

Santa Fe, 29 de mayo de 2020

Sra. Presidenta
Colegio de Escribanos de la provincia de Santa Fe
Primera Circunscripción
Ecna. Carolina Culzoni
SU DESPACHO

De mi consideración:

En cumplimiento de lo solicitado, cumpro con emitir la presente opinión respecto de los cómputos de la suspensión de los plazos registrales establecidos por la Disposición Técnico Registral (DTR) Conjunta número 2 del año 2020 del Registro General y sus sucesivas prórrogas.

I

A tal fin, considero oportuno efectuar previamente un planteo de la situación normativa. El 18 de marzo de 2020 el Sub Secretario de Registros sobre Personas Humanas y Jurídicas, la Directora del Registro General de Santa Fe y el Director del Registro General de Rosario dictaron la DTR Conjunta número 2/2020 por la que en los considerandos exponen que las normas administrativas disponen desobligar a los agentes de la Administración Pública provincial, suspendiendo el deber de asistencia al lugar de trabajo de los agentes y que ello afectará a los Registros de la propiedad inmueble, puesto que su planta de personal estará disminuida de forma tal que sea imposible la normalidad del ingreso y del curso de los plazos registrales que rigen a los distintos trámites. En consecuencia, disponen “suspender los plazos registrales establecidos en la ley 6435 desde la cero (0) hora del día 18 de marzo de 2020 hasta las 24 hs. del 31 de marzo de 2020”, en relación a “... aquellos certificados cuyo plazo de validez estuviere comprendido en ese lapso y a las inscripciones, anotaciones y otros documentos cuyo plazo de vencimiento, caducidad o presentación se cumpliera en el mismo lapso de la suspensión”.

Esta medida fue prorrogada en forma sucesiva en iguales términos por las siguientes normas: DTR conjunta número 03 del 01 de abril de 2020 hasta las 24 horas del 12 de abril de 2020; DTR conjunta número 04 del 13 de abril de 2020 hasta las 24 horas del 26 de abril de 2020; DTR conjunta número 05 del 20 de abril de 2020 hasta las 24 horas del 03 de mayo de 2020; DTR conjunta número 06 del 30 de abril de 2020 hasta las 24 horas del 10 de mayo de 2020; DTR conjunta número 07 del 11 de mayo de 2020 hasta las 24 horas del 17 de mayo de 2020; DTR conjunta número 08 del 15 de mayo de 2020 hasta las 24 horas del 25 de mayo de 2020; y, hasta el momento, DTR conjunta número 09 del 24 de mayo de 2020 hasta las 24 horas del 31 de mayo de 2020.

Asimismo, la citada DTR conjunta número 05/2020 procedió a la apertura de las mesas de entradas de las sedes Santa Fe y Rosario el 23 de abril en el horario de 7,30 a 10,30 horas y a partir del 27 de abril también las mesas de entradas de los Nodos, agregándose el horario vespertino de 13,30 a 15,30 para todas las mesas de entradas. Dispone también que el ingreso de

usuarios a los Registros será sólo para la presentación y retiro de documentación por las Mesas de Entradas; habilitando para las consultas correos electrónicos y números telefónicos para que las mismas se canalicen por dichos medios; disponiendo también que el ingreso de usuarios se realizará en filas respetando el mínimo de dos metros de distancia entre personas, con el control de acceso correspondiente y de las medidas establecidas por la autoridad sanitaria; permitiendo cómo máximo el ingreso diario de cinco documentos por profesional.

II

De toda la normativa registral citada, surge, además de la suspensión de los plazos registrales a la que seguidamente nos referiremos, que no existen otras limitaciones que las que se especificaron y que las mismas refieren únicamente a una modificación horaria en la atención y a la cantidad de documentos que podrá presentar cada profesional.

No se limita el tipo de trámite. Tampoco se modifica el efecto que la ley provincial 6435 y la ley nacional 17801 otorgan a los certificados notariales, en relación a la reserva de prioridad indirecta que gozan los documentos autorizados dentro de los plazos de vigencia de los mismos.

