

## **Dirección Provincial del Registro de la Propiedad**

### **DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 11**

LA PLATA, 30 de julio de 2010

VISTO la necesidad de adecuar la Disposición Técnico Registral N° 9/85 a la nueva realidad registral, y

#### **CONSIDERANDO**

Que se ha advertido el aumento y proliferación de ilícitos con incidencia registral en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires;

Que la problemática derivada de los documentos sin respaldo de legalidad suficiente y los asientos registrales derivados de los mismos, hacen necesario la implementación de un procedimiento registral conforme la normativa sobre actuaciones administrativas vigente en la Provincia de Buenos Aires;

Que el II Foro Internacional de Derecho Registral – Declaración de Santa Fe, República Argentina 2009, integrado por funcionarios judiciales, abogados, notarios y registradores concluyó: "...que los operadores no deben permanecer inactivos frente al indicio de haberse producido hechos generadores de un asiento viciado. Esa actividad debe enmarcarse en la normativa vigente y que frente a esta problemática resulta conducente un procedimiento preventivo (administrativo registral) que respete los principios del debido proceso legal y que provea una publicidad registral del mismo, quedando en todos los casos sujeto a revisión o amparo judicial ...";

Que asimismo el artículo 287 del C.P.P. impone a los funcionarios públicos la obligación de denunciar todos los ilícitos de los que tomen conocimiento en ocasión del ejercicio de la actividad;

Que atento la importancia de la materia en análisis, las denuncias que en el futuro, se realicen deberán ser suscriptas por el Director Provincial y/o Director Técnico del Organismo;

Que se notificará la apertura del expediente en forma fehaciente y bajo constancia, a las partes que resulten involucradas, a los funcionarios autorizantes de los documentos, a los Colegios Profesionales, como así también, al Juzgado Notarial de la Provincia de Buenos Aires, en caso de corresponder;

Que a fin de dilucidar la situación planteada, se recabarán informes a organismos e instituciones públicas o privadas, personas físicas y/o jurídicas;

Que de las actuaciones en trámite puede surgir la necesidad de disponer un "resguardo administrativo" sobre la inscripción dominial, conforme el artículo 39 de la ley 17801, para su publicidad registral;

Que a los efectos de evitar posibles confusiones con la terminología utilizada respecto del referido expediente a tramitar y las medidas cautelares que dimanen de los Organismos Jurisdiccionales, resulta conveniente dejar particularmente establecido que el mismo no cumple ningún carácter cautelar ni obstructivo a la disponibilidad de los derechos, sino que se destina al mejor resguardo de cuanto se actúe en la labor registral a partir del mismo y respecto del o los dominios que resulten vinculados al caso;

Que el resguardo administrativo dispuesto será comunicado a los funcionarios judiciales intervinientes, a los efectos de que si lo estiman pertinente, procedan al dictado de una medida cautelar;

Que la calificación registral del documento o el tratamiento del asiento registral viciado, se realizará a través de un pronunciamiento fundado, que será motivo de expresa notificación a todos los interesados;

Que debe existir coincidencia entre la realidad jurídica registral y la extrarregistral, lo cual contribuye a sustentar la seguridad jurídica, restableciendo la exactitud registral;

Por ello,

EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

DISPONE

ARTÍCULO 1°. Toda vez que se tome conocimiento en sede registral, de la presunta destrucción, sustitución, adulteración y/o falsificación de asientos registrales o supuesta falsedad instrumental en documentación inscripta y/o a inscribir en este Registro, se actuará conforme al procedimiento que se explicita en la presente.

ARTÍCULO 2°. El agente y/o funcionario que reciba comunicación de funcionario competente, denuncia directa por parte interesada o advierta alguna de las supuestas irregularidades indicadas en el artículo anterior, dará inmediato conocimiento de ello a su superior jerárquico quien procederá a comunicar la situación al Departamento Jurídico, División Contencioso Registral, Sector Causas Penales, para la apertura del expediente correspondiente.

ARTÍCULO 3°. Producida la formación del expediente indicado, el Departamento Jurídico, División Contencioso Registral, Sector Causas Penales, tramitará todas las actuaciones que deriven del hecho en cuestión y dispondrá, en caso de corresponder, mediante providencia fundada, "el resguardo administrativo" de las inscripciones de dominio afectadas, comunicando al Departamento involucrado, para que se adopten las medidas de prevención respecto de las mismas consignando la siguiente nota: "Resguardo administrativo, artículo 3° DTR 11./2010: no se expida copia ni informe ni certifique, califique y/o inscriba sin previa actuación que lo disponga en el expediente N° 2307-...../..... que se formó al efecto."

ARTÍCULO 4°. El Departamento Jurídico, División Contencioso Registral, Sector Causas Penales, recabará informes a organismos e instituciones públicas o privadas, personas físicas y/o jurídicas, como así también se practicarán las diligencias necesarias tendientes a dilucidar la situación planteada. En caso de considerarse pertinente, elevará el proyecto de denuncia penal, para su formulación por el Director Provincial y/o Director Técnico del Registro de la Propiedad.

De no existir mérito suficiente para efectuar la denuncia penal, la Dirección Provincial dejará sin efecto el "resguardo administrativo" oportunamente ordenado.

ARTÍCULO 5°. Igual criterio al expresado, se adoptará cuando la irregularidad se anuncie ante este Organismo por terceros con "interés legítimo". Si éste expresare fehacientemente su voluntad de efectuar la correspondiente denuncia penal, el Departamento Jurídico, División Contencioso Registral, Sector Causas Penales, actuará conforme al procedimiento establecido en la presente, con la salvedad de derivar la responsabilidad de radicación de dicha denuncia en sede judicial por el término de 30 días, vencido el cual, será realizada la misma de conformidad al artículo 4°.

ARTÍCULO 6°. En los supuestos de formularse denuncia penal y sin perjuicio del tratamiento registral de la documentación que fuere presentada (de publicidad y/o inscripción), se comunicará en forma inmediata a la autoridad judicial competente de la causa penal respectiva “el resguardo administrativo”, en caso de que se hubiere ordenado, como así también, toda presentación que se realice. La misma comunicación se practicará en todas las actuaciones judiciales o administrativas con vinculación al caso que el Registro de la Propiedad tuviere conocimiento.

ARTÍCULO 7°. En los expedientes administrativos con causas penales originados con anterioridad a la presente Disposición Técnico Registral se procederá a realizar un estudio exhaustivo y pormenorizado de los mismos, a los fines de proceder a su depuración o archivo o verificar su estado procesal a través de la compulsión de las actuaciones judiciales.

ARTÍCULO 8°. En los supuestos de falsedad instrumental comprobada en las actuaciones, se consignará la siguiente nota: “Previénese inautenticidad de actos registrales en los folios antecedentes de la cadena causal del transmitente, expediente N° 2307-...../.....”.

ARTÍCULO 9°. Deróguese la Disposición Técnico Registral N° 9/85 y toda otra normativa que se haya dictado en consecuencia.

ARTÍCULO 10. Registrar como Disposición Técnico Registral. Comunicar a las Direcciones Técnica y de Servicios Registrales, como así también a todas las Subdirecciones, Departamentos y Delegaciones Regionales de este Organismo. Poner en conocimiento de todos los Organismos Jurisdiccionales y Colegios Profesionales de la Provincia de Buenos Aires. Publicar en el Boletín Oficial y en el Sistema de Información Normativa de la Provincia de Buenos Aires (S. I. N. B. A.). Cumplido, archivar.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL N° 11 DD  
MMC/JES/LM/RP/MAL/CFT/af