

PROYECTO DE LEY – REGISTRO ESPECIAL DE BOLETOS DE COMPRAVENTA DE UNIDADES FUTURAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 1°

Créase el "Registro Especial de Boletos de Compraventa de Unidades Futuras de Propiedad Horizontal", en el cual podrán anotarse los boletos de compraventa que tengan como objeto futuras unidades funcionales o complementarias del régimen de propiedad horizontal que cumplan con las previsiones de la presente ley.

ARTÍCULO 2°

El "Registro Especial de Boletos de Compraventa de Unidades Futuras de Propiedad Horizontal" dependerá y será administrado por el Registro General de la Provincia, resultando el mismo la autoridad de aplicación de la presente ley.

ARTÍCULO 3°

El "Registro Especial de Boletos de Compraventa de Unidades Futuras de Propiedad Horizontal" tendrá las siguientes funciones: a) anotar boletos de compraventa, sus cesiones y cancelaciones; b) anotar las medidas cautelares que recaigan sobre los derechos personales de los adquirentes/cesionarios de los boletos de compraventa; c) expedir informes de publicidad en relación a las registraciones efectuadas.

ARTÍCULO 4°

A fin de posibilitar las anotaciones indicadas en el artículo precedente, de modo previo el titular dominial deberá registrar Escritura Pública por la cual manifieste su voluntad de afectar el inmueble individualizado, en la oportunidad que sea posible, al régimen de propiedad horizontal. En dicho documento notarial se deberá individualizar cada una de las unidades futuras, con su designación y superficie correspondientes, conforme al plano de obra municipal aprobado. Al testimonio de la escritura pública se le adjuntará el plano referenciado anteriormente.

ARTÍCULO 5°

Una vez registrada la escritura pública indicada en el artículo anterior, podrán efectuarse las anotaciones de boletos de compraventa, sus cesiones y cancelaciones. Su ingreso podrá efectuarse en formato papel con las firmas de sus otorgantes certificadas en sede notarial, o a través de los medios electrónicos que determine la Dirección General del Registro General de la Provincial. La petición de registración deberá ser formulada por Escribano Público, debiendo surgir de la misma y del documento objeto de registración: a. Datos identificatorios del inmueble afectado (inscripción registral, catastral y tributaria); b. Identificación de la futura unidad, conforme al plano de obra municipal aprobado y en los términos de la Escritura aludida en el artículo precedente; c. Parte indivisa del inmueble de origen transmitido, representativa de la futura unidad; d. Datos identificatorios de los intervinientes; e. Coincidencia entre el titular registral y el transmitente por boleto de compraventa, como así también el encadenamiento causal entre las sucesivas cesiones a registrar; f. Cumplimiento de los artículos 456, 470 y 522 del Código Civil y Comercial de la Nación,

según el caso. g. Certificación sobre el estado jurídico de los bienes y de las personas solicitado para la suscripción del boleto de compraventa que se pretende registrar y la calificación sobre el estado jurídico respecto a la disponibilidad del bien y de la persona; h. Monto de la operación; i. La manifestación del adquirente/cesionario de que no se encuentra en posesión de la unidad; j. Certificación del notario interviniente sobre la vigencia del seguro previsto en el artículo 2071 del Código Civil y Comercial de la Nación; k. Cumplimiento de la Ley N° 25246 y Resoluciones de la Unidad de Información Financiera

ARTÍCULO 6º

En oportunidad de registrarse en forma definitiva el boleto de compraventa o su cesión, se dejará constancia en el documento ingresado una nota que indique el mismo no es título del derecho real en los términos del art. 1892 del Código Civil y Comercial de la Nación.

ARTÍCULO 7º

La anotación del boleto de compraventa caducará de pleno derecho a los cinco (5) años contados a partir de su presentación. La caducidad de la registración del boleto de compraventa conlleva el mismo efecto con relación a sus cesiones.

ARTÍCULO 8º

En caso de no surgir vigentes boletos de compraventa de unidades futuras, el titular dominial podrá registrar la escritura pública por la cual manifieste su voluntad de desafectar el inmueble del presente régimen.

ARTÍCULO 9º

La registración del Reglamento de Propiedad Horizontal importará la anotación en las matrículas correspondientes a las unidades resultantes, de los documentos previstos en el artículo 3º, resultando objeto de calificación para las registraciones posteriores.

ARTÍCULO 10º

En caso de surgir causales de observación en el procedimiento de anotación del boleto de compraventa o su cesión, se rechazará el documento sin procederse a su anotación provisional.

ARTÍCULO 11º

Diferimiento sellos. Previsión aportes Caja Notarial y Tasas Retributivas

ARTÍCULO 12º

La autoridad de aplicación dictará las normas reglamentarias que resulten necesarias a fin de proceder a la aplicación de la presente ley, pudiendo determinar las formas en que la petición será realizada, así como su recepción, procesamiento, registración y conservación, atento los medios o modalidades que la misma establezca, propendiendo a la utilización de herramientas digitales para optimizar sus procesos y medios de comunicación.

ARTÍCULO 13º

MODIFÍCASE el art. 42 de la Ley 5.771 el que quedará redactado de la siguiente manera: “Artículo 42.- Las anotaciones a que se refiere el artículo anterior se practicarán, en cuanto sea posible, en el folio del inmueble que corresponda. En caso de anotaciones que no se encuentren relacionadas con inmueble alguno, se practicará en folios personales ordenados por nombre y apellido o denominación, documento de identidad, libreta de enrolamiento, libreta cívica, CUIT, CUIL o CDI, en los casos que dichos datos se encuentren registrados y conforme lo disponga la Dirección General.”.