



Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de la Provincia de Buenos Aires - Ley 10973

Cumplimos 50 años de colegiación

En el Bicentenario de la Patria

1960 - 4 de noviembre - 2010 (Leyes 6.316 - 7.021 - 10.973)

Gacetilla Informativa Especial

Modificaciones al Registro de Operaciones Inmobiliarias

Se transcribe el informe realizado por los Asesores Contables para el debido conocimiento de los colegiados:

" Señor Presidente:

En cumplimiento de su requerimiento, con relación a la publicación en el Boletín Oficial de la Resolución General N° 2820 de la Administración Federal de Ingresos Públicos, le informamos lo siguiente:

INTRODUCCION

La resolución 2168 (y mod. 2262), crea el Registro de Operaciones Inmobiliarias, en el que deben inscribirse los sujetos que intervienen en las operaciones de compra-venta y/o locación de bienes.

Con la nueva reforma instituida por la Resolución general 2820 se producen cambios, cuyos principales aspectos comprenden:

- *Extiende los alcances de la Resolución 2168 y su modificatoria, a otras operaciones económicas que se vinculan con las operaciones inmobiliarias.*
- *Modifica el monto a partir del cual, los sujetos que intervengan en el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios efectuados por cuenta propia sin la intervención de inmobiliarias, se encuentran obligados a inscribirse.*
- *Se implementa un régimen de información adicional a cumplir por el LOCADOR, ARRENDADOR O CEDENTE.*
- *Tiene alcance al Martillero y Corredor Público porque reforma el inc. a) del artículo 2°.*

HABITUALIDAD

En las resoluciones derogadas, los sujetos obligados a informar, debían tener "habitualidad" en la realización de las operaciones inmobiliarias de compraventa y/o locación.

La nueva resolución, al no exigir éste requisito incorpora al universo de intervinientes (locador, arrendador, cedente), tengan o no habitualidad.

SUBASTA JUDICIAL.

La Resolución 2820 en el inc. a) del artículo 2°, agrega como obligación de los intermediarios, informar las operaciones que realicen en Subasta Judicial, requisito éste que estaba exceptuado.

NUEVAS OPERACIONES COMPRENDIDAS.

- *Locación de superficies fijas o móviles delimitados dentro de Bienes Inmuebles cuando las rentas devengadas sean iguales o superiores a \$ 8000 mensualizados.*
- *Cesión de derechos reales sobre inmuebles urbanos (no comprendidos en el inciso b) a título oneroso o gratuito (excepto hipoteca o anticresis), cuando los montos devengados sean iguales o superiores a \$ 8.000 mensualizados.*
- *Cesión de derechos reales sobre inmuebles rurales (excepto hipoteca o anticresis), cuando la superficie considerada supere las 30 hectáreas.*

OTROS CAMBIOS

- *Entiende como operación comprendida a las locaciones de bienes inmuebles por cuenta propia “CON o SIN” participación del intermediario. En la resolución anterior solo se requería la obligatoriedad a los que realizaban esas operaciones sin intervención de los intermediarios.*
- *Eleva a \$ 300.000 el monto que se debe superar para que los sujetos que desarrollen emprendimientos inmobiliarios efectuados por cuenta propia sin intervención de inmobiliarias.*
- *Cuando define el concepto de inmuebles, agrega como incluidos a los que define el artículo 2317 del Código Civil además de los que se incluían en la resolución anterior (artículos 2314, 2315 y 2316).*

RÉGIMEN DE INFORMACIÓN.

Instituye un régimen de información a aquellos obligados a empadronarse que asuman el carácter de LOCADOR, ARRENDADOR, CEDENTE O SIMILAR, en las operaciones de locación, arrendamiento o cesión, excepto que éstas operaciones sean objeto de concesiones o derechos de explotación industrial o comercial o se destinen a la realización de eventos, espectáculos, convenciones, conferencias, congresos, ferias, exposiciones o se encuentren regulados por la ley 26356 (Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido).

Éste régimen de información consiste básicamente en la presentación de información mensual y una Declaración Jurada anual.

PUBLICACION Y VIGENCIA

- *Publicación en el Boletín Oficial: 5 de mayo de 2010.*
- *Vigencia: A partir del primer día del tercer mes inmediato siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial (1º de agosto de 2010).*

DEFINICIONES UTILIZADAS

ANTICRESIS

Es la garantía en virtud de la cual, el deudor entrega a su acreedor para el pago de un crédito, con los puntos que la casa produzca, restituyéndola una vez que se haya pagado la deuda.

El Código Civil dela República Argentina, define a la Anticresis, como el derecho real concedido al acreedor por el deudor o en un tercero por él, poniéndolo en posesión de un inmueble y autorizándolo a percibir los frutos, para imputarlos anualmente sobre los intereses del crédito si son debidos y, en caso de exceder, sobre el capital o sobre el capital solamente si no se deben intereses.

DEFINICION DE INMUEBLE SEGÚN EL CODIGO CIVIL

Artículo 2314: Son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre.

Artículo 2315: Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad.

Artículo 2316: Son también inmuebles las cosas muebles que se encuentran puestas intencionalmente, como accesorias de un inmueble, por el propietario de éste, sin estarlo físicamente.

Artículo 2317: Son inmuebles por su carácter representativo los instrumentos públicos de donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles, con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis.

Colegio de la Provincia, 11 de mayo de 2010.

*Cr. Gustavo Daniel Nadej
SUBGERENTE ADMINISTRACION Y FINANZAS*

*Cr. Jorge Antonio Naum
GERENTE*

"

Solicitamos que a través de los Colegio Departamentales canalicen sugerencias para conformar los requerimientos que presentamos a la AFIP.

PRESIDENCIA, 12 de mayo 2010.

J. Oscar Iglesias

Presidente