

MINISTERIO DE JUSTICIA - DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

▪ **REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Di-2025-11-APN-DGRPICF#MJ. Afectación al régimen. Inscripción definitiva y vigente. Boletos. Anotación.

Disposición N° 11/2025

Ciudad de Buenos Aires, 28 de julio de 2025

Boletín Oficial: 29-7-2025

VISTO el DNU Nro. 1017/2024 y su Reglamentación RESFC-2025-2-APN-MEC del 15/07/2025, lo dispuesto por el artículo 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN) y la Disposición Técnico Registral Nro. 10/2025 y;

CONSIDERANDO que el mencionado DNU Nro. 1017/24 tiene como objetivo principal implementar medidas tendientes a garantizar la continuidad del tráfico inmobiliario y, considerando que los desarrollos inmobiliarios contribuyen al crecimiento económico, dispone que resulta apropiado reglamentar las previsiones del artículo 1170 del CCyCN para supuestos en los que, en razón de la inexistencia o estado de situación constructiva de la unidad, no resulte posible el ejercicio de la posesión por parte del adquirente.

Que, en tal sentido, en su artículo 10 establece que la Comisión Nacional de Valores (CNV) podrá autorizar, a las entidades que cumplan con los requisitos que establezca la normativa que dicte al efecto, a anotar boletos de compraventa y cualquier otro contrato sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal o cualquier otro régimen de subdivisión del suelo, que prometan la entrega del derecho real de dominio o superficie sobre un inmueble futuro, sobre el cual no se pueda ejercer la posesión, en razón de la inexistencia de situación constructiva.

Que, asimismo, prevé que los boletos mencionados deberán contar con la publicidad establecida en el inc. d) del artículo 1170 del CCyCN.

Que, en este sentido, el citado DNU invita a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a tomar todas las medidas necesarias para implementar la registración de los boletos, previendo, en sus considerandos, que en el caso que los registros de la propiedad inmueble de las jurisdicciones locales no contemplen la registración de los mismos, corresponde facultar a entidades de derecho privado a llevar la anotación de los mismos en las condiciones previstas por el citado artículo 1170 del CCyCN.

Que de una lectura armónica de las normas mencionadas y de la Reglamentación RESFC-2025-2-APN-MEC, se advierte que la intención es la habilitación de las Entidades Privadas en la registración de boletos para complementar y coadyuvar con la tarea primaria a cargo de los Registros Públicos existentes. En tal sentido, señala que en distintas jurisdicciones del país ya existen operativos registros públicos que pueden cumplir con esa función, es decir los propios Registros de la Propiedad Inmueble, ámbito natural y específico de publicidad de los derechos sobre inmuebles.

Que, en esta línea, afirma “que por ello y por razones elementales de economía, corresponde ratificar que se admite a los efectos del citado decreto el funcionamiento de los registros de boletos en tales organismos públicos”.

Que este Registro se encuentra en condiciones operativas de tomar razón de los citados boletos, sus cesiones y de otras situaciones jurídicas atinentes a dichos contratos, con las previsiones que se establecerán en la parte dispositiva de la presente.

Que en lo que respecta a las pautas generales de la registración de boletos, la Reglamentación RESFC-2025-2-APN-MEC dispone expresamente que la misma requiere la previa inscripción de la escritura pública otorgada por el o los titulares de dominio del inmueble sobre el cual se construirá un edificio o proyecto inmobiliario, en la que expresen su voluntad de afectarlo al régimen del DNU Nro. 1017/2024 y a su vez, una vez terminada la obra, al régimen de propiedad horizontal en la oportunidad en que esto sea posible de acuerdo con las normas aplicables, todo ello con los requisitos allí establecidos.

Que, al respecto, la DTR Nro. 10/2025 ha establecido los requisitos a observar en la registración del documento por el cual se ruegue la previa anotación de la afectación al régimen de boletos.

Que siendo los boletos de compraventa y otros contratos, documentos privados sujetos a la autonomía de la voluntad que rige la materia contractual, que confieren derechos personales y cuya “relación” con el derecho real de dominio es la de otorgar al adquirente del boleto un derecho creditorio hábil para exigir a partir de ahí el título y modo suficiente (art. 1892 CCyCN), resulta no solo conveniente sino que constituye requisito imprescindible para la anotación de estos documentos una previa y especial calificación por parte de profesional idóneo sobre la legalidad de su contenido, la legitimación de los firmantes y el cumplimiento de la demás normativa aplicable.- De esta forma dicha calificación se podrá constituir como rogatoria a registrar, asegurando la legalidad del acto instrumentado y simplificando el proceso inscriptorio.

Que finalmente el DNU Nro. 1017/24 sustituye el artículo 2071 del CCyCN, quedando en la redacción actual como potestad del titular del dominio del inmueble la constitución de un seguro a favor del adquirente, es decir que este requisito ya no es de carácter obligatorio.

Que, siendo facultad de este Registro resolver los requisitos de inscripción de los documentos traídos a registración, dando plena observancia a la normativa aplicable en cada caso, resulta necesario el dictado de la presente Disposición Técnico Registral en uso de las facultades establecidas por los arts. 173, inc. a), y 174 del Decreto 2080/80 (t.o. Dec. 466/1999),

Por ello,

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPONE:

ARTÍCULO 1°. En aquellos casos en los que el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal sea el organismo designado por el titular de dominio para la toma de razón de boletos de compraventa o demás derechos, sus cesiones y otras situaciones jurídicas vinculadas al contrato, para la anotación de los respectivos boletos será requisito esencial la previa inscripción definitiva y vigente de la afectación al régimen en los términos previstos por la DTR Nro. 10/2025.-

