



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2024 - Año del 75° Aniversario de la gratuidad universitaria en la República Argentina

Disposiciones Técnico Registrales

Número:

Referencia: Disposición Técnico Registral N° 4/2024

VISTO que por EX-2024-24670061-GDEBA-DTMECONGP se propicia la actualización de la normativa regulatoria de los supuestos de transferencias de inmuebles en los que son parte los Estados Nacional, Provincial y Municipal y

CONSIDERANDO:

Que la Disposición Técnico Registral N° 1/1982 prevé distintos supuestos de transferencias de inmuebles en los cuales intervienen los Estados Nacional, Provincial y Municipal, enmarcadas en los Decretos Leyes N° 8.912/77 y N° 9.533/80, en la Ley Nacional N° 21.499 y en la Ley Provincial N° 5.708;

Que, asimismo, corresponde regular lo dispuesto por las Leyes Nacionales N° 21.477 y N° 24.146 y por las Leyes Provinciales N° 11.622 y N° 14.449, las cuales regulan supuestos de similar tenor;

Que atento el transcurso del tiempo y los cambios normativos operados, resulta menester actualizar la normativa registral, incorporando, a su vez, otros institutos en los que también intervienen las tres esferas estatales;

Que la presente Disposición se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 52 del Decreto Ley N° 11.643/63, concordante con los artículos 53 y 54 del Decreto N° 5.479/65.

Por ello,

EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DISPONE

I. Incorporación de inmuebles al dominio privado de las Municipalidades.

ARTÍCULO 1°. Reservas fiscales. Equipamiento comunitario. Dominio eminente y vacante.

Sobrante fiscal. Toda vez que las Municipalidades incorporen a su patrimonio inmuebles en razón de lo establecido por el artículo 2° del Decreto Ley N° 9.533/80, el artículo 56 del Decreto Ley N° 8.912/77 y la Ley N° 14.449 respecto de reservas fiscales de uso público y equipamiento comunitario, y del artículo 4° del Decreto Ley 9.533/80, en concordancia con el artículo 11 inciso 3 de la misma norma legal con relación al dominio eminente o sobrante fiscal, a los fines de su registración, será título suficiente la ordenanza municipal o el decreto del Poder Ejecutivo que los incorporen al dominio privado municipal con identificación precisa de acuerdo al plano de origen.

Para su inscripción, se deberá presentar:

- a. Copia certificada de la ordenanza municipal o del Decreto del Poder Ejecutivo del cual surja el origen determinante del dominio municipal sobre el inmueble;
- b. Nota rogatoria de autoridad competente dirigida al Director del Registro de la Propiedad solicitando su registración. En ella deberá consignarse la identificación precisa del bien, a saber:

-Designación del inmueble de acuerdo al plano que lo origina;

-Medidas, linderos y superficie;

-Partido en el que está ubicado, inscripción de dominio si la tuviere, y partida inmobiliaria;

-Número y fecha de la Ordenanza municipal o del Decreto del Poder Ejecutivo;

-Identificación del adquirente de dominio, domicilio y Clave de Identificación Tributaria (CUIT);

- En caso de corresponder, destino del inmueble;

- c) Plano de ubicación debidamente aprobado o mención del folio donde se encuentre protocolizado en este organismo;

d) Certificado catastral.

En el caso en que se encuentre registrada una hipoteca sobre la inscripción de dominio, se calificará la declaración del acreedor efectuada en el acto que libera la fracción que se transmite, aceptando que la totalidad de su crédito quede en adelante garantizado por el remanente. Dicha declaración deberá hacerse constar en la nota rogatoria.

La registración, en todos los casos, provocará la matriculación de oficio con constancia, si existiere, del destino que el plano le otorgue al inmueble (equipamiento comunitario, reserva fiscal, etc.).

