DICTAMEN N° 255

REF: EXPTE. Nº E3-2017-216E "DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE -RESISTENCIA – INSTRUCCIÓN DE SUMARIO ADMINISTRATIVO – DISP. INT. N° 21/2017"

DE: ASESORÍA GENERAL DE GOBIERNO
PROVINCIA DEL CHACO
DR. JORGE PABLO ALEGRE

A: REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
PROVINCIA DEL CHACO
DRA. LILIA NOEMÍ DIEZ

COPIA DIGITAL

De mi consideración:

Se derivan las presentes actuaciones a esta Asesoría General de Gobierno, a los fines previstos por el Artículo 73, segundo párrafo, del "Reglamento de Sumarios de la Administración Pública Provincial" -anexo al Decreto Nº 1311/99-.

Las presentes actuaciones sumariales tuvieron inicio en la Disposición Nº 21, de fecha 06 de enero de 2017, emanada de la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble (en adelante RPI) por la cual se ordenó la instrucción de sumario administrativo en el Departamento Medidas Cautelares para el deslinde de responsabilidad ante la falta de bloqueo de la matricula con Mesa de Entrada N° 024423 de fecha 14 de diciembre de 2016 (fs. 02 y vta).

I.- ANTECEDENTES Y NORMATIVA:

I.1.- Por Disposición Interna Técnica N° 78/2016 –RPI-, de fecha 21/12/2016, se dispuso inscribir en forma definitiva el embargo ordenado en autos caratulados "Escobar María Antonia c/Estoup, Elpidio Reinaldo s/despido, etc." Expte N° 294/2012 –Juzgado del Trabajo Nº 4, de la ciudad de Resistencia-, en la matrícula 869 del Dpto. Bermejo, conforme a Oficio Nº 1039/16 que ingreso a Mesa de Entrada Nº 024423 del 14/12/2016 (fs. 3).

Según se desprende de la misma Disposición, El Oficio N° 1039/16, ordenaba trabar embargo sobre el Folio Real Matrícula N° 869 del Departamento Bermejo, conforme lo dispuesto en los autos ya mencionados.

La matrícula N° 869 del Departamento Bermejo, conjuntamente con otras, se encontraba fuera del Departamento Fichero y Procesamiento de Datos (retirada por la agente Cynthia Graciela Fernández) para realizar asientos de cancelación de hipotecas, ingresados con los números de Mesa de Entradas 024085 de fecha 07/12/2016 y 024471 de fecha 14/12/2016, registrándose ambas en los asientos 3 y 4 c) de Cancelaciones.

Las matrículas fueron devueltas al Departamento Fichero y Procesamiento de Datos el día 15/12/2016 por la agente Fernández, procediéndose a la actualización de datos antes de la entrega de la citada matrícula N° 869 –junto con otras- a la agente Pabla Romina Espinoza.

La agente Espinoza requirió esas matrículas para expedir el certificado 024657 de fecha 15/12/16, para hipoteca, a solicitud de la Escribana María Mercedes Marinich. Certificado éste que sería utilizado por la Escribana Liliana Golo de Morra, titular de registro notarial de la ciudad de Corrientes, Capital.

El certificado presentado bajo mesa de entrada N° 024657 del 15/12/2016 fue expedido sin la publicidad de la medida cautelar referenciada supra – a pesar de que la publicidad correspondía- debido a que el oficio de embargo había ingresado el día anterior.

Ante la fuga registral y lo establecido en el art. 19 de la Ley Nº 17.801, que privilegia el orden de prioridad, y a fin de subsanarse la omisión de publicidad del embargo, debió dictarse la Disposición Interna N° 78/16 ya referida (fs. 3 y vta).

El artículo 1 de esa Disposición ordenó la inscripción en forma definitiva del embargo y el artículo 2 instruyó comunicar fehacientemente de ello a la Escribana María Mercedes Marinich y por su intermedio a la Escribana Liliana Golo de Morra, a fin de evitar perjuicios a terceros.

Seguidamente, por Disposición Nº 21 –RPI- de fecha 06 de enero de 2017, se ordenó la instrucción del presente sumario administrativo en el Departamento Medidas Cautelares (fs. 2 y 2 vta.).

I.2.- Recibidos los autos por la Dirección de Sumarios y designada la Instrucción Sumarial, ésta dio comienzo a su labor.

A fs. 8/11, la Directora del Registro de la Propiedad Inmueble –en respuesta a pedido de la Instrucción- remitió nómina de empleados del Departamento de Medidas Cautelares e informó que el documento ingresado por ME 24423-14/12/2016 fue asignado a la agente Natalia Ríos Zequeira y que el certificado ingresado por ME 24657-15/12/16 le fue entregado a la agente Romina Espinosa. En prueba de lo aseverado, adjuntó impresión de listado de movimiento

COPIA DIGITAL

de ambos certificados, así como fotocopia certificada del Folio Real Nº 869 del Departamento Bermejo (fs. 27).

A fs. 32 obra declaración informativa de la agente Pabla Romina Espinoza, quien manifiestó que solicito el folio N° 869 el 15/12/2016 para un certificado con 20 sobretasas (que tenía que salir ese mismo día) y que el folio se encontraba libre. Agregó que en la misma fecha que devolvió el folio (el 20/12/2016) Natalia Ríos Zequeira le envió un mensaje por medio del sistema interno pidiendo que devuelva el folio. Indicó que al momento de hacer el asiento del certificado el inmueble no poseía gravámenes, pues se encontraban todos cancelados.

A fs. 33 obra declaración informativa de la agente Cynthia Graciela Fernández quien expresó que el 15/12/16 devolvió el folio N° 869, que había solicitado para realizar una cancelación de hipoteca. Y, que la agente Zequeira nunca le pidió el folio, ni por sistema ni personalmente.

A fs. 34 y vta. obra declaración informativa de la agente Natalia Ríos Zequeira quien dijo que la ME 24423 ingresó el 14/12/16 a las 7.30 hs. y se la asignaron el día 15/12/2016. Añade que al intentar pedir la matricula al fichero, la Sra. Gabriela Roa - Jefa de Departamento de Medidas Cautelares- adviertió que dicha matricula la tenía la agente Fernández para la ME 24085, por lo que activó la alarma de retorno (que se supone debía dar aviso una vez que la matricula se devolvía al fichero).

Aclaró la declarante que los agentes que hacen medidas cautelares no hacen la solicitud de matrículas, sino que quienes las solicitan son quienes asignan la tarea (en este caso la Sra. Roa y el Sr. Valenzuela). Y que, al no activarse la alarma, la matrícula -luego de su reingreso al Fichero- fue retirada por la agente Espinoza para realizar un certificado que contaba con 20 sobretasas por lo que era tramite urgente.

Sigue diciendo la agente Zequeira que el folio fue retirado por la Sra. Espinoza el 15/12/16 a las 10:34 hs. y que el sistema interno del RPI se notifica a la Sra. Roa que la matrícula fue devuelta al fichero el día 15/12/16 a las 11:02 hs., por lo que *"se visualiza un error propio del sistema, ya que el aviso de Alarma de Retorno o de devolución de matrícula al fichero se hace después de haber hecho entrega de dicha matrícula a la Sra. Espinoza"*.

Es más, según sus palabras: *"La Sra. Espinoza realiza su trabajo haciendo el certificado, el cual es controlado por la Sra. Rosa Montiel, y pasado al área de Mesa de Entradas a las 12:10 hs. y lo recibe la agente de Mesa de Entradas a las 12:39 hs. Valga la aclaración que no se registró en el sistema el retiro por parte del usuario de ese certificado, recién el 09/01/17 a las 9:07 hs.*

COPIA DIGITAL

Gabriela Santajuliana anota en el sistema interno que el día 16/12/16 el usuario retiró por cuaderno el certificado, dejo sentado que desconozco por qué motivo la entrega se realizó por cuaderno si ese día el sistema andaba perfecto".

A fs. 37 obra informe circunstanciado del Licenciado en Sistemas Aldo Ulises Marano -personal de planta del Registro de la Propiedad Inmueble-, en el que hace una extensa explicación del sistema de trabajo en lo que respecta a la solicitud de matrículas a través del sistema informático desde el puesto de trabajo. Dice que una vez ubicado el inmueble en el *"Sistema de Titulares"*, el agente solicita la matrícula a Fichero, consignando el número de trámite y el motivo de la solicitud. Entonces, el personal de fichero ubica las matrículas e informa al sistema que están listas para ser retiradas, momento en el cual el sistema informático envía un mensaje al agente a través del sistema de mensajería interna ("*R.P.I. Messenger*") para que se dirija a realizar la *"transacción"* que permite el retiro físico de la/s matricula/s solicitadas.

Aclaró el informante que la transacción requiere la contraseña de ambos agentes intervinientes y que, cuando una matrícula es solicitada o retirada, no es posible volver a solicitarla hasta que sea devuelta. Asimismo, manifiesta que la *"Alarma de Retorno"* solo puede ser activada por un agente a la vez por cada inmueble y no garantiza la disponibilidad para solicitarla, ni asegura su reserva, ya que al ser devuelta cualquier agente podría solicitarla.

Otro dato de interés que aportó el Licenciado Marano es que, la mensajería automática podría retrasarse varios minutos o incluso más de una hora en días de mucho flujo y congestión de mensajes.

Afirmó también el informante que, el envío de un mensaje (*R.P.I. Messenger*) no garantiza la inmediata lectura, ya que el agente destinatario podría estar realizando otras tareas sin utilizar el sistema informático.

Respecto a si la agente Roa había solicitado alarma de retorno, Marano explicó que no es posible indicar la fecha de activación de la *"alarma de retorno"*, ya que el sistema no registra el historial de este evento, aunque se evidencia dicha acción por un mensaje que decía: DESTINATARIO: ROA GABRIELA MARIA. ENVIADO: 15/12/2016 11:02 HS. MENSAJE: Se ha devuelto a Fichero la siguiente MATRÍCULA: 2-869.

A fs. 44 obra Declaración Informativa de la agente Gabriela María Roa - Jefa de Departamento de Medidas Cautelares, designada por Disposición Nº 256/11 de la Dirección de RPI, a partir del 01º de julio de 2011, conforme fs. 9 y 18-.

La agente Roa manifestó que ni bien ingresan los oficios a su departamento, ella se encarga de solicitar los folios reales involucrados en

COPIA DIGITAL

cada uno de ellos, de tal manera los mismos quedan en el sistema reservados para la Mesa de Entrada por las cuales se solicitan y que en el caso de que no estuvieran disponibles, se envía por el sistema interno la *"Alarma de Retorno"* disponible para dicho fin. Y, que ese fue el procedimiento que realizó para solicitar el Folio Real Nº 869 del Departamento Bermejo.

A fs. 45 obra declaración informativa del Licenciado Ulises Marano – creador del sistema informático-, quien expresó que la "*Alarma de Retorno"* es una funcionalidad del *"Módulo de Titulares y Fichero"* que permite a un registrador solicitar el aviso de devolución cuando una matrícula figura retirada de fichero en el sistema. De esta manera al ser devuelta la matrícula por mostrador de fichero el sistema envía un mensaje automático mediante el "M*ódulo RPI Messenger"* notificando la novedad y especificando el número de folio.

Seguidamente explicita que las funciones fácticas con las que cuenta el sistema, por ejemplo la "*Alarma de Retorno",* no garantizan la reserva de la matrícula, ni resuelven cuestiones de interacción humana entre compañeros de trabajo. Es decir que, si bien el sistema envía un mensaje automático de que la matrícula fue devuelta a fichero, ya queda en cada agente tratar de prestar atención a otras cuestiones como ser dialogar con la persona que tenga la matrícula y hacerle saber que se requiere dicha matrícula.

En atención a las probanzas obrantes, se dispuso el llamado a indagatoria de la agente Gabriela María Roa, quien estando debidamente notificada (fs. 46/49), se presentó a la audiencia establecida y prestó Declaración de Imputada (fs. 50).

En su declaración, la agente Roa ratificó lo ya declarado con anterioridad y agregó que la solicitud de las matrículas no es su exclusiva responsabilidad, y que una vez asignado el trabajo esa responsabilidad es pura y exclusiva del registrador. Remarcó, asimismo, que en ningún momento los agentes del Registro fueron instruidos acerca de las funcionalidades del sistema. Es decir que -en el caso puntual- ella confiaba que la *"Alarma de Retorno"* era un elemento de seguridad a la hora de realizar los trabajos, lo cual se desvirtuó con esta situación (fs. 50).

A fs. 57/58 obra informe del Departamento de Medidas Cautelares explicando como se lleva a cabo la distribución de tareas y responsabilidades. Dicho informe remarca que cada agente es responsable de todo el proceso que requiere la diligencia del documento desde el momento en que es designado y que el jefe de departamento es responsable de que se realicen los trabajos.

COPIA DIGITAL

En respuesta a requerimiento de la Instrucción, desde el RPI, se contestó (fs. 59) que el organismo no cuenta con Manual de Misiones y Funciones para sus agentes, sino que a través de los años se ha venido trabajando en base a directivas explicitadas en múltiples decretos, por lo cual las responsabilidades primarias y acciones, suelen resultar ambiguas.

A fs. 65/66 se llamó a indagatoria a la agente Natalia Ríos Zequeira, quien estando debidamente notificada se abstuvo de declarar (fs. 67).

Luego de analizadas las probanzas obrantes, la instrucción consideró que no existían elementos suficientes para formular cargos a las agentes sumariadas, por lo que habiéndose cumplido todas las etapas del procedimiento sumarial y no existiendo pruebas pendientes de producción a fs. 71 se dispuso la clausura de las actuaciones sumariales.

II.- CONCLUSION:

Habida cuenta que, de las pruebas obrantes en autos, surge que la irregularidad investigada ha sido resultado y consecuencia de particularidades de la acción del sistema informático del RPI consignada como *"Alarma de Retorno"* (la cual solo puede ser activada por un agente a la vez por cada inmueble y no garantiza la disponibilidad para solicitar ni asegurar la reserva), deviene correcta la valoración efectuada por la Instrucción y compartida por la Dirección de sumarios en cuanto a la inexistencia de méritos suficientes para formularon de capítulo de cargos y encuadre legal.

En síntesis, habiendo quedado claro que el sistema informático interno del RPI no activó la alarma de retorno en tiempo oportuno, y que tal irregularidad no puede ser imputada al personal del Departamento de Medidas Cautelares, por lo que la Instrucción procedió a cumplimentar lo indicado por el artículo 72 del Reglamento de Sumarios – Decreto 1311/99 (t.v)-, emitiendo su informe (fs. 72/74 vta.).

Tanto esta instancia, como la Dirección de Sumarios, coinciden con el análisis de la prueba efectuado por la Instrucción, que se rige por lo normado por el artículo 74, del citado cuerpo legal*: "La prueba producida se apreciará de acuerdo a las reglas y principios de la sana crítica, y en caso de duda sobre los hechos, deberá estarse a lo más favorable al imputado".*

Corresponde, por tanto, sobreseer total y definitivamente a las agentes Gabriela María Roa DNI Nº 20.705.136 y Natalia Ríos Zequeira DNI Nº 29.137.005 por aplicación de lo estatuido Artículo 75 inc. c) del ya mencionado Reglamento, que refiere a: *"La no individualización de responsable alguno…"*. En concordancia con lo dispuesto por el art. 75 inc. a) que dice: *"…El sobreseimiento*

COPIA DIGITAL

del imputado, con la expresa aclaración de que la causa no afecta su buen nombre y honor".

Atentamente.

ASESORIA GENERAL DE GOBIERNO

31-03-2021

Dr. Jorge Pablo Alegre
Asesor General de Gobierno
Provincia del Chaco

COPIA DIGITAL