representación legal que ejercen aquellos que en su función proceden a efectuar el acto jurídico.

Por otro lado, a pesar de lo dispuesto en el Artículo 13 y 15 de la Resolución Ministerial N° 166/2009, se reciben Formularios N° 6 junto con la copia del acto escriturario en los que se denuncia superficies adquiridas que no tipifican con el carácter urbano de los inmuebles.

Esto es de destacar dado que ha llevado a esta Dirección a notificar a los Colegios de Escribanos y a los Registros de la Propiedad competentes requiriendo su intervención en función del erróneo encuadre jurídico y la presunta omisión de Previa Conformidad.

Por último, es importante llevar a su conocimiento que a pesar de lo dispuesto en los artículos 3, 4, 5 y 6 del Anexo I de la Resolución mencionada, los cuales exceptúan de la Solicitud de Previa Conformidad a los argentinos nativos o por opción en virtud del principio de conveniencia nacional, y los argentinos naturalizados con más de cinco años desde la obtención de su naturalización, estableciendo dichos artículos formalidades y requisitos, entre ellos la obligación de remitir a esta Dirección Formulario N° 5, los notarios continúan enviando a esta Dirección el Formulario N° 6, cuando en el caso deben completar el Formulario N°5.

Por lo expuesto es que informo a Usted las dificultades que en la Dirección que coordino se han detectado, rogando su intervención y colaboración a fin de lograr una pronta y favorable resolución, aprovechando la oportunidad para saludarlo muy atentamente.


DR. ESTEBAN ZANNINI
Coordinador Área de Previa Conformidad
Dirección de Asuntos Técnicos de Frontera
Secretaría de Interior
Ministerio del Interior