



PROVINCIA DEL CHACO
FISCALIA DE INVESTIGACIONES ADMINISTRATIVAS

Resistencia, 13 de Julio de 2022.-


VISTO:

Para resolver el Expte. N° 3935/21 caratulado "U. P. C. P. - NIZ JOSE - SECRETARIO GENERAL S/ DENUNCIA LEY 616-A SUPUESTA IRREGULARIDAD (REF: ACTOS ADMINISTRATIVOS QUE AFECTARIA LA COMPETENCIA DE LA DIRECCION GRAL. DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.)".

CONSIDERANDO:

Que la presente causa se inicia con la denuncia presentada por la Unión del Personal Civil de la Provincia (U.P.C.P.) representada por el Lic. José Niz en su carácter de Secretario General, mediante la que pone en conocimiento "irregularidades que se están produciendo en el Registro de la Propiedad Inmueble con dependencia de la Subsecretaría de Asuntos Registrales y que a la fecha conforma la Jurisdicción 3-Ministerio de Gobierno y Trabajo a los efectos que se avoque a una investigación profunda y exhaustiva a fin de determinar la posible comisión de un delito de acción pública, identificar a los responsables o bien dictar resolución al respecto a efectos que se revertan de modo inmediato a las mismas..."; refiriendo en la denuncia a la "Violación de la jurisdicción y competencia de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble", señalado que mediante la Disposición de la Subsecretaría de Asuntos Registrales Nro. 11/21 se habrían transgredido las atribuciones y competencias de dicha Dirección General establecidas en Decretos Provinciales N° 306/69, 128/14 y 1397/20; arrogándose la mencionada Subsecretaría competencias no asignadas por Ley y restringiendo las que conforme los Decretos le corresponden a la Dirección General, "privándola esencialmente de la función específicamente registral que le compete" indicando que "...le han sido suprimidas sus funciones originarias..." y que "se han eliminando las funciones de gestionar, supervisar, coordinar o dirigir tal como lo establece el Decreto 306/69 y las establecidas en los Decretos 1128/14 y 1397/20".

El denunciante señala como antecedente que la Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble solicitó mediante Actuación Simple E3-15827/20-A que por vía jerárquica se establezcan claramente las atribuciones de la Dirección a su cargo, en virtud de lo cual la Asesoría Legal del Ministerio de Gobierno y Trabajo se expidió mediante Dictamen 45/20 el que fue ratificado por la Subsecretaría de Asuntos Registrales. Que entonces



se encontraba vigente el Decreto 1397/20 que aprobó la Estructura Orgánica del Ministerio de Gobierno, ratificando la responsabilidad primaria y acciones de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble establecidas en el Decreto 1128/14; sin perjuicio de lo cual fue dictada posteriormente la Disposición Nro. 11/21.

También refiere al "dictado de Memorando Nro. 010/20 y 11/20 de la Subsecretaría de Asuntos Registrales y Correo Electrónico del 21 de agosto de 2020 que restringen la Responsabilidad Primaria y Acciones de la Dirección General y modifican Responsabilidad Primaria y acciones de Dirección RPI RESISTENCIA y DIRECCION RPI PCIA. ROQUE SAENZ PEÑA". Señalando que dichos memorandos otorgan a las direcciones facultades de organización, invadiendo competencias propias de la Dirección General; y que ante la elevación de un Proyecto de Disposición de Vigencia de Validez de los Certificados que se hubieren vencido o fuere inminente su vencimiento en el RPI por causas no imputables a los profesionales, el proyecto fue rechazado por la Subsecretaría de Asuntos Registrales mediante notificación electrónica, con un "criterio de no observancia de la normativa vigente", generando "un estado de inseguridad jurídica".

También denuncia la "Violación de la Carrera Administrativa y Normativa legal vigente en materia registral...", refiriendo a la designación de la agente Marina Olga Ramírez Grismado para cumplir las responsabilidades primarias y acciones correspondientes al CUOF 219- Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble; y a la violación de lo establecido en el Estatuto para el Personal de la Administración Pública Provincial y al Régimen de Directores con el dictado de la Disposición 11/20.

Adjunta a su presentación copia de la Disposición N° 11/21 de la Subsecretaría de Asuntos Registrales, de los Decreto N° 1128/14, 3912/19, 306/69, 1397/20, de los Memos 10 y 11/20 de la Subsecretaría de Asuntos Registrales, Memo N° 11/20 de la Directora de Registro de la Propiedad Resistencia, de la Actuación Simple N° E3-2020-15827-A con Dictamen N° 45/20 de la Dirección de Asesoría Legal y Técnica del Ministerio de Gobierno y Trabajo, de la Resolución N° 88/21 del Ministerio de Gobierno y Trabajo, del requerimiento de aclaratorias presentado por la Directora General de RPI a la

Subsecretaría de Asuntos Registrales en la A.S. E-2020-8102, de la Disposición Interna N° 51/15 del entonces Director General del RPI; de nota suscripta por la Dra. Grismado a la Subsecretaria donde plantea oposición y formula aclaraciones; y Memorando N° 22/20202 de la Directora General del RPI a la Dirección Jurisdicción Resistencia.

Que en virtud de lo expuesto, en el marco de la Ley Nro. 616-A a fin de dar curso a la investigación solicitada, se dispuso formar expediente, requerir informe a la Subsecretaría de Asuntos Registrales y recibir declaración informativa a la Dra. Marina Olga Ramírez Grismado, Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble.

En el informe circunstanciado remitido por la Subsecretaria de Asuntos Registrales obrante a fs. 77/83, Esc. Sheina M. Waicman informa que la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad Inmueble (RPI) está reglamentado por el Decreto N° 1397/20 dictado en función de la Ley Nro. 3108-A que crea el Ministerio de Gobierno y Trabajo. Respecto a la Disposición N° 11 del 07/02/2021 señala que "se ha dictado para regularizar funciones que la Dirección General ya venía cumpliendo, y no se han restringido ni modificado las mismas, ni siquiera ha asignado funciones nuevas".

La Subsecretaría manifiesta que con la nueva gestión se evaluaron asuntos que hacen al funcionamiento del RPI, entre ellas la recepción de documentos a través de las Mesas de Entradas. Relata que la Resolución Ministerial N° 200/19 habilitaba la presentación de trámites ante la Dirección General del Registro, la cual luego lo derivaba a la Dirección correspondiente. Argumenta que en tales casos no se generaba ninguna actuación administrativa hasta su ingreso en la Mesa de Entradas de la dirección de Resistencia, atento a que no se había habilitado una mesa de entradas en los términos del Decreto N° 1370/18, a lo cual se sumaría la falta de facultades de la Dirección General para inscribir y dar trámite a los documentos, sin contar con estructura para hacerlo, señalando que son funciones que no le competen. Indica que tal procedimiento generaba perjuicios para los usuarios ya que los trámites ingresados a la Dirección de Resistencia tenían prioridad frente a los ingresados ante la Dirección General. En virtud de lo cual, informa que por Resolución N° 88/21 del Ministerio de Gobierno se dejó



sin efecto la Resolución N° 200/19.

La Subsecretaria argumenta que la Disposición N° 11/21 se basa en la Ley Nacional N° 17.081, en los Decretos 1525/15, 1370/18 y 1397/20; y que en la misma se establece la implementación y funcionamiento de tres mesas de entradas de conformidad al Sistema de Gestión de trámites y expedientes; determinándose en la misma que las Direcciones Jurisdicción Resistencia y Jurisdicción Sáenz Peña tendrán facultad exclusiva de ingresar toda la documentación registral, por poseer la estructura de departamentos y secciones necesarias. Refiere también a la tarea de clasificación que realiza el registrador de los documentos a inscribirse, a los principios de legalidad, clasificación, rogación y de prioridad directa. Explica que una vez ingresado el documento se confecciona el asiento de presentación y el documento adquiere prioridad, iniciándose el procedimiento para su inscripción.

Adjunta a la presentación copia digital de la A.S. E3-2020-8102 por la que la Directora General de Registro, Marina Ramírez Grismado, solicitó aclaratoria a la Subsecretaría de Asuntos Registrales respecto a los Memos 10/20 y 11/20; no surgiendo en las copias remitidas la contestación a tal pedido.

Que citada a prestar declaración informativa en las presentes actuaciones - fs. 87/130-, la Sra. Marina Ramírez Grismado, Directora General del RPI informa que la competencia de la Dirección General es en materia registral conforme arts. 33 a 36 del Decreto Ley 306/69 y Decreto 1397/20, y no meramente administrativa y de gestión de recursos humanos como plantea el art. 2° de la Disposición N° 11/21 de la Subsecretaría de Asuntos Registrales. Informa que de la Dirección a su cargo dependen las direcciones de Resistencia y Sáenz Peña, "por lo que es un error la manifestación de la Subsecretaría en el informe de fs. 77/82 respecto a que dependen de ellas todas las direcciones. Esto provoca que desde la Dirección General no tome conocimiento de lo que ocurre en las dependencias a mi cargo imposibilitando que lleve a cabo la responsabilidad primaria y funciones que me corresponde".

Por otra parte, la Dra. Grismado señala que la Subsecretaria, con diferentes memos organiza y supervisa dependencias a su cargo, sin darle intervención y arrogándose funciones que le son propias. Argumenta:


"conforme el Decreto 1397/20 a la Subsecretaria le corresponde la función de coordinar y garantizar el servicio - la logística del RPI-, no el diseño de políticas y normas, que le corresponde a la Dirección General a mi cargo; sin embargo lo ha hecho con la Disposición N° 11/21".

También manifiesta que en el informe de la Subsecretaria incorporado a las actuaciones se confunde la Mesa de Entradas correspondiente al sistema interno del RPI -que suplanta al registro diario previsto en la Ley N° 17.801- con el Sistema de Mesa de Entradas del SGT; y que los documentos registrales no se registran en este último sino en el sistema interno que es único en toda la jurisdicción con puestos habilitados para el ingreso; por lo que con la Disposición N° 11/21, se perjudica a la Dirección General, que sólo puede usar el sistema SGT. Explica que en el sistema interno por ser único, con puestos de trabajo habilitados, no hay alteración de plazos ni de prioridad ante el ingreso a través de la Dirección General o de las jurisdicciones, ya que son siempre correlativos, no siendo necesario su reingreso por la Dirección de la jurisdicción. Observa como incorrecta la creación de tres mesas de entradas SGT en la Disposición N° 11/21, considerando que sólo correspondería una única con distintos CUOF habilitados para las dependencias. Explica que con estas acciones se le impide tomar conocimiento de las cuestiones registrales, conforme art. 3 de la Disposición N° 11/21, y de las actuaciones administrativas ingresadas a través de las Mesas de Entradas SGT de las Direcciones Resistencia y Sáenz Peña.

Refiere a la imposibilidad para dar cumplimiento a las acciones que le corresponden conforme el Decreto 1397/20 en virtud del dictado de la Disposición N° 11/21; señalando que además a la Dirección General y sus dependientes directos se los excluye de toda comunicación en el ámbito del Registro y que "la desfuncionalización ha llegado a tal punto que nos han dejado sin tareas diarias", lo que declara configura una situación de violencia laboral.

En oportunidad de brindar Declaración Informativa, la Dra. Grismado acompañó fotocopia de la A.S. E3-2020-15827-A con sus anexos y de la Resolución N° 15/17 del Ministerio de Gobierno y Trabajo

Que posteriormente la Sra. Marina Grismado, presentó escrito



a fin de realizar manifestaciones aclaratorias en relación a la presentación de la Subsecretaría de Asuntos Registrales obrante a fs. 78/82. En el mismo, luego de realizar una reseña sobre normativa aplicable y estructura orgánica del RPI, manifiesta que "...de conformidad a las atribuciones del Decreto ley 306/69 en sus artículos 33 a 36, así como la responsabilidad primaria y las acciones que le fueron conferidas a la Dirección General del RPI mediante sucesivos decretos suscriptos por el Poder Ejecutivo Provincial, dicha Dirección General, tiene competencia en materia registral y no meramente administrativa...". Refiere que la Subsecretaría de Asuntos Registrales carece de aptitud para restringir funciones de la Dirección General como se expresa en la Disposición 11/21 y que con dicho instrumento también ha cercenado acciones y responsabilidad primaria de la Dirección General al conferir a las jurisdicciones la faculta exclusiva de ingresar toda documentación registral.

