

LA PLATA, 15 OCT. 2012

**VISTO** lo dispuesto en el artículo 3 apartado II, C, inciso 3 de la Ley N° 10.295 y sus modificatorias, en lo referente a las registraciones optativas de Boletos de Compraventa de inmuebles, y

**CONSIDERANDO:**

Que la norma citada en el Visto de la presente, establece la Tasa Especial que se debe abonar por cada registración optativa, entre otras la de los Boletos de Compraventa;

Que la instrumentación del Boleto de Compraventa resulta ser una herramienta útil que contribuye a dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, evitando los fraudes en el ámbito de las transacciones de esa naturaleza;

Que la publicidad de dichos instrumentos incide justificadamente en la existencia y probanza de la buena fe contractual tanto de las partes negociales, como con relación a los terceros;

Que su registración permite dar a conocer la situación jurídica del inmueble en cuestión, otorgando publicidad noticia sobre el objeto de contratación;

Que las anotaciones de Boletos de Compraventa han arrojado un saldo sumamente positivo en las distintas jurisdicciones provinciales que la tienen previstas;

Que en ese sentido, es menester mencionar los exitosos antecedentes que surgen en la materia, con respecto a las registraciones de Boletos de Compraventa de las Leyes N° 14.005 y N° 19.724;

ES COPIA FIEL

MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dcción. Pcial. del Registro de la Propiedad

Que la publicidad de dichos contratos ha permitido evitar irregularidades en las negociaciones inmobiliarias, no entorpeciendo ello de manera alguna, las registraciones de los derechos reales sobre los inmuebles en cuestión;

Que por el principio de rogación y a los fines de registrar los Boletos de Compraventa, es dable requerir al efecto una solicitud firmada en forma certificada por los intervinientes, la cual permanecerá resguardada, debiendo consignar en la misma los datos identificatorios del inmueble y de las partes negociales, el monto de la operación y demás particularidades del contrato;

Que a su vez el artículo 80 de la Ley N° 24.441, en el título X "Modificaciones al Régimen Registral", dispone que: *"Cuando la ley lo autorice pueden ser inscritos los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público"*;

Por ello,

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DISPONE**

**ARTÍCULO 1º.** A partir del 1 de diciembre de 2012 serán susceptibles de anotación los Boletos de Compraventa, sus cesiones y cancelaciones que optativamente ingresen a este Organismo.

**ARTICULO 2º.** Los instrumentos que ingresen a dicho fin, deberán revestir el carácter de auténticos, mediante la certificación por Escribano Público de las firmas de las partes intervinientes y previo cumplimiento del correspondiente Impuesto de Sellos. Los interesados deberán rogar la registración mediante una solicitud suscripta por ellos, certificada por Escribano Público o a través de una rogatoria

**ES COPIA FIEL**

MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dcción. Pcial. del Registro de la Propiedad

judicial, debiendo consignar en las mismas los datos identificatorios del inmueble y de las partes negociales, el monto de la operación y demás particularidades del contrato. Dichas anotaciones, cualquiera sea la técnica de registración, tendrán un resguardo especial.

**ARTÍCULO 3°.** En el supuesto que el inmueble se encuentre inscripto en la técnica de folio protocolizado, las anotaciones y cesiones referidas en el artículo 1° se efectuarán marginalmente en el mismo.

**ARTÍCULO 4°.** En el caso que el inmueble se encuentre inscripto en la técnica de folio real, las anotaciones y cesiones referidas en el artículo 1°, deberán practicarse en el rubro b) del mismo mediante los siguientes asientos:

"BOLETO DE COMPRAVENTA A FAVOR DE ...  
 APELLIDO Y NOMBRE ... DATOS PERSONALES ... MONTO ...  
 DATOS DEL JUZGADO INTERVINIENTE (SI LO HUBIERE) ...  
 PRESENTACIÓN ... FECHA ..."

"CESIÓN DE BOLETO DE COMPRAVENTA A FAVOR DE ...  
 APELLIDO Y NOMBRE ... DATOS PERSONALES ... MONTO ...  
 DATOS DEL JUZGADO INTERVINIENTE (SI LO HUBIERE) ...  
 PRESENTACIÓN ... FECHA ..."

**ARTÍCULO 5°.** En ninguno de los supuestos será exigible el informe de inhibiciones ni el cumplimiento del artículo 1277 del Código Civil de la parte transmitente.

