

## . Ataque al Derecho de Propiedad .

CAPRA publicó una enérgica protesta ante la sanción del Decreto 1929/06 del GCBA que suspendió el otorgamiento de permisos de obra en seis barrios porteños para la construcción de edificios en torre, dado que la incertidumbre jurídica creada paralizará, además de las construcciones afectadas, todas las tratativas en marcha y la consecuente y de mayor gravedad, pérdida de confianza de los inversores.

Obviamente que tal impuesta parálisis constructiva, incide fundamentalmente en el desarrollo económico de todas las actividades ligadas a la construcción y de las que luego también se generan cuando la vivienda es habitada, al punto que se puede afirmar que no existe ninguna actividad del quehacer humano que escape a tal efecto multiplicador fractal, potenciada en nuestro caso en gran escala por tratarse de edificios en torre. ■

## . La AFIP obtiene fiscalizadores gratuitos .

Compartimos plenamente las justificadas quejas hechas públicas por la **Fundación Reunión de Administradores (FRA)**, ante la Resolución General 2159 dictada por la **AFIP**, mediante la cual establece para los Administradores de consorcios de propietarios, barrios cerrados y privados, clubes de campo y de chacras, countries y urbanizaciones privadas, un régimen de información respecto de las expensas, contribuciones para gastos y conceptos análogos que se abonan, sancionándose las omisiones formales o plazos de presentación con fuertes multas.

Evidentemente, como bien lo dice dicha Fundación, se trata de «*un absurdo total, situado en el umbral de la persecución y discriminación profesional*»... «*que carga sobre las espaldas de terceros inocentes -los Administradores de propiedad horizontal-*

Boletín de:

CAPRA

Órgano Oficial de la **Cámara de Propietarios de la República Argentina**EDICIÓN N° 03 | Febrero de 2007 | [www.capra.com.ar](http://www.capra.com.ar)

## RECAUDOS NECESARIOS AL COMPRAR UN INMUEBLE

. Procúrese fotocopia certificada del boleto de compra-venta.

. Si consiente en abonar parte en negro (*lo que es ilegal*), eventualmente se perjudicará cuando pretenda lograr la devolución o rebaja del precio real ante la aparición de vicios ocultos o vicios reparatorios o cualquier incumplimiento del contrato.

. Ante un problema, no se auto asesore enviando y contestando cartas documento, sin previo consejo de profesionales en la materia.

. Con anticipación a la escrituración, requiera al escribano una copia de la escritura, del Reglamento de Copropiedad y Administración, y de los planos, para su estudio previo.

. Exija recibo de la comisión que abona al intermediario inmobiliario.■

## . Nuevos Asociados .

Finalizado el año 2006, y a modo de síntesis de nuestra Memoria Anual, destacamos los muchos logros obtenidos durante el transcurso del mismo, tales como la realización de mesas redondas, conferencias, entrevistas con autoridades nacionales y capitalinas, congresistas, comunicados públicos, y demás actividades propias de nuestro quehacer institucional, en defensa de los derechos de nuestros asociados, cuyo número fue incrementado como respuesta a la atención y al asesoramiento constante que recibieran y aval a la labor cumplida.■

## CAPRA

*Esta institución es una asociación civil sin fines de lucro, constituida por destacadas personalidades, inspiradas en el propósito de servir a todo propietario promoviendo específicamente el derecho de propiedad en todos los ámbitos y en cualquier especie: inmobiliario, intelectual, de bienes muebles, al propio cuerpo y tantos otros, como así también estableciendo consejos para la defensa a todo aquél ciudadano que necesite de nuestra colaboración y guía.*



CAPRA

**Cámara de Propietarios de la República Argentina**  
Asociación Civil sin Fines de Lucro  
Personería Jurídica Resolución I.G.J. N° 460

Av. de Mayo 822 4to. Piso Of. 4 / TE: 4342-7249 / [info@capra.org.ar](mailto:info@capra.org.ar) / [www.capra.com.ar](http://www.capra.com.ar)  
Atención: Lunes a Viernes de 12 a 16 hs.

**Asociarse a CAPRA es  
Defender el Derecho de Propiedad**

Av. de Mayo 822 4to. Piso Of. 4 (C1084AAQ) C.A. De Bs. As. / TE: 4342-7249  
[info@capra.org.ar](mailto:info@capra.org.ar) / [www.capra.com.ar](http://www.capra.com.ar) Atención: Lunes a Viernes de 12 a 16 hs.

## Objetivos

- **SERVIR** a todo propietario brindando consejos para la defensa de sus derechos de propiedad, cualquiera sea su tipo.
- **AYUDAR** en problemas jurídicos e impositivos que afecten a la propiedad inmueble y a los intereses de sus propietarios.
- **INFORMAR Y ACONSEJAR** a todos sus asociados por medio de su cuerpo jurídico, sobre todo tema vinculado al derecho de propiedad.
- **DEFENDER** contra las violaciones por usurpación o intrusión, de la aplicación de leyes y decretos contrarias del derecho de propiedad consagrado en la Constitución Nacional.
- **PROMOVER** el Derecho de propiedad del Suelo y del Subsuelo.
- **ORGANIZAR** cursos, conferencias, simposios, congresos, concursos, grupos de trabajo, investigaciones y todo evento que tenga por finalidad la divulgación, enseñanza, y perfeccionamiento de los fines de la asociación.
- **INTERVENIR** en cuanto acto público o privado se realice en defensa de los altos principios e ideales que sustenta la Institución.
- **INTENTAR** llenar los claros, vacíos y los defectos que adolecen algunas de las leyes vigentes, proponer nuevas y la derogación de las que sean perniciosas para los intereses de los ciudadanos.

### ARANCELES DE CONSULTA

Verbales	\$ 100	* \$ 50
Escritas	\$ 200	* \$ 120
Redacción Carta Doc.	\$ 50	* \$ 30

### CUOTA SOCIAL

Cuota Mensual	\$ 10
Por Pago Anual	\$ 100
Por Pago Semestral	\$ 55

\* Con descuento a socios de CAPRA

## R.G. 2168/AFIP: REGISTRO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS

**Art. 1º** Los sujetos que intervienen en las operaciones de compraventa y/o locación —alquiler o arrendamiento— de bienes inmuebles (1.1.), deberán inscribirse en el “Registro de Operaciones Inmobiliarias” que se crea por la presente, en adelante el “Registro”.

### B - SUJETOS OBLIGADOS

**Art. 2º** Quedan obligados a solicitar su incorporación al referido “Registro”, las personas físicas, sucesiones indivisas y demás sujetos (2.1.), que en forma habitual realicen —por cuenta propia o por cuenta y orden de terceros— las operaciones comprendidas en el Artículo 1º.

**Art. 3º** — Se entiende por operaciones realizadas en forma habitual, las siguientes:

a) La intermediación en la compraventa y/o locación —alquiler o arrendamiento— de bienes inmuebles, percibiendo una comisión o retribución.

b) El alquiler o arrendamiento, por cuenta propia, de CINCO (5) o más bienes inmuebles y/o — independientemente del número de inmuebles— la percepción o devengamiento —en favor de su propietario o condómino— de rentas por dichas operaciones que en su conjunto sumen un monto igual o superior a OCHO MIL PESOS (\$ 8.000.-) mensuales y/o NOVENTA Y SEIS MIL PESOS (\$ 96.000.-) anuales.

A los efectos del presente artículo, la imputación de las rentas de acuerdo con su devengamiento o percepción, deberá entenderse con los alcances de lo dispuesto en el Artículo 18, párrafos 3º y 6º de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

### C - SOLICITUD DE INCORPORACION AL “REGISTRO”

**Art. 4º** — Los sujetos obligados deberán empadronarse dentro de los DIEZ (10) días hábiles administrativos de reunidas las condiciones previstas en los Artículos 2º y 3º, a través del Servicio “Registro de Operaciones Inmobiliarias”, habilitado en el sitio “web” de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>), a cuyo efecto deberán contar con la clave fiscal, conforme al procedimiento dispuesto por la Resolución General N° 1345, sus modificatorias y complementarias.

A tal efecto y de corresponder, los sujetos deberán suministrar los siguientes datos:

a) Domicilios en los cuales desarrolla la actividad inmobiliaria y/o de intermediación en la compraventa y/o locación —alquiler o arrendamiento— de bienes inmuebles. Tratándose de operaciones de locación —alquiler o arrendamiento— de bienes inmuebles por cuenta propia, se indicarán los domicilios fiscal y, de corresponder, comercial afectados al desarrollo de dicha actividad. El responsable deberá haber cumplimentado la obligación de denunciar su domicilio fiscal conforme al Artículo 3º de la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones, así como las disposiciones de la Resolución General N° 2109, de corresponder.

b) Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) del profesional matriculado habilitado para el ejercicio de la actividad inmobiliaria responsable de la misma.

c) Operaciones en las que interviene, según la descripción contenida en el Anexo III.

**Art. 5º** — El Sistema validará que la actividad declarada por el responsable ante esta Administración Federal, conforme al respectivo codificador de actividades, se corresponda con alguna de las que se consignan en el Anexo II.

El Sistema impedirá la transacción informática cuando:

a) Detecte inconsistencias respecto del domicilio fiscal declarado.

b) De haberse ejercido la opción de empadronarse como intermediario (inmobiliaria), constate inconsistencias respecto a la actividad declarada. En ambos supuestos, el sujeto obligado deberá concurrir a la dependencia de este Organismo en la que se encuentre inscripto, a efectos de regularizar su situación. Tratándose de sujetos adheridos al Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes (RS) (5.1), el Sistema sólo validará la Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.) y el domicilio fiscal declarado, impidiendo la transacción informática cuando detecte inconsistencias respecto de éste. De resultar aceptada la transacción el Sistema emitirá un comprobante como “Constancia de Empadronamiento”. El listado de los sujetos empadronados será publicado en la página “web” de este Organismo (<http://www.afip.gov.ar>).

### D - MODIFICACION DE DATOS Y CESE DE ACTIVIDADES

**Art. 6º** — De producirse modificaciones respecto de los datos informados, según lo dispuesto por el Artículo 4º, los sujetos empadronados deberán ingresar al Servicio “Registro de

Operaciones Inmobiliarias”, a efectos de registrarlas, dentro del plazo de los DIEZ (10) días hábiles administrativos de producidas. Tratándose de domicilios, toda alta o baja deberá ser comunicada en los plazos, formas y condiciones previstas en la Resolución General N° 10, sus modificatorias y complementarias. En todos los casos, el Sistema emitirá un comprobante como constancia de la transacción efectuada.

**Art. 7º** — Cuando se verifique el cese de actividades por las cuales el sujeto resultó obligado a empadronarse conforme lo dispuesto en los Artículos 1º y 2º, deberá ingresar al Servicio “Registro de Operaciones Inmobiliarias” y comunicar tal circunstancia dentro de los DIEZ (10) días hábiles administrativos de acaecida.

Como comprobante de la transacción efectuada, el sistema emitirá una constancia de baja del registro.

### E - INCUMPLIMIENTOS. SANCIONES

**Art. 8º** — Los sujetos obligados que no soliciten su inclusión en el “Registro” o no informen los datos solicitados por los Artículos 4º y 6º, en los plazos establecidos por la presente, serán pasibles de las sanciones previstas en la Ley N° 11.683, texto ordenado en 1998 y sus modificaciones.

### F - DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 9º** — Las constancias que emita el Servicio “Registro de Operaciones Inmobiliarias” deberán encontrarse a disposición del personal fiscalizador de este Organismo en el domicilio fiscal del responsable.

**Art. 10.** — Apruébanse los Anexos I, II y III que forman parte de la presente.

**Art. 11.** — Las disposiciones de esta resolución general entrarán en vigencia a partir del primer día del segundo mes siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial, inclusive. El Servicio “Registro de Operaciones Inmobiliarias” estará disponible en la página “web” institucional a partir del día 1 de febrero de 2007, inclusive.

El empadronamiento de los sujetos que al día 4 de marzo de 2007 reúnan las condiciones establecidas en los Artículos 2º y 3º, se considerará cumplido en término si se efectúa hasta el día 16 de marzo de 2007, inclusive.

**Art. 12.** — Regístrese, publíquese, dese a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese. — Alberto R. Abad.

**Asóciese a CAPRA por \$ 10 mensuales  
y obtenga una 1ra. Consulta Legal SIN CARGO**

Av. de Mayo 822 4to. Piso Of. 4 (C1084AAQ) C.A. De Bs. As. / TE: 4342-7249  
info@capra.org.ar / www.capra.com.ar Atención: Lunes a Viernes de 12 a 16 hs.