Asimismo manifiesta en su escrito la Sra. Grismado, respecto a lo argumentado por la Subsecretaría sobre la Resolución Ministerial N° 200/19, que "Por un lado habla del sistema de gestión de trámites de la Provincia, por la que se generan actuaciones simples, confundido dicho sistema con el mecanismo o sistema interno registral del RPI, en el que NUNCA se generan (...) actuaciones simples...". Aclara que ningún documento registral ingresa con carácter de actuaciones simple, sino que ingresa como documento registral por el sistema interno de RPI y no por SGT; señalando que tal registración obedece a la previsto en el art. 40 de la Ley 17801. También manifiesta que con la Disposición 11/21 la Dirección General ha quedado completamente excluida de la vida del Registro y desnuda de toda autoridad que le cabía y ante eventual paro de actividades o ante ausencias masivas por Covid, fue prohibida de garantizar la registración inmobiliaria; quedando restringida a actuaciones simples de carácter administrativo y de recursos humanos. Rechaza también en su escrito que la Dirección General no cuente con estructura para realizar la registración, afirmando que la estructura orgánica es el mismo RPI como un todo armónico; indicando que cuando ingresa un documento se activa todo el engranaje de la dependencia registral y que el sistema interno del RPI es único, por lo que indistintamente de puesto físico donde se habilite el sistema no se altera el orden registral. Explica que con la

Resolución 200/19 se habilitó el sistema en la oficina de la Dirección General, donde ante paros de personal, se daba ingreso, calificación, numeración cronológica y antes del fin de la jornada se remitía mediante actas a la dirección de jurisdicción para que reparta los documentos de acuerdo a la naturaleza de los mismos.

La Sra. Grismado señala que conforme Dto. 1397/20 sólo la Dirección General del RPI depende jerárquica y funcionalmente de la Subsecretaría, mientras que las Direcciones jurisdiccionales dependen jerárquica y funcionalmente de la Dirección General; de lo que resultaría su competencia para poner en funcionamiento a las direcciones y sus departamentos; señalando un supuesto abuso de autoridad por parte de la Subsecretaría de Asuntos Registrales, aislando a la Dirección General y dejándola excluida de toda comunicación oficial e intercambio con las autoridades u otros organismos. Finalmente refiere que la autoridad jerárquica superior ha vulnerado su derecho de propiedad, la garantía de trato digno e igualitario y el derecho a trabajar libremente entre otros.

Que en virtud de lo expuesto, esta Fiscalía resulta competente en el marco de la Ley Nro. 616-A para intervenir en la cuestión denunciada en las presentes actuaciones a fin de determinar de los antecedentes expuestos resultan comprobadas transgresiones a normas administrativas y/o la afectación a la gestión general administrativa.

Que para tal análisis resultan aplicables la Ley Nacional N° 17.801, Leyes Nro. 292-A, 293-A y 1120-C, Decretos 306/69, 292/10, 1128/14, 1525/17, 1370/18, 3912/19, 1397/20; y demás normativa vinculada.

Que siguiendo el planteo del denunciante debe considerarse en primer lugar si la Disposición N° 11/21 de la Subsecretaría de Asuntos Registrales restringe indebidamente las funciones, atribuciones y/o competencias de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble.

Que para ello deben tenerse en cuenta las competencias asignadas por la norma, tanto a la Subsecretaría de Asuntos Registrales como a la Dirección General del RPI y a las Direcciones jurisdiccionales; entendiendo la competencia como el conjunto de facultades que un agente puede legítimamente ejercer, expresamente otorgadas por el ordenamiento jurídico.



El Decreto N° 1397/20 establece como objetivos de la Subsecretaría de Asuntos Registrales "Coordinar y supervisar la actualización y organización de los registros de hechos vitales, estado civil y capacidad de las personas, propiedad del inmueble y personas jurídicas conforme la legislación vigente, otorgando certeza declarativa a todos los habitantes de la provincia, resguardando la competencia del estado en materia de centralización y registración de información que asegure su carácter público".

Que conforme el mismo Decreto, de la Subsecretaría de Asuntos Registrales depende la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble, y de ésta las Direcciones de Resistencia y Sáenz Peña. A la Dirección General del RPI le corresponde como responsabilidad primaria garantizar el cumplimiento de las normas legales vigentes en materia de registración inmobiliaria en todo el territorio provincial; sus acciones son: diseñar políticas y normas tendientes a garantizar la registración y publicidad registral; asesor técnicamente en materia registral a las autoridades superiores de la Jurisdicción; coordinar con organismos o instituciones competentes la asistencia técnica e intercambio de información, para las registraciones actualizadas de sus bienes dominiales y supervisar el funcionamiento y cumplimiento normativo de los Registros de Propiedad Inmueble en todo el territorio provincial, proponiendo acciones que posibiliten la eficiencia en la gestión. La Responsabilidad Primaria y las Acciones asignadas en el Decreto N° 1397/20 que aprueba la estructura organizativa del Ministerio de Gobierno y Trabajo son las mismas que las previstas en su antecedente N° 1128/14.

Que las Direcciones del Registro de la Propiedad Inmueble de Resistencia y Presidencia Roque Sáenz Peña tienen como responsabilidad primaria dar certeza y seguridad jurídica al Régimen Inmobiliario mediante un adecuado sistema de publicidad registral del tráfico de inmueble así como los gravámenes y restricciones que afecten a los mismos; entre las acciones asignadas se encuentran: inscribir en sus respectivas matrículas los inmuebles solicitados por rogación o por oficios judiciales; inscribir embargos e inhibiciones; efectuar las inscripciones de inmuebles dispuestos por compraventa, adjudicaciones judiciales por sucesiones, subastas públicas, divorcios, títulos otorgados por el Instituto de Colonización y Escribanía General

de Gobierno; efectuar las inscripciones de hipotecas, servidumbre, usufructo, uso y habitación y sus respectivas cancelaciones; y expedir certificados e informes de dominio de los inmuebles de dominio de los inmuebles ubicados en la provincia respecto a la titularidad de dominio de dicho inmueble y la libre disposición de las personas sobre ellos.

Que en el caso particular y respecto a las funciones asignadas a la Dirección General del RPI como dependiente de la Subsecretaría de Asuntos Registrales, considerando la clasificación de competencias en razón del grado, se trata de una "desconcentración" en tanto se atribuye porciones de competencia a órganos inferiores dentro del mismo ente estatal.

Que entre la Subsecretaría y la Dirección General, y entre ésta y las Direcciones jurisdiccionales se da una relación jerárquica directa, por la que ambos órganos deben vincularse a fin de asegurar la unidad de acción.

Que en el caso de la Dirección General del RPI, con competencia propia y desconcentrada conforme Decreto N° 1397/20, bajo la jerarquía de la Subsecretaría de Asuntos Registrales, el superior jerárquico puede dar instrucciones generales, pero no órdenes particulares dentro de las atribuciones propias y específicas desconcentradas; y, dictado un acto por el órgano desconcentrado, el superior sólo puede revocarlo, reformarlo o sustituirlo por razones de legitimidad.

Que la Disposición N° 11/21 de la Subsecretaría de Asuntos Registrales cuestionada por el denunciante establece en su art. 1° la implementación y funcionamiento de tres Mesas de Entradas y Salidas de conformidad al Sistema de Gestión de Trámites (SGT); en su art. 2° restringe el funcionamiento de la Mesa de Entradas y Salidas de la Dirección General del RPI a la creación, ingreso, derivaciones y/o intervenciones de las Actuaciones Simples de carácter Administrativo y referidas a Recursos Humanos o que le pudieran corresponder en virtud de las funciones establecidas por el Decreto 1128/14 y en su artículo 3° establece que las Mesas de Entradas y Salidas correspondientes a las Direcciones Jurisdicción Resistencia y Sáenz Peña tendrán la facultad exclusiva de ingresar toda la documentación Registral.

Que de un primer análisis surge la competencia de la Subsecretaría de Asuntos Registrales para el dictado de la mencionada



Disposición en orden a la "organización de los registros" que le corresponde; por lo que debe analizarse si el contenido la misma es respetuoso del principio de legalidad y de jerarquía normativa.

Que en lo que respecta a la supuesta restricción de competencias conferidas por Decreto a la Dirección General mediante la Disposición N° 11/21 puede decirse que la misma no se encuentra en directa contradicción con las competencias asignadas por el Decreto N° 1397/20, y no logra modificar las atribuciones otorgadas por Decreto a la Dirección. Por una parte, por considerar que el artículo 1° si bien "restringe" el funcionamiento de la Mesa de Entradas de la Dirección General, circunscribe la restricción y habilita las intervenciones que le pudieran corresponder por Decreto N° 1128/14 predecesor al N° 1397/20. Además la "facultad exclusiva" para el ingreso de documentación registral asignada a las Direcciones jurisdiccionales en el art. 3°, sin bien implica una restricción indirecta para la Dirección General, no se contraponen con las acciones asignadas a ésta que se vinculan al diseño, asesoramiento, coordinación y supervisión de las Direcciones dependientes.

Sin perjuicio de ello, también debe señalarse que la responsabilidad de garantizar el cumplimiento de las normas en materia de registración inmobiliaria, implica que de manera excepcional y cuando sea necesaria garantizar la registración y publicidad registral -como en el caso de paros de personal prolongados y situaciones de excepción como la suscitada ante las medidas adoptadas en virtud de la emergencia sanitaria por COVID 19- podría resultar pertinente la avocación de la Dirección General a competencias singulares de las Direcciones Jurisdiccionales, tales como las vinculadas al ingreso de documentación registral.

En el Código de Procedimientos Administrativos de la Provincia el art. 73 dispone que el Poder Ejecutivo podrá de oficio avocarse al conocimiento y decisión de los órganos de la administración central; se trata de una permisión general -aunque no absoluta-.

La avocación, instituto por el cual un órgano determinado, por un acto administrativo propio, adquiere competencia que materialmente coincide con la de un órgano inferior, sobre la base de que tal competencia está contenida en la del órgano superior es procedente siempre a menos que norma

expresa disponga la contrario (Dictamen 117/200, T 244, P 510). Aunque, como enseñan autores como Balbin y Gordillo, para que tal avocación resulte ajustada a derecho deberá implicar: traslación del ejercicio de competencias y no de titularidad, traslación de competencias específicas y no generales, ser de carácter transitorio y no permanente, y ser realizado por actos de alcance particular y no general (Balbin:2015).

Por lo que, en el caso de la Dirección General del RPI bastaría que de manera suficientemente motivada en circunstancias excepcionales, por razones de oportunidad de forma transitoria y particular se disponga su intervención en actos que le corresponden a las Direcciones Jurisdiccionales. Tal como se hizo en su oportunidad mediante el dictado de la Resolución N° 200/19 del Ministerio de Gobierno y Trabajo y con la Disposición N° 104/19 de la Subsecretaría de Asuntos Registrales - dejados sin efecto por Resolución N° 88/21 del Ministerio de Gobierno y Trabajo-.

Que por otra parte, el dictado de la Disposición N° 11/21 no debe importar la imposibilidad para la Dirección General del RPI de acceder al sistema de ordenamiento diario previsto en el art. 40 de la Ley N° 17.801, en tanto deviene necesario el acceso a fin de que puede dar cumplimiento a las funciones vinculadas con la supervisión de las Direcciones Jurisdiccionales, conforme lo previsto en el Decreto 1397/20.

Por otra parte, y respecto al supuesto error en que se habría incurrido en la Disposición N° 11/21 de la Subsecretaría de Asuntos Registrales confundiendo las Mesas de Entradas y Salidas correspondientes al Sistema de Gestión de Trámite con el "sistema de ordenamiento diario donde se anotará la presentación de los documentos por orden cronológico, asignándoles el número correlativo que les corresponda" previsto en el art. 40 de la Ley N° 17.801; debe considerarse que la disposición en cuestión fue dictada visto la Ley N° 17.801 y los Decretos N° 1528/17 y 1370/18. El Decreto 1525/17 crea la Plataforma de Servicios "Tu Gobierno Digital" y el Decreto N° 1370/18 implementa el Sistema de Gestión de Trámites (SGT) para la incorporación de las actuaciones administrativas electrónicas y la obligatoriedad de su uso para todos los Organismos de la Administración Central en el ámbito del Poder Ejecutivo.



Por lo que, considerando que el SGT implementado por Decreto y a cuyo efecto se establecieron las Mesas de Entradas en el ámbito del Registro de la Propiedad Inmueble tiene por objeto la gestión de actuaciones administrativas, debe distinguirse tal sistema del ordenamiento diario donde se anota la presentación de los documentos registrales por orden cronológico, conforme el art. 40 de la Ley Nacional 17.801.

Que a tal efecto debe diferenciarse la función administrativa que llevan a cabo las áreas operativas de la Administración Pública y dentro del Registro de la Propiedad Inmueble, vinculadas específicamente a la gestión administrativa, cuyos procedimientos se encuentran regulados por la Ley Nro. 179-A y demás normativa local, incluyendo Decretos del Ejecutivo Provincial; de la función registral inmobiliaria, asignada particularmente y de manera exclusiva a las dependencias que conforman el RPI, cuya actividad se encuentra regulada por el Código Civil y Comercial, por la Ley 17.801 y el Decreto Provincial N° 306/69.

