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

Resistencia, 24 de Julio de 2020.

**VISTO:**

La pandemia provocada por el COVID 19, y declarada por la OMS, y las medidas adoptadas por el Poder Ejecutivo Provincial mediante Decreto Nº 843;

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”. Y,

**CONSIDERANDO:**

Que, las medidas adoptadas por el Poder Ejecutivo Nacional y Provincial, y teniendo en cuenta los antecedentes reunidos por el Ministerio de Salud, acerca de la evolución de la pandemia, y especialmente el Decreto Provincial N° 702/20 de fecha 15 de junio del corriente.

Que, el decreto 702/20, suspende las actividades reguladas en el Decreto Provincial 677/2020 (art. 1), y otorga un asueto administrativo hasta el día 21 de junio para todo el personal de la Administración Pública,

Que, por Decreto Provincial Nº 732/20 de fecha 21 de junio, se prorroga lo dispuesto por el Decretos 677 y 702/2020 del 22 al 28 de junio

Que, por Decreto Nº 756/20 de fecha 28 de junio, se prorroga lo dispuesto en los Decretos 677, 702 y 732, a partir del 29 de junio y hasta el día 24 de julio del corriente año (art. 1).

Que, por razones de brevedad, esta Dirección remite los considerandos de esta Disposición a los considerandos expresados en la Disposición Técnico Registral 36/2020.

Que, en virtud del cierre intempestivo del Registro ordenado por el Decreto Provincial Nº 702/20, consideramos que los plazos registrales previstos en el Decreto Ley 17801, (arts. 5, 9 inciso b), 24, 37 incisos a) y b), ante la imposibilidad fáctica de circulación de personas, y el consecuente cierre del Registro, los plazos se encuentran suspendidos a partir del 16 de junio, por razones de fuerza mayor.

Que, la situación descripta es considerada por este Registro como fuerza mayor (art. 1730 del C.C. y C.), y motivo suficiente para considerar suspendidos de hecho, los plazos registrales –alcanzando sólo a los plazos registrales pendientes de inscripción-desde el día 16 de junio hasta la completa apertura del organismo el día 27 de julio del corriente.

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 de los asientos que registren una medida cautelar (art. 37 inc. b) Dto.- ley 17801).

Que, en consecuencia, es necesario no trasladar los efectos de este asueto 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, 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 16 de junio, los mismos son alcanzados por la suspensión de plazos, aquí señalada; 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, aquí señalada; 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, aquí señalada; (art. 9 inc. b) Dto.-ley 17801), d) Respecto de las medidas cautelares anotadas en forma definitiva antes del 16/6, 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, aquí señalada; (art. 9 inc. b) Dto.-ley 17801), e) Respecto de las medidas cautelares anotadas en forma definitiva antes del 16 de junio, 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, aquí relatada; 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 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, aquí relatada, (art. 9 inc. b) Dto.-ley 17801). Este Registro sigue la normativa establecida 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, el decreto 843/2020, en su artículo 1 establece: *“Dispóngase la implementación del Plan de Desescalada de las medidas adoptadas en el marco del aislamiento social y obligatorio de conformidad a lo citado en las consideraciones precedentes. El mismo tendrá vigencia a partir de las 0:00hs. del día 25 de julio del corriente año”.* (sic).

Que, el plazo de los mencionados documentos se comenzará a contar nuevamente desde las 0 hs del día, 27 de julio, fecha en la cual, se reanuda la actividad registral.

Que, mediante Anexo I del citado Decreto 843/20 se dispuso la “habilitación de los plazos administrativos”, por lo que debe considerarse incurso en tal normativa, y por lo tanto, reanudado el plazo para entablar recurso de reconsideración contra la calificación del registrador (art. 8 Dto.-Ley 306/69).

Que, en consecuencia, el plazo de los recursos registrales, se comenzará a contar nuevamente desde las 0 hs del día, 27 de julio, fecha en la cual, se reanuda la actividad registral.

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, 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 de lo dispuesto en el Anexo I del Decreto 843/20, (con vigencia desde el 25/7 al 7/8): *“Que los trabajadores y las trabajadoras de todas las áreas de la administración pública deberán concurrir en planteles, grupos, equipos, que no superen el 30% del total de los agentes de cada sector debiendo conservar las medidas de distanciamiento…”.* (sic).

Que, con fundamento en lo expresado en el párrafo anterior, la Mesa de Entradas y Salidas de este Registro, recepcionará, por turno y puesto, un total de diez documentos de cualquier tipo, para su registración.

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 N°843/20, bajo los estrictos lineamientos descriptos en él, ello es reduciendo en lo posible el desplazamiento de personas y bajo el estricto cumplimiento de medidas de higiene y seguridad.

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, 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 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**

## 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.
2. REANUDESE a partir de la 0 hora del día 27 de julio 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 16 de junio-fecha de cierre del Registro- y hasta la 0 hora del día 27 de julio-fecha de apertura del Registro.
4. HABILITAR, a partir del 27 de julio del corriente año, el ingreso de documentos para su registración. (cfr. Dto. Ley 306/69 y Dto. Provincial 843/20).
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 843/2020.
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 TÉCNICA REGISTRAL Nº37/2020.**

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE