REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Decreto 962/2018

DECTO-2018-962-APN-PTE - Modifícase Reglamentación.

Ciudad de Buenos Aires, 26/10/2018

VISTO el Expediente N° EX-2018-36591476-APN-DPHA#MI, las Leyes Nros. 17.801 y sus modificatorias, 24.441, 25.506 y 27.446, el Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal – Decreto N° 2080/80 –T.O. 1999, aprobado como Anexo I por el artículo 4° del Decreto N° 466 del 5 de mayo de 1999, el CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, los Decretos Nros. 434 de fecha 1° de marzo de 2016, 561 de fecha 6 de abril de 2016, 1063 del 4 de octubre de 2016, 1306 del 26 de diciembre de 2016, 891 del 1° de noviembre de 2017, 892 del 1° de noviembre de 2017, 894 del 1° de noviembre de 2017 y 733 del 8 de agosto de 2018, y

CONSIDERANDO:

Que en el artículo 2° de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias se establecen los documentos que, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esa ley, deberán ser inscriptos en los registros de la propiedad inmueble existentes en cada provincia y en la Capital Federal, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1890, 1892, 1893 y concordantes del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN.

Que en el inciso c) del mencionado artículo se dispone que deberán ser inscriptos en los registros de la propiedad inmueble existentes en cada provincia y en la Capital Federal los documentos establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.

Que, asimismo, el artículo 2° del Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal - Decreto N° 2080/80 – T.O. 1999, establece que el Registro de la Propiedad Inmueble tomará razón de los documentos indicados en el artículo 2° de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias, siempre que se refieran a inmuebles ubicados en la Capital Federal.

Que, por otro lado, en el artículo 1170 de la Sección 8° titulada “Boleto de Compraventa”, del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, se 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 hay supuestos en los que, en razón de la inexistencia actual de la unidad objeto del boleto de compraventa, no resulta posible que el comprador ejerza la posesión del inmueble, siendo necesario en estos casos reglamentar los supuestos contemplados en el citado artículo 1170 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN.

Que la Ley N° 25.506 de Firma Digital reconoció la eficacia jurídica del documento electrónico, la firma electrónica y la firma digital, y en su artículo 48 estableció que el Estado Nacional, dentro de las jurisdicciones y entidades comprendidas en el artículo 8° de la Ley N° 24.156, promoverá el uso masivo de la firma digital de tal forma que posibilite el trámite de los expedientes por vías simultáneas, búsquedas automáticas de la información y seguimiento y control por parte del interesado, propendiendo a la progresiva despapelización.

Que la Ley N° 27.446 estableció que los documentos oficiales electrónicos firmados digitalmente, los expedientes electrónicos, las comunicaciones oficiales, las notificaciones electrónicas y el domicilio especial constituido electrónico de la plataforma de trámites a distancia y de los sistemas de gestión documental electrónica que utilizan el Sector Público Nacional, las provincias, el Gobierno de la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, municipios, Poderes Judiciales, entes públicos no estatales, sociedades del Estado, entes tripartitos, entes binacionales, BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, en procedimientos administrativos y procesos judiciales, tienen para el Sector Público Nacional idéntica eficacia y valor probatorio que sus equivalentes en soporte papel o cualquier otro soporte que se utilice a la fecha de entrada en vigencia de dicha medida, debido a su interoperabilidad que produce su reconocimiento automático en los sistemas de gestión documental electrónica, por lo que no se requerirá su legalización.

Que el Decreto N° 434/16 aprobó el Plan de Modernización del Estado con el objetivo de alcanzar una Administración Pública al servicio del ciudadano en un marco de eficiencia, eficacia y calidad en la prestación de servicios.

Que el mencionado Plan de Modernización del Estado contempló el Plan de Tecnología y Gobierno Digital como uno de sus cinco ejes, y como instrumento la Gestión documental y expediente electrónico, cuyo objetivo es implementar una plataforma horizontal informática de generación de documentos y expedientes electrónicos, registros y otros contenedores que sea utilizada por toda la administración a los fines de facilitar la gestión documental, el acceso y la perdurabilidad de la información, la reducción de los plazos de las tramitaciones y el seguimiento público de cada expediente.

Que, en consecuencia, el Decreto N° 561/16 aprobó la implementación del sistema de Gestión Documental Electrónica – GDE, como sistema integrado de caratulación, numeración, seguimiento y registración de movimientos de todas las actuaciones y expedientes del Sector Público Nacional.

Que el Decreto Nº 1063/16 aprobó la implementación de la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD) integrada por el módulo “Trámites a Distancia” (TAD), del Sistema de Gestión Documental Electrónica (GDE), como medio de interacción del ciudadano con la administración, a través de la recepción y remisión por medios electrónicos de presentaciones, solicitudes, escritos, notificaciones y comunicaciones y de uso obligatorio por parte de las entidades y jurisdicciones enumeradas en el artículo 8° de la Ley N° 24.156 que componen el Sector Público Nacional.

Que el Decreto N° 1306/16 aprobó la implementación del módulo “Registro Legajo Multipropósito” (RLM) del sistema de Gestión Documental Electrónica (GDE) como único medio de administración de los registros de las entidades y jurisdicciones enumeradas en el artículo 8° de la Ley N° 24.156 que componen el Sector Público Nacional.

Que el Decreto N° 894/17, que aprobó el Reglamento de Procedimientos Administrativos. Decreto N° 1759/72 - T.O. 2017, estableció que las autoridades administrativas actuarán de acuerdo con los principios de sencillez y eficacia, procurando la simplificación de los trámites, y facilitando el acceso de los ciudadanos a la administración a través de procedimientos directos y simples por medios electrónicos.

Que el Decreto N° 733/18 dispuso que todos los registros de los organismos contemplados en el artículo 8° de la Ley N° 24.156 deben ser electrónicos, instrumentarse mediante el módulo Registro Legajo Multipropósito (RLM) del sistema de Gestión Documental Electrónica - GDE, contar con una norma de creación y utilizar la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD) para su interacción con el ciudadano.

Que dado que el Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal – Decreto N° 2080/80 – T.O. 1999 es previo a la disponibilidad del sistema de Gestión Documental Electrónica – GDE, de la plataforma de Trámites a Distancia (TAD) y del módulo “Registro Legajo Multipropósito” (RLM), corresponde incorporar la figura del boleto de compraventa electrónico en el citado Reglamento.

Que, en tal sentido, el ESTADO NACIONAL ha adoptado una serie de medidas que tienen por objeto abordar en forma preferente e inmediata el problema del déficit habitacional existente en nuestro país, entendiendo que el acceso a la vivienda es un derecho fundamental de la población, por lo que resulta prioritario establecer los lineamientos que permitan la registración de aquellos instrumentos referidos a futuras unidades funcionales o complementarias, respecto de las cuales no se pueda ejercer la posesión en razón de su inexistencia actual.

Que, sin dudas, el haber dispuesto un régimen de publicidad para los boletos de compraventa en los registros de la propiedad inmueble ha sido un paso fundamental a los fines de facilitar el acceso a la vivienda familiar, en virtud de que brinda protección a los compradores de buena fe de inmuebles a construirse o en construcción, otorgándoles la preferencia establecida en el artículo 1170 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, además de ampliar la posibilidad de acceder a créditos para su financiamiento.

Que, por otro lado, el Decreto N° 891/17 estableció las “Buenas Prácticas en Materia de Simplificación” aplicables para el funcionamiento del Sector Público Nacional, el dictado de la normativa y sus regulaciones, promoviendo que los registros sean digitales a fin de facilitar el acceso por parte de los ciudadanos.

Que el Decreto N° 892/17 creó la Plataforma de Firma Digital Remota en el ámbito del entonces MINISTERIO DE MODERNIZACIÓN, previendo su utilización con alcance general de acuerdo con los lineamientos y parámetros que determine la SECRETARÍA DE MODERNIZACIÓN ADMINISTRATIVA.

Que el artículo 80 de la Ley N° 24.441 admite la inscripción de instrumentos privados, cuando la ley lo autorice, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público.

Que dado que el artículo 7° de la Ley N° 25.506 establece la presunción iuris tantum respecto de la autoría de los documentos electrónicos firmados digitalmente en el marco de la Infraestructura de Firma Digital, corresponde establecer que el requisito establecido en el citado artículo 80 de la Ley N° 24.441 se considera satisfecho con la firma digital de las partes.

Que han tomado la debida intervención los Servicios Jurídicos permanentes del MINISTERIO DEL INTERIOR, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA y del MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS.

Que la presente medida se dicta en virtud de las facultades conferidas por el artículo 99, inciso 2, de la CONSTITUCIÓN NACIONAL.

Por ello,

EL PRESIDENTE DE LA NACIÓN ARGENTINA

DECRETA:

ARTÍCULO 1°.- Sustitúyese el artículo 2° del Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal – Decreto N° 2080/80 - T.O. 1999, aprobado como Anexo I por el artículo 4° del Decreto N° 466/99, por el siguiente:

“ARTÍCULO 2°.- El Registro de la Propiedad Inmueble tomará razón de los documentos indicados en el artículo 2° de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias, siempre que se refieran a inmuebles ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Con relación a los boletos de compraventa, en los términos de lo previsto en el artículo 1170 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, tomará nota de los referidos a futuras unidades funcionales o complementarias, respecto de las cuales no se pueda ejercer la posesión en razón de su inexistencia actual”.

ARTÍCULO 2°.- Sustitúyese el artículo 3° del Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal – Decreto N° 2080/80 - T.O. 1999, aprobado como Anexo I por el artículo 4° del Decreto N° 466/99, por el siguiente:

“ARTÍCULO 3°.- A los efectos del último párrafo del artículo 3° de la Ley N° 17.801 se admitirán los documentos electrónicos firmados digitalmente por las partes, presentados mediante la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD) del sistema de Gestión Documental Electrónica – GDE, la que otorgará fecha cierta del documento y de su presentación ante el Registro de la Propiedad Inmueble. Se considera que la firma digital del documento electrónico satisface el requisito de certificación por escribano público, juez de paz o funcionario competente.”

ARTÍCULO 3°.- Sustitúyese el artículo 4° del Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal – Decreto N° 2080/80 - T.O. 1999, aprobado como Anexo I por el artículo 4° del Decreto N° 466/99, por el siguiente:

“ARTÍCULO 4°.- Los documentos autorizados por funcionarios de jurisdicción provincial, deberán estar debidamente legalizados. Se considera cumplido este requisito en los casos de documentos electrónicos firmados digitalmente en los sistemas de Gestión Documental Electrónica – GDE contemplados en el artículo 7° de la Ley N° 27.446, siendo éstos automáticamente interoperables.”

ARTÍCULO 4°.- Derógase el artículo 19 del Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal – Decreto N° 2080/80 – T.O. 1999.

ARTÍCULO 5°.- Sustitúyese el artículo 21 del Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal – Decreto N° 2080/80 – T.O. 1999, por el siguiente texto:

“ARTÍCULO 21.- La solicitud del registro de los boletos de compraventa referidos en el artículo 2° de este Reglamento, deberá estar acompañada de testimonio de la escritura pública por la cual el titular registral del inmueble bajo su dominio exprese su voluntad de afectar el mismo, en la oportunidad en la que sea posible de acuerdo con las normas aplicables, al régimen de propiedad horizontal, debiendo además contener los siguientes datos y requisitos:

a. Identificar el inmueble que será objeto de la futura afectación;

b. Individualizar cada una de las unidades que 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”.

