#### PROVINCIA del CHACO


###### Ministerio de Gobierno, Justicia y Trabajo

# ***Registro de la Propiedad Inmueble***

# Av. Las Heras y Juan B. Justo

# Resistencia – T.E.Nº03722–423266

 *El Agua, factor de inclusión social – Ley 6750.-*

Resistencia, 01 de Junio de 2011.

**VISTO:**

Las escrituras que transmiten dominio o derechos reales en el Departamento Bermejo, que deben contar con el certificado de previa conformidad expedido por la Dirección Nacional de Zona de Fronteras; y

**CONSIDERANDO:**

Que este Registro de Propiedad Inmueble entiende que la omisión del certificado de previa conformidad cuando corresponda, en la escritura, importa la nulidad absoluta del acto instrumentado.

“La Corte ha dicho que cuando la Ley habla de conveniencia, no es una simple declaración, sino que se trata de una verdadera prohibición que afecta a la validez de los contratos que se aparten de dichas prescripciones” (Dobronic c/ Herederos de Salomón Brunader, Fallos CS. 304:1136) y que no es posible que se escrituren los contratos hechos en instrumentos privados sin cumplirse con el recaudo previo del Art. 4 del Decreto-Ley Nº 32.530/48 por el que “el reconocimiento o declaración de derechos que se dictase con referencia aquellas convenciones, resultaría nulo en los términos del Art. 1043 del Código Civil, con prohibición de su objeto”(Bogarin Argaña c/ Sánchez de Olazarri”, Fallos CS 298:801).

Es también la solución a la que arriba la mayoría en el caso Pingalá, porque entienden que no se ventila un tema que haga la validez de la escritura en los términos del Art. 1004, sin que son cuestiones externas al instrumento en sí, las que condicionan su validez. (“Gobierno Nacional c/ Pingalá de la Cámara Federal de Resistencia”, el presupuesto fáctico de este caso es el siguiente: La Comisión Nacional de Zonas de Seguridad expresamente denegó la previa conformidad, no obstante lo cual autorizó la escritura, la que fue inscripta en el Registro. El Gobierno Nacional demandó la nulidad de la escritura (JA 1976-III-283 con nota del Dr. Julio Lezana).

En base a esta opinión, la XIV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Buenos Aires, 1977) en su despacho al tema 1, declaro que: “la previa conformidad en un requisito necesario para la validez del negocio a otorgarse y su incumplimiento afecta la nulidad absoluta del acto “, atento al orden público en juego, nulidad que, por otra parte, resulta manifiesta al surgir del propio documento, cuya inscripción se ruega.

Por ello entendemos que se configura la hipótesis del Art. 9 Inc. a) de la Ley Nº17.801, en base a lo cual se resolvió en la Reunión citada que los documentos que presenten al Registro conteniendo transferencias de dominio o constitución de derechos reales, de inmuebles ubicados dentro de la Zona de Seguridad, existe un obstáculo a la transmisibilidad del inmueble que hace a la validez del acto jurídico.

Como una variación de esta opinión, también se ha sostenido que el acto instrumentado es nulo de nulidad absoluta, pero no así la escritura que lo instrumenta. Esta es la opinión a la que arriba el Dr. Lezana, comentando el caso Pingalá partiendo de la posibilidad de que la nulidad del acto jurídico no acarrea la invalidez del instrumento en el que está otorgado. La escritura es inatacable porque no adolece de ninguna de las faltas a que se refiere el Art. 1004, pero esto no quita que el acto autorizado tenga un vicio de nulidad. Concluye en que el acto así otorgado resulta nulo, la nulidad es absoluta por estar en juego el orden público, y además, manifiesta por que la existencia de la autorización de la Dirección Nacional de Zona de Fronteras debe constar en la escritura.

Con esta postura coincide la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Federal Contencioso Administrativo, cuando revoca el fallo del caso: “Gobierno c/ Arco Iris” (Revista Notarial Nº 766, Pág. 1454). También es la opinión de Abati, Roca y Griffi en Revista Notarial Nº 856. Pág. 774.

Cabe aclarar que cuando afirmamos que hay nulidad nos estamos refiriendo, exclusivamente a aquel supuesto donde se ha autorizado una escritura sin haberse solicitado la previa conformidad de la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad cuando corresponde. Si, en cambio, se ha omitido el incumplimiento de cualquiera de los otros deberes legales impuestos al escribano, como lo es, por ejemplo, dejar constancia en la escritura de que el acto no requiere de la previa conformidad, la omisión no afecta la validez, ni del acto, ni de la escritura, y será subsanable por vía de una nota marginal o mediante una escritura aclaratoria o complementaria, según legalmente corresponda por la naturaleza de la omisión.

Que conforme al artículo 36 inciso c) y f) del Decreto Nº306/6;

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

**D I S P O N E**

1. Devolver **SIN INSCRIBIR** la escritura en los términos del Art. 9, Inc. a) de la Ley Nº 17.801, por portar un acto jurídico viciado de nulidad absoluta y manifiesta.
2. Calificado un documento que no contenga el certificado de Previa Conformidad (Art. 7 Decreto 32.530/48) deberá comunicar la calificación del documento a la Dirección de Asuntos Técnicos de Fronteras del Ministerio del Interior (conforme Art. 7 Decreto 32.530/48) dentro del plazo de 30 días.
3. Notifíquese, regístrese y hágase saber, cumplido archívese.

### DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL Nº15/2011.

LILIA NOEMI DIEZ

ABOGADA-ESCRIBANA

DIRECTORA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE