

LA RIOJA, 5 de Octubre de 2007.-

TECNICO REGISTRAL N° 13

“NO INSCRIPCION BOLETO DE  
COMPRAVENTA”

VISTO:

Técnico Registral: art. 2 y 3.

Ley 3335.

CONSIDERANDO:

1.-Que no existe en el C. C., ni en ninguna Ley Nacional, disposición que establezca la exigencia de la anotación de los boletos para que estos produzcan algún efecto frente a terceros, fuera de los casos previstos en la Ley 14005 y 19724.

2.-Que si existen leyes provinciales que disponen la anotación de los boletos en el R.P.I., tal como Santa Fe, donde se ha dicho que la inscripción de los boletos los torna inoponibles a terceros con prescindencia de la tradición, agregando que el Registro no solo publicita dominios sino que al mismo tiempo garantiza la inscripción de alguna manera. La misma garantía es la oponibilidad del dominio inscripto a terceros.

En tal sentido, Mario Capon Filas, manifiesta que los dominios emergentes del boleto no se convierten en reales por el ingreso al R.P.I., sino a su juicio esta oponibilidad del boleto no deviene de la Ley provincial, sino del propio art. 2 inc C de la Ley 17801, que declara inoponibles a aquellos documentos que establezcan las leyes no solo nacionales, sino también provinciales.

3.-Que en posttira contraria consideran que la inscripción de los boletos no es una exigencia que surja de la Ley de fondo y que por ende, si se interpreta que las normas provinciales que prescriben la inscripción de boleto la establecen a los efectos de tornarlos oponibles a terceros esas leyes provinciales serian inconstitucionales.

4.-En ese sentido la XIV Reunión Nacional de Directores de los Registros de la Propiedad declaró que en aquellos casos en que las leyes locales dispongan o hayan dispuesto la anotación de documentos en los R.P.I. (se refiere a los boletos) esas anotaciones no producen efecto de oponibilidad a terceros. Toda disposición en contrario viola normas constitucionales.

Para el Dr. Scotti, las registraciones que establezcan las leyes provinciales, contemplando supuestos no previstos en las leyes nacionales, podrán admitirse para

cualquier finalidad de intereses públicos o privados siempre que no se vinculen con el régimen de derechos reales ni asignen efectos de oponibilidad a terceros en directo o indirecta relación con aquellos dominios.

5.-Que con el único fin de aventar las razonables dudas que surjan sobre este tema en las jornadas de Derecho Civil realizadas en Mendoza se propició “que debe dejarse establecido en la Ley 17801 en forma clara y expresa” la posibilidad de inscripción de Todo Boleto de Compraventa en el R.P.I., como también regularse los efectos de dicha registración atento a que esta materia es privativa de las leyes de fondo (art.67 inc.11) debiendo en consecuencia las provincias que actualmente mantienen tales practicas adoptar medidas necesarias para la supresión de ellas, sobre todo porque la anotación de boletos de compraventa, refleja una Realidad Extrarregistral ajeno a la publicidad de derechos reales.

6.-Por todos los motivos mencionados, en uso de sus facultades otorgadas por la ley.

**LA DIRECTORA**  
**DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

**DISPONE:**

- 1.-Se devolverá sin más trámite las rogatorias de Boletos de Compraventa (estén o no elevados a Fecha Cierta), tengan o no antecedentes dominiales.
- 2.-Para los casos de minutas G, que ingresen con antecedentes en Boletos de Compraventa liso y llano, el Departamento de Publicidad lo devolverá sin informar, adjuntando copia de dicho Boleto.
- 3.-La excepción al art. anterior, será la petición que realiza el Poder Judicial. solicitando subsistencia de Boletos de Compraventa, donde el R.P.I. dejará constancia que la misma tiene validez hasta el 01 de Noviembre de 2007.-
- 4.-Comunicar a los empleados del Registro de la Propiedad Inmueble, Colegio de Escribanos, Superior Tribunal de Justicia.
- 5.-Publicar en el Boletín Oficial, por un (1) día, comenzará a regir a partir del 01 de Noviembre de 2007.-
- 6.-Archivar.-