



CIRCULAR N° 1

OBJETO

RPBA. DTR N° 1/2023.
Tasas especiales por servicios registrales. Publicidad y registración.
Exenciones y sujeto a recupero. Procedimiento.

DIRECCIÓN PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DISPO-2023-3-GDEBA-DPRPMHYFGP Disposición Técnico Registral N° 1/2023

La Plata, 2 de enero de 2023.

VISTO la sanción de la ley N° 15.391⁽¹⁾, modificatoria del artículo 3° de la ley N° 10.295 y la Disposición Técnico Registral N° 8/2021⁽²⁾, y

CONSIDERANDO:

Que la Disposición Técnico Registral N° 8/2021 regula aspectos interpretativos y procedimentales no previstos en la norma de fondo;

Que la Resolución Normativa de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) N° 27/22⁽³⁾ extiende hasta el 31 de enero de 2023 la validez de los certificados catastrales que se hayan expedido durante el mes de diciembre de 2022 con las valuaciones fiscales vigentes durante el año 2022;

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, **el Director Provincial del Registro de la Propiedad**

DISPONE

PUBLICIDAD

Art. 1° - En relación a lo previsto en el artículo 3°, apartado I, ítems A), B) y C) y apartado III de la ley N° 10.295, se establece que:

- los informes de dominio repondrán la Tasa Especial por Servicios Registrales por inmueble;
- los certificados de dominio repondrán la Tasa Especial por Servicios Registrales por inmueble y por acto;
- los informes y certificados de anotaciones personales repondrán 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.

Art. 2° - En los servicios de publicidad sin firma digital, el control de las Tasas Especiales por Servicios Registrales estará a cargo del Departamento y/o Sector encargado de suexpedición.

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

REGISTRACIÓN

Art. 3° - Registración de documentos que contengan más de un acto con relación a 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, 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. 4° - Registración de documentos que contengan actos sin monto en relación a 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. Similar procedimiento se aplicará cuando exista más de un inmueble.

Art. 5° - 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 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. 6° - 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, 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. 7° - Registración de documentos que referencien boletos de compraventa y cesiones o transmisión de cuota: independientemente de su falta de vocación registral y por conformar latransmisión u operación documentada, el monto del boleto de compraventa, su cesión y la transmisión de cuota serán considerados como parte integrante del precio para la determinación del monto mayor.

Art. 8° - 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 la suma de las mismas en el supuesto de corresponder, con respecto a la parte que se cede.

Art. 9° - 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. 10 - 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 administrativas se tributará por inmueble afectado.

Art. 11 - 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 un millón ciento cincuenta y cuatro mil cuatrocientos (\$ 1.154.400), 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. 12 - 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 quinientos setenta y siete mil doscientos (\$ 577.200), 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. 13 - 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 seis millones trescientos mil (\$ 6.300.000), conforme lo previsto por el Código Fiscal y la Ley Impositiva para el Impuesto de Sellos.

Art. 14 - 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 tres millones ciento cincuenta mil (\$ 3.150.000), conforme lo previsto por el Código Fiscal y la Ley Impositiva para el impuesto de sellos.

Art. 15 - 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 N° 9404/86: cuando se hubiere solicitado la aplicación de la Disposición N° 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. 16 - Tasa mínima: en ningún caso la Tasa Especial por Servicios Registrales a abonar podrá ser inferior a la suma de pesos tres mil setecientos (\$ 3700) por inmueble y por acto.

Art. 17. Prórrogas: las registraciones de prórrogas de inscripciones o anotaciones provisionales, abonarán la suma fija de pesos ocho mil cien (\$ 8100), independientemente de la cantidad de inmuebles y actos comprendidos en la presentación.

EXENCIONES Y SUJETO A RECUPERO

Art. 18 - En los documentos que se solicite la exención del pago de la Tasa Especial por Servicios Registrales, deberá consignarse en rubro observaciones la norma legal específica de la que surge dicha exención, la que debe mencionar expresamente que lo es con relación a las tasas de la ley N° 10.295 y sus modificatorias.

Art. 19 - 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. 20 - En virtud de lo dispuesto en la ley N° 24.522 y los artículos 58 y concordantes de la ley N° 14.967, la documentación que ingrese relacionada a los gastos generados en los Concursos y Quiebras

y al procedimiento de ejecución de honorarios de profesionales de la abogacía, estarán sujetos a recupero del pago de las Tasas Especiales por Servicios Registrales ley N° 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 humanas/jurídicas.

Art. 21 - 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. A los estudios jurídicos tercerizados no se les aplicará la tasa sujeta a recupero.

Art. 22 - En el trámite de recupero, en caso de no poder determinarse la suma a abonar, ésta no podrá ser inferior a tres 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, 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. Para los supuestos de ingreso en formato papel, 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 con "tasa sujeta a recupero" que no tengan el sello "TASA RECUPERO APROBADA" colocado por el Sector indicado. Asimismo, se encuentran alcanzados los procedimientos de ejecución de honorarios de profesionales de la abogacía y concursos y quiebras.

PROCEDIMIENTO

Art. 23 - 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 \$..."

"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 \$....."

En los casos regulados en el apartado II, A), puntos 5 y 6 de la ley N° 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. 24 - 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. 25 - 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. 26 - 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 \$..."

"Parte indivisa cedida.../...\$..."

Art. 27 - 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 este 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 N° 22.172 o profesional autorizado entestimonio en la jurisdicción provincial). Esta última constancia quedará suplida cuando surja de documentación suscripta por funcionario judicial.

Art. 28 - En todos los casos en que resulte necesario tener en cuenta la valuación fiscal ajustada por el coeficiente corrector que fija la Ley Impositiva para realizar el cálculo de la tasa, deberá acompañarse certificado, informe de valuación fiscal ajustada por el coeficiente corrector que fija la Ley Impositiva donde conste la misma del año en curso.

Art. 29 - En los supuestos de escrituras autorizadas en el año 2022 e ingresadas durante los dos primeros meses del año 2023, será aceptada la valuación fiscal del año anterior, exclusivamente en los supuestos de tasa variable.

Art. 30 - Conforme la Resolución Normativa de ARBA N° 27/22, las escrituras autorizadas durante el mes de enero de 2023, en las cuales se utilicen certificados catastrales expedidos por dicho Organismo durante el mes de diciembre de 2022, a los efectos de la determinación de la Tasa Especial por Servicios Registrales, el escribano autorizante deberá acompañar la valuación fiscal del año 2023, utilizando dicha información para el procedimiento establecido en el artículo 23.

Art. 31 - 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 correspondiente a la fecha de su ingreso vigente.

Art. 32 - Las manifestaciones relacionadas en los artículos anteriores revestirán carácter de declaración jurada.

Art. 33 - La falta de cumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores dará lugar a la registración provisional prevista en la ley N° 17.801, sin perjuicio de las acciones que pudieran competir a la Fiscalía de Estado ante cualquier incumplimiento de la ley N° 10.295 (TO decreto 1375/98) y modificatorias.

Art. 34 - Derogar la Disposición Técnico Registral N° 8/2021.

Art. 35 - 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 Técnica, Administrativa y Legal. 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. *Fdo.: José Horacio COMAS, Director Provincial, Dirección Provincial Registro de la Propiedad, Ministerio de Hacienda y Finanzas de la Provincia de Buenos Aires.*

COPIA OFICIAL.

(1) Cabezal 9, N° 1, SOIN 2022.

(2) Cabezal 3A, N° 1, SOIN 2022.

(3) Cabezal 14, N° 49, SOIN 2022.