CIRCULAR N° 9

OBJETO
Disposición Técnico Registral N° 8/2018.
Tasas especiales por servicios registrales.
Publicidad. Ingreso presencial de formularios papel.
Registración. Exenciones y sujeto a recupero. Procedimiento.
Formación de actuación administrativa.

DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Disposición Técnico Registral Nº 8/2018

La Plata, 20 de diciembre de 2018.

VISTO la sanción de la Ley N° 15.079(1), modificatoria del artículo 3° de la Ley Nº 10.295 y la Disposición Técnico Registral Nº 19/2017(2), y

CONSIDERANDO:

Que la Disposición Técnico Registral Nº 19/2017 regula aspectos interpretativos y procedimentales no previstos en la norma de fondo;

Que la Resolución Normativa de ARBA Nº 47(3) del corriente año, extiende hasta el 31 de enero de 2019 la validez de los certificados catastrales que se hayan expedido con las valuaciones fiscales vigentes durante el año 2018;

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

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° 5479/65.

Por ello, **la Directora Provincial del Registro de la Propiedad**

DISPONE:

PUBLICIDAD

Artículo 1° - En relación a lo previsto en el artículo 3°, apartado I, ítems A), B) y C) y apartado III de la Ley Nº 10.295, se establece:

- Los informes de dominio reponen la Tasa Especial por Servicios Registrales por inmueble;

- Los certificados de dominio reponen la Tasa Especial por Servicios Registrales por inmueble y por acto;

- Los informes y certificados de anotaciones personales reponen la Tasa Especial por Servicios Registrales por módulo, se trate de la misma persona o variantes de la misma. En las "personas jurídicas" no será considerada variante el desdoble obligatorio con nombres independientes de un módulo para la denominación, tipo societario y razón social, si la hubiere, y otro módulo sólo para su denominación.

INGRESO PRESENCIAL DE FORMULARIOS PAPEL

Art. 2° - Los certificados de dominio y de anotaciones personales, ingresados tanto con trámite simple o urgente, no podrán ser observados por reposición incompleta cuando éste 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.

En el supuesto de expedición de "servicios de publicidad en el día", contemplado en el apartado I, ítem B, punto 9 del artículo 3° de la Ley N° 10.295 y sus modificatorias, la documentación deberá ingresar antes de las 10 hs., previa consulta de la capacidad operativa del Departamento involucrado.

Art. 3° - Delegaciones Regionales: la calificación de la Tasa Especial por Servicios Registrales será realizada por agente responsable de la misma, previo al ingreso de la documental. No podrá darse ingreso a ningún servicio de publicidad sin que el mismo esté repuesto. Quedan exceptuados los supuestos contemplados en la Disposición Técnico Registral N° 16/2016.

Art. 4° - A excepción de lo establecido en el artículo anterior, el control de las Tasas Especiales por Servicios Registrales en los servicios de publicidad estará a cargo del Departamento y/o Sector encargado de su expedición.

En todos los casos, el Sector Control de Tasas por Servicios Registrales tiene la facultad de fiscalizar el control de tasas efectuado.

REGISTRACIÓN

Art. 5° - Apartado II, ítem A), punto 1. Registración de documentos que contengan más de un acto con relación a un inmueble o más: la Tasa Especial por Servicios Registrales 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 (VIR), 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° - Apartado II, ítem A), punto 1. Registración de documentos que contengan actos sin monto en relación a un inmueble o más: la Tasa Especial por Servicios Registrales 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 (VIR). Similar procedimiento se aplicará cuando exista más de un inmueble.

Art. 7° - Apartado II, ítem A), punto 1. Registración de documentos que comprendan actos que afectaren a más de un inmueble y la operación tuviera un único monto: la Tasa Especial por Servicios Registrales 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 (VIR), el monto de la operación o el de la cesión que integre la operación documentada de los inmuebles. No queda comprendido en el presente artículo el derecho real de hipoteca cuya tasa será calculada sobre el monto del gravamen.

Art. 8° - Apartado II, ítem A), punto 1. Registración de documentos que contengan actos de transmisión de parte indivisa: la Tasa Especial por Servicios Registrales 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 (VIR), 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. 9° - Apartado II, ítem A), punto 1. Boletos de compraventa y cesiones o transmisión de cuota documentados: Independientemente de su vocación registral y por conformar la transmisión u operación documentada, el monto del boleto de compraventa y de la cesión será considerado precio y la transmisión de cuota como parte integrante del mismo para la determinación del monto mayor.

Art. 10 - Apartado II, ítem A), punto 1. Registración de documento que contenga cesión de acciones y derechos hereditarios en virtud del cual se produzca la transmisión de dominio: la Tasa Especial por Servicios Registrales del dos por mil (2 ‰) se calculará 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 (VIR), o la suma de las mismas en el supuesto de corresponder, con respecto a la parte que se cede.