II. Demasías y Excedentes.

ARTÍCULO 2°. Demasías fiscales. Las demasías fiscales (discrepancia que no supere el cinco por ciento de la superficie del lote -artículo 11 inciso 1 del Decreto Ley N° 9.533/80), obtendrán publicidad registral a rogación de parte interesada, una vez que se encuentren ubicadas por plano e incorporadas por título al dominio lindero.

ARTÍCULO 3°. Excedentes fiscales. Los excedentes fiscales (discrepancia mayor al cinco por ciento de la superficie consignada en el título de dominio, pero inferior a la unidad parcelaria independiente requerida por el Decreto Ley N° 8.912/77 o que no constituyan una unidad de explotación económica -artículo 11 inciso 2 del Decreto Ley N° 9.533/80-), ubicados en área urbana, obtendrán publicidad registral en oportunidad de rogarse la inscripción de la escritura pública de transmisión de dominio, a título gratuito, por parte de la Municipalidad a favor del titular del inmueble lindero (artículo 13 del Decreto Ley N° 9.533/80).

En cuanto a los ubicados en zona rural, obtendrán publicidad registral en oportunidad de rogarse la inscripción de la escritura pública de transmisión de dominio a título oneroso, por parte de la Municipalidad a favor del sujeto titular del inmueble lindero (artículos 13 y 25 inciso c del Decreto Ley N° 9.533/80).

III. Dominio Público.

ARTÍCULO 4°. Dominio Público Municipal. Las plazas, los espacios verdes o libres públicos al ser bienes del dominio público municipal, conforme el artículo 1° del Decreto Ley N° 9.533/80 y su correlativo de la Ley N° 14449, no serán objeto de registración de acuerdo a lo previsto por el artículo 10 de la Ley N° 17.801. Sin embargo, cuando su origen provenga de la creación o

ampliación de núcleos urbanos, áreas o zonas, que posean una inscripción antecedente de titularidad del propietario cedente (artículo 56 del Decreto Ley N° 8.912/77), tal circunstancia se publicitará en la planilla "B" correspondiente al plano base del nuevo fraccionamiento, consignando por medio de nota el destino asignado a dicha parcela (espacio verde o libre).

ARTÍCULO 5°. Franjas limítrofes. Las franjas que limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales previstas por el artículo 59 del Decreto Ley N° 8.912/77, tendrán el tratamiento y procedimiento establecido por el artículo 4° de la presente.

IV. Donaciones y compraventas del Estado.

ARTÍCULO 6°. Donaciones a favor del Estado. Cuando a título de donación se incorporen bienes al patrimonio del Fisco Nacional, Provincial o Municipal, serán de aplicación los artículos 1.553 del Código Civil y Comercial de la Nación y 39 del Decreto Ley N° 9.533/80, en su caso, considerándose título suficiente para su registración las actuaciones administrativas de las que surja la oferta de parte del donante y la aceptación del donatario a través de Ley, Decreto del Poder Ejecutivo u Ordenanza municipal.

Para su registración, deberá remitirse el expediente administrativo en el que conste la siguiente documentación:

a) Copias certificadas del Decreto del Poder Ejecutivo o de la Ordenanza municipal que acrediten el perfeccionamiento de la donación;

b) Nota rogatoria de autoridad competente dirigida al Director del Registro de la Propiedad solicitando su inscripción. En ella deberá consignarse la identificación precisa del bien, a saber:

-Partido en el que está ubicado, inscripción de dominio y partida inmobiliaria;

-Designación del inmueble, de acuerdo a título o plano;

-Medidas, linderos y superficie;

-Números y fechas de los actos administrativos;

-Datos del adquirente de dominio, domicilio y Clave Unica de Identificación Tributaria (CUIT).

c. Certificado catastral.

ARTÍCULO 7°. Donaciones del Estado Provincial. En el supuesto en que la donación sea del

Estado Provincial en favor de un Municipio, una Provincia o el Estado Nacional, se calificará que la oferta y la aceptación se instrumenten por los actos administrativos pertinentes.

En el caso en que la Provincia de Buenos Aires celebre una donación en favor de un Municipio o del Estado Nacional con cargo, deberá dejarse constancia en el asiento registral la referencia al artículo 40 del Decreto Ley N° 9.533/80.

ARTÍCULO 8°. Transferencias a los Municipios en el marco de la Ley N° 11.622. Las transferencias a título gratuito que realicen los particulares en favor de los Municipios con condonación de deuda por impuesto inmobiliario, otros tributos provinciales y tasas por servicios municipales en el marco de la Ley N° 11.622, serán instrumentadas por escrituras traslativas de dominio otorgadas ante la Escribanía General de Gobierno o a través de Notario por delegación de facultades en el marco de la Ley N° 10.295, en forma gratuita.

ARTÍCULO 9°. Transferencias del Estado Nacional en el marco de la Ley N° 24.146. En las transferencias que realice el Poder Ejecutivo Nacional en favor de la Provincia de Buenos Aires o de los Municipios instrumentadas en el marco de la Ley N° 24.146, se dejará constancia en el asiento registral el cargo y las limitaciones establecidas legalmente (arts. 3, 10 y 10 bis, Ley N° 24.146).

ARTÍCULO 10. Compraventas al Estado Provincial. Toda vez que se adquiriera a título de compra un inmueble del dominio privado de la Provincia de Buenos Aires (artículos 25 y 27 del Decreto Ley N° 9.533/80), a los fines de su registración, se calificará el ingreso de escritura de protocolización de las actuaciones administrativas con la sola comparecencia del adquirente, en la cual deberá constar la relación de antecedentes y la determinación del inmueble.

En el caso que el bien del dominio provincial estuviere afectado a algún uso o destino específico, deberá requerirse su desafectación en forma previa a la transferencia.

V. Prescripción adquisitiva administrativa.

ARTÍCULO 11. Prescripción adquisitiva administrativa. Formalidades. En el caso en que el Estado Provincial o Municipal adquiriera un inmueble por prescripción administrativa, conforme lo prevén los artículos 1.899 y 2.565 del Código Civil y Comercial de la Nación, y la Ley N° 21.477, modificada por la Ley N° 24.320, para su registración deberá ingresar escritura pública otorgada por el Poder Ejecutivo Provincial o Municipal, con respecto a la cual se calificarán los siguientes

aspectos:

- a. La transcripción del acto administrativo que declara la prescripción adquisitiva operada;
- b. Identificación del bien (designación, medidas, linderos y superficie), conforme el Plano de Mensura que deberá ser acompañado;
- c. Minutas rogatorias de cancelación de dominio, con individualización del bien según inscripción antecedente;
- d. Minutas rogatorias de inscripción de dominio, con identificación del bien según el Plano de Mensura que sirvió de base para el acto declarativo de prescripción;
- e. Certificado Catastral;
- f. Presentación de Folio Real Matrícula Ley N° 9.590, con identificación del inmueble según el Plano de Mensura que sirvió de base para el acto declarativo de prescripción;

ARTÍCULO 12. Prescripción adquisitiva administrativa sobre superficie menor. En el caso en que la adquisición de carácter administrativo se materialice sobre una superficie menor a la que surge de la inscripción de dominio antecedente, ésta última permanecerá vigente a nombre de su titular, con nota de estilo que publicite la prescripción adquisitiva registrada.

ARTÍCULO 13. Impedimentos para la registración de la prescripción adquisitiva administrativa. Si al calificarse la escritura pública se verifica que con relación al inmueble que se intenta cancelar y por el nombre de un tercero existe otra registración, sustentada en un título de antigüedad menor al plazo de veinte (20) años previsto para la prescripción adquisitiva, o existiere anotación preventiva de litis de quien tuviere acción declarativa de prescripción adquisitiva a su favor, se procederá a observar la documentación en cuestión a efectos de dar cumplimiento al procedimiento judicial previsto por el artículo 3° de la Ley N° 21477, modificada por la Ley N° 24320.

