

**DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL N° 60
DIRECCIÓN GENERAL DE INMUEBLES****VISTO**

Las Resoluciones N° 35296 y N° 35297 ambas de Junta de Catastro por las que se resuelve la suspensión de los plazos a partir del día 19/03 y la prórroga de dicha suspensión, respectivamente, y las Decisiones Administrativas N° 524/2020 y 622/2020 de Jefatura de Gabinete de Ministros del Poder Ejecutivo Nacional, y las Resoluciones del Comité Operativo de Emergencia N° 14/2020; y las resoluciones por las que se deja sin efecto la suspensión de los plazos N° 27/20 del Comité Operativo de Emergencia y la Resolución N° 35298 de Junta de Catastro, y;

CONSIDERANDO:

Que mediante Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N° 297 de fecha 19/03/2020, se decretó para todas las personas que habitan en el país o se encuentren en el en forma temporaria, la medida de “aislamiento social, preventivo y obligatorio”, quedando exceptuadas del cumplimiento del mismo únicamente aquellas personas afectadas a las actividades y servicios declarados esenciales en la emergencia;

Que mediante el Decreto Provincial N° 250/2020, el Gobernador ha declarado el estado de emergencia sanitaria en todo el territorio de la Provincia;

Que el Comité Operativo de Emergencia, entre otras medidas adoptadas, suspendió desde el 16/03/2020 y hasta el 31/03/2020, la asistencia a los lugares de trabajo de los agentes dependientes de la Administración Pública centralizada, descentralizada, organismos autárquicos del Poder Ejecutivo y Sociedades del Estado;

Que mediante Resolución N°4/2020 del Comité Operativo de Emergencia se dispuso la suspensión de todos los plazos administrativos para la Administración Pública Centralizada, Descentralizada, Organismos Autárquicos del Poder Ejecutivo y Sociedades del Estado a partir del 19/03/2020 y hasta el 31/03/2020;

Que en fecha 19/03/2020 la Junta de Catastro dictó la Resolución N° 35296/2020, por la cual se suspendieron a partir del 19/03/2020, y hasta el 31/03/2020 inclusive, todos los plazos que estuvieren corriendo en el Programa Registro Jurídico de la Dirección General de Inmuebles conforme lo establecido en la Ley Nacional N° 17801 y su reglamentaria Provincial N° 5148;

Que el Comité Operativo de Emergencia dispuso por Resolución N° 10/2020, la prórroga de la vigencia de todas las decisiones adoptadas por Resoluciones de dicho Comité mientras subsista el aislamiento social, preventivo y obligatorio declarado por el Estado Nacional;

Que en virtud de lo expuesto en el considerando precedente, la Junta de Catastro dictó en fecha 31/03/2020 la Resolución N° 35297, prorrogando la suspensión de todos los plazos establecidos por la Resolución de Junta N° 35296, mientras subsista el aislamiento social, preventivo y obligatorio declarado;

Que el Poder Ejecutivo Nacional decretó en fecha 11/04/2020 la prórroga, hasta el 26/04/2020 inclusive, de la vigencia del Decreto N° 297/2020 que fuera oportunamente prorrogado por Decreto N° 325/2020;

Que la Jefatura de Gabinete de Ministros del Poder Ejecutivo Nacional emitió en fecha 18/04/2020 la Decisión Administrativa N° 524, mediante la cual se exceptúa, en el marco de lo establecido en el artículo 2° del Decreto N° 355/20 del cumplimiento del “aislamiento social, preventivo y obligatorio” y de la prohibición de circular, en el ámbito de la Provincia de Salta entre otras, al personal afectado a diversas actividades y servicios, entre ellos, al de la actividad registral Nacional y Provincial, con sistema de turnos y guardias mínimas;

Que en fecha 23/04/2020 la Jefatura de Gabinete de Ministros del Poder Ejecutivo Nacional resolvió, mediante Decisión Administrativa N° 622, exceptuar en el marco de lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto N° 355/2020, del cumplimiento del “aislamiento, social preventivo y obligatorio” y de la prohibición de circular en el ámbito de la Provincia de Salta entre otras, al ejercicio de profesiones liberales sujeto a la implementación y cumplimiento de los protocolos sanitarios que cada jurisdicción establezca, garantizando la organización de turnos si correspondiere, y los modos de trabajo.

