

CIRCULAR N° 57

OBJETO

Coronavirus (COVID-19). Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires. Aclaraciones sobre la Resolución N° 35/2020 de la Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal. Cómputo de plazos y validez de certificados.

La Plata, junio de 2020.

Estimado colega:

Nos dirigimos a usted a los efectos de hacerle llegar un detalle elaborado en forma conjunta por el Grupo de Asesores Registrales y el Instituto de Derecho Registral del Colegio, a partir de aclaraciones dadas a conocer por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires con relación al reciente dictado de la Resolución N° 35/2020⁽¹⁾ de la Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal.

a) Las escrituras autorizadas relacionando certificados de fecha anterior al 09/03/2020 ingresarán con reserva de prioridad únicamente cuando hayan sido utilizadas durante su vigencia (15, 25 o 30 días, art. 24 de la Ley N° 17.801) ya que la misma no fue prorrogada por la resolución.

b) Las escrituras autorizadas relacionando certificados de fecha anterior al 09/03/2020, vencido su plazo de vigencia conforme al art. 24 de la Ley N° 17.801, ingresarán con prioridad directa como si se hubieran autorizado sin certificados (aplicar la DTR N° 9/1991. Solicitar certificado de inhibiciones a partir del 16/06/2020, fecha en la cual estará habilitado el servicio de publicidad).

c) Como consecuencia de lo expuesto recomendamos no utilizar los certificados ingresados antes del 09/03/2020 y, en caso de decidir hacerlo, informar y asesorar a los requirentes respecto de las consecuencias de las escrituras autorizadas sin certificados.

d) Los certificados presentados entre el 09 y el 19/03/2020 tienen prorrogada su vigencia 75 días contados a partir del día siguiente a su vencimiento.

e) Las inscripciones (presentaciones de escrituras que debían ingresar dentro de los 45 días), reingreso de inscripciones provisionales y prórrogas vencidas entre el 20/03/2020 y el 31/05/2020, deben ingresar hasta el viernes 12/06/2020 para mantener la prioridad.

f) Asimismo los que venzan entre el 01 y el 11/06/2020 podrán ingresar hasta el 12/06/2020 para mantener la prioridad.

g) A partir del 16/06/2020 se habilita el ingreso de la totalidad de los documentos para registración y certificados web.

h) La inscripción, reinscripción y prórrogas que vencieren a partir del 12 de junio de 2020 no han sido objeto de PRÓRROGA ni SUSPENSIÓN, y deben ingresar en los plazos previstos en la Ley N° 17.801.

La resolución obedecería al hecho de que la Ley N° 13.798 y el Decreto N° 151/2020⁽²⁾ autorizan a prorrogar y suspender los plazos registrales y, considerando experiencias anteriores, el caudal de documentos a calificar y la inseguridad que generaría publicitar certificados condicionados al cumplimiento de extensos plazos, se optó por limitar la prórroga de vigencia a los certificados que no habían sido expedidos por el organismo al 19/03/2020.

Esto permitirá abrir la actividad plena de publicidad y registración a partir del 16/06/2020 brindando la seguridad jurídica preventiva que implica el principio de prioridad

A continuación detallamos una síntesis con el cómputo de los plazos conforme lo establecido por la Resolución N° 35/2020:

