



*Ministerio de Justicia y Derechos Humanos*  
*Subsecretaría de Asuntos Registrales*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

### **DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 23 / 2016**

Buenos Aires, 12 de diciembre de 2016

**VISTO** el régimen de sinceramiento fiscal dispuesto en Libro II de la ley N° 27.260, en especial, en lo que respecta al sinceramiento de inmuebles por parte de los sujetos que opten por adherirse al régimen conforme declaración voluntaria y excepcional efectuada previamente ante AFIP y

#### **CONSIDERANDO:**

Que la ley de visto, a efectos de conservar los beneficios que otorga al exteriorizante, impone como condición que los bienes declarados estén a su nombre antes del vencimiento del plazo establecido en el último párrafo del artículo 38.

Que el Decreto 895/2016 en su artículo 2°, dispone que tal condición no será de aplicación respecto del supuesto comprendido en el primer párrafo del artículo 39 de la ley 27.260.

Que el “sinceramiento” de la situación jurídica y fiscal, alude –indudablemente– a un ocultamiento del negocio o situación jurídica real, que en virtud de su exteriorización habilitará –en lo que respecta a inmuebles– a la transmisión del dominio a su verdadero titular.

Que el artículo 1892 del Código Civil y Comercial de la Nación requiere a efectos de la adquisición del dominio, de “título suficiente”, es decir de un negocio jurídico causal revestido de las formas establecidas por la ley cuyo fin es la transmisión del dominio (sea venta, permuta, donación, dación en pago, u otros).

Que el art. 3 inc. c) de la Ley Nacional de Registros 17.801 establece que los documentos traídos a registración, además de revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos, deben servir inmediatamente de título al dominio.

Que es necesario, consecuentemente con lo antes considerado, que en las escrituras otorgadas en el marco de la ley de sinceramiento fiscal por las que se

formalice la transmisión de dominio de inmuebles del titular registral al verdadero dueño (“Verus Dominus”), sus otorgantes refieran –de manera expresa o tácita– el negocio jurídico oculto que los vinculó y cuya exteriorización habilita su trasmisión.

Que la presente disposición técnico registral se dicta en uso de las facultades establecidas por los artículos 173, inc. a, y 174 del decreto 2080/80 –T.O. s/Dto. 466/1999.

Por ello,

**LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL**

**DISPONE:**

**ARTICULO 1º.** Será objeto de calificación en las escrituras traídas a registración por las que se formalice la transmisión del dominio de inmuebles en el marco de lo dispuesto el Libro II de la ley 27.260, que conste en el documento la referencia de las partes a algún negocio jurídico causal anterior, cuyo sinceramiento justifica el cambio de titularidad que se pretende inscribir.

**ARTÍCULO 2º.** A los fines de obtener la prioridad a que hace referencia la Ley Nacional de Registro es menester dar cumplimiento al art. 23 de la Ley 17.801.

**ARTÍCULO 3º.** El asiento se practicará a nombre del adquirente consignándose en forma expresa “Trasmisión del dominio ley 27.260.”

**ARTICULO 4º.** Póngase en conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Registrales. Hágase saber al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, al Colegio Público de Abogados de la Capital Federal y demás Colegios Profesionales. Notifíquese a las Direcciones de Registros Especiales y Publicidad Indiciaria, de Registros Reales y Publicidad, de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna y de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo y, por su intermedio, a sus respectivos Departamentos y Divisiones.

**ARTÍCULO 5º.** Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. Cumplido, archívese.

Esc. M. C. HERRERO DE PRATESI, Directora General, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.