

## CIRCULAR N° 9

### OBJETO

#### Coronavirus (COVID-19).

Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal. Resolución N° 35/2020.  
Funcionamiento del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.  
Plazos, certificados e ingreso de documentación.  
Gestiones de nuestro Colegio y aspectos a considerar.

La Plata, 1° de junio de 2020.

Estimado colega:

Nos dirigimos a usted a los efectos de hacerle llegar el texto de la Resolución N° 35/2020 de la Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal de la Provincia de Buenos Aires junto a una serie de aspectos a tener en cuenta con relación a la entrada en vigencia de la misma.

### Certificados

Entre otros puntos, la norma determina en su artículo 5° que “a los plazos de vigencia de los Certificados de Dominio y de Anotaciones Personales ingresados desde el 9 al 19 de marzo de 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”.

**En consecuencia, de su interpretación literal, los certificados ingresados hasta el 8 de marzo de 2020, excepto que la escritura haya sido autorizada, no pueden ser utilizados, atentos a que su plazo no fue prorrogado. Esta interpretación obedece a que el Decreto N° 151/2020 autoriza a prorrogar y a suspender actos y plazos registrales. Por otra parte, respecto de los certificados, sólo han sido prorrogados los plazos de vigencia de los ingresados entre el 9 y el 19 de marzo. El título con el uso de tales certificados será considerado de prioridad directa (sin reserva).**

Sin perjuicio de ello, se ha advertido a las autoridades que esta situación podría lesionar el derecho de disponer y adquirir la propiedad o vivienda en su caso, en especial en aquellos supuestos en los que la caducidad de la reserva de retroprioridad y la definitiva inscripción de las medidas cautelares hayan sido anotadas entre esa reserva y el 19 de marzo de 2020, provocando la pérdida sobre la preferencia del derecho real a disponer frente a dicha medida cautelar. Se advierte que la Resolución 35/2020 es dictada bajo delegación normativa del Decreto N° 428/2020 y con el fin de concluir con la suspensión de plazos del Decreto N° 151/2020.

Los considerandos del Decreto 428 expresamente dicen: “deviene oportuno derogar el Decreto N° 151/2020, a partir del día siguiente al de la publicación de la presente en el Boletín Oficial, disponiendo la reanudación de los plazos suspendidos por aquel”. Ello claramente reconoce que los plazos registrales estuvieron suspendidos desde el 20 de marzo de 2020 hasta el 30 de mayo de 2020 (día siguiente a la publicación del Decreto N° 428/2020), lo que permitiría interpretar que sobre la base de la Resolución N° 35/2020, al no otorgarse un período adicional al plazo de vigencia a los asientos de reserva de

retroprioridad anteriores al 8 de marzo de 2020, directamente se debería recomenzar el cálculo del su período de vigencia a partir del 30 de mayo de 2020, es decir, se seguiría contando sin considerar el plazo de suspensión. Pero no siendo esto la interpretación literal de la Resolución publicada, se requerirá una acción judicial contra el Estado Provincial para su toma de razón con prioridad indirecta por el Registro de la Propiedad Inmueble, y eventual resarcimiento en caso de daño.

La parte deberá otorgar la escritura prestando el debido consentimiento informado de la interpretación administrativa de ser considerada como de prioridad directa y la posible judicialización de la cuestión, en caso de asumir la segunda interpretación, relevando de responsabilidad al notario autorizante. Será muy importante entonces recordar que si un colega utiliza un certificado anterior al 9 de marzo, para el Registro el mismo no tiene más que prioridad directa, con lo cual deberá necesariamente ingresar el título que se haya otorgado con ese certificado en la primera oportunidad posible, teniendo presente que el lunes 16 de junio es la fecha en la que ingresarán las medidas cautelares presentadas durante la suspensión de plazos, pero que no impediría la prioridad de las medidas cautelares con anotación provisional posteriores a la reserva y anteriores al 20 de marzo de 2020 en la primera interpretación.

La decisión de la eventual judicialización de la cuestión corresponde a la parte, y solo cabe tener presente que nuestra función está orientada a evitar estos conflictos.

### **Ingreso de documentación**

Otro aspecto a considerar es lo relacionado con la habilitación del ingreso de documentación.

El art. 2° de la Resolución 35/2020 contiene la expresión "próxima a vencer". Enuncia que, si el cómputo del plazo establecido por el art. 5° de la Ley 17.801 hubiere ocurrido desde al 1° de junio hasta el 11 de junio, se considerarán presentados hasta el 12 de junio "en término".

En este artículo se habilita solo la recepción de estos documentos, mientras que en el art. 3° se habilita el ingreso del resto a partir del 16 de junio, quedando sin definición expresa qué hacer con los documentos que vencerían del 13 al 15 de junio, para los cuales en el art. 2° no se habilita su recepción de modo expreso.