Que en virtud de lo expuesto resulta pertinente recomendar a la Subsecretaría de Asuntos Registrales la revisión de la Disposición N° 11/21 a fin de evaluar su pertinencia en orden a las consideraciones efectuadas precedentemente.

Que por otra parte en la denuncia se refiere a la supuesta improcedencia de la creación de tres mesas de entradas en el RPI de conformidad con el SGT mediante la Disposición N° 11/21, considerando que atento a que la dependencia conforma el Ministerio de Gobierno y Trabajo le correspondería la Mesa de Entradas Central del Ministerio. Que para dirimir esta cuestión y determinar la pertinencia de lo allí dispuesto resulta competente la Secretaría General de Gobernación (ex Secretaría General de Gobierno y Coordinación), en su carácter de Órgano Rector del Sistema de Gestión de Trámites (Art. 3°, Dto. 1370/18).

Que el denunciante también refiere al Dictado de los Memorandos Nro. 10/20 y 11/20 de la Subsecretaría de Asuntos Registrales, por considerar que los mismos obstaculizarían el ejercicio de funciones propias de la Dirección del RPI.

Que por Memorándum N° 10/20 de la Subsecretaría de

Asuntos Registrales dirigido a las Dirección del RPI Resistencia y Sáenz Peña se comunica el deber de implementar por instrumento correspondiente la modalidad de atención al público en el marco de la Emergencia Sanitaria; y por Memorándum N° 11/20 de la misma Subsecretaría a la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble se ordena el deber de suministrar la colocación y disposición de los elementos e insumos de cuidado y prevención sanitarios.

Que si bien ambos Memorándums fueron dictados en ejercicio de la competencia asignada a la Subsecretaría por el Decreto N° 1128/14 - vigente en ese entonces-, en virtud de que tiene por objetivo la coordinación, supervisión y organización de los registros; debe observarse que en el Memorándum N° 10/20 la Subsecretaría se avoca a funciones que son propias de la Dirección General por dirigirse a las Direcciones Jurisdiccionales, las que dependen en línea jerárquica directa de la General, conforme estructura orgánica.

Que en virtud de ello resulta pertinente reiterar que para que proceda el avocamiento, que como se ha dicho es la regla, éste debe ser de carácter excepcional, debiendo derivarse de un acto administrativo propio debidamente motivado con las razones de oportunidad que lo justifican; ya que de lo contrario atentaría contra el principio de jerarquía, el cual que implica una dirección en estricta línea jerárquica directa y que exige una subordinación y coordinación de órganos armónica. Todo ello necesaria para una adecuada articulación de los órganos, asegurando la unidad de acción de los mismos.

Además, la avocación del superior encuentra su límite en competencias atribuidas al inferior de forma exclusiva. Por lo que, la avocación de la Subsecretaría de Asuntos Registrales en competencias asignadas al Registro de la Propiedad Inmueble por el régimen previsto en la Ley Nacional N° 17.801, resulta improcedente en virtud de la exclusividad de tales atribuciones propias y específicas. Teniendo en cuenta al efecto, conforme la ley nacional, que el Registro de la Propiedad es el que garantiza la seguridad jurídica a los derechos inscriptos y la celeridad del tráfico jurídico de las distintas operaciones de transacción.

Que en virtud de la mentada relación jerárquica, la



organización y supervisión de las Direcciones Jurisdicciones corresponde a la Dirección General. En cambio, la Subsecretaría de Asuntos Registrales puede organizar los registros a través de indicaciones o lineamientos generales dirigidos a la Dirección General. En consecuencia, no resulta admisible el ejercicio de tales facultades de forma directa y recurrente por parte de la Subsecretaría, sobrepasando a la Dirección General; ya que excedería los límites señalados del supuesto de avocación.

Que en lo que respecta a la "Notificación electrónica de fecha 21 de agosto de 2020" mencionada por el denunciante, mediante la cual la Subsecretaría de Asuntos Registrales habría rechazado un "Proyecto de Disposición sobre la vigencia de validez de los certificados vencidos o con fecha de vencimiento inminente por causas no imputables a los profesionales" elevado por la Dirección General; si bien el proyecto se enmarca en las atribuciones de la Dirección General vinculadas al diseño de normas para garantizar la registración y publicidad registral y al asesoramiento técnico en materia registral a las autoridades superiores de la Jurisdicción, corresponde a la Subsecretaría de Asuntos Registrales considerar su pertinencia y por lo tanto aprobar o rechazar los proyectos.