III

Yendo al análisis de las situaciones que pueden plantearse con la suspensión de los plazos registrales, el artículo 2 de la DTR 02/2020 y las sucesivas prórrogas respecto de los certificados expresa, que la suspensión de plazos alcanza “a aquellos certificados cuyo plazo de validez estuviere comprendido en ese lapso”; por lo tanto, todo el tiempo que dure la suspensión de plazos no debe contarse para la vigencia de los certificados presentados antes o durante la misma.

Respecto de los certificados presentados antes de la suspensión de plazos y que se encontraban vigentes a su inicio, se suspende el cómputo desde la primera medida suspensiva, reanudándose el mismo al terminar la suspensión de plazos sin que ocurra una nueva renovación. Ejemplo: Certificado solicitado por escribano de la ciudad de Santa Fe el día 13 de marzo. Hasta el día 17 de marzo (último día computable antes de la suspensión de plazos) habían transcurrido cinco días de vigencia del certificado. El día 01 de junio (o el primer día hábil luego de la suspensión, si ésta volviera a prorrogarse) será el día número seis del plazo del certificado, venciendo la vigencia del certificado del ejemplo el día 10 de junio.

Si el certificado se presentó durante la suspensión de plazos, luego de la apertura del Registro para el ingreso de documentación (a partir del 23 de abril), deberá contarse el día de presentación como día uno, luego se suspende el cómputo de los días de vigencia, reanudándose los plazos desde el día 01 de junio (o el primer día hábil luego de la suspensión, si ésta volviera a prorrogarse), que será el día número 2 del plazo del certificado.

En todos los casos, los certificados estarán vigentes, con reserva de prioridad indirecta, pudiendo autorizarse las escrituras para los que fueron solicitados hasta el vencimiento del plazo de vigencia según lo expresado en los párrafos anteriores, debiendo ingresarse la escritura dentro de los cuarenta y cinco días de su autorización.

IV

En relación a la inscripción de documentos, la citada DTR y sus prorrogas establecen que la suspensión también “alcanzará a las inscripciones, anotaciones y otros documentos cuyo plazo de vencimiento, caducidad o presentación se cumpliera en el mismo lapso de la suspensión”. La norma menciona expresamente el “vencimiento, caducidad o presentación”, por lo que un documento con fecha de vencimiento posterior a la suspensión de plazos no se verá afectado por la misma.

Existen distintas interpretaciones sobre la aplicación de esta norma. No hay uniformidad de criterios en este sentido.

Una postura expresa que los plazos a los que refiere el artículo 5 de la ley registral nacional 17801 y el artículo 8 de la ley registral provincial 6435 para la presentación de las escrituras públicas ante el Registro de la propiedad inmueble no deben computarse durante la suspensión de plazos. Ejemplo: Escritura autorizada el 13 de marzo. Suspensión de plazos a partir del 18 de marzo. Se computan los cinco días transcurridos, volviendo a contarse como día seis el primer día hábil luego de la finalización de la suspensión de plazos.

Otra postura expresa que los plazos mencionados siguen corriendo y que, si el vencimiento opera durante la suspensión de plazos, la escritura será considerada como presentada en término si se la ingresa hasta el primer día hábil luego de finalizada la suspensión de plazos, inclusive.

Al día de hoy no hubo comunicación oficial en relación a cuál de las posturas será adoptada en este caso.

Si se adoptara la segunda postura expresada, todo documento cuyo plazo de vencimiento, caducidad o presentación ocurra durante el lapso de suspensión de plazos se considerará presentado en término si se lo hace hasta el primer día hábil posterior a la terminación de la suspensión de los plazos registrales, es decir el día 01 de junio (o el primer día hábil luego de la suspensión, si ésta volviera a prorrogarse). Por estar actualmente funcionando la recepción de documentación, a pesar de continuar la suspensión de plazos, la presentación puede realizarse antes del reinicio del cómputo de plazos, pero será considerada como presentada en término si se hace en la forma indicada.

Sin más saludo a Ud. muy atentamente.

Juan Carlos Dallaglio
Escribano Asesor
Colegio de Escribanos
Provincia de Santa Fe
Primera Circunscripción