VI. Expropiaciones.

ARTÍCULO 14. Expropiación tramitada en proceso judicial. Cuando el título de adquisición resultare de la Ley N° 21.499 (en el orden nacional) o de la Ley N° 5.708 (en el orden provincial) y haya tramitado la expropiación en el marco de un proceso judicial, a los fines de su registración se requerirá testimonio de la sentencia por la que se acoge la demanda o bien la transcripción del convenio de avenimiento y el auto judicial que lo homologa, según corresponda, con el respectivo oficio rogatorio que prevea los requisitos de estilo. Asimismo, podrá efectivizarse mediante escritura pública de protocolización de las actuaciones judiciales, acompañada de la correspondiente minuta rogatoria.

ARTÍCULO 15. Expropiación instrumentada por contratación directa. Cuando el título de adquisición resultare de la Ley N° 21.499 (en el orden nacional) o de la Ley N° 5.708 (en el provincial) y haya tramitado la expropiación mediante contratación directa, para su registración deberán remitirse las actuaciones administrativas correspondientes, con respecto a las cuales se calificarán los siguientes aspectos:

a) Copia certificada del acto administrativo relativo al convenio de adquisición directa con el vendedor;

b) Nota rogatoria dirigida al Director del Registro de la Propiedad solicitando su inscripción. En ella deberá consignarse la identificación precisa del bien y de las partes intervinientes, a saber:

-Partido en el que está ubicado, inscripción de dominio y partida inmobiliaria;

-Designación del inmueble, de acuerdo a título o plano;

-Medidas y linderos;

-Superficie afectada y remanente;

-Número y fecha del acto administrativo;

-Datos de estilo del transmitente de dominio;

-Datos del adquirente de dominio, domicilio y clave única de identificación tributaria (CUIT);

-La referencia de que el inmueble se encuentra libre de gravámenes y que con respecto al transmitente no surgen anotadas inhibiciones generales de bienes, al momento de aprobarse el convenio.

c) Certificado catastral.

En tales supuestos podrá efectivizarse mediante escritura pública de protocolización de actuaciones administrativas, acompañada de la correspondiente minuta rogatoria.

ARTÍCULO 16. Registración del Convenio de Avenimiento. La registración del acto aprobatorio del convenio de avenimiento dispuesto en los términos del artículo 17 de la Ley N° 5.708, tendrá una vigencia de ciento ochenta (180) días, conforme lo prevé el artículo 9° inciso b) de la Ley N° 17.801.

ARTÍCULO 17. Anotación Preventiva de Expropiación. La anotación preventiva de

expropiación dispuesta en los términos del artículo 5° de la Ley N° 5.708, caducará de pleno derecho a los cinco (5) años desde la fecha de su registración, si antes no fuera reinscripta.

VII. Decomiso.

ARTÍCULO 18. Decomiso. Formalidad. Registración. Los documentos judiciales que rueguen la registración del decomiso de un inmueble a favor del Estado Nacional, Provincial, o Municipal, según corresponda, serán inscriptos en el rubro titularidad de dominio. En el caso en que la resolución judicial indique el destino otorgado al bien, se dejará constancia del mismo en el asiento registral que se practique en consecuencia.

ARTÍCULO 19. Decomiso. Reconocimiento de gravámenes. En caso de surgir en el inmueble objeto de decomiso, derechos o gravámenes vigentes, deberán ser reconocidos por el nuevo adquirente.

ARTÍCULO 20. Derogación. Derogar la Disposición Técnico Registral N° 1/1982 y los Instructivos N° 12/1998, N° 5/2010 y N° 1/2015.

ARTÍCULO 21. Registrar como Disposición Técnico Registral. Comunicar a la Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal del Ministerio de Economía y a las Direcciones Técnica, de Servicios Registrales y de Contralor y Vínculos Institucionales, como así también al Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, a las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Poner en conocimiento de los Colegios Profesionales interesados. Publicar en el Boletín Oficial y en el Sistema de información Normativa y Documental Malvinas Argentinas (SINDMA). Cumplido, archivar.