



## *Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble*

### **XLV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

Mendoza, agosto de 2008

TEMA 5

ZONAS DE SEGURIDAD (NORMATIVA)

VISTO:

La problemática que plantea el tratamiento en sede registral en las inscripciones de actos jurídicos por los cuales se transfiera el dominio, arrendamiento o locación, o cualquier forma de derechos reales o personales en virtud de los cuales deba entregarse la posesión o tenencia de inmuebles ubicados en Zonas de Seguridad de Fronteras.

Las dificultades que producen en el ámbito del Registro de la Propiedad la aplicación de las normas legales y reglamentarias referidas a Zonas de Seguridad.

CONSIDERANDO

Lo dispuesto por el Decreto 32.530/49 reglamentario de la Ley 12.913 (Decreto-Ley 15.335/44) en su artículo 7: “El Registro de la Propiedad o repartición que deba registrar la escritura, contrato u otro documento sobre transferencia o arrendamiento de inmuebles en las Zonas de Seguridad, NO DARA CURSO A LA INSCRIPCIÓN cuando no lleve la constancia de la previa autorización y comunicará su rechazo a la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad”.

Que de conformidad a las normas citadas y las Resoluciones dictadas por la Superintendencia Nacional de Fronteras – Comisión Nacional de Zonas de Seguridad, los Registros de la Propiedad Inmueble deben controlar el cumplimiento del RÉGIMEN DE PREVIA CONFORMIDAD en todos los inmuebles comprendidos en las Zonas de Seguridad de Fronteras.

Que las normas aplicables a los distintos supuestos son complejas y no aportan suficiente claridad jurídica ante los distintos documentos que se presentan para su registración.



## *Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble*

Que la calificación en cuanto al sujeto es previamente realizada por el autorizante del documento y los registradores no pueden exceder sus funciones, procediendo a verificar los datos de las personas físicas o jurídicas intervinientes en el respectivo negocio.

Que el tema fue tratado en las Reuniones de Directores número XIV, XV, XVI, XIX y XXV en las que se reiteró la necesidad de que los Directores de los Registros de la Propiedad Inmueble mantengan una reunión conjunta con el máximo nivel directivo de la Comisión Nacional de zonas de Seguridad a fin de imponerle al mismo de los problemas y situaciones creadas con motivo de la aplicación del régimen respectivo.

Que si bien la normativa vigente obliga a los funcionarios a no otorgar documentos traslativos de derechos reales o personales en virtud de los cuales deba entregarse la posesión o tenencia de inmuebles ubicados en zonas de seguridad, y a los Registros a rechazar los instrumentos presentados para su inscripción que no cumplan el requisito de la previa conformidad, se impone la necesidad de ajustar dichas disposiciones, según sea el caso, a la realidad del tráfico inmobiliario con el objeto de evitar consecuencias relevantes y afectar la seguridad jurídica con la falta de inscripción de los referidos actos jurídicos.

Que la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad, demora excesivamente la expedición de los certificados de previa conformidad, situación que también afecta, hasta impedir inclusive, el normal desenvolvimiento de los negocios inmobiliarios y su consecuente publicidad registral.

Que conforme al artículo 2505 y concordantes del Código Civil, el rechazo de la registración de los documentos carentes del requisito aludido, implican la falta de publicidad a terceros, de negocios jurídicamente concluidos.

Que el incumplimiento de las normas reguladoras del Régimen de Zonas de Seguridad por parte de funcionarios autorizantes de documentos sujetos a inscripción puede generar responsabilidad a los registradores y que hay supuestos en los que la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad ha expedido la correspondiente certificación que ha posibilitado LA CONFIRMACIÓN de los actos otorgados sin ese requisito previo e ineludible.

Por ello:

LA XLV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE



## *Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble*

### RESUELVE:

Artículo 1º.- Encomendar al Secretario Ejecutivo del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble, realice las gestiones necesarias ante los organismos pertinentes y el Consejo Federal del Notariado Argentino para imponerlos sobre la imperiosa necesidad de resolver en forma conjunta la aplicación de la normativa vigente y su factible modificación.

Artículo 2º.- Sugerir a los Registros que sistemáticamente rechazan los documentos que carezcan del requisito de previa conformidad, que procedan a la inscripción PROVISIONAL, según lo dispone el artículo 9 inciso b) de la Ley 17801, otorgando las consecuentes prórrogas en la medida de la necesidad que ocasione la demora en la obtención del certificado, admitiendo la posibilidad de inscripción definitiva mediante documentos complementarios que subsanen los motivos que originaran la inscripción provisional.

Artículo 3º.- Proponer a los Registradores que se aplique lo dispuesto en los artículos 34 de la Resolución 205/95 y artículo 12 inciso a) de la Resolución 206/95, y sus concordantes, verificando que en los documentos se tipifique jurídicamente la comprensión o excepción respecto del Régimen de previa conformidad.

Artículo 4º.- Si bien es responsabilidad de los autorizantes de los documentos consignar en los mismos la ubicación del inmueble respecto a zonas de seguridad, los Registradores verificarán los datos manifestados en el instrumento presentado, y en caso de duda, el inscriptor podrá requerir certificación de la autoridad competente respecto a la comprensión o no del inmueble dentro de zona de seguridad.