

## Disposición Técnico-Registral 3/73 DPRP

La Plata, 31 de enero de 1973.

### Visto:

Que el 1º de febrero próximo comienza la delicada obligación impuesta al Registro por la **Ley 19.724** sobre prehorizontalidad de anotar los contratos de compraventa o adjudicación de unidades funcionales (arts. 12º y 34º), siempre que hubiera mediado escritura de afectación, se cumplan los otros requisitos establecidos en el art. 13º de la ley citada y los contratos reúnan las condiciones de autenticidad exigidos en el art. 3º de la Ley 17.801,

Que también deberán anotarse las cesiones y rescisiones de tales contratos o boletos (arts. 17º y 18º ley cit.),

Que la aplicación integral de la Ley 19.724 trae aparejado un importante aumento de actos registrables, por cuanto los Reglamentos de Copropiedad y Administración serán precedidos por escrituras de afectación (con inevitables Desafectaciones), las transferencias de Dominio por contratos de compraventa o adjudicación (con sus eventuales cesiones y rescisiones) y, por añadidura, habrá una proliferación de cancelaciones parciales de hipotecas (arts. 4º, 7º, 12º, 17º, 18º y 23º Ley 19.724),

Que también la Ley 7.983 referente a parques industriales, regida subsidiariamente por la Ley 13.512, incrementará la tarea del Registro,

Que de acuerdo con la correcta terminología de la ley (salvo el art. 35º inc. c), tanto la registración como la escritura de afectación (o desafectación), como la de los Contratos de compraventa o adjudicación (con sus cesiones y rescisiones), no es una inscripción propiamente dicha, sino una Anotación, o sea que según lo declarado en la VI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (Mendoza 1969), se trata de un "asiento temporal que se practica con relación a una inscripción, como consecuencia de la presentación de un documento, conformado de acuerdo con la ley, del que resulte que la integridad de la inscripción queda afectada por alguna causal que se exprese o resulte de dicho documento,

Que en el caso de las Afectaciones la ley ha previsto los supuestos de retractación o desafectación (arts. 6º y 7º Ley 19.724), pero en el caso de los boletos al no existir "disposición en contrario de las leyes", sus anotaciones caducan "de pleno derecho y sin necesidad de solicitud alguna" al cumplirse el plazo de cinco años de su toma razón (art. 37º Ley 17.801),

Que ello está corroborado por la norma en cuya virtud "la anotación inhibe al propietario para disponer del inmueble o para gravarlo en forma distinta a la prevista" en la Ley 19.724 (art. 4º),

Que de acuerdo con la recomendación formulada en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral (Buenos Aires 1972) "No debe incluirse en el folio real, actos o cláusulas de contenido puramente personal o que no tengan trascendencia real, sin perjuicio de su correlación con asientos que se lleven por separado" (Tema 3), y

### CONSIDERANDO:

Que son estadísticamente ínfimos los casos en que la propiedad horizontal se revierte al dominio común, por lo que debe presumirse que la mayor parte de los bienes afectados a la Ley 19.724 lo serán también a la Ley 13.512,

Que en consecuencia y por razones de economía procesal, la afectación de los inmuebles al régimen de la Ley 19.724 debe ser también el inicio de su conversión al sistema de la Ley 13.512 con lo que se evitará la duplicación de trámites,

Que es necesario dictar normas sobre las registraciones consecuentes a la Ley 19.724, **EL DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**, en uso de las facultades que le son propias,

### DISPONE:

**Artículo 1º:** Las anotaciones referentes a la **Ley 19.724** (en adelante la ley, en esta Disposición), originarán la apertura de Folio Complementario o legajo según corresponda, conservando su número de ordenamiento cuando el inmueble se someta al régimen de la **Ley 13.512**. Si el bien estuviere ya matriculado se le correlacionará con folio auxiliar de igual número.

