

LA PLATA, 22 de enero de 2016

VISTO la sanción de la Ley N° 14.808, modificatoria del artículo 3° de la Ley N° 10.295, y

CONSIDERANDO:

Que la Disposición Técnico Registral N° 10/2014 regula aspectos procedimentales no previstos en la normativa de fondo;

Que la Resolución Normativa de ARBA N° 63/2015 extiende hasta el 31 de enero de 2016 la validez de los certificados catastrales que se hayan expedido con las valuaciones fiscales vigentes durante el año 2015;

Que la Ley N° 14.808 no ha establecido en su totalidad las modificaciones sobre aspectos registrales que surgen del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación;

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

Que en uso de las facultades conferidas por los artículos 52 del Decreto Ley N° 11.643/63, 53 del Decreto N° 5.479/65 y concordantes, se procede al dictado de la presente.

Por ello,

**LA DIRECTORA PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DISPONE**

PUBLICIDAD

ARTÍCULO 1°. 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 7 y 8 de la mencionada ley, no podrán ser observados por reposición incompleta de la Tasa Especial por Servicios Registrales cuando ésta sea el único motivo de observación. 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.

ARTÍCULO 2°. 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., previa consulta de la capacidad operativa del Departamento involucrado, quien deberá realizar el cómputo de las fojas requeridas.

REGISTRACION

ARTÍCULO 3°. 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.

ARTÍCULO 4°. 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.

ARTÍCULO 5°. 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.

En ningún caso la tasa a abonar, podrá ser inferior a la suma de doscientos cincuenta y tres pesos (\$ 253) por inmueble y por acto.

ARTÍCULO 6°. 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.

ARTÍCULO 7°. Cuando se rogare la registración de un documento que contenga cesión de acciones y derechos hereditarios en virtud del cual se produzca la transmisión de dominio, 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.

ARTÍCULO 8°. 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 la tasa correspondiente por ambos fundos 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. En la constitución y reconocimiento de servidumbres administrativas se tributará por inmueble afectado.

EXENCIONES Y SUJETO A RECUPERO

ARTÍCULO 9°. En los documentos que se solicitare la exención del pago de la Tasa Especial por Servicios Registrales, deberá consignarse en rubro observaciones la norma legal específica de la

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

ARTÍCULO 10. 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 las resoluciones indicadas cuando el documento sea suscripto por el funcionario judicial interviniente.

ARTÍCULO 11. 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.

ARTÍCULO 12. 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 suscripción de un Convenio 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.

ARTÍCULO 13. 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 Disposición Técnico Registral N° 5/2011, salvo excepciones previstas en Convenios especiales. En caso de no poder determinarse, 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

ARTÍCULO 14. 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

ARTÍCULO 15. 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 6 y 7 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.

ARTÍCULO 16. 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.

ARTÍCULO 17. 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.

ARTÍCULO 18. 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.../...\$..."

ARTÍCULO 19. 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.

ARTÍCULO 20. 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.

ARTÍCULO 21. En los supuestos de escrituras autorizadas en el año 2015 e ingresadas durante los dos primeros meses del año 2016, será aceptada la valuación fiscal o valor inmobiliario de referencia (V.I.R.) del año anterior exclusivamente en los supuestos de tasa variable.

ARTÍCULO 22. Conforme la Resolución Normativa de ARBA N° 63/2015, las escrituras autorizadas durante el año 2016, en las cuales se utilicen certificados catastrales ingresados a dicho Organismo en el año 2015 y expedidos en el año 2016, en los que no surjan informadas las valuaciones fiscales 2016 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 15, la valuación fiscal y la resultante de su multiplicación por el coeficiente corrector (2,73) para la planta urbana, conforme lo establecido en la Ley Impositiva.

ARTÍCULO 23. En el supuesto contemplado en el apartado II, A), punto 6 del artículo 3° de la Ley N° 10.295 y sus modificatorias (operaciones de transmisión de dominio cuando se trate de inmuebles construidos o a construir, destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente y su valuación fiscal -calculada sobre la base del avalúo fiscal ajustado por el coeficiente corrector que fija la Ley Impositiva-, o el valor de la operación -o la suma resultante en caso de comprender más de un inmueble-), se abonará una tasa fija de registración por inmueble y por acto, siempre que los montos en consideración no superen la cantidad de pesos ciento cinco mil seiscientos treinta y seis (\$105.636), conforme lo previsto en el Código Fiscal y la Ley impositiva para el impuesto de sellos.

ARTÍCULO 24. En el supuesto contemplado en el apartado II, A), punto 7 del artículo 3° de la Ley N° 10.295 y sus modificatorias (constitución de hipoteca cuando tenga por objeto la

compra, construcción, ampliación o refacción de inmuebles destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente), se abonará una tasa fija de registración por inmueble y por acto, siempre que los montos en consideración no superen la cantidad de pesos ciento cinco mil seiscientos treinta y seis (\$105.636), conforme lo previsto por el Código Fiscal y la Ley Impositiva para el impuesto de sellos.

ARTÍCULO 25. 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.

ARTÍCULO 26. En lo atinente a los clubes de campo regulados por el Decreto N° 9.404/86, 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° 1.821/03 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.

ARTÍCULO 27. Las manifestaciones relacionadas en los artículos anteriores revestirán carácter de declaración jurada.

ARTICULO 28. Modificar el artículo 24 de la DTR N° 14/2010 el que queda redactado de la siguiente manera: "La nota mediante la cual se solicite el retiro de la tela del plano de Propiedad Horizontal para una modificación de Reglamento, de acuerdo al procedimiento previsto en la Disposición conjunta N° 19/2002 de la D.P.R.P. y N° 7485/2002 de la D.P.C.T., podrá ser suscripta por el Administrador del Consorcio, apoderado, o por los titulares de dominio conforme a las mayorías requeridas, lo cual será objeto exclusivamente de calificación notarial, y abonará la tasa fija establecida en la Ley N° 10.295 y sus modificatorias, correspondientes al trámite de registración, por cada unidad afectada. La

constancia de suspensión del plano se publicitará únicamente en las unidades objeto de la modificación”.

ARTICULO 29. El artículo 84 de la Ley N° 14.808 modificatorio del artículo 3° de la Ley N° 10.295 y sus modificatorias, se interpretará de la siguiente forma:

- Apartado II A) 8.

“8. La registración de documentos que contienen servidumbres gratuitas, reconocimiento de derechos reales, prórroga de inscripción provisional, segundo o ulterior testimonio, anotación de testimonio para la parte que no se expidió, otras publicidades con vocación registral, toda registración referente a planos, modificación del estado constructivo, obra nueva, derecho de sobreelevar, reserva y renuncia de usufructo gratuito, rectificatoria, aclaratoria, anotación marginal, publicidad de caducidades o prescripciones, anotación y levantamiento de clausula de inembargabilidad, cambio de denominación social, aceptación de compra, desafectación de vivienda, liberación de refuerzo de garantía hipotecaria, posposición, permuta o reserva de rango hipotecario, reinscripción de hipoteca, extinción y/o cancelación de derechos reales, declaratorias de herederos, abonará la suma fija de doscientos cincuenta y tres pesos (\$253,00) por inmueble y por acto.”

- Apartado II A) 9.1.

“9.1. La registración de documentos que contienen afectación a los regímenes de propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios de más de diez unidades funcionales y/o complementarias abonará la tasa fija de mil cuatrocientos treinta pesos (\$1430,00) y ciento diecisiete pesos (\$117,00) por cada subparcela.”

- Apartado II A) 9.2.

“9.2 Cuando la afectación al régimen de propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados sea de más de un inmueble de origen, repondrá la tasa fija por cada uno de los inmuebles afectados.”

- Apartado II A) 9.3.

“9.3. La registraci3n de documentos de modificaci3n de reglamento de propiedad horizontal que generen unidades funcionales con su correspondiente asiento de titularidad, abonar3 adem3s de la suma consignada, por cada nueva unidad funcional el dos por mil (2 ‰), del monto mayor de la valuaci3n fiscal ajustada por el coeficiente corrector que fija la Ley Impositiva o el valor inmobiliario de referencia (V.I.R).”

- Apartado II A) 10.

“10. La registraci3n de documentos que contienen afectaciones a conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados, abonar3 por 3nica vez y en la oportunidad del ingreso de la primer escritura una tasa adicional fija de cuatro mil ciento sesenta pesos (\$4160,00).”

- Apartado II B) 2.1.

“2.1. En la registraci3n de documentos que contienen afectaci3n al r3gimen de propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios de m3s de diez unidades funcionales y/o complementarias, la tasa a abonar ser3 de dos mil doscientos diez pesos (\$2210,00) y de doscientos treinta y cuatro pesos (\$234,00) por cada subparcela.”

- Apartado II B) 2.2.

“2.2. Cuando la afectaci3n al r3gimen de propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados sea de m3s de un inmueble de origen, repondr3 la tasa fija por cada uno de los inmuebles afectados.”

ARTÍCULO 30. La falta de cumplimiento de lo dispuesto en los art3culos anteriores dar3 lugar a la registraci3n provisional prevista en la Ley N3 17.801, sin perjuicio de las acciones que pudieran competir a la Fiscal3a de Estado ante cualquier incumplimiento de la Ley N3 10.295 (T.O. Dec. 1.375/98) y modificatorias.

ARTÍCULO 31. La presente Disposici3n ser3 aplicable a los documentos ingresados a partir del 25 de enero de 2016.

ARTÍCULO 32. Derogar la Disposición Técnico Registral N° 10/2014.

ARTÍCULO 33. 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.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 001

MMC
JES
SNG

MARÍA DE LA PAZ DESSY
ABOGADA
Directora Provincial
Registro de la Propiedad
de la Provincia de Buenos Aires