En una interpretación amplia, la enunciación de los días indicados en el art. 2° se entiende como ejemplificativa, y que el criterio normativo es de habilitar el ingreso de los documentos "próximos a vencer", lo que incluye la posibilidad de presentar hasta el 12 de junio también los que vencerían los días 13, 14 y 15 de junio, dado que no sería lógico habilitar su ingreso una vez operado su vencimiento, según cálculo del art. 5° de la Ley N° 17.801. Debe considerarse el contexto actual y diferenciar lo que sería un normal funcionamiento de la actividad con la reconocida suspensión de los plazos registrales, norma de excepción en el marco de la emergencia sanitaria.

Como aclaración, se debe tener en cuenta que a partir de la fecha (1° de junio) podrá ingresar cualquier escritura por primera vez, aunque resultaría conveniente que tuvieran un tratamiento de precedencia aquellas a las que les quede un plazo menor por delante de las que se encuentren con plazos normales.

Por último cabe aclarar que se continúan analizando los aspectos de esta normativa y desde el Colegio mantenemos un diálogo permanente con las autoridades del Registro a fin de lograr de manera mancomunada la reanudación de su normal funcionamiento.

A continuación reproducimos el texto completo de la Resolución.

Sin otro particular, saludamos a usted muy atentamente.

Not. Néstor Daniel LAMBER  
Secretario de Asuntos Legales y Documentación Digital

Not. Ignacio Javier SALVUCCI  
Presidente

**SUBSECRETARÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA Y LEGAL  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
Resolución N° 35/2020**

La Plata, 29 de mayo de 2020.

VISTO el EX -2020-08812174- GDEBA-DAJMHYFGP mediante el cual se propicia la habilitación de ingreso progresivo en diferentes fechas límite, por el sistema de turnos, 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, la Ley N° 13.798<sup>(1)</sup> y los Decretos N° 151/20<sup>(2)</sup>, y N° 428/20<sup>(3)</sup>

CONSIDERANDO:

Que el Decreto N° 132/20<sup>(4)</sup> declaró la emergencia sanitaria en el territorio bonaerense por el término ciento ochenta (180) días a partir del dictado del mismo, con fecha 12 de marzo del corriente año, a tenor de la enfermedad por el nuevo coronavirus (COVID-19);

Que el artículo 3° del citado decreto suspendió, durante un plazo de quince (15) días contados a partir del dictado del mismo, en el ámbito de la provincia de Buenos Aires la realización de todo evento cultural, artístico, recreativo, deportivo, social de participación masiva y, en forma consecuente, las habilitaciones otorgadas por los organismos provinciales para la realización de eventos de participación masiva, cualquier sea su naturaleza;

Que asimismo determina que el plazo establecido en el mismo podrá ser prorrogado, según las recomendaciones efectuadas por el Ministerio de Salud;

Que el Decreto N° 151/20 suspendió el cómputo de todos los plazos registrales establecidos por la Ley Nacional N° 17.801, Decreto Ley N° 11.643/63 y Decreto N° 5479/65, y prorrogó la validez de los actos registrales, en el ámbito de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad dependiente de la Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal del Ministerio de Hacienda y Finanzas durante la suspensión establecida en el artículo 3° del Decreto N° 132/2020 y sus eventuales prórrogas;

Que la Decisión Administrativa del Jefe de Gabinete de Ministros de la Nación N° 524/20<sup>(5)</sup>, en el artículo 1°, exceptúa en el marco de lo establecido en el artículo 2° del Decreto N° 355/20<sup>(6)</sup> del cumplimiento del "aislamiento social, preventivo y obligatorio" y de la prohibición de circular, en el ámbito de las Provincias de....Buenos Aires, al personal afectado a las actividades y servicios que seguidamente se detallan... 3. Actividad registral nacional y provincial, con sistema de turnos y guardias mínimas;

Que el Decreto N° 262/20 aprueba la reglamentación para el desarrollo de las actividades y servicios exceptuados por la Decisión Administrativa del Jefe de Gabinete de Ministros previamente referenciada;

Que la Resolución N° 33/20 habilitó a partir del 15 de abril de 2020 determinados servicios de publicidad para usuarios suscriptos y particulares registrados;

Que, asimismo, la Resolución N° 34/20 habilitó la entrega de documentación procesada por la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad a través de un sistema de turnos disponible en la página institucional del Registro de la Propiedad;

Que el Decreto N° 428/20, derogó el Decreto N° 151/20, a partir el día siguiente de su publicación, habiéndose publicado el día 29/05/2020, facultando a la Subsecretaría Técnico, Administrativo y Legal del Ministerio de Hacienda y Finanzas, a adoptar toda medida que resulte necesaria para la implementación de lo dispuesto en el mencionado decreto y fijar las pautas para la normalización del servicio en el ámbito de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad;

