

## **La Orden de Servicio 43/20 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires y la actuación notarial**

i. El 18 de marzo de 2020, el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad de Buenos Aires dictó, en el marco extraordinario de la pandemia de Covid-19, a través de su directora Dra. Soledad Barboza, la Orden de Servicio 32/20, que suspendió, a partir de la cero hora cero del día 19 de marzo de 2020 y hasta las cero hora del día 1 de abril de 2020, la atención al público y la presentación de trámites en forma presencial.

Dispuso que, en ese período, el Registro no recibiría documentos o certificaciones, cualquiera fuera su modalidad de presentación (presencial o web). Consecuentemente, suspendió, a partir de la cero hora del día 19 de marzo de 2020 y hasta las cero hora del día 1 de abril de 2020, todos los plazos para la registración de documentos y el trámite de recursos (arts. 2, 3, 5 y 9, inc. b], Ley 17801) y, durante el mismo lapso, el cómputo del plazo de vigencia de las certificaciones previstas en los arts. 23 y 24 de la Ley 17801. Fueron expresamente exceptuadas las medidas judiciales relacionadas con excarcelaciones.

La Orden de Servicio 33/20, del 1 de abril de 2020, prorrogó la suspensión de plazos hasta la cero hora del día 13 de abril de 2020 y suspendió el ingreso de documentos, informes y certificados registrales hasta tanto concluya la situación de emergencia sanitaria, salvo en lo que respecta a los requerimientos judiciales relacionados con medidas de excarcelación o con las infracciones a las que alude el art. 4º del Decreto de Necesidad y Urgencia 297/2020.

La Orden de Servicio 34/20, del 1 de abril de 2020, posibilitó, nuevamente, el ingreso de informes “on line”.

La Orden de Servicio 35/20, del 13 de abril de 2020, prorrogó hasta la cero hora del día 27 de abril de 2020 lo dispuesto por las Órdenes de Servicio 32/20 y 33/20, con las modificaciones introducidas por la Orden de Servicio 34/20.

La Decisión Administrativa 524/2020 del Jefe de Gabinete de Ministros, en el marco del art. 2º del Decreto 355/2020, exceptuó a la actividad registral nacional y provincial del cumplimiento de la medida de aislamiento social,

preventivo y obligatorio y de la prohibición de circular, con un sistema de turnos y guardias mínimas.

La Orden de Servicio 36/20 dispuso, a partir del 22 de abril de 2020, la atención al público para el retiro de trámites ya concluidos y para el ingreso de informes de dominio de forma presencial.

**La Orden de Servicio 43/20, del 27 de abril de 2020, dispuso:**

ARTÍCULO 1º. Habilitar, a partir del día **11 de mayo de 2020**, la atención al público para el ingreso de informes, certificados y documentos en forma presencial, entre las 8:30 y 13:00 horas, mediante un **sistema de previo turno web y guardias mínimas**.

ARTÍCULO 2º. Habilitar la recepción de certificados web a partir del día 11 de mayo de 2020, instándose a los solicitantes a que utilicen esta modalidad.

ARTÍCULO 3º. Prorrogar hasta la cero hora del día 11 de mayo de 2020 lo dispuesto por Órdenes de Servicio 32/2020 y 33/2020, con las modificaciones introducidas por Orden de Servicio 34/2020.

ARTÍCULO 4º. Reanúdese, a partir de la cero hora del día 11 de mayo de 2020, el cómputo de todos los plazos registrales, tanto para la registración de documentos, el trámite de recursos (Art. 2, 3, 5 y 9, inc. (b), ley 17801) y para el cómputo del plazo de eficacia de las certificaciones previstas en los Arts. 23 y 24 de la ley 17801.

**En razón de las normas transcriptas, a partir de las cero horas del 11 de mayo se reanudan todos los plazos registrales suspendidos desde las cero horas del 19 de abril.**

Consecuentemente:

- Se reanudan los plazos de los certificados solicitados antes del 19 de marzo. En razón de que los mismos fueron suspendidos, habrá que computar los días hasta las 0 horas del día 19 (24 horas del día 18), y reanudar el cómputo a partir de las cero horas del día 11 de mayo. Por tal motivo, por ejemplo, si un escribano de esta ciudad solicitó un certificado el día 16, habrá que computar tres días antes de la suspensión, quedando doce días de eficacia del certificado, por lo que el mismo podrá utilizarse hasta el día 22 de mayo, con sus efectos propios de reserva de prioridad indirecta.

- Con relación a los documentos otorgados hasta el 19 de marzo, habrá que proceder de igual manera para el cómputo de los 45 días desde el otorgamiento para su presentación, a los efectos previstos en las normas registrales, descontando el lapso transcurrido entre las cero horas del 19 de marzo y las cero horas del 11 de mayo. Por ello, habrá que tener especialmente en cuenta que, de haber transcurrido, por ejemplo, 42 días hasta el 18 de marzo inclusive, sólo quedarán tres días para la presentación en término del documento.
- Asimismo, se reanudan, tanto para el Registro como para los usuarios, los plazos de los recursos registrales y los de las inscripciones provisionales.

## **ii. La actuación notarial**

La reapertura del Registro no importa, en principio, modificación de las normas de actuación previstas para el notariado, reguladas específicamente por el Decreto de Necesidad y Urgencia del Poder Ejecutivo Nacional 297/20 y la Decisión Administrativa 467/20 del Jefe de Gabinetes de Ministros.

La actividad notarial, en función de las normas específicas, está limitada exclusivamente a posibilitar el cumplimiento de las actividades y servicios declarados esenciales en la emergencia, que también quedaron exceptuados del cumplimiento del “aislamiento, social, preventivo y obligatorio”, conforme al Decreto 297/20 y las Decisiones Administrativas que ampliaron las actividades y servicios declarados esenciales, debiéndose otorgarse los actos notariales sólo con la intervención de las personas indispensables para ello, evitando todo tipo de reuniones.

Desde ya, se encuentra incluida en la posibilidad de actuación la excepción del inciso 6º del artículo 6º del Decreto 297/20, o sea, los casos de las personas que deban atender una situación de “fuerza mayor”, entendida –como se expresó en anteriores dictámenes– como la necesidad de atender situaciones que, por su urgencia o peligro en la demora, configuran una situación de emergencia que ha de atenderse por encima de las restricciones impuestas, merituando la impostergabilidad de la actuación en razón del grave daño que la demora causaría. La

circunstancia de excepción, sea por la actividad o por la fuerza mayor alegada, será justificada por los requirentes y calificada por cada escribano, debiendo proceder conforme a su leal saber y entender en la materia.

El hecho de que la “actividad registral” está exceptuada no importa modificaciones a la normativa específica relativa a la actividad notarial. Desde ya, sí habilita, desde el momento que las normas transcriptas lo permiten, y en la medida de las mismas, a realizar los actos que posibiliten la actividad registral estrictamente, tales como rogatorias, presentación y retiro de documentación, contestación de observaciones, interposición de recursos y solicitud de informes y certificados. Cabe acotar que los certificados deberán ser utilizados para actos permitidos conforme al Decreto 297/20 y la Decisión Administrativa 467/20, circunstancia que calificará el escribano.

No será motivo de observación por parte del Registro el incumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 297/20 y la Decisión Administrativa 467/20.

Con relación a los certificados solicitados con anterioridad al 19 de marzo de 2020, cuyo plazo de eficacia se reanuda a partir de las cero horas del 11 de mayo, le corresponderá al escribano calificar la posibilidad del otorgamiento del acto para el cual fue solicitado, conforme a las normas arriba referidas, en cumplimiento del Decreto 297/20 y el 467/20, pudiendo entenderse como supuesto de fuerza mayor, si así fuera alegado por las partes, la impostergabilidad del acto en razón de la pérdida de la reserva de prioridad indirecta por el vencimiento del certificado y las consecuencias de ello. Tales circunstancias habrán de ser valoradas, en cada caso concreto, por el escribano autorizante del acto.