



Proyecto de ley

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina...

MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 24 DE LA LEY 17.801: PLAZO DE VALIDEZ PARA LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL.

Artículo 1° – Sustituyese el artículo 24 de la ley 17.801 por el siguiente:

Artículo 24: El plazo de validez de la certificación, que comenzará a contarse desde las cero horas del día de su expedición, será de quince, veinticinco o treinta días según se trate, respectivamente, de documentos autorizados por escribanos o funcionarios públicos con domicilio legal en la ciudad asiento del Registro, en el interior de la provincia o territorio, o fuera del ámbito de la provincia, territorio o Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Queda reservada a la reglamentación local determinar la forma en que se ha de solicitar y producir esta certificación y qué funcionarios podrán requerirlas. Asimismo, cuando las circunstancias locales lo aconsejen, podrá establecer plazos más amplios de validez para las certificaciones que soliciten los escribanos o funcionarios públicos del interior de la provincia o territorio, o con domicilio legal en la Ciudad asiento del Registro.

Art. 2° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Marcela Fabiana Passo.

Fundamentos.

Sr. Presidente:

Este proyecto encuentra su antecedente en el expediente 0102-D-2013. Expediente dictaminado en comisión e integrado a la orden del día 1993/2013.

El presente proyecto de ley, surgió a raíz de la propuesta elaborada por la Comisión de Legislación y Jurisprudencia del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. Debido a que el artículo 24 de la ley 17.801, limita las facultades provinciales para extender los plazos de vigencia de los certificados registrales para los escribanos o funcionarios públicos con domicilio legal en la Ciudad asiento del Registro.

Las normas reglamentarias de cada Provincia han ido incrementando los requisitos administrativos previos a la transmisión inmobiliaria, en especial en la esfera de las acreditaciones y certificaciones catastrales y confecciones planimétricas, incorporando la obligación de la realización previa de planos, o preconstitución de cédulas o estados catastrales previos (p.ej. ley 10707 de la Provincia de Buenos Aires, y ley 3999 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires del año 2011, aún no operativa).

Asimismo, se han incorporado mayores trámites fiscales o tributarios, a fin de asegurar la percepción de impuestos o tasas provinciales o municipales.

Se requiere en cientos de casos la previa inexistencia de deudas impositivas o tasas municipales o de empresas prestatarias de servicios domiciliarios (p.ej. AYSA) o de aquellos que hubiere contratado el municipio para mejoras de infraestructura, para obtener el completo despacho de certificados administrativos que las leyes locales o federales hacen obligatorios para celebrar actos que deben ser inscriptos en el Registro Inmobiliario, y así sean oponibles frente a terceros de conformidad al art. 1893 del Código Civil y Comercial de la Nación y ley 17.801, con el consecuente trámite de expedición de certificados de deuda y su posterior liberación.

Estas nuevas exigencias pre escriturarias, inexistentes al momento del dictado de la ley 17.801, hacen necesario adecuar los términos del plazo de la reserva de retro prioridad del acto para los escribanos o funcionarios que tengan domicilio legal en la ciudad asiento del Registro, ya que el certificado registral para dichos escribanos es de 15 días, plazo muy breve a la luz de la mayor cantidad de trámites que se han ido incorporando a través del tiempo.

En ciertas jurisdicciones, los registros de la propiedad inmueble se han visto afectados por largas jornadas ininterrumpidas de medidas de fuerza gremial, que hacen necesario excepcionales plazos para suplir la imposibilidad de cumplimiento por parte del Estado con su obligación legal. Se

H. Cámara de Diputados de la Nación

hace necesario contemplar nuevos problemas generados por los mayores trámites administrativos que se han sumado en cada jurisdicción, y requieren una armonización entre estos y los plazos registrales más breves, de acuerdo a las circunstancias locales.

La pandemia COVID-19 hizo aún más evidente la necesidad imperiosa de ampliar los plazos de validez de los certificados para los escribanos con asiento en la sede del registro, ya que en la época más difícil de la pandemia, las áreas del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires estuvieron diezmadas de personal por la terrible situación sanitaria, poniendo en jaque el sistema de plazos establecidos por la Ley 17.801, para todos los notarios de la provincia de Buenos Aires, pero principalmente para los notarios de la Ciudad de La Plata.

En consecuencia, se debe ampliar la facultad a las jurisdicciones locales, que de acuerdo a sus circunstancias que así lo aconsejen, tengan la potestad de establecer plazos más amplios, no solo para escribanos o funcionarios públicos del interior de la provincia o territorio, sino también para los que tengan domicilio legal en la ciudad sede del registro.

Asimismo, el criterio orientador que se tuvo en cuenta al momento de legislar la Ley 17.801, respecto de la distinción de plazos, fue la menor o mayor distancia entre el domicilio legal del escribano o funcionario público con el asiento del registro, lo que responde a un estado de infraestructura y tecnología de hace más de 50 años, pero no actual.

La distinción deviene actualmente innecesaria, que hoy son de 15, 25 y 30 días según se trate de documentos autorizados por escribanos o funcionarios públicos con domicilio legal en (a) la ciudad asiento del registro, o (b) en el interior de la provincia o territorio, o (c) fuera del ámbito de la provincia, territorio o Capital Federal, dada que la demora generada por la distancia entre el asiento del funcionario que autorizará el acto y la sede del registro fue superada por los medios de comunicación actuales, y en especial por el avance del documento electrónico y la firma digital.

Este avance ya se cristalizó con la solicitud y expedición vía web de los certificados registrales tanto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, como el de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, como en otros registros de distintas jurisdicciones, con lo cual ya no es necesario ir a dichos Registros a ingresar el certificado en formato papel, como era anteriormente.

Por otro lado, y por último, se debe considerar que de mantenerse la facultad de ampliación de plazos cuando las circunstancias locales lo aconsejen, solo para los escribanos o funcionarios públicos del interior de provincia, impone una situación de desigualdad entre los ciudadanos que requieren la intervención de escribanos y funcionarios públicos con domicilio legal en la ciudad sede del registro inmobiliario, y ciudadanos que lo requieran a los escribanos y funcionarios públicos del resto de la misma Provincia o territorio, lesionándose el principio constitucional en virtud del cual todos los

H. Cámara de Diputados de la Nación

ciudadanos del mismo Estado Provincial o territorio, en igualdad de condiciones deben ser tratados por la ley sin diferenciación.

Por lo demás, se aprovecha la oportunidad para adecuar la denominación de Capital Federal a Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de acuerdo al status jurídico-político de esta jurisdicción en la reforma de la Constitución Nacional de 1994.

Por lo expuesto solicito a mis pares acompañen el presente proyecto de Ley.

Marcela Fabiana Passo.