

PROVINCIA del CHACO
Ministerio de Gobierno y Trabajo
Registro de la Propiedad Inmueble Resistencia
Av. Las Heras y Juan B. Justo
Resistencia – T. E. N° 0362-423266

“2020-Año del Congreso Pedagógico. Ley 3114-A”

Resistencia, 9 de Junio de 2020.

VISTO:

La pandemia provocada por el COVID 19, y declarada por la OMS, y las medidas adoptadas por el Poder Ejecutivo Nacional, tales como el Decreto de Necesidad y Urgencia del Poder Ejecutivo Nacional, N°297/2020, que dispuso el aislamiento social preventivo, y obligatorio durante el plazo comprendido entre el 20 y el 3 de marzo, prorrogado por el Decreto de Necesidad y Urgencia N°325/2020, hasta el 12 de abril, a su vez prorrogado por el Decreto de Necesidad y Urgencia N°355/2020, hasta el 26 de abril, a su vez prorrogado por el Decreto de Necesidad y Urgencia N°408/2020, hasta el 10 de mayo y nuevamente prorrogado por el Decreto de Necesidad y Urgencia N°459/2020, hasta el 24 de mayo, y 493/2020 hasta el 7 de junio, todos el corriente año. La Decisión Administrativa del Jefe de Gabinete de Ministros de la Nación N°524/2020, del 18 de abril del corriente, en su artículo 1 exceptúa de lo establecido en el artículo 2 del Decreto de Necesidad y Urgencia N°355/2020 del cumplimiento del “aislamiento social preventivo y obligatorio” y de la “prohibición de circular en el ámbito de la mayoría de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al personal afectado a las actividades y servicios que seguidamente se detallan: “..... punto 3. Actividad registral nacional y provincial, con sistema de turnos y guardias mínimas”. El Decreto provincial N° 678 del 5 de junio del corriente, y

CONSIDERANDO:

Que, las medidas adoptadas por el Poder Ejecutivo Nacional y Provincial, teniendo en cuenta los antecedentes reunidos por el Ministerio de Salud, acerca de la evolución de la pandemia, especialmente el Decreto Provincial N° 432/20 de fecha 18 de marzo del corriente.

Que el mencionado decreto, dispuso que en el marco del receso establecido, -por el aislamiento social preventivo y obligatorio-las oficinas de la Administración Pública, permanecerán cerradas y sin atención al público, hasta el 31/3. Que, el plazo establecido en el primer párrafo fue prorrogado por los Decretos Provinciales, N°433, 466, 488, 534, 560, hasta el 31/3, 12/4, 26/4, 10/5, 24/5 y hasta el 7/6 respectivamente.

Que dichas normas administrativas, dispusieron desobligar a los agentes de la Administración Pública Provincial, suspendiendo el deber de asistencia al lugar de trabajo de los agentes comprendidos en el decreto 432/20 en virtud de la dimensión y trascendencia que alcanzó la pandemia en nuestra provincia.

Que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto de Necesidad y Urgencia, del Poder Ejecutivo Nacional N°298/20, estableció a partir del 20 de marzo la suspensión del curso de los plazos de los procedimientos especiales.

Que, consideramos que los plazos registrales previstos en el Decreto Ley 17801, (arts. 5, 9 inciso b), 24, 37 incisos a) y b), no quedan comprendidos en el artículo 1 el Decreto de Necesidad y Urgencia 298/20, arriba citado, -el que refiere únicamente a plazos administrativos, no civiles.

Que ante la imposibilidad fáctica de circulación de personas, y la consecuente orden de cierre del Registro, los plazos se encuentran suspendidos a partir del 18 de marzo, -por el cierre del Registro-garantizando la equidad en el resguardo de la seguridad jurídica en el ámbito registral.

Que este Registro de la Propiedad Inmueble, cerró sus puertas el día miércoles 18 de marzo, paralizando toda la actividad registral, en virtud de lo ordenado por el Decreto Provincial N° 433 del 18 de marzo del corriente.

PROVINCIA del CHACO
Ministerio de Gobierno y Trabajo
Registro de la Propiedad Inmueble Resistencia
Av. Las Heras y Juan B. Justo
Resistencia – T. E. N° 0362-423266

Que como consecuencia del cierre intempestivo del Registro, se deben considerar suspendidos los plazos, para la registración de documentos (arts. 5 y 9 inc. b), 37 incisos a) y b), del Dto.-ley 17801), el plazo para computar la vigencia de las certificaciones (art 24 Dto.- ley 17801), y el plazo para computar la caducidad del asiento que registre una medida cautelar (art. 37 inc. b) Dto.- ley 17801).

Que, el Poder Ejecutivo Provincial mediante Decreto N°432/20 dispuso la suspensión de los plazos administrativos, por lo que únicamente debe considerarse incurso en tal normativa, el plazo para entablar recurso de reconsideración contra la calificación del registrador (art. 8 Dto.-Ley 306/69).