Que el artículo 3° de la citada Decisión Administrativa establece que cada jurisdicción provincial deberá dictar las reglamentaciones necesarias para el desarrollo de las actividades profesionales exceptuadas;

Que por Resolución N° 181 D de fecha 24/04/2020 del Ministerio de Gobierno, Derechos Humanos, Trabajo y Justicia, en el artículo 1 se resolvió: “Exceptuar a los profesionales matriculados del Colegio de Abogados y Procuradores de la Provincia de Salta del cumplimiento del “aislamiento social, preventivo y obligatorio” y de la prohibición de circular, siempre que, cada graduado lo requiera ante el Colegio Profesional que los nuclea. Los desplazamientos de las personas alcanzadas por el presente artículo deberán limitarse al estricto cumplimiento de las actividades profesionales exceptuadas”.

Que la Resolución N° 184D, de fecha 24/04/2020 del Ministerio de Gobierno, Derechos Humanos, Trabajo y Justicia, resuelve en el artículo 1° “Exceptuar a los profesionales matriculados del Colegio de Escribanos de la Provincia de Salta del cumplimiento del “aislamiento social, preventivo y obligatorio” y de la prohibición de circular, siempre que, cada graduado lo requiera ante el Colegio Profesional que los nuclea. Los desplazamientos de las personas alcanzadas por el presente artículo deberán limitarse al estricto cumplimiento de las actividades profesionales exceptuadas”.

Que el Comité Operativo de Emergencia dictó la Resolución N° 27/20, y la Junta de Catastro la N° 35298, ambas de fecha 10/05/2020, por las que se reanudan el cómputo de los plazos administrativos y registrales respectivamente a partir del día 12 de mayo de 2020;

Que la suspensión, detiene el cómputo de los plazos durante todo el tiempo que dure la situación suspensiva, pero, una vez desaparecida esta causal, permite que el plazo se integre sumando el tiempo que había transcurrido con anterioridad a la suspensión, al tiempo posterior a su producción;

Que reanudándose el plazo a partir del día 12 de mayo, se tiene que los plazos suspendidos comprenden un total de 54 (cincuenta y cuatro) días;

Que a fin de evitar errores o inconvenientes con respecto al cómputo, es necesario considerar las distintas situaciones que se plantean en relación a la reanudación de los plazos;

Que con respecto a los plazos de los artículos 5, 9, 24, 25, de la Ley N° 17.801, a los días contados como cumplidos hasta el 18 de marzo, deberán sumársele los días que faltan para completar el plazo contando desde el 12 de mayo inclusive;

Que en relación a la caducidad de las anotaciones del 37 inc. b) (salvo las reguladas en el D.N.U. N° 319/20), corresponde que todas las anotaciones cuyo plazo de caducidad haya operado entre el 19 de marzo y el 11 de mayo, se le adicionen a partir del 12 de mayo incluido, la cantidad de días que a los fines de su vigencia estuvieron suspendidos para solicitar la reinscripción de la medida cautelar, sin perder la prioridad registral;

Que el D.N.U. N° 319/20 establece que en relación a las hipotecas de los créditos hipotecarios 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 a título singular o universal (art. 2°), se suspenden hasta el 30 de septiembre del año en curso, las ejecuciones hipotecarias, judiciales o extrajudiciales (art. 3°) importando por ese plazo la prórroga automática de todas las inscripciones registrales de las garantías. Importando, además, por igual período, la suspensión del plazo de caducidad registral de las inscripciones y anotaciones registrales de las hipotecas, y de las medidas cautelares que se traben o se hayan trabado en el marco de los procesos de ejecuciones hipotecarias (art. 5°);

Que en atención a que las circunstancias distintivas de las hipotecas y ejecuciones hipotecarias reguladas en el D.N.U., esto es, 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 a título singular o universal*, no tienen vocación registral, pues ni en el asiento de hipoteca, ni en el de las cautelares trabadas en el marco de los procesos de esas ejecuciones hipotecarias se deja constancia de tal situación, por lo tanto esta realidad es desconocida para el Registro, correspondiendo que el funcionario competente califique tal circunstancia a los fines de que el término trascurrido entre el 19/03/2020 al 30/09/2020, se considere suspendido para el cómputo de los plazos;

Que en razón de la suspensión de plazos acaecida, no sólo en el ámbito de la administración pública sino también en el ámbito del Poder Judicial que a través de la Acordada N° 13.082 que dispuso la feria judicial extraordinaria y sus sucesivas prórrogas mediante Acordadas N° 13.091, N° 13.095 y N° 13.104, y en el entendimiento que, a pesar de la reanudación de los plazos, en muchos casos los efectos de *“aislamiento social preventivo y obligatorio”* y de las medidas adoptadas en su consecuencia impedirán el normal desenvolvimiento de los distintos entes estatales, con lo cual existirán anotaciones que sería imposible tramitar su reinscripción a pesar de que el vencimiento de las mismas ocurra cuando se encuentra vigente el cómputo de los plazos, y por otra parte nos encontramos ante situaciones en que prorrogar el vencimiento de la anotación en virtud de la suspensión llevaría a que haya que tener en cuenta el cómputo de los plazos suspendidos dentro de 5, 10, 15 o 20 años, hace

necesario imponer una fecha de corte para adicionar al cómputo de los plazos el período suspendido;

Que siendo razonable que las dificultades en el funcionamiento de los organismos, estudios profesionales y usuarios en general hasta alcanzar su normalidad se extenderá hasta 31/12/2020, todas las inscripciones o anotaciones de fecha anterior al 19 de marzo y cuyo vencimiento opere hasta el 31 de diciembre gozarán del plazo suspendido para pedir prórroga o reinscripciones o inscripción definitiva según corresponda;

Por ello;

**EL DIRECTOR GENERAL DE LA
DIRECCIÓN GENERAL DE INMUEBLES
DISPONE**

Artículo 1º: Para los certificados expedidos en virtud del artículo 23º de la Ley 17.801, con fecha 05/03/2020 en adelante, se entiende que el cómputo de los días corrió hasta el día 18/03/2020 inclusive, suspendiéndose los plazos desde el 19/03/2020 hasta el día 11 de mayo, reanudándose a partir del 12 de mayo el cómputo de los días faltantes hasta completar los 15 días de validez, en el caso de que la escritura pública no hubiera sido autorizada.

Artículo 2º: En relación al plazo del artículo 5º de la Ley N° 17.801, si la escritura pública fue autorizada durante el plazo de vigencia del certificado, se computarán los días cumplidos hasta el día 18 de marzo inclusive, reanudándose el cómputo de 45 días a partir de fecha 12/05/2020 para su presentación en el Registro. En el caso de escrituras autorizadas durante la suspensión de los plazos, el término del artículo 5º comenzará a correr a partir del día 12/05/2020 inclusive.

Artículo 3º: Con respecto a la caducidad del artículo 37 y a las inscripciones provisionales del artículo 9, ambos de la ley 17.801, cuyo vencimiento operaba entre los días 19 de marzo de 2020 y el 11 de mayo de 2020, se les adicionará al plazo cumplido hasta el 18 de marzo de 2020 inclusive, el término faltante a los fines de su vigencia.

Artículo 4º: En relación a las inscripciones provisorias y caducidad de medidas cautelares e hipotecas cuyo vencimiento opere entre el 12 de mayo de 2020 y el 31 de diciembre de 2020, a los fines del vencimiento o pedido de prórroga, deberá adicionarse el período durante el cual los plazos estuvieron suspendidos, es decir, 54 (cincuenta y cuatro) días. Este artículo no es aplicable a los documentos ingresados a partir del día 12 de mayo de 2020.

Artículo 5º: A los fines de la caducidad del registro de las medidas cautelares ordenadas en los procesos de ejecución hipotecaria, el funcionario judicial competente deberá indicar que las mismas se encuentran fuera del alcance de lo dispuesto en el D.N.U. N° 319/20 (artículo 5º).

Artículo 6º: A los fines de la caducidad del registro de hipotecas el interesado deberá acreditar en forma fehaciente, que la misma se encuentra fuera del alcance de lo dispuesto en el D.N.U. N° 319/20 (artículo 5º).

Artículo 7º: Comunicar, publicar en el Boletín Oficial y archivar.

SALTA, 11 de mayo de 2020.

Cornejo Revilla, DIRECTOR GENERAL