ARTÍCULO 2°. Cumplido el requisito del artículo anterior, este Registro calificará que del documento traído a registración y en su caso del formulario de inscripción acompañada a tal fin, surjan, según correspondan, los siguientes datos: a) identificación de las partes del contrato (nombre y apellido o denominación social, CUIT, DNI, estado civil y domicilio, según corresponda); b) matrícula del inmueble, su ubicación y nomenclatura catastral completa; c) adecuada identificación de la o las futuras unidades funcionales y de corresponder de la/s futura/s unidad/es complementaria/s (número proyectado y no solo su identificación comercial); d) fecha cierta del boleto; e) verificación expresa del profesional referida a que la unidad proyectada y vendida se ajusta al proyecto de edificio que fue conformado por la autoridad de aplicación; f) que surge abonado como mínimo el veinticinco por ciento (25%) del precio de la/s futura/s unidad/es; g) que no se ha hecho entrega de la posesión; h) de corresponder, que se ha otorgado el asentimiento conyugal o conformidad por existir unión convivencial inscripta; i) de aplicar, que se ha verificado el cumplimiento de la Ley 25.246 y Resoluciones UIF; j) en el caso de que el contrato a inscribir se ingrese en soporte papel, el mismo deberá contar con firma certificada por escribano público; y k) con respecto a la póliza de caución vigente (art 2071 CCyCN) la misma es de carácter optativo por lo que en caso de existir deberá surgir la constancia expresa de la misma por parte del profesional. De tratarse de otras situaciones jurídicas atinentes al contrato, se calificarán además los requisitos de estilo.

ARTÍCULO 3°. En el supuesto de cesión, prenda o cualquier otro acto de disposición sobre el boleto ya registrado, además deberá surgir el perfecto encadenamiento a partir del titular de dominio que prometió en venta la futura unidad con los sucesivos adquirentes.

ARTÍCULO 4°. En aquellos casos en que la solicitud de anotación de boleto, sus cesiones o demás situaciones jurídicas vinculadas al contrato, no cumplan con los requisitos exigidos este Registro procederá a su rechazo.

ARTÍCULO 5°. A los fines de su toma de razón, la solicitud de anotación de boletos, sus cesiones y demás actos jurídicos derivados de los mismos, deberán ser presentados por los canales convencionales de ingreso de documentación registrables -Precarga o Predigi- En caso de que se opte por la presentación digital (Predigi) el documento a registrar deberá consistir en un documento digital con certificación notarial y deberá contar al menos con la firma digital del escribano que ruega su registración.

ARTÍCULO 6°. El Registro tomará razón de los boletos, sus cesiones, medidas cautelares, restricciones, su extinción y toda otra situación jurídica atinente al contrato, presentados para su anotación, en un folio especial que a tal fin se abrirá por cada futura unidad funcional. Dicho folio llevará un número único de matrícula especial y en él constarán los siguientes datos: datos de identificación del Boleto, la calle y número del inmueble o inmuebles sujetos a la afectación de boletos; el número asignado a la futura

unidad funcional y el número de cada una de las futuras unidades complementarias si las hubiera. Asimismo, en el folio especial se consignará para su vinculación el número de matrícula del o de los inmuebles en los que se encuentre registrada la afectación al régimen de boletos. La registración de los boletos, sus cesión, prendas o demás situaciones jurídicas vinculadas al contrato, se llevará a cabo respetando el orden cronológico en el que los mismos sean presentados ante este Registro, dicho orden cronológico es el que les asignará su prioridad.

ARTÍCULO 7°. La anotación de los boletos se extinguirá en los siguientes casos:

- a. Cuando se otorgue la escritura traslativa de dominio de la unidad objeto del mismo;
- b. A solicitud de todas las partes interesadas;
- c. Por orden judicial;
- d. A los cinco años, si antes no se renovare su inscripción.

ARTÍCULO 8°. En caso de existir inscripción definitiva y vigente de afectación al régimen previsto en la DTR Nro. 10/2025, en la escritura de afectación al régimen de propiedad horizontal el escribano autorizante deberá calificar que las unidades funcionales y complementarias, si las hubiera, proyectadas sobre las que existan boletos registrados, coincidan totalmente con las unidades efectivamente dadas de alta en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Si así no sucediera, el profesional deberá dejar expresa constancia de ello en el Reglamento de Propiedad Horizontal identificando expresamente la correlacion y correspondencia entre las unidades efectivamente dadas de alta con aquellas proyectadas, y rogar ello ante este Registro.

ARTÍCULO 9°. En las escrituras por las cuales se ruegue la inscripción de la primera transmisión de dominio de las unidades funcionales/complementarias sometidas al régimen de propiedad horizontal, deberá constar expresamente la inexistencia de boleto firmado o registrado o, en caso contrario, su debida relación. Si la anotación de boletos se llevara en este Registro, será objeto de calificación la coincidencia del último titular inscripto o en su caso el perfecto encadenamiento lógico causal con el último inscripto.

ARTÍCULO 10°. Una vez anotado en forma definitiva el documento de Afectación al Régimen de Propiedad Horizontal, no se tomará razón de nuevos boletos, ni de sus cesiones, ni de otra situación jurídica derivada del contrato, salvo orden judicial en contrario.

ARTÍCULO 11°. Los boletos podrán reinscribirse, antes de su caducidad, a pedido de cualquiera de las partes interesadas y/o, en caso de existir derecho real de hipoteca sobre el inmueble o prenda sobre el boleto, a pedido de la entidad financiera que otorgó el crédito, para lo cual deberán observarse los mismos requisitos que para la anotación de boletos.

ARTÍCULO 12°. La presente disposición entrará en vigencia el mismo día de su publicación.

ARTÍCULO 13°. Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional de Registro Oficial y y archívese.-

Bernardo Mihura de Estrada