Que por Acordada N° 171/2020 el Superior Tribunal de Justicia decretó asueto extraordinario con suspensión de plazos procesales y administrativos en concordancia con lo dispuesto por el Decreto de Necesidad y Urgencia del Poder Ejecutivo Nacional N° 297/20 y sus prórrogas.

Que en consecuencia, es necesario no trasladar los efectos de este receso extraordinario a los usuarios del servicio registral, ni generar circunstancias que pudieran actuar en desmedro de la seguridad jurídica. Primero está la salud pública.

Que la situación descrita es considerada por este Registro como fuerza mayor (art. 1730 del C.C. y C.), y fue motivo suficiente, para decidir el cierre del organismo, y como consecuencia de ello suspender –de hecho- los plazos registrales –alcanzando sólo a los plazos registrales pendientes de inscripción-desde el día 18 de marzo hasta la completa apertura del organismo.

Que, es menester hacer saber que: a) Respecto de los certificados que este Registro ha expedido, y que no se han podido retirar por el cierre del organismo el día 18/3, los mismos son alcanzados por la suspensión de plazos, explicada más arriba; b) Respecto de las escrituras autorizadas y cuyo plazo de presentación (art. 5 Dto.-ley 17801) se encuentra vencido sin haberse podido ingresar a ese Registro, también están alcanzadas por la suspensión de los plazos, explicada más arriba; c) Respecto de las escrituras autorizadas, que hayan sido inscriptas en forma provisional por un defecto subsanable, el plazo de provisionalidad está alcanzado por la suspensión, de plazos, explicada más arriba; (art. 9 inc. b) Dto.-ley 17801), d) Respecto de las medidas cautelares anotadas en forma definitiva antes del 18/3, y que no han sido retiradas de este Registro, su plazo no se alterará d) Respecto de las medidas cautelares anotadas en forma provisional por un defecto subsanable, el plazo de provisionalidad, está alcanzado por la suspensión, de plazos, explicada más arriba; (art. 9 inc. b) Dto.-ley 17801), e) Respecto de las medidas cautelares anotadas en forma definitiva antes del 18 de marzo, y cuyo plazo de caducidad opere dentro del plazo de suspensión por cierre del Registro, o bien con posterioridad a la apertura del mismo, su plazo vigencia está alcanzado por la suspensión de plazos, explicada más arriba; al ser rogada la cancelación por caducidad, el registrador deberá caducarlas conforme lo dispone el artículo 37 inciso b) del Decreto Ley 17801, y la presente Disposición Técnico Registral; de modo que en el futuro al leer el asiento el usuario pueda entender el motivo de la extensión del plazo legal de la medida cautelar; f) Respecto de las escrituras autorizadas, que hayan sido inscriptas en forma provisional por un defecto subsanable, el plazo de provisionalidad está alcanzado por la suspensión, de plazos, explicada más arriba; (art. 9 inc. b) Dto.-ley 17801). Para contar y adicionar los plazos este Registro sigue la normativa prevista en el art. 2539 del C. C. y C. de aplicación supletoria.

Que el efecto de la suspensión es inutilizar el tiempo por el cual ella ha durado, pero aprovecha no sólo el tiempo posterior a la cesación de la suspensión, sino también el tiempo anterior a ella. (Cfr. Art. 2539 C.C. y C.).

Que respecto del certificado cuyo plazo haya vencido antes del 18 de marzo –sin haber sido retirados- una vez abierto el Registro el escribano deberá retirarlos y presentar uno nuevo.

PROVINCIA del CHACO
Ministerio de Gobierno y Trabajo
Registro de la Propiedad Inmueble Resistencia
Av. Las Heras y Juan B. Justo
Resistencia – T. E. N° 0362-423266

Que el plazo de los mencionados documentos se comenzará a contar nuevamente desde las 0 hs del día, 10 de junio, fecha en la cual, se reanuda la actividad registral. Por lo que en cada documento se deberá considerar el plazo de ochenta y cuatro (84) días corridos (art. 6 C. C. y C.), (período comprendido entre las 0 horas del día 18 de marzo hasta el día 9 de junio inclusive), para calcular su vencimiento.

Que, no obstante lo expuesto, los conflictos de prioridades y oponibilidades, que se susciten serán resueltos por esta Dirección, en un todo de acuerdo con la legislación vigente.

Que, a partir de su apertura el Registro de la Propiedad Inmueble, en virtud de lo dispuesto por la citada Decisión Administrativa 524/2020, el Decreto provincial 678/20, y a los fines de garantizar una eficiente prestación del servicio registral, resguardando la salud pública y respetando el protocolo de seguridad sanitaria, este Registro, trabajará con un sistema de turnos, para el ingreso y salida de documentos, -a fin de evitar la concurrencia masiva de profesionales y gestores, a fin de poder mantener el distanciamiento social para preservar la salud del personal del Registro y de los usuarios- y guardias mínimas por parte de los registradores de la propiedad.

