camara@caphai.com.ar Perú 570, Cdad. Autónoma de Buenos Aires

Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias

CIRCULAR N° 50

Agosto de 2023

IMPORTANTE

Transferencia de dominio de un inmueble a un nuevo propietario

Estimados asociados:

Ante cierta discrepancia o error de interpretación en el tema de referencia, hemos mantenido algunas conversaciones con directivos del Colegio de Escribanos de la CA.B.A. con la finalidad de clarificar la situación. Por lo tanto, hemos acordado que:

La transferencia de dominio de un inmueble se produce según nuestro ordenamiento jurídico con la conjunción de dos elementos -el título y el modo-, lo que se traduce en la práctica con la firma de la escritura de dominio y la entrega de la posesión del inmueble, más allá que jurídicamente es un concepto más amplio, pero lo podemos resumir con esos dos elementos.

En estos casos, con posterioridad a la firma de la escritura, el escribano procederá a la inscripción de la misma ante el Registro de la Propiedad Inmueble, que se realiza a los fines de dar publicidad a la compraventa realizada, pero no configura un requisito de la transferencia. Es decir que el Registro de la Propiedad Inmueble inscribe una compraventa ya realizada por ante un escribano, para darle publicidad a la misma.

Como esta tarea es algo que hará el escribano con posterioridad a la firma de la escritura, y toda vez que los plazos del Registro para la inscripción sean variables, lo que hacen los escribanos es entregar una copia simple de la escritura al comprador con firma y sello de éste, para darle una constancia que le servirá para acreditar su calidad de DUEÑO de la propiedad hasta tanto se inscriba.

Por lo tanto solicitamos que a los efectos de proceder al cambio de titularidad tengan a bien tomar como válidas las copias simples, o certificados, que emitan los escribano de esta Ciudad.

Consejo Directivo