

**Boleto de compraventa - Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble
para la Capital Federal**

En fecha 26 de octubre de 2018 se publicó en el B.O. el Decreto #962/2018 del Poder Ejecutivo Nacional, que regula la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal de los boletos de compraventa de unidades funcionales de edificios en construcción.

El decreto complementa el artículo 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación, que otorga prioridad respecto a terceros al adquirente de un inmueble por boleto de compraventa siempre que se cumplan determinados requisitos, entre ellos que se haya pagado como mínimo el 25 por ciento del precio y que la adquisición tenga publicidad suficiente, sea posesoria o registral.

1

Con esta nueva norma, que posibilita la inscripción del boleto de compraventa en el Registro de la Propiedad Inmueble, se le da publicidad a la adquisición a quien todavía no tiene posesión y así el comprador tiene prioridad respecto a terceros, entre ellos acreedores del vendedor u otros compradores de la misma unidad funcional.

Para la inscripción del boleto tiene que haberse abonado como mínimo un 25 por ciento del precio; el contrato tiene que ser firmado digitalmente por las partes y presentado en el Registro de la Propiedad Inmueble mediante la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD) del sistema de Gestión Documental Electrónica. Si las partes no cuentan con firma digital el boleto puede celebrarse ante un escribano, quien deberá presentar el mismo ante el Registro también mediante el TAD.

En forma previa a la inscripción de el o los boletos el vendedor (titular del lote donde va a construirse el edificio) tiene que inscribir en el Registro un testimonio de escritura en el cual manifiesta su intención de afectar el lote, cuando sea posible de acuerdo a las normas aplicables, al régimen de propiedad horizontal. El testimonio debe ser acompañado por un croquis del edificio en construcción confeccionado por un escribano, además de acreditarse la aprobación y/o visación de la documentación del proyecto por la autoridad local.

La inscripción del boleto tiene un plazo de duración máximo de 5 años. Queda sin efecto antes de ello a solicitud de ambas partes (comprador y vendedor) o al momento de celebrarse la escritura traslativa de dominio de la unidad funcional cuyo boleto se inscribió.

2

Para más información puede contactarse con Patricio J. Trench:
trench@rctzz.com.ar