*2021 – Año del Impenetrable Chaqueño – Dpto. Gral. Güemes – Ley 3329-A*

Resistencia, 14 de Junio de 2021.

**VISTO:**

El Decreto de Necesidad y Urgencia N°334/21 del Poder Ejecutivo Nacional, publicado el 21 de mayo, y dictado en el marco de la declaración de pandemia emitida por la Organización Mundial de la Salud. Debido a la velocidad del agravamiento de la situación epidemiológica decide suspender las actividades presenciales en los lugares en situación de alarma epidemiológica en la totalidad del territorio nacional desde las 0 horas del día 22 hasta el 31 de mayo; que entre las actividades suspendidas, se encontró la que realiza este Registro de la Propiedad Inmueble; que tal suspensión se prorrogó mediante el dictado del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 381/21, publicado el 11 de junio, hasta el día 25 de junio; y

**CONSIDERANDO:**

Que, mediante Decreto 1169/21, la Provincia del Chaco adhirió a las Disposiciones del DNU 334/21 del Poder Ejecutivo Nacional; y mediante Decreto 1176/21, la Provincia del Chaco adhirió a las Disposiciones del DNU 381/21 del Poder Ejecutivo Nacional, desde el 31 de mayo hasta el 9 de junio; y por Decreto N°1242/21, la Provincia del Chaco adhirió a las Disposiciones del DNU 1201/21 del Poder Ejecutivo Nacional, desde el 14 hasta el 21 de junio.

Que, la situación en la Provincia es de alto riesgo y alarma epidemiológica, con el objeto de preservar la salud de los usuarios y de los trabajadores y evitar el alto grado de contagio del covid 19, el Sr. Ministro de Gobierno, dispuso la suspensión de la presencialidad de los trabajadores en este Registro mediante los Memorandums N° 13 y 14 del 24 y 31 de mayo del corriente, ordenó cerrar el organismo.

Que mediante Memorandum N°1069 del 11 de junio, el Ministro de Gobierno, en el art. 2 ordena la apertura del organismo el día 14 de junio.

Que, este Registro considera, 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 articulado de ninguno de los Decretos de Necesidad y Urgencia arriba citados, -los que refieren únicamente a plazos administrativos, no civiles, como tampoco en los Decretos provinciales de adhesión.

Que, el Poder Ejecutivo Provincial mediante los Decretos de adhesión arriba citados, dispuso la suspensión de los plazos administrativos, -los que se cuentan en días hábiles- 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). Debido a que este Registro se rige por los plazos civiles establecidos en la ley nacional 17801, los que se cuentan en días corridos-por lo que el cierre intempestivo del Registro, produjo la suspensión del cómputo de los plazos, el día 26 de mayo, -por antecederles cuatro días inhábiles, (dos días inhábiles por descanso semanal (22 y 23 de mayo), un día inhábil por asueto nacional (24 de mayo) y un día feriado nacional (25 de mayo).

Que, la situación descripta es considerada por este Registro como fuerza mayor (art. 1730 del C.C. y C.), y la expansión de la pandemia, 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 de documentos pendientes de inscripción o de anotación. Ante la imposibilidad fáctica de circulación de personas, y la consecuente orden de cierre del Registro, los plazos registrales se han suspendido de hecho por razones de fuerza mayor debido al recrudecimiento de la pandemia (art. 1730 del C.C. y C.), desde las 0 horas del día 26 de mayo hasta las 0 horas del día 14 de junio.

Que como consecuencia del cierre intempestivo del Registro, -antes referenciado- 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, dicho de otro modo, esta suspensión de plazo registral por la fuerza mayor ocasionada por el agravamiento de la pandemia, alcanzará a los certificados cuyo plazo de vigencia estuviere comprendido en ese lapso, y a las inscripciones y anotaciones cuyo plazo de vencimiento, caducidad o presentación se cumpliere en el mismo plazo de suspensión por fuerza mayor

Que el plazo de los documentos se comenzará a contar nuevamente desde las 0 hs del día, 14 de junio, fecha en la cual, se reanuda la actividad registral. Por lo que a cada documento se le deberá adicionar el plazo de diecinueve (19) días corridos (art. 6 C. C. y C.), (período comprendido entre las 0 horas del día 26 de mayo hasta las 0 horas del día 14 de junio), para calcular su vencimiento.

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 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 de la Propiedad Inmueble al plazo suspendido y por lo tanto, no vencido de los distintos documentos.

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

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 Sr. Ministro de Gobierno, mediante la Resolución 1069 del 11 de junio del corriente, bajo los estrictos lineamientos descriptos en la misma, 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 inciso c) Dto.- Ley 306/69).

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

**LA DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

## D I S P O N E

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 26/5 hasta el 13/6 inclusive.
2. REANUDESE a partir de la 0 hora del día 14 de junio de 2021, 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 -por fuerza mayor debido al cierre del organismo por pandemia-se contará, a partir de la 0 hora del día 26 de mayo- y hasta las 0 hora del día 14 de junio fecha de apertura del Registro.
4. HABILITAR, a partir del 14 de junio del corriente año, el ingreso de todos los documentos para su registración. (cfr. Dto. Ley 306/69).
5. NOTIFIQUESE, al Superior Tribunal de Justicia, a fin de que lo dispuesto sea conocido por los Sres. Jueces.
6. NOTIFIQUESE, al Colegio de Escribanos del Chaco, a fin de que lo dispuesto sea conocido por los Sres. Escribanos.
7. 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 .
8. NOTIFIQUESE, al Colegio de Martilleros del Chaco, a fin de que lo dispuesto sea conocido por los Sres. Martilleros.
9. NOTIFÍQUESE, regístrese, publíquese en el Boletín Oficial, y en la página web del Registro de la Propiedad Inmueble, y cumplido, archívese

**DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL Nº02/2021.**

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE