

CIRCULAR N° 6

OBJETO

Provincia. DTR N° 6/2019.
Implementar el "Registro Especial de Boletos de Compraventa de Unidades Futuras", el que funcionará dentro del ámbito del Departamento Anotaciones Especiales.

DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
Disposición Técnico Registral N° 6/2019

La Plata, 5 de abril de 2019.

VISTO lo dispuesto en el artículo 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación, el Decreto Nacional N° 962/2018 y lo previsto por 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 el artículo 1170 de Código Civil y Comercial de la Nación establece que el derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si: a) el comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos; b) el comprador pagó como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar; c) el boleto tiene fecha cierta; y d) la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria;

Que en determinados supuestos, en razón de la inexistencia actual de la unidad funcional o complementaria objeto del boleto de compraventa, no resulta posible que el comprador ejerza la posesión del inmueble, obstaculizándose de esa forma la configuración de la situación planteada por la norma antes referenciada;

Que el Decreto Nacional N° 962/2018 implementó, en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la registración de boletos de compraventa con respecto a futuras unidades funcionales o complementarias, respecto de las cuales no se puede ejercer la posesión en razón de su inexistencia actual;

Que dicho Decreto, en su artículo 7°, invita a las provincias a adoptar, por sí o a través de la autoridad local o dependencia que resulta competente, las medidas que fueren necesarias para la implementación de la registración de los instrumentos en cuestión;

Que, por su parte, el artículo 3° apartado V de la Ley N° 10.295 y sus modificatorias, crea, entre otros, el Registro de boletos de compraventa en los términos de los artículos 2° inciso c), 30 inciso b) 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;

Que la publicidad de dichos instrumentos incide justificadamente en la existencia y probanza de la buena fe contractual tanto entre las partes negociales, como con relación a terceros;

Que su registración permite dar a conocer la situación jurídica del inmueble en cuestión, otorgando publicidad sobre el objeto de contratación;

Que la publicidad registral de los boletos de compraventa posibilita la obtención de financiamiento por parte de sus titulares;

Que 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 a efectos de dar cumplimiento con la presente, resulta necesario registrar la escritura pública de futura afectación al régimen de propiedad horizontal, la cual será rogada mediante una minuta estandarizada que se encontrará disponible para su descarga en el sitio web del organismo;

Que cumplido dicho trámite, el instrumento privado de compraventa ingresará al organismo junto a una minuta disponible en la página del organismo suscripta por escribano público, en la que constarán los aspectos que serán objeto de calificación;

Que, asimismo, dicho instrumento privado podrá ingresar "en formato papel" o a través de la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD) con firma digital, cuando dicha plataforma se encuentre operativa a tales fines;

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 las anotaciones de los boletos de compraventa se practicarán en un Registro Especial previsto al efecto, el cual se encontrará vinculado con la inscripción de dominio que corresponda, conforme los artículos 30 inciso b) y 31 de la Ley N° 17.801;

Que la presente Disposición Técnico Registral se dicta de acuerdo con las facultades 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:

Artículo 1° - Implementar el "Registro Especial de Boleto de Compraventa de Unidades Futuras", el que funcionará dentro del ámbito del Departamento Anotaciones Especiales, en el cual se practicarán las registraciones relativas a boletos de compraventa que tengan como objeto futuras unidades funcionales o complementarias dentro de un régimen de propiedad horizontal sobre las que no se ejerza posesión, en razón de su inexistencia actual. Las anotaciones en cuestión se encontrarán directamente relacionadas a las inscripciones de dominio comprendidas, en base al plano de obra municipal aprobado y presentado por el titular dominial.

Art. 2° - El "Registro Especial de Boleto de Compraventa de Unidades Futuras" tendrá las siguientes funciones:

a) anotar los boletos de compraventa, sus reinscripciones, cesiones y cancelaciones que ingresen a este organismo;

b) anotar las medidas cautelares que recaigan sobre los derechos personales de los adquirentes/cesionarios de los boletos de compraventa;

c) expedir informes de publicidad en relación a las registraciones efectuadas. Los informes de publicidad tendrán una vigencia de treinta (30) días.

Art. 3° - En forma previa a la anotación del primer boleto de compraventa de futuras unidades, el titular dominial deberá registrar la escritura pública por la cual manifieste su voluntad de afectar el inmueble individualizado, en la oportunidad que sea posible, al régimen de propiedad horizontal. En dicho documento notarial se deberá individualizar cada una de las unidades futuras, con su designación y superficie correspondientes, conforme al plano de obra municipal aprobado.

Al testimonio de la escritura pública se le adjuntará el plano referenciado anteriormente y la "Minuta rogatoria de escritura de afectación, modificación o desafectación que origina la apertura/modificación/cancelación de legajo de registración especial de boletos de compraventa de unidades futuras", la cual se encontrará disponible para su descarga en el sitio web del organismo y que en Anexo I forma parte de la presente.

El Departamento de Registración y Publicidad, según corresponda, practicará la registración en el rubro b) o en forma marginal en la inscripción de dominio en cuestión, previa apertura del Legajo Especial por el Departamento Anotaciones Especiales.

En el supuesto especial de modificación de la escritura de afectación, la misma deberá ingresar con las mismas formalidades, comparecencias y requisitos establecidos en el presente artículo.

La escritura pública, su minuta rogatoria y el plano de obra municipal aprobado serán escaneados por el Departamento Archivo de Seguridad Documental.

Art. 4° - Una vez registrada la escritura pública indicada en el artículo anterior, podrán efectuarse las anotaciones de boletos de compraventa, sus reinscripciones, cesiones y cancelaciones.

Su ingreso podrá efectuarse en formato papel con las firmas de sus otorgantes certificadas en sede notarial, o a través de la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD) firmados digitalmente, conforme modelo que como Anexo II forma parte de la presente.

En ambos supuestos, la rogación será efectuada por escribano público, conforme la "Minuta Rogatoria de Anotación de Boleto de Compraventa, su Reinscripción, Cesión o Cancelación", la cual se encontrará disponible para su descarga en el sitio web del organismo y que en Anexo III forma parte de la presente.

Art. 5° - El Departamento Anotaciones Especiales deberá calificar que en toda la documentación acompañada se cumplan con los siguientes recaudos:

a. Número de Legajo de Registración Especial de Boletos de Compraventa de Unidades Futuras;

b. Datos identificatorios del inmueble afectado (partido, inscripción de dominio, nomenclatura catastral);

c. Identificación de la futura unidad, conforme al plano de obra municipal aprobado oportunamente acompañado;

d. Parte indivisa del inmueble de origen transmitido, representativa de la futura unidad;

e. Datos identificatorios de los intervinientes;

f. Coincidencia entre el titular registral y el transmitente por boleto de compraventa, como así también el encadenamiento causal entre las sucesivas cesiones a registrar;

g. Cumplimiento de los artículos 456, 470 y 522 del Código Civil y Comercial de la Nación, según el caso.

h. Números y fechas de presentaciones de los informes de dominio e inhibición general de bienes requeridos previamente a la suscripción del boleto de compraventa que se pretende registrar y la calificación sobre el estado jurídico respecto a la disponibilidad del bien y de la persona;

i. Monto de la operación;

j. Monto abonado, que será como mínimo el veinticinco por ciento (25 %) del precio;

k. La manifestación del adquirente/cesionario de que no se encuentra en posesión de la unidad;

l. La manifestación sobre la vigencia del seguro previsto en el artículo 2071 del Código Civil y Comercial de la Nación, con las excepciones establecidas en el 2072 del mismo cuerpo legal;

m. Cumplimiento de la Ley N° 25246 y Resoluciones de la Unidad de Información Financiera;

n. Demás particularidades del contrato.

Art. 6° - En oportunidad de registrarse en forma definitiva el boleto de compraventa o su cesión, el Departamento Anotaciones Especiales dejará constancia en el documento ingresado una nota que rece: "El presente documento no es título de dominio".

El instrumento privado y su minuta rogatoria serán escaneados por el Departamento Archivo de Seguridad Documental.

Art. 7° - 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 y colocarse en la nota de registración asentada en el instrumento.

Art. 8° - 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 solicitado su reinscripción. La caducidad de la registración del boleto de compraventa conlleva el mismo efecto con relación a sus cesiones.

Art. 9° - En oportunidad de registrarse la escritura de compraventa, el Departamento de Registración y Publicidad deberá calificar 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. A tal fin, el Notario interviniente, deberá adjuntar en la carátula rogatoria un informe de publicidad vigente expedido por el "Registro Especial de Boletos de Compraventa de Unidades Futuras", el que asimismo, será corroborado por el Departamento de Registración y Publicidad interviniente. Al momento de su inscripción definitiva, el Departamento Anotaciones Especiales procederá a cancelar de oficio la anotación del boleto de compraventa y sus cesiones. En todo aquello que se refiera a la identificación física del inmueble, la escritura prevalecerá sobre el boleto.

Art. 10 - En caso de no surgir vigentes boletos de compraventa de unidas futuras, el titular dominial podrá registrar la escritura pública por la cual manifieste su voluntad de desafectar el inmueble del presente régimen. Al testimonio de la escritura pública se le adjuntará

la "Minuta rogatoria de escritura de afectación, modificación o desafectación que origina la apertura/modificación/cancelación de legajo de registración especial de boletos de compraventa de unidades futuras", la cual se encontrará disponible para su descarga en el sitio web del organismo y que en Anexo I forma parte de la presente.

El Departamento de Registración y Publicidad, según corresponda, practicará la registración en el rubro c) o en forma marginal en la inscripción de dominio en cuestión, previa verificación sobre la existencia de boletos de compraventa y cancelación del Legajo Especial por el Departamento Anotaciones Especiales.

La escritura pública y su minuta rogatoria serán escaneados por el Departamento Archivo de Seguridad Documental.

Art. 11 - En caso de surgir causales de observación en el procedimiento de anotación del boleto de compraventa o su cesión, se rechazará el documento sin procederse a su anotación provisional.

Art. 12 - Aprobar los Anexos I, II y III, los cuales forman parte de la presente.

Art. 13 - 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. *Fdo.: María de la Paz DESSY. Abogada. Directora Provincial. Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.*

COPIA OFICIAL.

(1) Cabezal 13, N° 1, SOIN 1995.

ANEXO I

MINUTA ROGATORIA DE ESCRITURA DE AFECTACION, MODIFICACION O DESAFECTACION QUE ORIGINA LA APERTURA/MODIFICACION/CANCELACION DE LEGAJO DE REGISTRACION ESPECIAL DE BOLETOS DE COMPRAVENTA DE UNIDADES FUTURAS.

(Se requiere una minuta por cada inmueble)

REQUISITOS A COMPLETAR DE LA MINUTA (según el tipo de acto):

ESCRIBANO AUTORIZANTE:

REGISTRO Y PARTIDO:

NUMERO Y FECHA DE LA ESCRITURA PUBLICA:

TITULAR/ES DE DOMINIO (datos personales):

INSCRIPCION DE DOMINIO:

PARTIDO:

NOMENCLATURA CATASTRAL:

CANTIDAD DE UNIDADES RESULTANTES DEL PROYECTO, INDICANDO LA SUPERFICIE DE CADA UNA, COMO ASI TAMBIEN CUALQUIER OTRO DATO QUE RESULTE IDENTIFICATORIO DE LAS MISMAS:

NOMBRE, APELLIDO Y MATRICULA DEL PROFESIONAL QUE CONFECCIONO EL PLANO DE OBRA MUNICIPAL QUE SE ADJUNTA:

NUMERO DE LEGAJO DE REGISTRACION ESPECIAL DE BOLETOS DE COMPRAVENTA DE UNIDADES FUTURAS:

NUMERO DE PRESENTACION Y FECHA DEL ASIEN TO DE ESCRITURA DE AFECTACION:

OBSERVACIONES:

ANEXO II

**BOLETO DE COMPRAVENTA ELECTRONICO, SU CESION O CANCELACION
(CON FIRMA DIGITAL)**

REQUISITOS A COMPLETAR (según el tipo de acto):

PARTE VENDEDORA/CEDENTE: (datos personales)

PARTE COMPRADORA/CESIONARIO: (datos personales)

