



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2023 - Año de la democracia Argentina

Disposiciones Técnico Registrales

Número:

Referencia: Disposición Técnico Registral N° 1/2024

VISTO la sanción de la Ley N° 15.479, modificatoria del artículo 3° de la Ley N° 10.295 y la Disposición Técnico Registral N° 1/2023, y

CONSIDERANDO:

Que la Disposición Técnico Registral N° 1/2023 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° 33/2023 extiende hasta el 31 de enero de 2024 la validez de los certificados catastrales que se hayan expedido durante el mes de diciembre de 2023 con las valuaciones fiscales vigentes durante el año 2023;

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

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 su expedición.

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

REGISTRACIÓN

ARTÍCULO 3°. 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 valor de la operación, o el monto de cualquier cesión que integre la operación documentada, con relación a cada acto. Igual procedimiento se aplicará cuando exista más de un inmueble.

ARTÍCULO 4°. 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 de la valuación fiscal ajustada por el coeficiente corrector que fija la Ley Impositiva. Igual procedimiento se aplicará cuando exista más de un inmueble.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 la transmisión 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 fija correspondiente por ambos fondos 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 noventa y un millones trescientos setenta y cinco mil (\$91.375.000), conforme lo previsto por el Código Fiscal y la Ley Impositiva para el Impuesto de Sellos.

ARTÍCULO 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 cuarenta y cinco millones seiscientos ochenta y siete mil quinientos (\$45.687.500), conforme lo previsto por el Código Fiscal y la Ley Impositiva para el impuesto de sellos.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 16. Tasa mínima: En ningún caso la Tasa Especial por Servicios Registrales a abonar podrá ser inferior a la suma de pesos trece mil pesos (\$13.000) por inmueble y por acto.

ARTÍCULO 17. Prórrogas: Las registraciones de prórrogas de inscripciones o anotaciones provisionales, abonarán la suma fija de pesos veintiocho mil cuatrocientos (\$28.400), independientemente de la cantidad de inmuebles y actos comprendidos en la presentación.

EXENCIONES Y SUJETO A RECUPERO

ARTÍCULO 18. En los documentos exentos 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 N° 10295 y sus modificatorias.

ARTÍCULO 19. Los organismos del sector público provincial se encuentran exentos del pago de las Tasas Especiales por Servicios Registrales establecidas en el apartado III del artículo 3° de la Ley N° 10.295, de conformidad con lo establecido en el último párrafo de dicho apartado.

ARTÍCULO 20. 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.

ARTÍCULO 21. En virtud de lo dispuesto en la Ley N° 24522 y los artículos 58 y concordantes de la Ley N° 14967, 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° 10295 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.

ARTÍCULO 22. 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.

ARTÍCULO 23. 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

ARTÍCULO 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 \$...”

“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° 10295 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 \$...”

“Parte indivisa cedida.../...\$...”.

ARTÍCULO 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 N° 22172 o profesional autorizado en testimonio en la jurisdicción provincial). Esta última constancia quedará suplida cuando surja de documentación suscripta por funcionario judicial.

ARTÍCULO 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 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.

ARTÍCULO 30. En los supuestos de escrituras autorizadas en el año 2023 e ingresadas durante los dos primeros meses del año 2024, será aceptada la valuación fiscal del año anterior, exclusivamente en los supuestos de tasa variable.

ARTÍCULO 31. Conforme la Resolución Normativa de ARBA N° 33/23, las escrituras autorizadas durante el mes de enero de 2024, en las cuales se utilicen certificados catastrales expedidos por dicho Organismo durante el mes de diciembre de 2023, a los efectos de la determinación de la Tasa Especial por Servicios Registrales, el escribano autorizante deberá acompañar la valuación fiscal del año 2024,

utilizando dicha información para el procedimiento establecido en el artículo 24 y cc..

ARTÍCULO 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 correspondiente a la fecha de su ingreso vigente.

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

ARTÍCULO 34. 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 (T.O. Dec. 1.375/98) y modificatorias.

ARTÍCULO 35. Derogar la Disposición Técnico Registral N° 1/2023.

ARTÍCULO 36. Registrar como Disposición Técnico Registral. Comunicar a la Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal, a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, al Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, como así también a las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. 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.