**ARTÍCULO 6°.** Las anotaciones de los Boletos de Compraventa no serán susceptibles de caducidad de pleno derecho, sino que serán canceladas mediante solicitud de las partes intervinientes o a partir de una resolución judicial dictada al efecto.

ES COPIA FIEL

MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
 Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
 Dcción. Pcial. del Registro de la Propiedad

**ARTÍCULO 7°.** En oportunidad de registrarse la Escritura de Compraventa, deberá calificarse que el titular del derecho real de dominio coincida con el adquirente/cesionario del Boleto, sin perjuicio de la aplicación de la modalidad del tracto sucesivo abreviado por el Notario interviniente.

**ARTÍCULO 8°.** Al inscribirse en forma definitiva la Escritura de Compraventa se procederá a cancelar de oficio la anotación del Boleto de Compraventa y sus cesiones. La misma se realizará en forma marginal, si el inmueble se encuentra inscripto en la técnica de folio protocolizado. Si el inmueble consta en folio real, en el rubro c) del mismo deberá practicarse el siguiente asiento:

*"CANCELACIÓN DE BOLETO DE COMPRAVENTA N° ... DEL ...  
Y CESION N° ... DEL ... (SI LA HUBIERE)  
POR REGISTRACIÓN DE LA ESCRITURA N° ... DEL ...  
PRESENTACIÓN N° ... DE FECHA ..."*

**ARTÍCULO 9°.** Las solicitudes de cancelaciones de Boletos de Compraventa suscriptas por las partes negociales o mediante documento de origen judicial, se registrarán marginalmente, si el inmueble consta en folio protocolizado. Si el inmueble consta en folio real, en el rubro c) del mismo deberá practicarse el siguiente asiento:

*"CANCELACIÓN DE BOLETO DE COMPRAVENTA N° ... DEL ...  
Y CESION N° ... DEL ... (SI LA HUBIERE)  
DATOS DEL JUZGADO INTERVINIENTE (SI LO HUBIERE) ...  
PRESENTACIÓN N° ... DE FECHA ..."*

**ARTÍCULO 10.** Las medidas cautelares que ingresen con relación al adquirente/cesionario del Boleto de Compraventa serán anotadas en forma definitiva, siempre que surja expresamente del documento la calidad que reviste el

**ES COPIA FIEL**

MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dcción. Pcial. del Registro de la Propiedad

embargado, debiendo publicitarse tal circunstancia en el asiento pertinente y al pie de la nota de registración asentada en el instrumento.

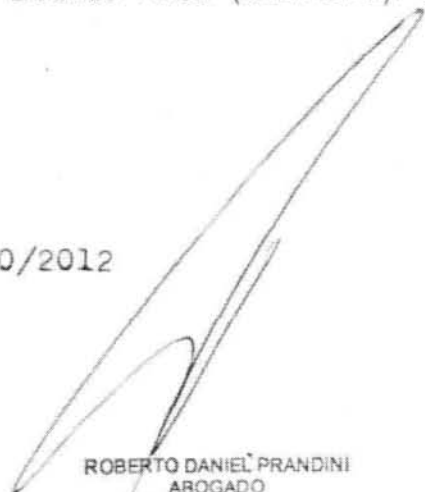
**ARTÍCULO 11.** En caso de incumplimiento a los artículos 2º, 7º y 10 de la presente, se procederá a la anotación provisional del documento de acuerdo a lo establecido en el artículo 9 inciso b) de la Ley 17801.

**ARTÍCULO 12.** 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 a la Subsecretaría de Hacienda. Poner en conocimiento del Colegio de Escribanos 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

**DISPOSICION TECNICO REGISTRAL Nº 10/2012**

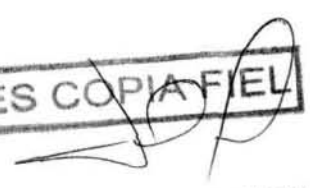
MMC/JES/SNG  
D.D./af

MARIA MARTHA CUNEO  
Abogada  
a/c Dpto. Jurídico  
Disp. Adm. D.P. Nº 090/10  
Dcción. Pcial. del Registro de la Propiedad



ROBERTO DANIEL PRANDINI  
ABOGADO  
Director Provincial  
del Registro de la Propiedad  
de la Provincia de Buenos Aires

ES COPIA FIEL



MIRIAM NOEMI DELLE VILLE  
Jefa del Departamento Administrativo (Int.)  
Dcción. Pcial. del Registro de la Propiedad