



Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
Subsecretaría de Asuntos Registrales

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

INSTRUCCIÓN DE TRABAJO N° 1 / 2019

PARA INSTRUCCIÓN DE: DIRECCIÓN DE REGISTRACIONES REALES Y PUBLICIDAD, DIRECCIÓN DE INTERPRETACIÓN NORMATIVA Y PROCESOS RECURSIVOS, DIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO Y FISCALIZACIÓN INTERNA

PRODUCIDO POR: DIRECCIÓN GENERAL

OBJETO: registración de boletos de compraventa conforme Decreto 962/2018

Buenos Aires, 28 de enero de 2019

VISTO el Decreto 962/2018 -que modificó parcialmente el Decreto 2080/80 (t.o. Dto. 466/99), lo dispuesto por el art. 40 de la Ley 17801, el artículo 80 de la ley 24.441 y la ley 25.246, resoluciones de la UIF y

CONSIDERANDO:

Que en el marco del Plan de Modernización del Estado, por Decreto 561/2016, se implementó el sistema de Gestión Documental Electrónica para todos los organismos de la Administración Pública Nacional.

Que dicho sistema constituye una plataforma horizontal informática de generación de documentos, expedientes electrónicos, registros, comunicaciones, etc. para ser utilizada por los distintos organismos con el propósito de facilitar la gestión administrativa.

Que este Registro resulta alcanzado por la normativa mencionada y por las resoluciones que el Ministerio de Modernización ha dictado con motivo de la implementación de los distintos módulos del sistema GDE.

Que el Decreto 962/2018, introduce modificaciones en el Decreto Reglamentario para la Capital Federal -Dec. 2080/1980 – T.O. s/Dec. 466/1999-, en dos aspectos fundamentales: **a)** la inscripción de boletos de compraventa en relación con futuras unidades funcionales o complementarias respecto de las cuales no se pueda ejercer la posesión en razón de su inexistencia actual y **b)** la presentación de documentos electrónicos, firmados digitalmente por las partes, mediante la plataforma de Trámites a Distancia (TAD) del sistema de Gestión Documental Electrónica.

Que la registración de tales boletos de compraventa requiere la previa inscripción de la escritura pública otorgada por el o los titulares de dominio del inmueble sobre el cual se construirá un edificio, en la que expresen su voluntad de afectarlo al régimen de propiedad horizontal, en la oportunidad en la que sea posible de acuerdo con las normas aplicables, debiendo además: **a.** Identificar el inmueble que será objeto de la futura afectación; **b.** Individualizar cada una de las unidades que formarán parte del referido edificio y serán objeto de los boletos de compraventa a ser registrados, incluyendo superficie, ubicación y las restantes características esenciales de las mismas; **c.** Incorporar un croquis preliminar

realizado por agrimensor que incluya los datos enumerados en el inciso anterior; y d. Acreditar la aprobación y/o visación de la documentación del proyecto por la autoridad local competente (Art. 5º Dec.962/2018).

Que el artículo 6º del Decreto 962/2018 prevé que una vez que se hubiese tomado razón de la escritura pública, según se indicó, el Registro de la Propiedad Inmueble podrá inscribir los boletos de compraventa y sus cesiones respecto de futuras unidades funcionales o complementarias a construir o en construcción, si se cumplen los requisitos exigidos en dicho articulado, entre otros, que el instrumento esté firmado digitalmente por las partes y presentado por la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD). Agrega, que de no contar las partes con firma digital, podrán celebrar el boleto de compraventa o su cesión mediante la intervención de un escribano público, quien deberá presentarlo ante el Registro de la Propiedad Inmueble a través de TAD.

Que el Artículo 40º de la ley 17.801 establece que el Registro llevará un sistema de ordenamiento diario donde se anotará la presentación de los documentos por orden cronológico, asignándoles el número correlativo que les corresponda. En el caso, la presentación por TAD de boletos de compraventa o sus cesiones, requiere necesariamente que su ingreso al organismo sea realizado a través del sistema de ordenamiento diario, indispensable para cumplir con la prioridad directa que asigna el orden de ingreso al Registro y respaldo del estricto orden cronológico que deben llevar los asientos registrales según su ingreso al registro (art. 14 ley 17.801).

Que el Artículo 170 del Dto. 2080/80 (TO 1999) faculta a esta Dirección General a establecer el empleo de los medios técnicos más aptos a los efectos de registrar, ordenar, reproducir, informar y conservar las constancias registrales, cuidando que se garantice la seguridad del servicio.

Que, en síntesis, las normas citadas confluyen en que: **a)** la firma y presentación de los boletos de compraventa de futuras unidades funcionales (o su cesión) para su toma de razón en este registro debe ser exclusivamente digital y canalizada a través del ordenamiento diario del registro; **b)** que de firmarse en TAD, esa plataforma resulta la exclusiva para su presentación al organismo; sin embargo no debe excluirse la posibilidad que cualquiera de las partes firmen el boleto de compraventa bajo la forma que acuerden (art. 1015 CCCN -libertad de formas- y Decreto 733/2018) de tal forma que se puedan utilizar otros medios técnicos habilitados por la Dirección General de este Registro aptos para la presentación "on line", tal como se realiza con los informes y certificados que se encuentran habilitados/disponibles en el sitio web del organismo, cuyo ingreso se cumple por el ordenamiento diario, -lo que a la fecha no ocurre con TAD-, y el despacho se realiza "on line", con firma digital por parte del Registro; **c)** que compete al Registro, resolver sobre los requisitos de inscripción de los documentos traídos a registración, en especial en este caso en que se trata de documentos privados que no son título suficiente al dominio, derecho real o asiento practicable (Art 3 inc "c" ley 17.801).



Ministerio de Justicia y Derechos Humanos
Subsecretaría de Asuntos Registrales

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

Que lo expuesto en el apartado “c” del párrafo anterior importa diferenciar la **presentación** de los boletos de compraventa de futuras unidades funcionales ante este organismo para su toma de razón, de la **calificación registral para la anotación de los boletos de compraventa**, función exclusiva que lleva adelante el Registro por cuanto es a éste a quien compete examinar la legalidad de las formas extrínsecas ateniéndose a lo que resulta de dichos documentos y de los asientos (Art. 8 ley 17.801).

Que tal como lo sostiene la doctrina, siendo los boletos de compraventa –en el caso de futuras unidades funcionales (o sus cesiones)-, documentos privados sujetos a la autonomía de la voluntad que rige la materia contractual, que confieren derechos personales y cuya “relación” con el derecho real de dominio es la de otorgar al adquirente del boleto un derecho creditorio para obtener el título y modo suficiente (art. 1892 del C.C.C N), **resulta no solo conveniente sino que constituye requisito imprescindible para la anotación de estos documentos (Art. 7 Dec 2080/80)**, una previa y especial calificación por parte de profesional idóneo sobre la legalidad del contenido, la legitimación de los firmantes y el cumplimiento de la demás normativa aplicable, tal como las disposiciones en materia de lavado de activos y financiación del terrorismo, de forma que ella que se constituya como rogatoria a registrar, asegurando la legalidad del acto instrumentado y simplificando el proceso inscriptorio. De acuerdo a lo dispuesto por la normativa vigente, corresponde dicha función a los Escribanos de Registro.

Que esta norma se dicta en uso de las facultades establecidas por el Art. 173, inc. b) del decreto 2080/80, T.O. s/Dto. 466/99.

Por ello,

**LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DE LA CAPITAL FEDERAL,
INSTRUYE:**

ARTÍCULO 1°. A efectos de la anotación de boletos de compraventa de futuras unidades funcionales o, en su caso, las cesiones de esos boletos, es menester la previa registración de la escritura pública establecida en el artículo 21 del Decreto Reglamentario para la Capital Federal -Dec. 2080/1980 – T.O. s/dec. 466/1999 modificado parcialmente por el Dec. 962/2018-.

Con respecto a los boletos de compraventa o sus cesiones, una vez inscripta en forma definitiva la escritura de afectación, se procederá tan solo:

- A calificar la rogatoria digital, presentada a efectos de la anotación del documento, que deberá contener la siguiente información: **Matrícula del inmueble, su ubicación, Nomenclatura Catastral completa, datos de las partes del contrato** (Documento de Identidad – Denominación social - Clave de Identificación Tributaria); de la **Futura unidad funcional**: Identificación según proyecto de obra, y posibles futuras complementarias; **Fecha del boleto de compraventa**, y de tratarse de una **cesión de boleto**, el perfecto

encadenamiento a partir del titular de dominio que vende la futura unidad funcional con los sucesivos adquirentes cuya registraci3n se solicite.

- En la rogatoria deber1 constar certificaci3n del Escribano, referida a:
 - a) Que la futura unidad funcional vendida se ajusta al proyecto de edificio que fue conformado por la autoridad de aplicaci3n
 - b) Que surge haberse abonado como m3nimo el veinticinco por ciento (25%) del precio de compra de dicha futura unidad funcional
 - c) Que el adquirente expresa NO encontrarse en posesi3n de ella
 - d) Que se exhibe p3liza de cauci3n vigente, conforme art. 2071 C3digo Civil y Comercial de la Naci3n.
 - e) De corresponder, que se ha otorgado asentimiento conyugal o la conformidad por uni3n convivencial inscripta,
 - f) Que se ha verificado cumplimiento de la ley 25246 y Resoluciones de la U.I.F

La rogatoria digital, deber1 ser firmada digitalmente por escribano p3blico y su firma digital validada por autoridad certificante.

ART3CULO 2º. Las contribuciones de la Ley 17.050 se abonar1n mediante Volante Electr3nico de Pago (VEP) conforme con los aranceles vigentes, y ser1n equivalentes al tr1mite de compraventa, en sus modalidades com3n y urgente.

ARTICULO 3º. En la asiento registral, que se practicar1 en el rubro "Restricciones al Dominio" de la matr3cula del inmueble objeto de anotaci3n, deber1 constar n3mero y fecha de presentaci3n de la rogatoria, la designaci3n de la futura unidad funcional y sus complementarias, y los datos personales del o los adquirentes.

ARTICULO 4º. Hasta tanto la Plataforma de Tr1mites a Distancia (TAD) no est3 integrada al sistema de ordenamiento diario del organismo, a las presentaciones de boletos de compraventa de futuras unidades funcionales o en su caso las cesiones que se efect3en por esa plataforma entre las 0 y 15,45 horas, se les asignar1 ingreso al organismo en su ordenamiento diario, al d3a h1bil inmediato siguiente de esa presentaci3n.

Reg3strese como instrucci3n de trabajo y c3mplase.



Esc. M. C. HERRERO DE PRATESI
Directora General
Registro de la Propiedad Inmueble
de la Capital Federal
MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS