



PROVINCIA del CHACO
Ministerio de Gobierno y Trabajo
Registro de la Propiedad Inmueble Resistencia
Av. Las Heras y Juan B. Justo
Resistencia – T. E. N° 0362–423266

“2020-Año del Congreso Pedagógico. Ley 3114-A“

Resistencia, 13 de Marzo de 2020.

VISTO:

El interés legítimo requerido para acceder a la publicidad registral; y

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 21 de la Ley 17801 establece que el Registro es público para quien tenga interés legítimo en conocer el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptas.

Que el art.21 de la Ley 17801, estableció la presunción que tienen ciertos profesionales para conocer los asientos registrales.

Que la reglamentación local presume dicho interés y admite la publicidad de los asientos para los órganos del Estado Nacional, Provincial o Municipal, Poder Judicial y para las personas que ejerzan las profesiones de escribano, abogado, procurador, agrimensor, ingeniero, arquitecto, contador público o martillero -Arts. 2, 3 y 18 del Decreto 306/69 y sus leyes modificatorias.

Que, asimismo, para quienes no se encuentren comprendidos en la enumeración legal, se prevé la posibilidad de acreditar dicho interés ante esta Dirección General (art.4 de aplicación supletoria).

Que, esta Dirección la derogó de todo criterio que restrinja el acceso a la información en el marco de la normativa de la Ley 24240.

Que tal tesitura va en consonancia con la evolución de la jurisprudencia y la doctrina, que han formulado sus reparos a la categoría de interés legítimo, máxime a partir del fallo Halabi Ernesto c/Poder Ejecutivo Nacional – Ley 25783 y Decreto 1563/04 s/amparo. Sentencia del 24/12/2009 por parte de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

Que, en este orden de ideas, cabe mencionar los procesos de incidencia colectiva y las normas que regulan el acceso a la información pública.

Que así, la ley 27.275 en su artículo 4° establece que “toda persona humana o jurídica, pública o privada, tiene derecho a solicitar y recibir información pública no pudiendo exigirse al solicitante que motive la solicitud, que acredite derecho subjetivo o interés legítimo o que cuente con patrocinio letrado.”

Que el artículo 3° de la misma norma considera información pública a “todo tipo de dato contenido en documentos de cualquier formato que los sujetos obligados enumerados en el artículo 7° de la presente ley generen, obtengan, transformen, controlen o custodien.”

Que este Registro es un sujeto comprendido en la enumeración del Art. 7, inc. a), de la ley 27275.

Que la Administración Pública solo puede denegar la información “(...) por acto fundado, si se verificara que la misma no existe y que no está obligado legalmente a producirla o que está incluida dentro de alguna de las excepciones previstas en la ley (...)” –Art. 8° y 13°, Ley 27275.

Que en autos “Gil Lavedra, Ricardo Rodolfo c/Estado Nacional- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos -Inspección General de Justicia s/amparo” se discutió la legitimación del actor, en su calidad de ciudadano, para conocer si determinadas sociedades se



PROVINCIA del CHACO
Ministerio de Gobierno y Trabajo
Registro de la Propiedad Inmueble Resistencia
Av. Las Heras y Juan B. Justo
Resistencia – T. E. N° 0362–423266

encontraban inscriptas, en qué carácter y, en tal caso, obtener copia de los estatutos sociales, detalle de la composición de los órganos de gobierno y fiscalización, accionistas, domicilios y demás datos relevantes. Al respecto, en oportunidad de pronunciarse en el recurso extraordinario deducido por la demanda, la CSJN sostuvo que “(...) el derecho a solicitar información en poder del Estado corresponde a toda persona, sin necesidad de acreditar un interés o afectación directa; es decir, que la legitimación activa es amplia, de conformidad con el principio de máxima divulgación que rige la materia (ver Fallos: 335:2393 y sus citas, y el precedente C.830.XLVI "CIPPEC c/ E.N. - Min. de Desarrollo Social - dto. 1172/2003 s/ amparo ley 16.986", del 26 de marzo de 2014).”

Que, por su parte, el artículo 3° del Decreto 1759/1972 admite como parte del proceso administrativo a toda persona que invoque un derecho subjetivo o un interés legítimo.

Que a diferencia de esa norma administrativa, que tiene por objeto la legitimación procesal, el Art. 21 de la ley 17801 regula el acceso a los asientos registrales, es decir, la publicidad registral; desde este punto de vista, la cuestión se vincula más con el acceso a la información que con la legitimación para ser parte de un proceso, sea administrativo o judicial.

Que, efectivamente, el efecto principal de la inscripción es tornar oponibles los derechos reales frente a terceros –Art. 1893 CCyCN- y, para ello, es preciso que estos cuenten con instrumentos aptos para conocer los asientos.

Que, en síntesis, mientras la ley registral exige interés legítimo para la publicidad registral, la tendencia jurisprudencial y doctrinaria marca un claro cuestionamiento a esa categoría, asimismo, la reglamentación local presume dicho interés para ciertas personas públicas y privadas y permite al resto de las personas acreditarlo conforme con el criterio de la Dirección del Registro; todo ello, al tiempo que la ley 27275 establece una amplia legitimación para el acceso a la información pública.

Que si bien la ley 17801 se trata de una norma especial en relación con lo establecido por la ley 27275, queda suficientemente claro que la categoría de interés legítimo ha perdido la fuerza con la cual el legislador la había considerado.

Que, en rigor, el interés legítimo requerido en la norma registral pretende establecer alguna vinculación entre el solicitante y el inmueble objeto del informe, sin embargo, esa vinculación es difícilmente comprobable en la práctica registral.

Que el solo hecho de instar la solicitud de informe demuestra de suyo un interés; interés que, sobre la base de la actual normativa y jurisprudencia, cada vez admite menos calificativos.

Que, con el propósito de armonizar las normas en conflicto y adecuar la práctica registral a tenor de la directriz de la CSJN y de la ley 27275, esta Dirección presumirá, salvo prueba en contrario, que existe interés legítimo en todos los casos en los que la identidad del solicitante se compruebe de forma segura y siempre que se encuentren completos los campos obligatorios en el respectivo formulario.

Que, a propósito de ello, el servicio de publicidad web funciona sobre la base de dicha identificación, sea a través del Sistema de Abonados.

Que, obviamente, asumir el criterio expuesto de ningún modo significa admitir situaciones de abusos de quienes pretendan utilizar los medios legales con fines deshonestos.

Que en uso de las atribuciones conferidas por el Art. 36°, inciso c) del Decreto Ley 306/69.



PROVINCIA del CHACO
Ministerio de Gobierno y Trabajo
Registro de la Propiedad Inmueble Resistencia
Av. Las Heras y Juan B. Justo
Resistencia – T. E. N° 0362-423266

LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DISPONE

- Art. 1.** PRESÚMASE, salvo prueba en contrario, que toda persona que requiera conocer los asientos registrales cuenta con el interés legítimo que exige el Art. 21 de la Ley 17801, siempre que se encuentre debidamente acreditada su identidad por los medios que el Registro disponga al efecto y que se completen todos los campos obligatorios en el respectivo formulario.
- Art. 2.** Las disposiciones, instrucciones y demás normas registrales que regulen aspectos vinculados con dicho interés se deberán aplicar conforme con la presunción establecida en el artículo precedente.
- Art. 3.** NOTIFIQUESE, regístrese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.

DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL N°32/2020.-

LILIA NOEMI DIEZ
ABOGADA-ESCRIBANA
DIRECTORA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE