COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

Resolución General 1043/2024

RESGC-2024-1043-APN-DIR#CNV - Normas (N.T. 2013 y mod.). Modificación.

Ciudad de Buenos Aires, 30/12/2024

VISTO el Expediente Nº EX-2024-129925374- -APN-GAL#CNV, caratulado “PROYECTO DE RESOLUCIÓN GENERAL S/ REGLAMENTACIÓN DECRETO N° 1017/2024”, lo dictaminado por la Subgerencia de Normativa y la Gerencia de Asuntos Legales, y

CONSIDERANDO:

Que, considerando que el crédito hipotecario constituye un instrumento fundamental para el acceso a la vivienda, para el desarrollo de la inversión privada y para impulsar la reactivación económica y productiva en el territorio nacional, por medio del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1017/24 (B.O. 13-11-24) se adoptaron diversas medidas a efectos de impulsar y consolidar un mercado de créditos hipotecarios robusto y sostenible en el tiempo.

Que, en dicho marco, el artículo 10 del Decreto N° 1017/24 faculta a la Comisión Nacional de Valores (CNV) a autorizar a las entidades que cumplan con los requisitos que establezca la normativa que dicte al efecto, a anotar los boletos de compraventa, y todo otro contrato sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal o cualquier otro régimen de subdivisión del suelo, que prometan la entrega del derecho real de dominio o superficie sobre un inmueble futuro, sobre el cual no se pueda ejercer la posesión, en razón de la inexistencia de situación constructiva suficiente.

Que, en tal sentido, el referido decreto establece que se considerará que los boletos de compraventa o documentos similares anotados en los términos del mismo contarán con la publicidad establecida en el inciso d) del artículo 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Que, en el marco de lo dispuesto por artículo 10 del Decreto N° 1017/24, se establece que los Agentes de Registro y Pago (ARYP), las Cámaras Compensadoras, los Mercados, los Agentes Depositario Central de Valores Negociables (ADCVN), inscriptos en el Registro a cargo de esta CNV, y las entidades financieras autorizadas a funcionar en los términos de la Ley Nº 21.526, podrán desarrollar la actividad de anotación de boletos de compraventa, y todo otro contrato sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal o cualquier otro régimen de subdivisión del suelo, que prometan la entrega del derecho real de dominio o superficie sobre un inmueble futuro, sobre el cual no se pueda ejercer la posesión, en razón de la inexistencia de situación constructiva suficiente.

Que, en orden a lo anterior, se precisa que los ARYP, los Mercados, las Cámaras Compensadoras y los ADCVN, inscriptos en el Registro a cargo de esta Comisión, podrán realizar tales actividades de anotación como actividades

afines y/o complementarias, ajenas al mercado de capitales, en la medida que sean previamente informadas a la CNV.

Que la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 (B.O. 28-12-12 y sus modificatorias) tiene por objeto el desarrollo del mercado de capitales y la regulación de los sujetos y valores negociables comprendidos en el mismo, siendo la CNV su autoridad de aplicación y contralor.

Que el artículo 19 de la ley citada, en sus incisos h) y u), instituyen como función de la CNV establecer las disposiciones que fueren necesarias para complementar las que surgen de las diferentes leyes y decretos, así como resolver casos no previstos e interpretar las normas allí incluidas dentro del contexto económico imperante, contando con facultades para ejercer todas las demás funciones que le otorguen las leyes, decretos y los reglamentos aplicables.

Que el inciso s) del mismo artículo, faculta a la CNV a determinar las condiciones bajo las cuales los agentes registrados podrán estar habilitados para llevar a cabo más de una actividad bajo competencia de la CNV, previa inclusión en su objeto social, a los fines de su inscripción en los registros respectivos a cargo del organismo.

Que la presente se dicta en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 19, incisos a), d), g), h), s) y u), de la Ley N° 26.831 y 10 del Decreto N° 1017/24.

Por ello,

LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Incorporar como Título XXI de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), el siguiente texto:

“TÍTULO XXI

REGLAMENTACIÓN DE OTRAS LEYES Y DECRETOS

CAPÍTULO I

REGLAMENTACIÓN DECRETO N° 1017/24

SECCIÓN I

ANOTACIÓN DE BOLETOS. ARTÍCULO 10 DECRETO N° 1017/24.

ARTÍCULO 1°.- En los términos y con el alcance previsto en el artículo 10 del Decreto N° 1017/24, los Agentes de Registro y Pago (ARYP), las Cámaras Compensadoras, los Mercados, los Agentes Depositarios Centrales de Valores Negociables (ADCVN), inscriptos en el Registro a cargo de esta Comisión, y las entidades financieras autorizadas a funcionar en los términos de la Ley Nº 21.526, serán las entidades que podrán llevar adelante y

desarrollar -por fuera del ámbito del mercado de capitales y de la competencia de esta Comisión- servicios tendientes a la anotación de boletos de compraventa, y todo otro contrato sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal o cualquier otro régimen de subdivisión del suelo, que prometan la entrega del derecho real de dominio o superficie sobre un inmueble futuro, sobre el cual no se pueda ejercer la posesión, en razón de la inexistencia de situación constructiva suficiente.

En el caso de los Agentes inscriptos en el Registro a cargo de esta Comisión, dicho servicio de anotación revestirá el carácter de actividad afín y/o complementaria al ejercicio de la matrícula.

ARTÍCULO 2°.- Las entidades autorizadas a prestar el servicio de anotación referido en el artículo precedente, deberán:

i) informar a esta Comisión la prestación del servicio de anotación antes de comenzar a desarrollar la misma;

ii) formular las correspondientes aclaraciones al público en general y en toda comunicación que realicen a tales fines, en el sentido que esta Comisión no reviste el carácter de autoridad de aplicación, no tiene competencia ni ejerce ninguna supervisión y/o control alguno respecto a cualquiera de las señaladas actividades de anotación; y

iii) en el caso de los Agentes inscriptos en el Registro a cargo de esta Comisión, deberán:

a) informar la prestación del servicio de anotación como actividad afín y/o complementaria conjuntamente con la solicitud de inscripción en el registro correspondiente o bien, luego de obtenida dicha inscripción, antes de comenzar a desarrollar la misma;

b) mantener actualizada la nómina de actividades afines y/o complementarias desarrolladas, a través del formulario habilitado a esos efectos;

c) adoptar las medidas y/o recaudos necesarios para garantizar que las actividades afines y/o complementarias a ser desarrolladas no alteren ni menoscaben el normal y habitual ejercicio de la matrícula otorgada por parte de esta Comisión, así como tampoco afecten el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades asumidas;

d) no hacer uso ni publicidad de la matrícula otorgada por esta Comisión en ocasión u oportunidad del desarrollo de cualquiera de las actividades afines y/o complementarias; y

e) informar en forma inmediata a esta Comisión cualquier hecho y/o circunstancia que afecte y/o modifique o pudiere afectar el alcance, ejercicio y/o el desarrollo de cualquiera de las actividades afines y/o complementarias desarrolladas".

ARTÍCULO 2°.- La presente Resolución General entrará en vigencia a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina.

ARTÍCULO 3°.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dese a la Dirección Nacional del Registro Oficial, incorpórese en el Sitio Web del Organismo www.argentina.gob.ar/cnv, agréguese al texto de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.) y archívese.

Sonia Fabiana Salvatierra - Patricia Noemi Boedo - Roberto Emilio Silva

e. 03/01/2025 N° 128/25 v. 03/01/2025

Fecha de publicación 03/01/2025