

Se establecen procedimientos y plazos
para el diligenciamiento de distintos trámites.
Derogación de la disposición técnico registral N° 10/2011.

DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Disposición Técnico Registral N° 13/2012

La Plata, 26 de diciembre de 2012.

VISTO la sanción de la Ley N° 14.394(1), modificatoria del artículo 3° de la Ley N° 10.295,
y

CONSIDERANDO:

Que la Disposición Técnico Registral N° 10/2011(2) regula aspectos procedimentales no previstos en la normativa de fondo;

Que deviene necesario receptar el cambio legislativo operado y derogar la Disposición anteriormente citada para una correcta interpretación y aplicación normativa.

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

DISPONE

PUBLICIDAD

Artículo 1°. Se establece para 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 ASIEN TO 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. y previa consulta de la capacidad operativa del Departamento involucrado, quien deberá realizar el cómputo de las fojas requeridas.

REGISTRACIÓN

Art. 4°. Se establecen para 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 ajustada por el coeficiente corrector que fija la Ley Impositiva, 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 ajustada por el coeficiente corrector que fija la Ley Impositiva 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 afectaren 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 ajustada por el coeficiente corrector que fija la Ley Impositiva, 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 un documento que contenga la constitución de derecho real de hipoteca con pagarés o letras hipotecarias (punto 2, apartado II, A del artículo 3° de la Ley N° 10.295 y sus modificatorias), la Tasa Especial por Servicios Registrales a abonar será de pesos cuarenta (\$ 40) por cada pagaré o letra hipotecaria, sea el trámite simple o urgente.

Art. 9°. 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 ajustada por el coeficiente corrector que fija la Ley Impositiva, 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), con relación a la parte indivisa transferida.

Art. 10. 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 ajustada por el coeficiente corrector que fija la Ley Impositiva, 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 el supuesto de corresponder), con respecto a la parte indivisa que se cede.

Art. 11. 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, por la totalidad de las servidumbres pasivas y activas que se registren o se reconozcan. Cuando la misma sea gratuita, deberá tributarse las tasas correspondientes por ambos fondos por la totalidad de las servidumbres pasivas y activas que se registren. Cuando la misma sea onerosa, serán de aplicación las pautas generales de la Ley Impositiva. El reconocimiento de servidumbre tributa sólo por el inmueble que tiene la servidumbre registrada. Con respecto a la constitución de servidumbres administrativas se tributará por inmueble afectado.

Art. 12. En los supuestos de registración de documentos que contienen afectación al Régimen de Copropiedad y Administración de más de 10 unidades funcionales y/o complementarias y que ingresen como trámite urgente, la Tasa Especial por Servicios Registrales a abonar será la resultante de adicionar a la tasa simple prevista en el punto 7.1. apartado II, A) del artículo 3° de la Ley N° 10.295 y sus modificatorias, la suma de pesos cuatrocientos (\$ 400), por inmueble y por acto, y de pesos setenta (\$ 70) por cada subparcela (sumas fijadas en el punto 2, apartado II, B) del mismo texto legal).

Cuando la afectación al régimen sea de más de un inmueble de origen, repondrá la suma fija prevista en la Ley N° 10.295 y sus modificatorias por cada uno de los inmuebles afectados.

Art. 13. Todo documento que se presente para su registración pasados 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 que se encuentre prorrogada su inscripción provisional.

EXENCIONES Y SUJETO A RECUPERO

Art. 14. 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, la que debe mencionar expresamente que lo es con relación a las tasas de la Ley N° 10.295 y sus modificatorias.

Art. 15. En todo documento judicial que provenga de una causa en la que tramita un beneficio para litigar sin gastos, se deberá transcribir: si el beneficio fuera "provisional", el proveído judicial de libramiento de la medida; si el beneficio fuera "definitivo", el proveído de concesión del mismo. Podrá prescindirse de la transcripción de los proveídos indicados cuando el documento sea suscrito por el funcionario judicial interviniente.

Art. 16. En virtud de lo dispuesto en los artículos 58 y concordantes del Decreto N° 8.904/77, toda la documentación que ingrese relacionada al procedimiento de ejecución de honorarios de profesionales de la abogacía, estará sujeto a recupero del pago de las Tasas Especiales por Servicios Registrales Ley N° 10.295 y sus modificatorias.

Art. 17. En el caso en que los servicios registrales sean requeridos a través de un procedimiento administrativo o judicial en el que sea parte un Organismo Provincial o un Municipio de la Provincia de Buenos Aires, es facultativo de la Dirección Provincial la resolución que permita que la reposición se efectúe una vez finalizado el proceso (tasa sujeta a recupero Apartado IV del artículo 3° de la Ley N° 10.295 y sus modificatorias). El Sector Trámites Especiales canalizará dichos requerimientos. Si el beneficio es otorgado, la documental previo visado del Sector Trámites Especiales, tendrá el procedimiento de ingreso de rigor. Los estudios jurídicos tercerizados no gozarán del beneficio de la tasa sujeta a recupero.

Art. 18. El trámite de recupero del pago por las Tasas Especiales por Servicios Registrales se canalizará mediante los formularios N° 17 y N° 18 (Códigos 769 y 770) aprobados por la DTR 5/2011, salvo excepciones previstas en Convenios especiales. La suma a abonar, no podrá ser inferior a tres módulos de informes y tres de registración de tasa fija correspondientes al trámite simple. El pago, debe realizarse una vez finalizado el trámite, al valor vigente a la fecha de efectivización del mismo y libera al funcionario público interviniente en el requerimiento de la responsabilidad de su cumplimiento.

SERVICIOS A MUNICIPIOS

Art. 19. La documentación a ingresar proveniente de Municipios que supere los diez inmuebles y/o personas y siempre que no provenga de un procedimiento administrativo o judicial (tasas especiales para Municipios puntos 1 y 2, Apartado III del artículo 3° Ley N° 10.295 y sus modificatorias), será visada previamente por el Sector Trámites Especiales. Practicada la misma, tendrá el procedimiento de ingreso de rigor. En el supuesto de que la solicitud no supere los diez inmuebles y/o personas, repondrá las Tasas Especiales por Servicios Registrales de ley, ingresando en la forma de estilo.

PROCEDIMIENTO

Art. 20. 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 ajustada por el coeficiente corrector que fija la Ley Impositiva \$..."

"Valor Inmobiliario de Referencia (V.I.R.) \$..." (si lo hubiere)

"Monto de la cesión documentada: \$..." (si la hubiere)

"Total: \$... (Pesos...)".

De tratarse de operación sin monto, se consignará:

"SIN MONTO – especie de derecho: ..."

"Valuación fiscal ajustada por el coeficiente corrector que fija la Ley Impositiva \$..."

"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. 21. En aquellos supuestos en 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. 22. 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. 23. 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: ajustada por el coeficiente corrector que fija la Ley Impositiva \$...",

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

“Parte indivisa cedida.../... \$...”.

Art. 24. 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. 25. En todos los casos en que resulte necesario tener en cuenta la valuación fiscal ajustada por el coeficiente corrector que fija la Ley Impositiva o Valor Inmobiliario de Referencia (V.I.R) para realizar el cálculo de la tasa, deberá acompañarse certificado, informe de valuación fiscal ajustada por el coeficiente corrector que fija la Ley Impositiva y/o Valor Inmobiliario de Referencia (V.I.R) donde consten las mismas del año en curso.

Art. 26. En los supuestos de escrituras autorizadas en el año 2012 e ingresadas durante los dos primeros meses del año 2013, será aceptada la valuación fiscal o valor inmobiliario de referencia (V.I.R.) del año anterior.

Art. 27. Conforme la Resolución Normativa del ARBA N° 50/2012(3), las escrituras autorizadas durante el año 2013, en las cuales se utilicen certificados catastrales ingresados a dicho Organismo en el año 2012, en los que no surjan informadas las valuaciones fiscales 2013 para el impuesto al acto, a los efectos de la determinación de la Tasa Especial por Servicios Registrales, el escribano autorizante deberá consignar en el procedimiento establecido en el artículo 20, la valuación fiscal y la resultante de su multiplicación por el coeficiente corrector (2,10) establecido en la Ley Impositiva.

Art. 28. Los documentos judiciales que no reponen tasa fija, deberán acompañar en todos los casos, la valuación fiscal ajustada por el coeficiente corrector que fija la Ley Impositiva o valor inmobiliario de referencia (V.I.R.) correspondiente a la fecha de su ingreso vigente.

Art. 29. En lo atinente a los clubes de campo regulados por el Decreto N° 9404/1986, respecto a las transmisiones de dominio de las parcelas destinadas a actividades deportivas, de recreación, de esparcimiento o espacios circulatorios a la entidad jurídica integrada por los propietarios de los lotes con destino residencial, cuando se hubiere solicitado la aplicación de la Disposición N° 1821/2003(4) de Catastro Territorial, para la determinación de la Tasa Especial por Servicios Registrales (punto 1, apartado II, A) se tendrá en cuenta la valuación fiscal provisoria o el monto que se consigne en el certificado catastral para los efectos que allí se determinan.

Art. 30. Las manifestaciones relacionadas en los artículos anteriores revestirán carácter de declaración jurada.

Art. 31. 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. Dec. 1375/1998) y modificatorias.

Art. 32. La presente Disposición será aplicable a todos los documentos que ingresaren a partir del primer día hábil de 2013.

Art. 33. Derogar la Disposición Técnico Registral N° 10/2011.

Art. 34. 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
Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires

COPIA OFICIAL.

- (1) Cabezal 9, N° 2, SOIN. 2012.
- (2) Cabezal 3 "A", N° 11, SOIN. 2011.
- (3) Cabezal 14, N° 13, SOIN. 2012.
- (4) Cabezal 14, N° 16, SOIN. 2003.