



**PROVINCIA del CHACO**  
**Ministerio de Gobierno, Justicia y Relación**  
**Con la comunidad**

**Registro de la Propiedad Inmueble, Resistencia**

**Av. Las Heras y Juan B.**

**Justo**

**Resistencia – T.E.N°0362–**  
**423266**

*“2017 –Año del Bicentenario del Cruce de Los Andes por el Ejercito Libertador del Gral. San Martin –“*

Resistencia, 13 de Enero de 2017.

**VISTO:**

El régimen de Sinceramiento Fiscal establecido por la Ley Nacional 27.260, el Decreto Nacional 895/2016 y la Ley 7.895 de adhesión de la Provincia del Chaco y 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 la AFIP y;

**CONSIDERANDO:**

Que la ley 27.260, 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 2º, 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 esta ley se exterioriza.

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 tacita- el negocio jurídico oculto que los vinculó y cuya exteriorización habilita su transmisión.

Los actos presuntamente falseados que pueden ser incluidos en el régimen, ya que obviamente no resultan incluidos los bienes adquiridos por otra forma que no sea una compraventa, descartando en consecuencia los adquiridos por sucesiones, subastas, prescripción adquisitiva, adjudicación por divorcio y donaciones, ya que no existiría la posibilidad de confesar el acto simulado, y si se tratara de permutas, divisiones de condominio y daciones en pago, resultaría necesario que confirmen el sinceramiento, además del titular dominial el copermutante, los condóminos o los acreedores según el caso.

Que a los fines de la transmisión de los bienes inmuebles en cuestión, resulta ineludible instrumentar el acto mediante escritura pública, formalidad legal impuesta por el artículo 1017 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Este Registro considera que se trata de una transmisión de dominio a título excepcional de sinceramiento, por lo que tiene que darse cumplimiento a lo dispuesto en el art. 23 de la Ley 17.801. Por las eventuales diferencias doctrinarias en la interpretación de la naturaleza jurídica del acto a otorgarse, sugerimos que para resguardar la seguridad jurídica preventiva que debe garantizar el notario, se soliciten certificados registrales de anotaciones personales, en tanto no haya jurisprudencia que

garantice una interpretación que reconozca que se trata de un cambio de titularidad no incluido en el art. 23 de la Ley 17.801.

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 conforme lo prevé el artículo 36 inciso c) y 35 del Decreto Ley N°306/69 compete a la Dirección la confección de la presente;

**LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE  
DISPONE**

**Art. 1.** 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 pretenda inscribir.

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

**Art. 3.** El asiento se practicara a nombre del adquirente consignándose en forma expresa “Transmisión del dominio Ley 27.260”.

**Art. 4.** Remítase copia al Boletín Oficial, solicitando su publicación.

**Art. 5.** Notifíquese, regístrese y hágase saber, cumplido, archívese.

**DISPOSICIÓN TECNICA REGISTRAL N°01/2017.-**

LILIA NOEMI DIEZ  
ABOGADA-ESCRIBANA  
DIRECTORA REGISTRO  
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE