



DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL CONJUNTA NRO.04/2019

Rosario, 22 de abril de 2019.

VISTO: Artículo 23 LN 17.801, artículo 40 LP 6.435, Disposición Técnica Registral RGSF nro.01/1981, Instrucción de Servicio RGR nro. 01/1999; y atento al proceso de modernización y reforma llevado adelante por el Registro General de la Provincia de Santa Fe, con el objetivo de incorporar progresivamente tecnologías a fin de obtener mayores niveles de eficiencia, transparencia y accesibilidad; y así mejorar los procedimientos de gestión internos, tendiente a la simplicidad de la gestión pública, acortando los tiempos de repuesta e incorporando herramientas estratégicas, con tal motivo se establece un nuevo mecanismo de inscripción de documentos relativos a escrituras sin certificado, con certificado vencido o inscripción fuera de término.

CONSIDERANDO QUE:

El art.23 LN 17.801 y el art.40 LP 6.435, establecen que *“Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documento de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles sin tener a la vista el título en que conste la inscripción del Registro, así como la certificación expedida a tal efecto por dicha oficina, en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas. Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación”*.

La escritura autorizada sin certificado es válida esta no se encuentra dentro de las causales de nulidad previstas en el art. 309 código civil y comercial de la nación, el cual establece que: “Son nulas las escrituras que no tengan la designación del tiempo y lugar en que sean hechas, el nombre de los otorgantes, la firma del escribano y de las partes, la firma a ruego de ellas cuando no saben o no pueden escribir y la firma de los dos testigos del acto



cuando su presencia sea requerida. La inobservancia de las otras formalidades no anula las escrituras, pero los escribanos o funcionarios públicos pueden ser sancionados".

Así lo ha declarado la VII Reunión de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Rosario 1970) Punto II ap.1°). *"Que en caso que se otorgue una escritura sin haberse requerido la correspondiente certificación, o se hubiere requerido para un negocio causal distinto del instrumento, la escritura que así se instrumente, sólo podrá registrarse sin contar con la protección que le confiere la reserva de prioridad indirecta y, por consiguiente, su eficacia en sede registral, con relación a tercero, sólo cuenta a partir del momento de su presentación en el Registro para su inscripción"*.

El X Congreso Nacional de Derecho Registral (Salta, 1997, Tema I. ap.1), ha señalado que "No acarrea la nulidad del acto la violación de lo preceptuado en el artículo 23 de la ley 17.801, al no solicitar los certificados o utilizarlos vencidos. La sanción prevista por la ley es la pérdida de prioridad indirecta, por lo que, el documento a inscribir estará sujeto a la prioridad del art. 19".

La Ley Orgánica del Poder Judicial de la Provincia de Santa Fe (ley 10.160) indica en su art.348 que *"los escribanos no podrán autorizar, aunque las partes lo solicitaren, ninguna escritura sujeta a toma de razón sin tener a la vista y agregar al protocolo, un informe del Registro General respectivo. La inobservancia de esta obligación constituirá falta grave a los fines de las medidas disciplinarias pertinentes"*. Si bien el acto celebrado es válido la ley hace responsable al profesional de la omisión en la solicitud del informe que de acuerdo a la ley registral es el certificado pertinente.

Igual situación acontece con la instrumentación del acto con certificado vencido, pues este no constituye la certificación a que refiere la ley para otorgar protección al acto a autorizar. La instrumentación de un acto con certificado vencido equivale a la instrumentación sin certificado, careciendo el negocio de anotación preventiva pues, el plazo de reserva caduca automáticamente por el transcurso del plazo legal. El documento así autorizado sólo gozará de prioridad directa, es decir, desde la fecha de presentación al Registro para su inscripción.

Por otra parte las escrituras públicas presentadas dentro del plazo fijado por la ley (45 días desde su otorgamiento) se consideran registradas desde la fecha de su instrumentación, y con ello mantiene vigente todo el mecanismo de prioridades establecidos en cuanto a la anotación preventiva del documento, reglada en el art.25 de la ley 17.801 y 42 de la ley 6.435. La presentación del documento fuera de dicho plazo acarrea la pérdida de prioridad indirecta y



rige, por lo tanto, la prioridad directa (art.6.19 ley 17.801, art.34 ley 6.435). Ergo, si existieren otros documentos anotados durante la existencia de la reserva de prioridad le serán – ahora- oponibles; si no los hubiere, se procederá a registrar el documento en forma definitiva.

El Registro General de Santa Fe como el Registro General Rosario han reglamentado los supuestos antes mencionados, el primero según Disposición Técnica Registral nro.01/1981 y el segundo por Instrucción de Servicio RGR nro. 01/1999; de acuerdo a los siguientes criterios:

A) Registro General Santa Fe: *“...En caso que se instrumente un acto con certificado vencido o sin haberse requerido la correspondiente certificación, el mismo será inscripto en forma provisoria, sin contar con la protección que le confiere la reserva de prioridad y, por consiguiente, su eficacia en sede registral con relación a terceros regirá a partir del momento de su presentación en el Registro General. A los efectos de la inscripción definitiva deberá acompañarse una nueva certificación. En tales casos, la Dirección podrá poner en conocimiento del hecho a las autoridades competentes, a los fines de las responsabilidades consiguientes”.*

B) Registro General Rosario: *“Escrituras sin certificado, con certificado vencido o presentadas fuera de término, corresponde inscripción con prioridad directa por la fecha y número de la presentación, **previa búsqueda de oponibilidades con mejor prioridad, y se procederá a su registración:***

- 1) Definitiva: si no hay oponibilidades
- 2) Condicionada: si las hay (embargo, inhibiciones, etc)- art.18 ley nacional 17.801 y art.33 ley provincial 6435.
- 3) Condicionada y provisoria: si además de oponibilidades se observan defectos subsanables”.

Atento a la existencia de diferentes criterios en el Registro General, siendo este un mismo Organismo, es conveniente la reorganización de la modalidad de trabajo y procesamiento de la documentación en el Registro General Santa Fe y Registro General Rosario, en relación a las escrituras sin certificado, con certificado vencido o presentadas fuera de término.

En virtud de las consideraciones expuestas precedentemente y de conformidad a lo establecido en el artículo 75, 76 de la LP 6435 (conc. ley 17.801), y Decreto Nro. 0772/2018.



EL SECRETARIO DE GESTIÓN PÚBLICA DEL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS DE SANTA FE, LA DIRECTORA PROVINCIAL DEL REGISTRO GENERAL, LA DIRECTORA DEL REGISTRO GENERAL SANTA FE Y EL DIRECTOR DEL REGISTRO GENERAL ROSARIO

DISPONE:

1. En las escrituras *sin certificado, con certificado vencido o presentadas fuera de término, corresponde inscripción con prioridad directa por la fecha y número de la presentación/aforo, previa búsqueda de oponibilidades con mejor prioridad, y se procederá a su registración:*
 - Definitiva: si no hay oponibilidades
 - Provisoria: si hay (embargos, inhibiciones, etc) - art. 9, inc. a y b) de la LN 17.801 y artículos 13 al 16 de la LP 6.435.
2. En los supuestos mencionados en el punto 1) de la presente, el profesional deberá abonar la tasa de la Ley convenio 8994 correspondiente al rubro 1.6 “escrituras sin certificado, con certificado vencido o inscripción fuera de término, además de la tasa fijada para cada supuesto y por inmueble.
3. Modifíquese Punto 1.6 del Anexo I - DTRC nro. 01/2019, aclarando que este servicio se prestará en el Registro General sin distinción alguna respecto de sus Sedes.
4. La presente Disposición Técnico Registral Conjunta entrará en vigencia a partir del día 13 de mayo de 2019.
5. Notifíquese por Secretaría de Dirección a las jefaturas pertinentes, a los Colegios Profesionales, y a la Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Santa Fe.
6. Hecho, insértese en el Protocolo de Disposiciones Técnico Registrales Conjunta.-

Firmado: **Dr. Matías E. Figueroa Escauriza. Secretario de Gestión Pública.**
 Dra. Natalia Ma. Carranza. Directora Provincial del Registro General.
 Dr. Miguel A. Luverá. Director General del Registro General Rosario.



Dra. Mirta Graciela Giménez. Directora General del Registro General Santa Fe.

