

Neuquén, 10 de junio de 2020.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 1/2020.-

VISTO:

La emergencia sanitaria y las medidas que se han tomado a los fines de mitigar la propagación del Coronavirus COVID-19 y atenuar el impacto sanitario.

Que el 16 de marzo del corriente año el Presidente subrogante del Tribunal Superior de Justicia por Decreto 166/20 Puntos 4º, 5º y 6º dispuso hasta el 31 de marzo otorgar licencia preventiva y eximió de concurrir al lugar de trabajo al personal comprendido dentro de los grupos de riesgo y la justificación de inasistencias a padres, madres o tutores a cargo de menores de edad que concurren a establecimientos escolares, como consecuencia de la suspensión de clases.

Que el 17 de Marzo el Presidente a cargo del Tribunal Superior de Justicia por Decreto 168/20 dispuso la suspensión del cómputo de plazos registrales para el Registro de la Propiedad Inmueble hasta el 20 de marzo de 2020.

Que el 18 de Marzo, ante la necesidad de ampliar las medidas tendientes a lograr una mayor restricción en la circulación y concurrencia de personas a los organismos judiciales de la Provincia y profundizar la limitación de actividades en el Poder Judicial – en concordancia con las medidas adoptadas por la Corte Suprema de Justicia de la Nación y otros Tribunales Superiores de Justicia Provinciales-, el Tribunal Superior de Justicia dispuso por Acuerdo Extraordinario 5925/2020 Punto. 3) la suspensión de los plazos procesales, registrales y administrativos para todos los organismos dependientes del Poder Judicial de la Provincia hasta el 31 de marzo.

Que a partir del 31 de marzo, en concordancia con los anuncios del Poder Ejecutivo Nacional de extender el aislamiento social preventivo obligatorio, el Tribunal Superior de Justicia, por Acuerdos 5926, 5927, 5930, 5932, 5935 y 5937 amplió la suspensión de los plazos procesales, registrales y administrativos para todos los organismos dependientes del Poder Judicial de la Provincia.

Que debido a ello, el Registro de la Propiedad Inmueble cesó su actividad a partir del 19 de Marzo, quedando únicamente habilitada la consulta web que brinda publicidad sin generar reserva de prioridad.

Que a raíz de la Decisión Administrativa 524/20 del Jefe de Gabinete de Ministros de Nación y la Resolución Conjunta 18/20 del 19 de abril dictada por el Ministro Jefe de Gabinete y la Ministra de Salud de nuestra provincia y el Decreto 189/20 de Presidencia del Tribunal Superior de Justicia se reanudaron las actividades presenciales en el organismo el día 20 de abril del corriente con la apertura de la Mesa de Salidas.

Que el Acuerdo 5937 asimismo dispone, a partir del martes 16 de junio, la reanudación de los plazos registrales; y

Y CONSIDERANDO:

Que los plazos son determinantes en la actividad registral basada en reservas de prioridad progresivas que van conformando las correlativas posiciones registrales de los documentos, logrando una armónica organización del tiempo registral.

Que el ordenamiento temporal es de absoluta necesidad debido a que sobre los bienes inmuebles pueden tener asiento y competir derechos de distinta naturaleza y extensión, oponibles entre sí. De allí que la oponibilidad como carácter típico de los derechos reales exige un determinado orden para afianzar la seguridad del tráfico jurídico, en el proceso de circulación de bienes.

Que la Ley Nacional 17801 regula los diferentes plazos de la actividad registral aplicables a todos los documentos - enumerados en su artículo 2 -, sujetos a inscripción o anotación con el fin de obtener publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones legales.

Que durante el plazo de vigencia de los certificados (Art. 24 Ley 17801 y Art. 27 Ley 2087), se reserva la posición registral para el documento que anuncia la certificación y produce los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal de cuarenta y cinco días, (Art. 5 Ley 17.801) la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado.

Que para los documentos inscriptos o anotados provisionalmente rige el plazo de ciento ochenta días (Art. 9 Ley 17801 – Art. 8 Ley 2087), pudiendo el interesado solicitar, con motivo fundado, prórroga por tiempo determinado (Art. 9 Ley 17801 – Art. 9 Ley 2087), sosteniéndose de esta manera la reserva de prioridad generada inicialmente por la certificación.

Que respecto a las medidas cautelares rige el plazo de caducidad de cinco años contados a partir de la fecha de su toma de razón (Art. 37 Ley 17801 y Art. 46 Ley 2087) los que a su vez pueden reinscribirse, siempre que la solicitud se presente antes del vencimiento del plazo anterior.

Que en vista a lo expuesto resulta imprescindible adoptar las medidas necesarias, tendientes a preservar la seguridad jurídica de la publicidad registral.

Que la interrupción del servicio registral por tratarse de una situación extraordinaria impone la adopción de medidas de excepción acordes a la gravedad del motivo que la originó y el tiempo por el cual se extendió.

Que la aplicación del principio de prioridad, pilar de la actividad registral inmobiliaria, y la necesidad de garantizar la seguridad jurídica, obligan a determinar un esquema de apertura gradual para el procesamiento e ingreso de documentos, teniendo a su vez en consideración que han variado las condiciones de servicio en razón de las medidas sanitarias que deben adoptarse y la cantidad de personal reincorporado al desempeño de las tareas.

Que es necesario dictar el pertinente acto administrativo que extienda los plazos de ingreso de la documentación cuyo vencimiento de inscripción o anotación tuvo lugar durante la interrupción del servicio, al igual que el plazo de vigencia de los certificados de dominio y de anotaciones personales.

Que se encuentran exceptuadas de la aplicación de lo mencionado en el párrafo precedente, la caducidad de las hipotecas que recaigan sobre inmuebles destinados a vivienda única y que se encuentren ocupados con el referido destino por la parte deudora o quienes la sucedan y las medidas cautelares anotadas en el marco de sus procesos de ejecución. Respecto de ellas es de aplicación lo dispuesto por el Decreto de Necesidad y Urgencia del Poder Ejecutivo Nacional 319/20 Arts. 3 y 5. Que las circunstancias que habilitan la aplicación de la referida norma, carecen de vocación registral y en consecuencia el registrador se encuentra imposibilitado para su calificación.

Por ello en uso de las facultades que le asigna la ley:

LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

RESUELVE:

1°.- Disponer que a los certificados solicitados con anterioridad al 17 de Marzo del corriente y vigentes a esa fecha, se le adicione a partir del 16 de junio de 2020 un plazo de 20 días corridos para el otorgamiento de los documentos para los cuales fueron solicitados.

2°.- Disponer que a las solicitudes de registración de documentos otorgados dentro del plazo de reserva de prioridad, reinscripciones, reingresos, prórrogas e interposición de recursos afectados por su vencimiento o caducidad en el transcurso de tiempo que duró la suspensión, se le adicione a partir del 16 de junio de 2020 un plazo de 30 días corridos para su presentación.

3°.- Disponer que para todos los actos autorizados sobre inmuebles en los que consten registradas hipotecas y anotaciones de medidas cautelares que se encuentren comprendidas en los supuestos contemplados en el Decreto de Necesidad y Urgencia del Poder Ejecutivo Nacional 319/19 Art. 2 cuyo vencimiento ha sido prorrogado al 30 de septiembre del año en curso, corresponderá al profesional interviniente verificar y hacer constar tanto en el documento como en la minuta rogatoria, la aplicación de la suspensión de los plazos de caducidad dispuestos en la mencionada norma.

4°.- Disponer que los escribanos y funcionarios que autoricen documentos para cuyo otorgamiento utilicen certificados comprendidos en el Artículo 1, dejen constancia en los testimonios y en las correspondientes minutas de inscripción de la presente Disposición.

5°.- Disponer que los escribanos que hayan instrumentado escrituras utilizando certificación expedida antes de la suspensión de términos e imposibilitados de presentarlas al registro dentro del plazo del Art. 5 Ley 17801, deberán dejar constancia de ello en las minutas de inscripción, a los fines posibilizar el correcto cómputo de los plazos y generar claridad en la publicidad registral.

6°.- Durante el transcurso del plazo señalado en el Artículo 2° se recibirá por día un máximo de cinco certificados/informes de dominio, cinco certificados de inhabiliciones y cinco informes de titularidad por Registro Notarial. Igual limitación rige respecto a informes que puedan solicitar los demás rogantes profesionales y/o usuarios.

7°.- Durante el transcurso del plazo señalado en el Artículo 2° se recibirá por día un máximo de diez escrituras públicas por Registro Notarial y diez documentos judiciales o administrativos a los demás rogantes profesionales u organismos públicos. Quedan exceptuados de esta limitación los documentos que instrumentan actos simultáneos.

8°.- Durante el transcurso del plazo señalado en el Artículo 2° se suspende el servicio de despacho urgente para todos los trámites registrales.

9°.- Elévese al Excmo. Tribunal Superior de Justicia para su aprobación. Fecho lo cual regístrese, notifíquese, hágase saber al Colegio de Escribanos de la Provincia, a los Colegios de Abogados y Procuradores de la Provincia de Neuquén, publíquese y cumplido, archívese.