Sin perjuicio de lo cual debe recordarse que el ejercicio de las facultades discrecionales de las autoridades administrativas debe ajustarse de manera especial a los principios de motivación de la decisión, razonabilidad y legitimidad; por lo que resulta recomendable que la relación jerárquica se desenvuelva en el marco de diálogo y coordinación entre las diferentes dependencias, a fin de lograr la eficiencia en materia de registración inmobiliaria en la misma.

Que respecto a la violación a la carrera administrativa mediante el cercenamiento y la obstaculización del ejercicio de las funciones de la Dirección General referido por el denunciante, así como ante posibles conflictos de competencia de sus inferiores jerárquicos entre sí, resulta pertinente requerir al Ministro de Gobierno y Trabajo su intervención a fin de arribar a soluciones que permita el desempeño armónico de las dependencias, previniendo intromisiones indebidas en las competencias, asegurando el normal ejercicio de las facultades que le corresponden a las áreas subordinadas y

garantizando el respeto de la vía jerárquica directa de la Subsecretaría de Asuntos Registrales, la Dirección General del RPI y las Direcciones Jurisdiccionales.

Que finalmente, y atento a la situación de violencia laboral a la que aludió la Sra. Grismado en oportunidad de prestar declaración informativa, resulta necesario poner en conocimiento de la situación expuesta a la Subsecretaría de Derechos Humanos y Géneros a fin de que intervenga la Oficina Interdisciplinaria para la Prevención, Tratamiento y Sanción de la Violencia Laboral conforme prescripciones y competencia asignada por Ley Nro. 2023-A de "Prevención y erradicación de la violencia laboral en el ámbito de la Administración Pública" y Decreto N° 1302/15, remitiendo a tal efecto copia de la presente y poniendo a su disposición las presentes actuaciones.

Por todo lo expuesto, normas legales citadas y facultades conferidas por Ley Nro. 616-A;

**EL FISCAL GENERAL
DE INVESTIGACIONES ADMINISTRATIVAS**

RESUELVE:

I.- TENER POR CONCLUIDA la investigación formal, legal y documental llevada a cabo por esta Fiscalía de Investigaciones Administrativas, en el marco de la Ley 616-A y demás normativa citada, conforme los considerandos suficientemente expuestos.-

II.- REQUERIR al Ministro de Gobierno y Trabajo su intervención y la instrumentación de medidas a fin de evitar conflictos entre la Subsecretaría de Asuntos Registrales, la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmuebles y las Direcciones de Resistencia y Sáenz Peña entre sí, conforme las consideraciones efectuadas en la presente y competencias asignadas.-

III.- PONER en conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Registrales la presente Resolución, a fin de la consideración de las observaciones realizadas en la misma y RECOMENDANDO la revisión de la Disposición N° 11/21 de su registro.-

IV.- REMITIR copia de la presente a la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de su conocimiento, conforme lo solicitado mediante actuación electrónica E3-2022-16111-Ae.-

V.- SOLICITAR a la Secretaría General de Gobernación que en su carácter de Órgano Rector del Sistema de Gestión de Trámites, se

expida respecto a la procedencia de creación de tres mesas de entradas en el ámbito del Registro de la Propiedad Inmueble de conformidad con el SGT mediante la Disposición N° 11/21 - adjuntando copia de la misma-, considerando si por el contrario le correspondería la Mesa de Entradas Central del Ministerio de Gobierno y Trabajo del cual depende.-

VI.- SOLICITAR a la Secretaría de Derechos Humanos y Géneros su intervención a través de la Oficina Interdisciplinaria para la Prevención, Tratamiento y Sanción de la Violencia Laboral conforme prescripciones y competencia asignada por Ley Nro. 2023-A de "Prevención y erradicación de la violencia laboral en el ámbito de la Administración Pública" y Decreto N° 1302/15, en la situación planteada por la Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia, Dra. Marina Olga Ramírez Grismado; remitiendo a tal efecto copia de la presente para su conocimiento y poniendo a su disposición las presentes actuaciones.-

VII.- LIBRAR los recaudos pertinentes. TOMAR razón por Mesa de Entradas y Salidas, y oportunamente ARCHÍVESE.-

RESOLUCIÓN N° 2617/22




Dr. GUSTAVO SANTIAGO LEDEZMAN
FISCAL GENERAL
Fiscalía de Investigaciones Administrativas