**Artículo 2º:** Los folios o Legajos originados por la ley, tendrán similar formato y diferente color que los actualmente en uso. Se indicará el inmueble dentro de cada Partido por su calle y número, y por la nomenclatura catastral, especificándose también la titularidad, antecedente dominial y los datos de la escritura de afectación.

**Artículo 3º:** Las escrituras de afectación deberán presentarse para su anotación previamente visadas por la Dirección de Catastro -Control de Dominio-, y Dirección de Recaudación -Dpto. de sellos- y se acompañarán con rogatoria en forma de minuta, por duplicado.

Cuando con anterioridad a la presentación de la escritura de afectación, se hubiera tramitado la aprobación de plano de subdivisión P.H. y ello constare registrado en el correspondiente asiento de dominio, se entenderá que la visación de la Dirección de Catastro se ha afectado de acuerdo con él. De lo contrario, deberá acompañarse copia entelada del proyecto de plano de subdivisión debidamente aprobado, en tal carácter, por la mencionada Dirección. Los planos acompañados se reservarán en tomos especiales, adjudicándoseles N° de folio correlativo, en forma anual.

**Artículo 4°:** La calificación de las escrituras de afectación se efectuará verificando:

- a) la constancia de la manifestación de voluntad del titular del dominio de acuerdo al art. 1° de la ley.
- b) la existencia de las constancias requeridas por el art. 2° inc. a, b, y c (puede ser negativa en el caso del ultimo inciso) y de la agregación de toda documentación que detalla el art. 3° de la ley.
- c) la existencia de los datos correspondientes al dominio del inmueble y la referencia de su inscripción en el registro inmobiliario, en concordancia con los asientos registrales.
- d) la enumeración e identificación de todas las unidades funcionales y complementarias que podrán ser objeto de promesa de venta, con indicación, para cada una de ellas, del porcentual estimado según el proyecto de reglamento de co-propiedad y administración.
- e) que, en su caso, se acompañe proyecto de plano de subdivisión debidamente aprobado.
- f) que, de existir obligaciones anteriores del titular del dominio garantizadas con derecho real de hipoteca, conste en la escritura la enumeración de cada una de ellas con todos los datos necesarios para su perfecta identificación y verificación frente a las constancias registrales, y que además conste la manifestación expresa de que a la fecha de la escritura de afectación se hallan cumplidas las obligaciones exigibles emergentes de la/s hipoteca/s.

**Artículo 5°:** La rogación de la anotación de la escritura de afectación se hará utilizando la minuta universal usada para la constitución de derechos reales, con las modificaciones que pudieran corresponder, en los diferentes rubros que deberán conformarla, de modo tal que queden reflejados, además, todos los aspectos a que hace referencia el art. 4° de la presente.

**Artículo 6°:** Resuelta la anotación de la escritura de Afectación se pondrá constancia de ello al margen de la inscripción de dominio (folio protocolizado) o matrícula, indicando que el inmueble se halla sometido al régimen de la Ley 19.724 y remitiendo al Folio real o Legajo especial (Ley 2.378) a que se refiere el art. 1° de la presente.

La anotación practicada, dados los efectos señalados por el art. 4° de la Ley impedirán la expedición de certificaciones para actos no previstos por la Ley 19.724, así como la toma de razón de actos que no sean los que ella señala o permite.

**Artículo 7°:** La toma de razón de retracción de la afectación, así como la de la desafectación a que se refieren los arts. 6° y 7° de la Ley, se efectuará con la presentación de la respectiva escritura acompañada la solicitud de estilo que la relacione adecuadamente debiendo constar en este expresamente transcripta la manifestación de voluntad del propietario, u oficio judicial, con copia, en su caso.

**Artículo 8°:** Los boletos de compraventa o adjudicación se presentarán para su anotación con una minuta en duplicado, en la que, además de la identificación indubitable del contrato, figuren todos los rubros que los arts. 13°, 14° y 15° de la Ley prescriben que deben contener.

Tanto los boletos como la rogación de anotación deberán reunir las condiciones de autenticidad exigidas en el art. 3° de la Ley 17.801, debiendo por lo tanto tener la firma de la parte certificada por Escribano Público, deberá verificarse el cumplimiento de las prescripciones legales, así como la concordancia con las constancias registrales.

Las cláusulas especiales a que se refieren los arts. 14° y 15° deberán constar en la minuta en rubro independiente y ser transcripción literal del contrato.

**Artículo 9°:** De los boletos cuya anotación se resuelva, se tomará razón en el soporte gráfico a que se refiere el art. 2° de la presente con breve nota que indique, n° y fecha de entrada del Boleto, nombre y apellido del comprador o adjudicatario, domicilio, estado civil y n° de documento de identidad. Tratándose de personas jurídicas, denominación o razón social y domicilio.

La minuta original se archivará en protocolo especial por Zonas o, en caso de bienes matriculados, se microfilmara para su agregación al jack correspondiente.

**Artículo 10°:** La anotación de los boletos caducarán automáticamente a los cinco años, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 37° inc. b) de la ley nacional de registros inmobiliarios n° 17801. Transcurrido ese plazo no requerirán anotación alguna a los efectos registrales de su cancelación (art. 41° decreto 5.479/65).

En la plancha de toma de razón que se inserte en los boletos se advertirá el plazo de caducidad a que se refiere el presente artículo.

**Artículo 11°:** Para la anotación de las cesiones realizadas de conformidad con lo prescripto por el art. 17° de la Ley, deberá presentarse el instrumento de donde aquella resulte, solicitud en duplicado de

acuerdo con lo establecido en el art. 8º de esta Disposición adecuada según corresponda. En lo demás se aplicarán las normas relativas a la anotación del boleto.

**Artículo 12º:** Las resoluciones o rescisiones que de los contratos se produzcan (art. 18º de la Ley), se anotarán siempre que la rogatoria judicial contenga los elementos mínimos (transcripción del auto respectivo e individualización de la promesa de venta que se rescinde), además de los recaudos formales que correspondan según las leyes y disposiciones vigentes. La rogatoria deberá presentarse con duplicado.

**Artículo 13º:** Si la resolución fuera contractual, la anotación se solicitará acompañando instrumento auténtico de la que ella resulte y la rogatoria concebida de acuerdo con lo prescripto por el art. 8º de esta Disposición, adecuada el caso según corresponda.

**Artículo 14º:** Tanto para la anotación de afectaciones y desafectaciones como para la anotación de boletos, sus cesiones y modificaciones, se aplicarán las normas impositivas contenidas en el Código Fiscal y Ley impositiva vigente, sin perjuicio de las establecidas por la Ley 7.701 (ley Convenio). En todos los casos con excepción de los de origen judicial se utilizará el formulario universal (Ley 7.701). Los informes se pedirán en los formularios actualmente en uso.

Para los informes y anotaciones de origen judicial (que no tienen formularios triplicados) la rogatoria se efectuará en papel de la misma calidad y tamaño que el de las certificaciones y minutas. Las reposiciones (ley impositiva y ley convenio 7.701) se harán en el original de las minutas, oficios o formularios originales.

**Artículo 15º:** La afectación registral al régimen de la ley, terminará automáticamente al inscribirse el respectivo Reglamento de Copropiedad y Administración (art. 9º Ley 13.512).

Desde entonces no podrán anotarse boletos o cesiones de los mismos cuya fecha cierta fuere posterior a la de la escritura del Reglamento de Copropiedad aludido. No obstante, podrán anotarse las que se refieran a unidades funcionales declaradas a construir o en construcción en el citado Reglamento, sin perjuicio de la aplicación, cuando corresponda, del régimen establecido por el Decr. 2.489/63.

**Artículo 16º:** De forma.