

DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
Unidad de Información Financiera.  
Poderes.Documentos registrables  
Apoderado o representante.Requisitos.

**DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**  
**Disposición Técnico Registral N° 002/2012**

La Plata, 12 de enero de 2012.

VISTO la sanción de la Ley N° 25.246 y la consecuente necesidad de arbitrar medidas tendientes a salvaguardar la seguridad jurídica y proceder, a su vez, a cumplimentar acabadamente con las obligaciones legales impuestas a esta Dirección Provincial, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 5° del Decreto Ley N° 11.643/63, determina que los títulos que se pretendan registrar, deberán presentarse con una solicitud firmada por el autorizante del acto o su reemplazante legal, la cual permanecerá archivada;

Que consecuentemente con ello, el artículo 5° del Decreto N° 5.479/65 establece el contenido de dicha solicitud, disponiéndose entre otros requisitos que respecto a las personas, se debe consignar el nombre, apellido, número de documento, datos identificatorios de las mismas, nombre y apellido de los padres para las de estado civil soltero y, respecto del acto, su naturaleza, condiciones y particularidades del mismo;

Que por otro lado, en el Capítulo II de la Ley N° 25.246 se creó la Unidad de Información Financiera, entidad con autonomía y autarquía financiera en jurisdicción del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, con competencia específica para la prevención e impedimento de los delitos de lavado de activo y financiación del terrorismo;

Que el artículo 20 inciso 6 de la Ley N° 25.246 y modificatorias, establece que los Registros de la Propiedad Inmueble revisten la calidad de sujetos obligados a informar a la Unidad de Información Financiera, en los términos del artículo 21 del mismo cuerpo legal;

Que a su vez, el artículo 21 bis de la Ley N° 25.246 incorporado por la Ley N° 26.683, establece los alcances de la definición del término "cliente" y la información mínima a requerir al mismo, la cual será solicitada de igual forma en los casos de que el mencionado actúe mediante apoderado, tutor, curador, representante o garante;

Que las Resoluciones N° 41 y N° 70 del año 2011 dictadas por la Unidad de Información Financiera, han impuesto a los Registros de la Propiedad las medidas y procedimientos destinados a prevenir, detectar y reportar los actos y omisiones que puedan provenir de la comisión de los delitos precedentemente citados;

Que es frecuente observar, que en las escrituras públicas las partes negociales son representadas por apoderados con mandatos cuya legitimación surge especificada, entre otros datos, mediante la determinación del lugar y fecha del otorgamiento, funcionario autorizante, su jurisdicción, número de Registro Notarial, número de escritura o folio del protocolo del Escribano que lo autorizó;

Que a raíz del aumento de ilícitos perpetrados mediante la utilización de poderes habilitantes, se estableció desde hace tiempo, que en las solicitudes de registración (minutas) se identifique con la

mayor precisión posible el poder que sirvió de base al otorgamiento del acto, correspondiendo que en el rubro respectivo (transmitente-adquirente, etc.) se consignen los datos personales del otorgante del poder, como es habitual;

Que continúa siendo aconsejable, aún en los casos en que estén consignados los datos, prestar especial atención a la edad de las partes intervinientes en el mandato, siendo ello beneficioso tanto a los Notarios como al Registro de la Propiedad, ya que indefectiblemente obligará a realizar un análisis más minucioso de los mismos;

Que el artículo 3° de la Ley N° 17.801 inciso c) *in fine*, se refiere a que los documentos que se registren deben servir inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable, introduciendo de esta forma a los Registros de la Propiedad en la problemática de la calificación de la "aptitud del título";

Que si bien la calificación de los poderes es función notarial, razones justificadas, obligan a que el Registro verifique los datos de otorgamiento de la escritura de poder y proceda a la microfilmación de la minuta rogatoria;

Que atento la obligación impuesta al Registro de la Propiedad por la Ley N° 25.246, es dable requerir información adicional que hasta la fecha permanecía sin reflejo en las solicitudes de registración;

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

DISPONE:

**Artículo 1°** - En los supuestos de documentos que ingresen para su registración, en los que los otorgantes actúen por medio de apoderado o representante, deberá verificarse que conjuntamente con la fecha de nacimiento de las partes negociales, se consignen en el rubro observaciones, las constancias de los datos relativos al lugar y fecha de celebración del poder o resolución habilitante, el nombre del funcionario que intervino, jurisdicción, número del Registro Notarial (en el caso de instrumentación de poder por escritura pública), como así también la totalidad de los datos identificatorios del apoderado o representante junto a su clave o código otorgado por la Administración Federal de Ingresos Públicos o por la Administración Nacional de Seguridad Social.

**Art. 2°** - En caso de no cumplirse con lo establecido en el artículo 1°, se procederá a la inscripción provisional del documento en cuestión (artículo 9° inciso b de la Ley N° 17.801).

**Art. 3°** - La presente Disposición se aplicará a las escrituras autorizadas a partir del primero de febrero de 2012 (1/2/2012).

**Art. 4°** - Derógase la Disposición Técnico Registral N° 14/2006.

**Art. 5°** - 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. Poner en conocimiento de los Colegios Profesionales interesados. Elevar al Ministro de Economía de la Provincia de Buenos Aires. Cumplido, archivar.

Roberto Daniel PRANDINI  
Abogado  
Director Provincial del Registro de la Propiedad  
de la Provincia de Buenos Aires

COPIA OFICIAL.