Art. 11 - Apartado II, ítem A), puntos 3 y 7. Registración de documentos por los que se constituye o reconoce el derecho real de servidumbre: 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. 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.

Art. 12 - Apartado II, ítem A), punto 7. Registración de documentos por los que se constituye o reconoce una servidumbre administrativa: la Tasa Especial por Servicios Registrales en la constitución y en el reconocimiento de servidumbres se tributará por inmueble afectado.

Art. 13 - Apartado II, ítem A), punto 5. Registración de documentos de transmisión de dominio cuando se trate de inmuebles construidos destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente: cuando la 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), no superen la cantidad de pesos novecientos sesenta y dos mil ($ 962.000), conforme lo previsto en el Código Fiscal y la Ley impositiva para el impuesto de sellos se abonará una Tasa Especial por Servicios Registrales fija de registración por inmueble y por acto.

Art. 14 - Apartado II, ítem A), punto 5. Registración de documentos de transmisión de dominio cuando se trate de inmuebles a construir, destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente: cuando la 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), no superen la cantidad de pesos cuatrocientos ochenta y un mil ($ 481.000), conforme lo previsto en el Código Fiscal y la Ley impositiva para el impuesto de sellos se abonará una Tasa Especial por Servicios Registrales fija de registración por inmueble y por acto.

Art. 15 - Apartado II, ítem A), punto 6. Registración de documentos de 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 Especial por Servicios Registrales fija de registración por inmueble y por acto, siempre que los montos en consideración no superen la cantidad de pesos un millón seiscientos mil ($ 1.600.000), conforme lo previsto por el Código Fiscal y la Ley Impositiva para el impuesto de sellos.

Art. 16 - Apartado II, ítem A), punto 6. Registración de documentos de constitución de hipoteca cuando tenga por objeto la adquisición de lotes baldíos destinados a la construcción de la vivienda única, familiar y de ocupación permanente: se abonará una Tasa Especial por Servicios Registrales fija de registración por inmueble y por acto, siempre que los montos en consideración no superen la cantidad de pesos ochocientos mil ($ 800.000), conforme lo previsto por el Código Fiscal y la Ley Impositiva para el impuesto de sellos.

Art. 17 - Apartado II, ítem A), punto 1. Registración de documentos de 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, en el marco del Decreto Nº 9404/86: cuando se hubiere solicitado la aplicación de la Disposición Nº 1821/03 de Catastro Territorial, para la determinación de la Tasa Especial por Servicios Registrales, 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. 18 - Apartado II, ítem A), punto 1. Tasa mínima: En ningún caso la Tasa Especial por Servicios Registrales a abonar podrá ser inferior a la suma de pesos seiscientos cincuenta ($ 650) por inmueble y por acto.

EXENCIONES Y SUJETO A RECUPERO

Art. 19 - Apartado VII. 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 Nº 10.295 y sus modificatorias.

Art. 20 - Apartado VII. 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.

Art. 21 - Apartado IV. En virtud de lo dispuesto en los artículos 58 y concordantes del Decreto Nº 8904/77 y el artículo 240 de la Ley N° 24.522, la documentación que ingrese relacionada al procedimiento de ejecución de honorarios de profesionales de la abogacía y los gastos generados en los Concursos y Quiebras, estarán sujeto a recupero del pago de las Tasas Especiales por Servicios Registrales Ley Nº 10.295 y sus modificatorias.

En los trámites de registración, ya sea a través de documento judicial o notarial, deberá reponerse la tasa especial por servicios registrales correspondiente a las trabas y levantamientos de las medidas cautelares que afecten el inmueble y/o personas físicas/jurídicas.

Art. 22 - Apartado IV. En los casos de documentos que contienen trabas de medidas precautorias, reinscripciones, prórrogas, rectificatorias, caducidades o levantamientos, en los cuales los servicios registrales sean requeridos a través de un procedimiento administrativo o judicial en el que sea parte un organismo provincial, nacional 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. El Sector Vinculación con el Estado canalizará dichos requerimientos. Cuando hubiere convenio suscripto, la documental previo visado del Sector Vinculación con el Estado (Sub-sector Trámites Especiales), tendrá el procedimiento de ingreso de estilo. A los estudios jurídicos tercerizados no se les aplicará la tasa sujeta a recupero.

Art. 23 - Apartado IV. El trámite de recupero del pago por las Tasas Especiales por Servicios Registrales se canalizará mediante el formulario N° 24 (Código N° 771, Formulario de Declaración Jurada de Servicios Registrales por Tasas Recupero), salvo excepciones previstas en convenios especiales. En caso de no poder determinarse la suma a abonar, ésta no podrá ser inferior a dos módulos de registración de tasa fija correspondientes al trámite simple o urgente, según se ruegue.

El pago debe realizarse previo al ingreso del documento de levantamiento de la medida cautelar, con la intervención del Sector Vinculación con el Estado, Sub-sector Trámites Especiales, a través del Formulario N° 24, 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. Los Departamentos de Anotaciones Especiales y de Registración y Publicidad (Áreas I a XV) deberán rechazar por falta de pago todos los documentos de levantamientos de medidas cautelares ingresados con "tasa sujeta a recupero" que no tengan el sello "TASA RECUPERO-APROBADA" colocado por el Sector y Sub-sector indicados. Asimismo, se encuentran alcanzados los procedimientos de ejecución de honorarios de profesionales de la abogacía y concursos y quiebras.

PROCEDIMIENTO

Art. 24 - 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 (VIR) $...." (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 (VIR) $...".

En los casos regulados en el apartado II, A), puntos 5 y 6 de la Ley Nº 10.295 y sus modificatorias, se consignará: "VIVIENDA ÚNICA, FAMILIAR Y DE OCUPACIÓN PERMANENTE", detallándose en los supuestos de transmisión de dominio, si el inmueble se encuentra construido o a construir, y en los de constitución de hipoteca, de corresponder: "compra", "construcción", "ampliación", "refacción" o "adquisición de lotes baldíos destinados a la construcción". Todas las leyendas se realizarán bajo firma y sello del profesional interviniente.

Art. 25 - 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. 26 - 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. 27 - 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 (VIR) $..."
"Parte indivisa cedida.../...$...".

Art. 28 - 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 el Anexo I de la carátula de presentación, cuyo uso es obligatorio, o en los oficios rogatorios para los supuestos de extraña jurisdicción. En éste último supuesto 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 Nº 22172 o profesional autorizado en testimonio en la jurisdicción provincial). Esta última constancia quedará suplida cuando surja de documentación suscripta por funcionario judicial.

Art. 29 - 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 (VIR) 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 (VIR) donde consten las mismas del año en curso.

Art. 30 - En los supuestos de escrituras autorizadas en el año 2018 e ingresadas durante los dos primeros meses del año 2019, será aceptada la valuación fiscal o valor inmobiliario de referencia (VIR) del año anterior exclusivamente en los supuestos de tasa variable.

Art. 31 - Conforme la Resolución Normativa de ARBA N° 47/2018, las escrituras autorizadas durante el mes de enero de 2019, en las cuales se utilicen certificados catastrales expedidos por dicho Organismo durante el mes de diciembre de 2018, a los efectos de la determinación de la Tasa Especial por Servicios Registrales, el escribano autorizante deberá acompañar la valuación fiscal del año 2019, utilizando dicha información para el procedimiento establecido en el artículo 24. Igual criterio se aplicará para todo supuesto de excepción de escrituras autorizadas durante el mes de enero de 2019 con certificados catastrales en los que no se informare la valuación fiscal del año 2019.

Art. 32 - 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 (VIR) correspondiente a la fecha de su ingreso vigente.

Art. 33 - Las manifestaciones relacionadas en los artículos anteriores revestirán carácter de declaración jurada.

Art. 34 - Modificar el artículo 24 de la Disposición Técnico Registral 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 Nº 19/2002 de la D.P.R.P. y Nº 7485/2002 de la D.P.C.T., podrá ser suscripta por el Administrador del Consorcio con facultades suficientes, 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".

Art. 35 - La falta de cumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores dará lugar a la registración provisional prevista en la Ley Nº 17.801, sin perjuicio de las acciones que pudieran competer a la Fiscalía de Estado ante cualquier incumplimiento de la Ley Nº 10.295 (TO Dec. Nº 1375/98) y modificatorias.

FORMACIÓN DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Art. 36 - Quedan comprendidos, dentro del proceso de simplificación de tasas especiales por servicios registrales, en el apartado I, ítem C), punto 2 del artículo 3° de la Ley N° 10.295:

a) Falta total de minuta;

b) Diferencia entre la liquidación efectuada conforme los artículos 24 a 28 y la tasa efectivamente repuesta;

c) Cualquier otro faltante de documentación que no permita realizar el control de tasas por servicios registrales (por ej. Informe valuatorio).

Art. 37 - La presente Disposición será aplicable a los documentos ingresados a partir del 2 de enero de 2019.

Art. 38 - Derogar la Disposición Técnico Registral Nº 19/2017.

Art. 39 - Registrar como Disposición Técnico Registral. Comunicar a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, al Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, como así también a todas las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Elevar a la Subsecretaría de Gestión Técnica y Legal. Poner en conocimiento de los Colegios Profesionales interesados. Publicar en el Boletín Oficial y en el Sistema de información Normativa de la Provincia de Buenos Aires (SINBA). Cumplido, archivar.

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL Nº 8

María de la Paz DESSY
Abogada
Directora Provincial
Registro de la Propiedad
de la Provincia de Buenos Aires

COPIA OFICIAL FIRMADA DIGITALMENTE

(1) Cabezal 9, Nº 1, SOIN 2018.
(2) Cabezal 3 "A", Nº 20, SOIN 2017.
(3) Cabezal 14, Nº 26, SOIN 2018.