Que en virtud la Decisión Administrativa N° 524/20 del Jefe de Gabinete de Ministros afecta directamente a este Registro, puesto que el personal de planta está disminuido de forma tal que será imposible cumplir con el servicio pagado con sobretasa urgente, por lo que, no se aceptará el pago tal sobretasa para realizar inscripciones o anotaciones urgentes.

Que esta Disposición y las medidas que aquí se implementan, se aplicarán mientras dure la pandemia, y hasta tanto se normalice el servicio registral en forma total.

Que esta Dirección destaca que es necesario dictar esta Disposición, ante la inexistencia de una normativa legal específica, y a los fines de hacer saber a los usuarios del servicio registral, el tratamiento que dará este Registro a los distintos documentos.

Que por todo lo manifestado en los presentes considerandos, esta Dirección entiende que no es oportuno, ni por este medio, analizar la constitucionalidad de la misma, (que sería la misma que la de los Decretos de Necesidad y Urgencia, y de los Decretos Provinciales más arriba citados), sino brindar una solución a la paralización del servicio registral, ocurrido como consecuencia de la grave pandemia.

Que cabe señalar que el reinicio de la actividad registral ha sido autorizado por el Decreto 678 del 6 de junio del corriente, bajo los estrictos lineamientos descriptos en el mismo, esto es reduciendo en lo posible el desplazamiento de personas a este Registro, y bajo el extremado cumplimiento de medidas de higiene y seguridad.

Que esta Disposición regirá también en el Registro de la Propiedad Inmueble de presidencia Roque Sáenz Peña, conforme con lo dispuesto por la DTR 1/16, mediante la cual la Directora de dicho organismo dispone adherirse a las Disposiciones Técnicas Registrales que aquí se dicten.

Que esta Dirección se halla facultada para adoptar disposiciones de carácter general, conducentes al mejor funcionamiento del Registro de la Propiedad Inmueble, e interpretar las leyes y reglamentos atinentes a la actividad. (art. 36 incisos c) Dto.- Ley 306/69).

Que en uso de las facultades previstas en el artículo 36 incisos a) y c)
Del Decreto Ley 306/69.

LA DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

PROVINCIA del CHACO
Ministerio de Gobierno y Trabajo
Registro de la Propiedad Inmueble Resistencia
Av. Las Heras y Juan B. Justo
Resistencia – T. E. N° 0362-423266

DISPONE

- 1.** CONSIDERAR SUSPENDIDOS los plazos de los arts. 24, 5, 24, 9 inciso b) y 37 inciso b) del Dto. Ley 17801, por las razones expuestas en los considerandos, desde el 18/3 hasta el 9/6 inclusive.
- 2.** REANUDESE a partir de la 0 hora del día 10 de junio de 2020, el cómputo de todos los plazos registrales, tanto para la inscripción o anotación de documentos como para el trámite recursivo registral. (arts. 5, 9 inciso b), 24, 37 inciso b) del Dto. Ley 17801 y art. 8 Dto. Ley 306/69).
- 3.** EL PLAZO de suspensión se contará conforme lo dispone el art. 6 del C.C. y C., a partir de la 0 hora del día 18 de marzo-fecha de cierre del Registro- y hasta las 0 hora del día 10 de junio fecha de apertura del Registro.
- 4.** HABILITAR, a partir del 10 de junio del corriente año, el ingreso de documentos para su registración. (cfr. Dto. Ley 306/69 y Dto. Ley 306/69).
- 5.** ORDENAR, que tanto el ingreso como el retiro de documentación de Mesa de Entradas y Salidas, se realizará por el sistema de turnos previos, conforme lo prescripto en el Decreto provincial 678/2020.
- 6.** NO ACEPTAR, el pago de sobretasa urgente, para ningún tipo de documentos registrables.
- 7.** NOTIFIQUESE, al Superior Tribunal de Justicia, a fin de que lo dispuesto sea conocido por los Sres. Jueces.
- 8.** NOTIFIQUESE, al Colegio de Escribanos del Chaco, a fin de que lo dispuesto sea conocido por los Sres. Escribanos.
- 9.** NOTIFIQUESE, al Colegio de Abogados del Chaco, y al Consejo Profesional de Abogados del Chaco, a fin de que lo dispuesto sea conocido por los Sres. Abogados y Procuradores .
- 10.** NOTIFIQUESE, al Colegio de Martilleros del Chaco, a fin de que lo dispuesto sea conocido por los Sres. Martilleros.
- 11.** NOTIFÍQUESE, regístrese, publíquese en el Boletín Oficial, y cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN INTERNA TÉCNICA N°36/2020.

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