ARTÍCULO 6°.- Incorpórase el siguiente texto como artículo 31 bis del Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal – Decreto N° 2080/80 – T.O. 1999:

“ARTÍCULO 31 bis.- Una vez que el Registro de la Propiedad Inmueble hubiese tomado razón de la escritura pública establecida en el artículo 21 de este Reglamento, podrá inscribir los boletos de compraventa de futuras unidades funcionales o complementarias nuevas a construir o en etapa de construcción, si se cumplen las siguientes condiciones:

a. El boleto de compraventa debe haber sido celebrado por el titular registral del inmueble o por quién sea su sucesor a título particular o universal;

b. En el texto del boleto de compraventa, o en un documento complementario al mismo, debe constar que se ha pagado, como mínimo, el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del precio total de adquisición pactado y, de corresponder, que el titular registral del inmueble y/o el comprador o sus sucesores se comprometen a ceder sus derechos bajo el mismo en garantía de las obligaciones a su cargo frente a la institución financiera que hubiera otorgado el financiamiento a los fines de realizar la obra, en los términos de lo previsto en el artículo 1615 del CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN; y

c. El boleto de compraventa presentado para su inscripción y -en su caso- el documento complementario conforme a lo previsto en el inciso anterior, deberá ser firmado digitalmente por las partes, y presentado mediante la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD) del sistema de Gestión Documental Electrónica, a fin de determinar su fecha cierta y la autoría e integridad del documento electrónico. Se podrá asimismo solicitar la inscripción de toda cesión de los boletos de compraventa que cumplan con las condiciones precedentemente enunciadas, siempre que haya sido firmada digitalmente y gestionada mediante la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD). En caso de que las partes no cuenten con firma digital, podrán celebrar el boleto de compraventa o su cesión mediante la intervención de un escribano público quien deberá presentarlo a través de la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD) ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, con su firma digital.

d. Podrá solicitarse en forma simultánea la inscripción del boleto de compraventa y de su primera cesión. Para cualquier cesión posterior del boleto el solicitante deberá acreditar el tracto sucesivo.

La inscripción del boleto de compraventa y sus cesiones, conforme a lo previsto en el presente decreto, se realizará en el rubro “Restricciones al Dominio” de la matrícula correspondiente, tendrá el plazo de vigencia de CINCO (5) años que establece el artículo 37 inciso b) de la Ley N° 17.801, computado desde su inscripción, y podrá ser solicitada tanto por el titular registral del inmueble como por el comprador de la futura unidad funcional o complementaria nueva a construir o en etapa de construcción, o por sus cesionarios. Al finalizar dicho plazo, la inscripción caducará de pleno derecho. El plazo de vigencia de la inscripción de las cesiones del boleto de compraventa caducará de pleno derecho en la misma fecha en que caduque la inscripción de éste.

La vigencia de la inscripción del boleto de compraventa prevista en este decreto finalizará en forma anticipada al plazo de caducidad establecido en este artículo:

1. Si las partes otorgantes del boleto de compraventa o los cesionarios, en su caso, lo solicitan a dicho organismo en forma conjunta; o

2. Con la inscripción de la escritura traslativa del derecho real correspondiente otorgada a favor del comprador o su cesionario con relación a la operación de compraventa instrumentada en el boleto inscripto; o

3. Por orden judicial.”

ARTÍCULO 7°.- Invítase a las provincias a adoptar, por sí o a través de la autoridad local o dependencia que resulte competente, las medidas que fueren necesarias para la implementación de la registración de los boletos de compraventa, tal como se encuentra previsto en la presente medida.

ARTÍCULO 8°.- El presente decreto entrará en vigencia a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 9°.- Comuníquese, publíquese, dése a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese. MACRI - Marcos Peña - Rogelio Frigerio - Germán Carlos Garavano

e. 29/10/2018 N° 81494/18 v. 29/10/2018

Fecha de publicación 29/10/2018