Documentación vencida entre el 20/03/2020 y el 31/05/2020	<i>Los documentos cuyo plazo de ingreso o de reingreso o de prórroga o de reinscripción (cautelares e hipotecas), hubieran vencido entre el 20 de marzo y el 31/05/2020, se considerarán ingresados en término hasta el 12/06/2020 (art. 1°). Se recomienda dejar constancia en la nota de inscripción del protocolo que los plazos están prorrogados por la Resolución N° 35/2020.</i>
Documentación a vencer entre el 01/06/2020 y el 11/06/2020	<i>Los documentos cuyo plazo de ingreso o de reingreso o de prórroga o de reinscripción (cautelares e hipotecas), venzan entre el 01/06/2020 y el 11/06/2020, se considerarán ingresados en término hasta el 12/06/2020 (art. 2°). Se recomienda dejar constancia en la nota de inscripción del protocolo que los plazos están prorrogados por la Resolución N° 35/2020.</i>
Normalidad de prestación de servicios del RPBA	<i>A partir del 16/06/2020, se normalizará el ingreso de la totalidad de los documentos y la prestación de los servicios de publicidad web y registración que presta la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad (art. 3°).</i>
Documentos remitidos vía web entre el 20/03/2020 y el 12/06/2020	<i>Los documentos remitidos a través de la web (certificados y nuevas medidas cautelares únicamente) entre el 20/03/2020 y 12/06/2020, se ingresarán a partir del 16/06/2020 (art. 3°).</i>
Certificados expedidos y a expedirse, presentados entre el 09/03/2020 y el 19/03/2020	<i>A la vigencia de los certificados de dominio y de anotaciones personales ingresados desde el 09 al 19/03/2020, inclusive, se encuentren en proceso o expedidos, el escribano autorizante le podrá adicionar un plazo de setenta y cinco (75) días, contados a partir del día siguiente al de su vencimiento (art. 5°). Se recomienda dejar constancia en la escritura que se otorgue utilizando estos certificados, que los mismos se encuentran vigentes conforme la Resolución N° 35/2020.</i>
Calificación de supuestos contemplados en el art. 6° de la Resolución N° 35/2020	<i>Oportunamente se informará sobre esta temática.</i>

Seguidamente, reproducimos un cuadro con el cómputo de plazos para los certificados, según sede y con el agregado de los 75 días contados a partir del día siguiente al de su vencimiento.

	Art. 24, Ley N° 17.801 (Sede Notarial en La Plata)			Art. 24, Ley N° 17.801 (Sede Notarial en el interior de la Pcia. de Bs. As. -excepto Carmen de Patagones-)			Art. 24, Ley N° 17.801 (Sede Notarial en Carmen de Patagones y otras jurisdicciones)		
Fecha real de ingreso	15 días		Res. 35/2020 Art. 5 (+75 días)	25 días		Res. 35/2020 Art. 5 (+75 días)	30 días		Res. 35/2020 Art. 5 (+75 días)
09/03/2020	23/03/2020	>	06/06/2020	02/04/2020	>	16/06/2020	07/04/2020	>	21/06/2020
10/03/2020	24/03/2020	>	07/06/2020	03/04/2020	>	17/06/2020	08/04/2020	>	22/06/2020
11/03/2020	25/03/2020	>	08/06/2020	04/04/2020	>	18/06/2020	09/04/2020	>	23/06/2020
12/03/2020	26/03/2020	>	09/06/2020	05/04/2020	>	19/06/2020	10/04/2020	>	24/06/2020
13/03/2020	27/03/2020	>	10/06/2020	06/04/2020	>	20/06/2020	11/04/2020	>	25/06/2020
14/03/2020	SÁBADO								
15/03/2020	DOMINGO								

16/03/2020	30/03/2020	>	13/06/2020	09/04/2020	>	23/06/2020	14/04/2020	>	28/06/2020
17/03/2020	31/03/2020	>	14/06/2020	10/04/2020	>	24/06/2020	15/04/2020	>	29/06/2020
18/03/2020	01/04/2020	>	15/06/2020	11/04/2020	>	25/06/2020	16/04/2020	>	30/06/2020
19/03/2020	02/04/2020	>	16/06/2020	12/04/2020	>	26/06/2020	17/04/2020	>	01/07/2020

Sin otro particular, saludamos a usted muy atentamente.

Not. Federico José RODRÍGUEZ ACUÑA
Secretario de Gobierno

Not. Ignacio Javier SALVUCCI
Presidente

(1) Cabezal 3A, N° 9, SOIN 2020.
(2) Cabezal 14, N° 13, SOIN 2020.