NUMERO DE LEGAJO DE REGISTRACION ESPECIAL DE BOLETOS DE COMPRAVENTA DE UNIDADES FUTURAS:

UNIDAD FUTURA TRANSMITIDA:

INSCRIPCION/ES DE DOMINIO DE ORIGEN Y PARTIDO:

NOMENCLATURA CATASTRAL DEL/LOS INMUEBLE/S DE ORIGEN:

PARTE INDIVISA DEL/LOS INMUEBLE/S DE ORIGEN TRANSMITIDA:

NUMERO DE PRESENTACION Y FECHA DE LOS INFORMES DE DOMINIO Y DE INHIBICIONES SOLICITADOS:

MONTO DE LA OPERACION:

FORMA DE PAGO:

ASENTIMIENTOS QUE CORRESPONDAN (artículos 456, 470 y 522 CCCN):

PORCENTAJE DEL MONTO ABONADO (mayor al 25%):

CLAUSULAS ESPECIALES:

LUGAR Y FECHA:

CALIFICACION RESPECTO A:

QUE LA UNIDAD ES FUTURA Y EN CONSECUENCIA EL ADQUIRENTE NO PUEDE EJERCER LA POSESION;

QUE SE ENCUENTRA VIGENTE EL SEGURO PREVISTO EN EL ARTICULO 2071 DEL CCCN, CON LAS EXCEPCIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTICULO 2072 DEL CCCN;

QUE SE HA VERIFICADO EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 25.246 Y RESOLUCIONES DE LA UNIDAD DE INFORMACION FINANCIERA.

OBSERVACIONES:

ANEXO III

MINUTA ROGATORIA DE ANOTACION DE BOLETO DE COMPRAVENTA DE UNIDAD FUTURA, SU REINSCRIPCION, CESION O CANCELACION.

REQUISITOS A COMPLETAR DE LA MINUTA (según el tipo de acto):

NUMERO DE LEGAJO DE REGISTRACION ESPECIAL DE BOLETOS DE COMPRAVENTA DE UNIDADES FUTURAS:

ESCRITURA DE AFECTACION (número, fecha y escribano autorizante):

DATOS DEL ESCRIBANO INTERVINIENTE EN LA ROGATORIA:

TRANSMITENTE O CEDENTE (datos personales):

ADQUIRENTE O CESIONARIO (datos personales):

INSCRIPCION/ES DE DOMINIO DE ORIGEN Y PARTIDO:

NOMENCLATURA CATASTRAL DE LA/S INSCRIPCION/ES DE DOMINIO DE ORIGEN:

PORTE INDIVISA DEL INMUEBLE DE ORIGEN TRANSMITIDO:

INDIVIDUALIZACION DE LA UNIDAD RESULTANTE CONFORME SURGE DE LA ESCRITURA DE AFECTACION:

FECHA DEL BOLETO DE COMPRAVENTA:

FECHA DE CESION DEL BOLETO DE COMPRAVENTA:

FECHA DE CANCELACION DE BOLETO DE COMPRAVENTA:

NUMERO DE PRESENTACION Y FECHA DE LOS INFORMES DE DOMINIO Y DE INHIBICIONES REQUERIDOS PARA EL BOLETO DE COMPRAVENTA/CESION DE BOLETO DE COMPRAVENTA:

MONTO DE LA OPERACION:

DATOS DEL ESCRIBANO PUBLICO INTERVINIENTE EN LA CERTIFICACION DE FIRMAS DE LAS PARTES:

CALIFICACION RESPECTO A:

- a) Que la unidad que se transmite integra la afectación realizada por la escritura arriba indicada;
- b) Que surge haberse abonado como mínimo el 25 % del precio de compra;
- c) Que la unidad es futura y en consecuencia el adquirente no puede ejercer la posesión sobre la misma;
- d) Que se encuentra vigente el seguro previsto en el artículo 2071 del CCCN, con las excepciones establecidas en el artículo 2072 del CCCN;
- e) Que se ha dado cumplimiento a los artículos 456, 470 y 522 del CCCN;

- f) Que se ha verificado el cumplimiento de la Ley 25.246 y Resoluciones de la Unidad de Información Financiera.

OBSERVACIONES: