



*Consejo Federal del Notariado Argentino - Federación.
C.F.N.A.*

Buenos Aires, 29 de marzo de 2019

*Colegio de Escribanos
Colegio Notarial
Señor/a Presidente
Presente*

Ref.: Decreto 962/2018.

Nos dirigimos a Usted, para llevar a su conocimiento, y por su intermedio al Consejo Directivo de la institución que preside, las acciones que ésta Junta Ejecutiva ha llevado adelante a raíz del dictado del Decreto 962-2018 por parte del Poder Ejecutivo Nacional.

Como es de público conocimiento el día 18 de marzo pasado, el señor Presidente de la Nación anunció el lanzamiento de un sistema para “facilitar el ingreso a la vivienda mediante créditos a compradores de departamentos al pozo”, instrumentándose dicha acción a través de boletos de compraventa con firma digital que se registrarán a través de un gestor documental, el que tendrá a su cargo recibir las transacciones, evaluarlas, registrarlas en el Registro de la Propiedad y conservarlas en sus servidores.

Tal como lo hiciéramos al momento de la sanción misma del Decreto 962/2018 (y si bien por el momento sólo rige para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), queremos dejar firmemente sentada la posición del Consejo Federal del Notariado Argentino.

En tal sentido expresamos nuestra preocupación en razón de que la celebración de un boleto de compraventa no brinda la seguridad jurídica que la comunidad requiere, siendo una herramienta eminentemente transitoria con el fin superior de alcanzar la escritura pública, que es el único instrumento que garantiza la adquisición definitiva del inmueble.

Asimismo afirmamos que utilizar el boleto de compraventa como elemento esencial de toda la operatoria, ataca claramente los principios consagrados en nuestras leyes de fondo, habiendo además fracasado en



*Consejo Federal del Notariado Argentino - Federación.
C.F.N.A.*

oportunidades anteriores cómo sucediera con el régimen de prehorizontalidad.

Desde el punto estrictamente de técnica jurídica, queremos además efectuar las siguientes consideraciones, sin perjuicio de remitirles a la brevedad el dictamen aprobado por la Junta Ejecutiva:

1) Cómo ya enunciáramos, el decreto 962/2018 es modificadorio del Decreto 2080/80, reglamentario de la Ley Nacional Registral 17.801 para la Capital Federal, por lo que su aplicación sólo resulta procedente en estos momentos a la registración de los documentos autorizados por la ley 17.801, en su artículo 2º, siempre que se refieran a inmuebles ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

2) El decreto en cuestión regula específicamente la toma de razón de los boletos de compraventa de futuras unidades funcionales o complementarias, respecto de las cuales no se pueda ejercer la posesión en razón de su inexistencia actual. Y si bien el decreto 962 hace mención a la previsión contenida el artículo 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación, nada dice de los boletos de compraventa de inmuebles que no reúnan esas características.

*3) La ley 17.801, refiriéndose a la solicitud de registración de los instrumentos privados, en su artículo 3, último párrafo indica: “Para los casos de excepción que establezcan las leyes, podrán ser inscriptos o anotados los instrumentos privados, **siempre que la firma de sus***



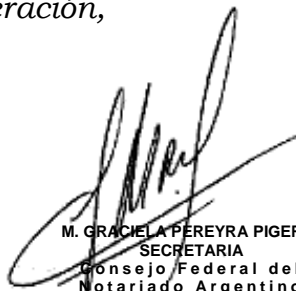
*Consejo Federal del Notariado Argentino - Federación.
C.F.N.A.*

otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente”.- En consecuencia se concluye claramente, que no puede un decreto reglamentario establecer, cómo en este caso, que la firma digital satisface el requisito de la certificación de las firmas, sin violar palmariamente el orden jurídico nacional vigente.

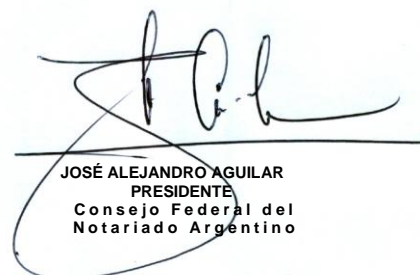
Estimados colegas: esta Junta Ejecutiva no desconoce los inconvenientes económicos y financieros que atraviesa nuestra Nación, y en especial los vinculados con el acceso a la vivienda y al crédito hipotecario. Pero entendemos que la adopción de medidas y normas cómo las aquí comentadas, no sólo no contribuirán, sino que por el contrario pueden poner en riesgo la seguridad que la titulación de la propiedad privada en Argentina ha alcanzado a través de los años.

Es por ello que cada uno de nosotros debe comprometer su máximo esfuerzo en trabajar en forma conjunta en pos de estos objetivos, con diálogo y con propuestas, y con la firme convicción de no estar defendiendo una mera incumbencia profesional, sino la seguridad jurídica de la República y de la comunidad a las que nos debemos.

Sin otro particular, saludamos a usted con distinguida consideración,


M. GRACIELA PEREYRA PIGERL
SECRETARIA
Consejo Federal del
Notariado Argentino




JOSÉ ALEJANDRO AGUILAR
PRESIDENTE
Consejo Federal del
Notariado Argentino