Que atento ello, resulta necesario dictar el pertinente acto administrativo que habilite el ingreso gradual de documentación cuyo vencimiento tuvo lugar durante la interrupción del servicio y asimismo

extender los plazos de ingreso de la misma, como también el de la vigencia de los Certificados de Dominio y de Anotaciones Personales;

Que asimismo mediante la presente se propicia suspender los términos respecto a la documentación que venció entre el 20 de marzo y el 31 de mayo de 2020, inclusive, y que oportunamente no pudo ingresar por el cierre del Libro de Ordenamiento Diario del organismo registral;

Que a su vez, resulta prioritario instrumentar, por cuestiones sanitarias, y a fin de organizar el tráfico de personas dentro del Organismo, un sistema de turnos ágil y efectivo para el ingreso de la documentación;

Que, asimismo, resulta imperioso determinar el trámite operativo con relación a la suspensión dispuesta por el artículo 5° del Decreto de Necesidad y Urgencia del Poder Ejecutivo Nacional N° 319/20, hasta el 30 de septiembre de 2020, en lo referente a la prórroga y caducidad de hipotecas y medidas cautelares, inscriptas o anotadas en el marco de los procesos de ejecuciones hipotecarias establecidos en dicha norma;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 2° del Decreto N° 428/20;

Por ello, **el Subsecretario Técnico, Administrativo y Legal**

RESUELVE:

**Art. 1°** - Habilitar a partir del 1° de junio de 2020 el ingreso de los documentos cuya presentación (en los términos del artículo 5° de la Ley N° 17.801), reingreso, prórroga o reinscripción, hubieran vencido entre los días 20 de marzo y 31 de mayo de 2020, inclusive, período en el que quedará suspendido el cómputo de los plazos registrales, considerándose ingresados en término hasta el día 12 de junio de 2020, inclusive.

**Art. 2°** - Habilitar a partir del 1° de junio de 2020 el ingreso de los documentos cuya presentación (en los términos del artículo 5° de la Ley N° 17.801), reingreso, prórroga o reinscripción, se encuentren próximos a vencer. Los documentos que vencieren entre los días 1° de junio y 11° de junio de 2020, se considerarán ingresados en término hasta el día 12 de junio de 2020, inclusive.

**Art. 3°** - Habilitar a partir del 16 de junio de 2020, 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. Los documentos que hubieren sido remitidos a través de la web entre los días 20 de marzo y 12 de junio de 2020, que no hayan sido expedidos ni se encuentren dentro de las previsiones de los artículos 1° y 2° (certificados y nuevas medidas cautelares), serán ingresados a partir del 16 de junio de 2020.

**Art. 4°** - Instrumentar para el ingreso de la documentación presencial un "sistema de turnos". Los mismos serán proporcionados a los usuarios con interés legítimo en la página institucional del Registro de la Propiedad "[www.rpba.gov.ar](http://www.rpba.gov.ar)", donde asimismo se precisarán las características del nuevo servicio.

**Art. 5°** - Determinar que a los plazos de vigencia de los Certificados de Dominio y de Anotaciones Personales ingresados desde el 9 al 19 de marzo de 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. 6°** - Determinar que en la expedición de la publicidad referida a inmuebles, cuando de las constancias registrales surgiere anotada una medida cautelar o inscripto un derecho real de hipoteca, se consignará la siguiente leyenda: "El solicitante/funcionario judicial/escribano autorizante deberá calificar si las medidas cautelares e hipotecas que surgieren de las constancias registrales se encuentran comprendidas dentro de las previsiones del artículo 5° del DNU del Poder Ejecutivo Nacional N° 319/20<sup>(7)</sup>". Asimismo, en los supuestos de constitución, transmisión, declaración y modificación de derechos reales, deberán calificarse dichas circunstancias, dejando expresa constancia en el documento a registrar y en su respectivo

oficio o minuta rogatoria (Rubro Observaciones).

El incumplimiento de dicha calificación dará lugar a la inscripción provisional del documento (artículo 9 inciso b, Ley N° 17.801).

**Art. 7°** - Facultar a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad a arbitrar todas las medidas necesarias para adecuar el funcionamiento de los sistemas a lo dispuesto por la presente normativa.

**Art. 8°** - Registrar, comunicar a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, publicar en el Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar. *Fdo.: Nicolás Pablo DINER, Subsecretario, Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal Ministerio de Hacienda y Finanzas.*

*BO PBA 01-06-2020*

*(1) Consultar la Ley Provincial N° 13.798: <https://normas.gba.gob.ar/documentos/BEkZnf00.html>*

*(2) Cabezal 14, N° 13, SOIN 2020.*

*(3) Cabezal 14, N° 42, SOIN 2020.*

*(4) Cabezal 14, N° 22, SOIN 2020.*

*(5) Cabezal 13, N° 39, SOIN 2020.*

*(6) Cabezal 13, N° 29, SOIN 2020.*

*(7) Cabezal 13, N° 9, SOIN 2020.*