

DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Disposición Técnico Registral N° 2/2013

La Plata, 25 de enero de 2013.

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

CONSIDERANDO:

Que la norma citada en el Visto de la presente crea, entre otros, el Registro de Boletos de Compraventa en los términos de los artículos 2° inciso c, 30 y 31 de la Ley N° 17.801, estableciendo a su vez, las Tasas Especiales correspondientes a publicidad y registración;

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 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 las tienen previstas;

Que en ese sentido, es menester mencionar los 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;

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 la finalidad social que en esta instancia reviste la anotación de los Boletos de Compraventa, limita su registración a inmuebles cuya valuación no exceda de determinado monto;

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(1), 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";

Que la Disposición Técnico Registral N° 10/2012(2) procedió a regular el procedimiento inscriptorio de los Boletos de Compraventa, sus cesiones y cancelaciones que optativamente ingresaren a este Organismo;

Que la mencionada norma resultó suspendida en su puesta en práctica por la Disposición

Técnico Registral N° 11/2012(3);

Que finalmente resulta menester el dictado de la norma que recepte el procedimiento de registración de los instrumentos en cuestión, contemplando las variantes que fueran analizadas.

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

Artículo 1°. A partir del 1° de febrero de 2013 serán susceptibles de anotación los Boletos de Compraventa, sus reinscripciones, cesiones y cancelaciones que optativamente ingresen a este Organismo, con respecto a inmuebles cuyas valuaciones fiscales no excedan de los montos establecidos por el Código Fiscal -Ley N° 10.397 (texto ordenado 2011) y modificatorias- y la Ley Impositiva del año en curso, respecto de las exenciones previstas para el Impuesto de Sellos, aplicándose dicha normativa exclusivamente a los efectos de la determinación de dichos montos.

Art. 2°. Los instrumentos en cuestión, cuyas firmas deberán estar certificadas por Escribano Público, ingresarán con la constancia de valuación fiscal del inmueble expedida por el Organismo pertinente correspondiente al año de su registración.

Art. 3°. La registración, en todos los supuestos, será rogada mediante una solicitud suscripta por cualquiera de las partes negociales, certificada por Escribano Público o a través de una rogatoria judicial, debiendo consignar en la misma los datos identificatorios del inmueble, de los intervinientes, el monto de la operación y demás particularidades del contrato. Dichas anotaciones, cualquiera sea la técnica de registración, tendrán un resguardo especial.

Art. 4°. Será susceptible de calificación la coincidencia entre el titular registral y el transmitente por Boleto de Compraventa, como así también el encadenamiento causal entre las sucesivas cesiones a registrar.

Art. 5°. En la registración de los Boletos de Compraventa y sus cesiones, será exigible el cumplimiento del artículo 1277 del Código Civil. No será objeto de calificación registral el informe de inhibición general de bienes con relación a la parte transmitente o cedente.

Art. 6°. La anotación del Boleto de Compraventa no dará lugar a la conversión del inmueble a la técnica de Folio Real.

Art. 7°. La anotación del Boleto de Compraventa caducará de pleno derecho a los cinco (5) años contados a partir de su presentación, siempre que no se hubiere rogado su reinscripción. La caducidad de la registración del Boleto de Compraventa conlleva el mismo efecto con relación a sus cesiones.

Art. 8°. En oportunidad de registrarse la Escritura de Compraventa, deberá calificarse la coincidencia entre el adquirente del derecho real de dominio y el del Boleto o su cesionario anotado, sin perjuicio de la aplicación de la modalidad del tracto sucesivo abreviado por el Notario interviniente. Al momento de su inscripción definitiva, se procederá a cancelar de oficio la anotación del Boleto de Compraventa y sus cesiones.

Art. 9°. 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 embargado, debiendo publicitarse tal circunstancia en el asiento pertinente y al pie de la nota de registración asentada en el instrumento.

Art. 10. En caso de incumplimiento a los artículos 2º, 3º, 4º, 5º, 8º y 9º de la presente, se procederá a la anotación provisional del documento de acuerdo a lo establecido en el artículo 9º inciso b) de la Ley N° 17.801.

Art. 11. Incorporar a la Tabla de Actos vigentes los Códigos N° 48 (Boleto/Cesión de Boleto de Compraventa), N° 49 (Cancelación de Boleto/Cesión de Boleto de Compraventa), N° 50 (Reinscripción de Boleto/Cesión de Boleto de Compraventa), N° 900 (Boleto/Cesión de Boleto de Compraventa), N° 901 (Cancelación de Boleto/Cesión de Boleto de Compraventa), N° 902 (Cancelación de oficio de Boleto/Cesión de Boleto de Compraventa) y N° 903 (Reinscripción de Boleto/Cesión de Boleto de Compraventa).

Art. 12. Derogar las Disposiciones Técnico Registrales N° 10/2012 y N° 11/2012.

Art. 13. 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.

Roberto Daniel PRANDINI

Abogado

Director Provincial

Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires