



INFORME EVOLUCIÓN MERCADO INMOBILIARIO Y MEDIDAS CAUTELARES **Período Enero 2016 – Julio 2020**

El presente informe analiza la evolución del mercado inmobiliario y de las medidas cautelares en el período Enero 2016 – Julio 2020. Para el primer ítem se utiliza el sistema de mesa de entradas y salidas única (MEU) de la Dirección de Registros Públicos (DRP), el cual informa el total de títulos notariales ingresados en el periodo de evaluación, correspondientes a los ingresos ocurridos en la 1º, 3º y 4º Circunscripción Judicial de la provincia de Mendoza.

Para el segundo ítem la fuente es el sistema MEU de la DRP, el cual permite conocer el número de Medidas Cautelares ingresadas (inhibición general, embargo, litis, prohibición de innovar, prohibición de contratar y medida innominada) para la 1º, 3º y 4º Circunscripción Judicial.

Para el dato de los certificados se utiliza el sistema SIRC y el sistema MEU, ya sea para su modalidad de ingreso por ventanilla o el ingreso exclusivo en formato digital a partir del 25 de octubre del 2018 según acordada nro. 28.998 del 16/10/2018.

En este informe se incluye también dos rubros desagregados del primer ítem: la cantidad de transferencias realizadas y la cantidad de hipotecas realizadas.

NOTA

Las Circunscripciones Judiciales mencionadas agrupan a los siguientes departamentos:

1º: Capital, Las Heras, Godoy Cruz, Guaymallén, Maipú, Luján y Lavalle.

3º: San Martín, Rivadavia, Junín, Santa Rosa y La Paz.

4º: San Carlos, Tunuyán y Tupungato.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

1. Escrituras públicas ingresadas a la DRP (1º, 3º y 4º Circunscripción Judicial)

El análisis del período Enero 2016- Julio 2020 nos permite visualizar tendencias en cuanto al comportamiento del mercado inmobiliario.

- Enero 2016-diciembre 2017: Este período se observa un incremento interanual del 8.03%, en donde se destaca la mayor incidencia en el segundo semestre del 2017. En contraposición con el primer semestre del 2017 en donde se refleja una disminución del ingreso de documentos con respecto al mismo semestre del año anterior.
- A partir del mes de julio 2018 hasta el mes de junio 2020, se vislumbra la recesión que se ve reflejada con una caída constante de la cantidad de ingresos de escrituras a la MEU de esta DRP, con un 10.45% menos de ingresos durante el año 2019 con respecto al año 2018.
- En el año 2020 se ve la combinación de recesión y pandemia (covid-19), con valores promedios en una franca disminución del -41.59% de ingreso de escrituras. Llegando a un punto en donde se observa que el mes de abril 2020, fue con un total de ingreso de 0 (cero) escrituras.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

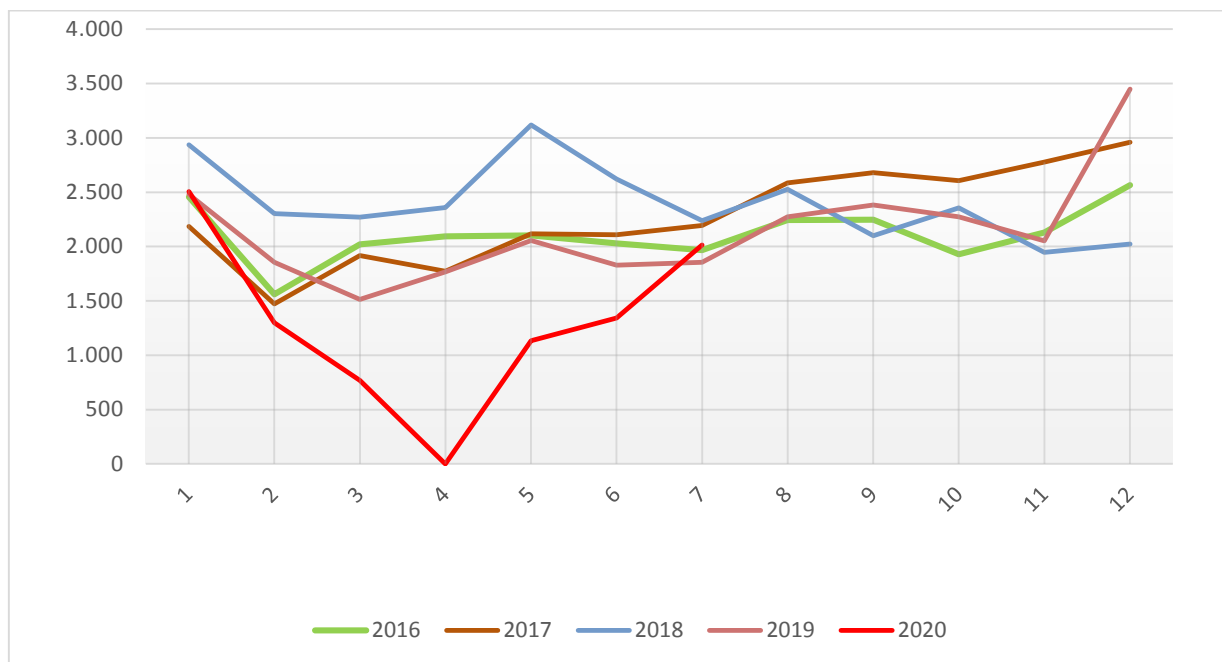
DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Cuadro N° 1:
Totales de escrituras públicas ingresadas a la DRP
(1°, 3° y 4° Circunscripción Judicial)
Valores mensuales y variación interanual - Período Enero 2016 -Julio 2020

Escrituras públicas ingresadas a la D.R.P. de la 1°, 3° y 4° C.J.									
Años	2016		2017		2018		2019		2020
Enero	2.455	-10,96%	2.186	34,31%	2.936	-15,53%	2.480	1,09%	2.507
Febrero	1.562	-5,70%	1.473	56,28%	2.302	-19,46%	1.854	-29,94%	1.299
Marzo	2.020	-5,15%	1.916	18,53%	2.271	-33,29%	1.515	-49,24%	769
Abril	2.093	-15,24%	1.774	33,03%	2.360	-25,13%	1.767	0,00%	0
Mayo	2.102	0,67%	2.116	47,40%	3.119	-34,05%	2.057	-44,92%	1.133
Junio	2.029	3,99%	2.110	24,17%	2.620	-30,15%	1.830	-26,56%	1.344
Julio	1.967	11,54%	2.194	2,01%	2.238	-17,07%	1.856	8,46%	2.013
Agosto	2.244	15,24%	2.586	-2,24%	2.528	-10,05%	2.274		
Septiembre	2.248	19,22%	2.680	-21,60%	2.101	13,37%	2.382		
Octubre	1.929	35,15%	2.607	-9,63%	2.356	-3,52%	2.273		
Noviembre	2.130	30,38%	2.777	-29,85%	1.948	5,44%	2.054		
Diciembre	2.565	15,40%	2.960	-31,69%	2.022	70,52%	3.448		
Totales	25.344	8,03%	27.379	5,19%	28.801	-10,45%	25.790	-23,52%	9.065



Gráfico N° 1
Totales de títulos de involucrados en escrituras públicas,
ingresados a la DRP
(1º, 3º y 4º Circunscripción Judicial)
Valores mensuales – Período Enero 2016 - Julio 2020





2. Medidas Cautelares (excluyendo las trabas de inhibiciones) ingresadas a la DRP de la 1º, 3º y 4º Circunscripción Judicial

Se aclara que el título “Medidas Cautelares” comprende las trabas, reinscripciones, aclaraciones y cancelaciones de embargos, Prohibiciones y contratar, Prohibiciones de innovar, medidas innominadas y anotaciones de litis.

El estudio del comportamiento de las Medidas Cautelares permite aproximarnos a un análisis de las condiciones socio-económicas de la provincia, ya que la gran mayoría de ellas ingresan cuando los distintos tipos de acreedores intentan hacer efectivo el cobro de sus acreencias, por incumplimiento de sus deudores.

Podemos distinguir dos grandes períodos:

- Enero 2016 – febrero 2018: En este período evaluado, se observa que las medidas cautelares han estado aumentando durante todos los meses a razón de una tasa interanual entre el año 2016 y el año 2017 del orden del 36.20%. Teniendo en enero 2018 una suba del 32.20%.
- Desde marzo 2018 hasta la actualidad se vislumbra una baja en el ingreso de documentación a la DRP de este tipo, registrando un promedio de -10% aproximadamente, durante el período evaluado.
- En el año 2020 se nota la suspensión de las actividades en los juzgados, con una merma promedio del -26.34%, siendo el mes de abril con una caída casi del 100% de la actividad.

El gráfico N° 2 permite visualizar las variaciones anuales del período en estudio.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Medidas cautelares (excepto traba de inhibiciones)									
Mes	2016	%	2017	%	2018	%	2019	%	2020
Enero	265	33,58%	354	32,20%	468	-18,16%	383	16,97%	448
Febrero	734	4,36%	766	3,13%	790	-12,15%	694	33,57%	927
Marzo	1.162	10,67%	1.286	-12,44%	1.126	-23,89%	857	-10,50%	767
Abril	1.104	-2,54%	1.076	-11,71%	950	10,11%	1.046	-97,42%	27
Mayo	1.081	15,73%	1.251	-4,56%	1.194	-19,85%	957	-48,38%	494
Junio	1.030	25,83%	1.296	-15,90%	1.090	13,30%	1.235	-57,33%	527
Julio	616	34,42%	828	-3,50%	799	18,52%	947	-21,33%	745
Agosto	1.245	4,42%	1.300	-10,00%	1.170	21,97%	1.427		
Septiembre	1.258	11,53%	1.403	-13,47%	1.214	-5,02%	1.153		
Octubre	1.054	28,56%	1.355	-1,55%	1.334	-8,10%	1.226		
Noviembre	1.106	14,01%	1.261	-6,98%	1.173	-10,06%	1.055		
Diciembre	1.280	218,75%	4.080	-70,66%	1.197	0,33%	1.201		
TOTALES	11.935	36,20%	16.256	-23,07%	12.505	-2,59%	12.181	-26,34%	3.935

Cuadro N° 2:
Total de Oficios Cautelares (excluyendo las trabas de inhibiciones) ingresados a la DRP
(1º, 3º y 4º Circunscripción Judicial)

Valores mensuales y variación interanual - Período Enero 2016- Julio 2020



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

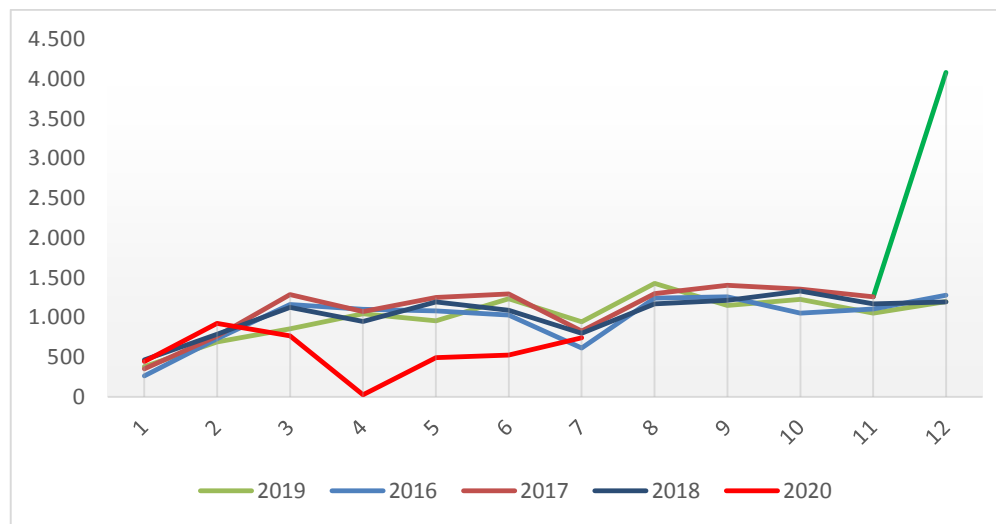


Gráfico N° 2

Total de Oficios Cautelares (excluyendo las trabas de inhibiciones) ingresados a la DRP (1º, 3º y 4º Circunscripción Judicial)
Enero 2017- Julio 2020



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1ª, 3ª y 4ª CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

3. Inhibiciones:

- Entre el año 2016 y el 2017 hubo una serie de altibajos entre los ingresos de trabas de inhibiciones realizadas en la DRP, pero dando como resultado un incremento en la cantidad de solicitudes del orden del 6,19% en el año 2017 con respecto al año 2016.
- El año 2018 y el año 2019 fue una constante el aumento en el cúmulo de ingreso de este tipo de solicitudes por parte de los juzgados logrando promedios de ingreso del orden de 37,22% más en el 2018 que en el 2017, del 8.95% en el año 2019 con respecto al mismo período del 2018.
- También se observa que a partir del mes de julio 2019 hasta el mes de junio 2020 una merma constante en el ingreso de este tipo de medida cautelar.
- En el año 2020 se notan el fuertemente las consecuencias producidas por el aislamiento social preventivo y obligatorio dictado por las autoridades nacionales y provinciales. Como consecuencia en los meses de marzo, abril, mayo y junio del corriente año se produjeron bajas en la cantidad del orden del 56%, 100%,95% y 79% respectivamente, dando como resultado una merma del 45.56% de promedio de ingreso de trabas de inhibiciones para la primera mitad del año 2020.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1ª, 3ª y 4ª CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Cuadro Nº 3:
INHIBICIONES

Valores mensuales y variación interanual - Período Enero 2016- Julio 2020

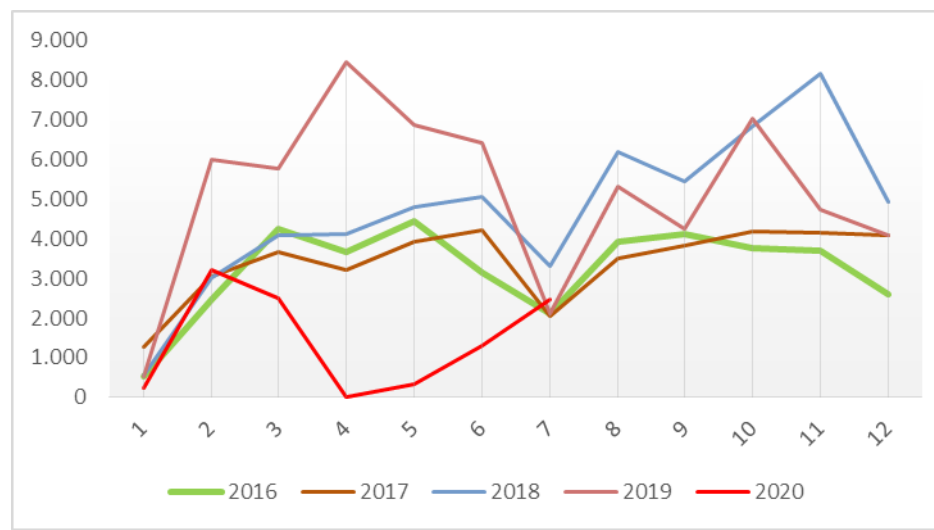
Medidas Cautelares - Traba de Inhibiciones									
Mes	2016	%	2017	%	2018	%	2019	%	2020
Enero	517	147,20%	1.278	-56,34%	558	-2,87%	542	-57,93%	228
Febrero	2.464	23,34%	3.039	-0,76%	3.016	98,71%	5.993	-46,20%	3.224
Marzo	4.240	-13,56%	3.665	11,54%	4.088	40,90%	5.760	-56,49%	2.506
Abril	3.677	-12,35%	3.223	28,02%	4.126	104,46%	8.436	0,00%	0
Mayo	4.443	-11,39%	3.937	21,84%	4.797	43,15%	6.867	-95,33%	321
Junio	3.150	34,25%	4.229	19,60%	5.058	26,67%	6.407	-79,43%	1.318
Julio	2.128	-3,95%	2.044	61,55%	3.302	-36,01%	2.113	16,47%	2.461
Agosto	3.922	-10,81%	3.498	76,47%	6.173	-14,06%	5.305		
Septiembre	4.124	-7,52%	3.814	42,50%	5.435	-21,78%	4.251		
Octubre	3.768	10,85%	4.177	63,85%	6.844	2,88%	7.041		
Noviembre	3.691	12,22%	4.142	96,64%	8.145	-41,73%	4.746		
Diciembre	2.604	56,68%	4.080	20,91%	4.933	-17,49%	4.070		
TOTALES	38.728	6,19%	41.126	37,32%	56.475	8,95%	61.531	-45,56%	10.058



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1ª, 3ª y 4ª CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

**Gráfico N° 3:
INHIBICIONES**





PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1ª, 3ª y 4ª CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

4. Certificados:

- En el período enero 2016 a mayo 2018 hubo un incremento en la cantidad de certificados tramitados en la DRP, con un 15.64% de variación interanual para el período 2016-2017.
- En el año 2018 se inicia a partir de junio una caída considerable en la cantidad de certificados ingresados, en concordancia con la recesión que se vive en el país. Esta merma en la entrada de documentos se mantiene hasta la actualidad dando como resultado una disminución del 12.15% para el período 2018-2019 y de un promedio de 35.81% para la primera mitad del 2020.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1ª, 3ª y 4ª CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Cuadro Nº 4:
CERTIFICADOS

Valores mensuales y variación interanual - Período Enero 2016- Julio 2020

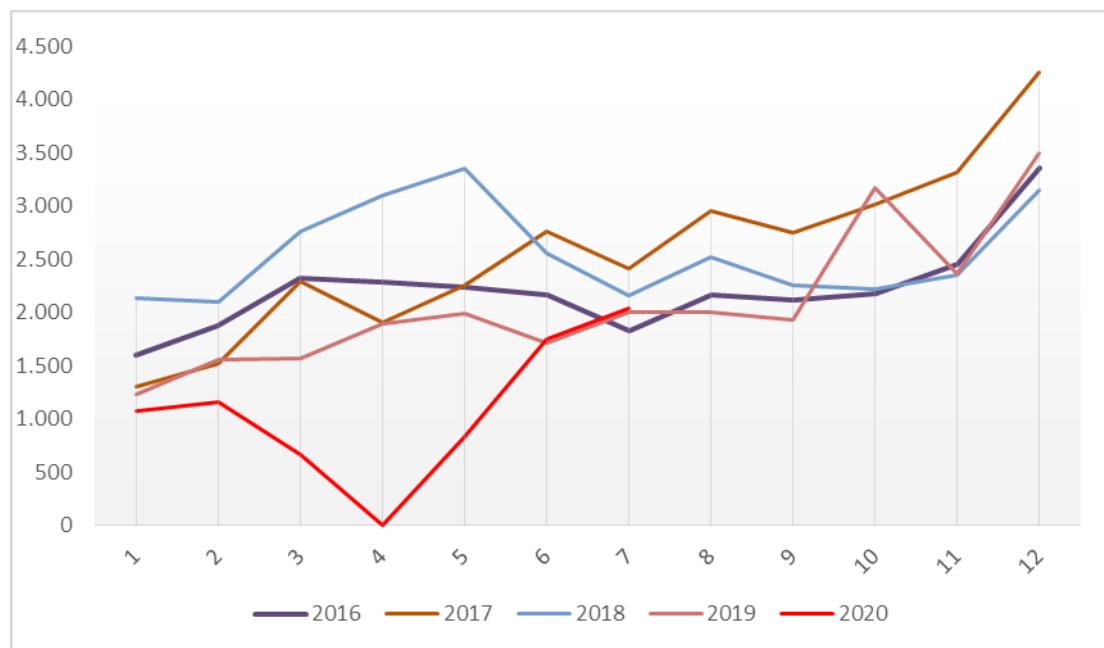
Certificados									
Años									
	2016	% Variación	2017	% Variación	2018	% Variación	2019	% Variación	2020
Enero	1.602	-18,85%	1.300	64,15%	2.134	-42,50%	1.227	-12,22%	1.077
Febrero	1.879	-19,37%	1.515	38,55%	2.099	-25,63%	1.561	-25,82%	1.158
Marzo	2.317	-0,99%	2.294	20,49%	2.764	-43,05%	1.574	-57,75%	665
Abril	2.280	-16,40%	1.906	62,85%	3.104	-39,14%	1.889	-99,95%	1
Mayo	2.236	1,07%	2.260	48,27%	3.351	-40,70%	1.987	-58,28%	829
Junio	2.167	27,18%	2.756	-7,04%	2.562	-32,94%	1.718	1,57%	1.745
Julio	1.827	31,86%	2.409	-10,34%	2.160	-7,45%	1.999	1,80%	2.035
Agosto	2.162	36,91%	2.960	-14,90%	2.519	-20,52%	2.002		
Septiembre	2.113	30,15%	2.750	-18,04%	2.254	-14,29%	1.932		
Octubre	2.175	38,44%	3.011	-26,30%	2.219	43,04%	3.174		
Noviembre	2.454	34,92%	3.311	-28,99%	2.351	0,43%	2.361		
Diciembre	3.356	26,70%	4.252	-25,99%	3.147	11,06%	3.495		
Totales	26.568	15,64%	30.724	-0,20%	30.664	-12,15%	26.938	-35,81%	7.510



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1ª, 3ª y 4ª CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Gráfico N° 4:
CERTIFICADOS



Evolución del mercado inmobiliario

Enero 2016 - Julio 2020



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1ª, 3ª y 4ª CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

5. Transferencias:

- En los períodos comprendidos en los años 2016, 2017 y 2018 se visualiza en la evaluación anual un leve incremento de la actividad sostenido durante dicho período, no obstante en el último trimestre del 2018 se comienza a avizorar una merma en el ingreso de transferencias, dando a lugar a que en el año 2019 se registrase una caída del orden del 10.16% con respecto al mismo período del año 2018.
- En lo que respecta al año 2020, podemos visualizar que se acentúa dicha merma, con valores para el período enero–julio de un promedio de 18.30% de caída con respecto al año anterior.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1ª, 3ª y 4ª CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Cuadro Nº 5:
TRANSFERENCIAS

Valores mensuales y variación interanual - Período Enero 2016- Julio 2020

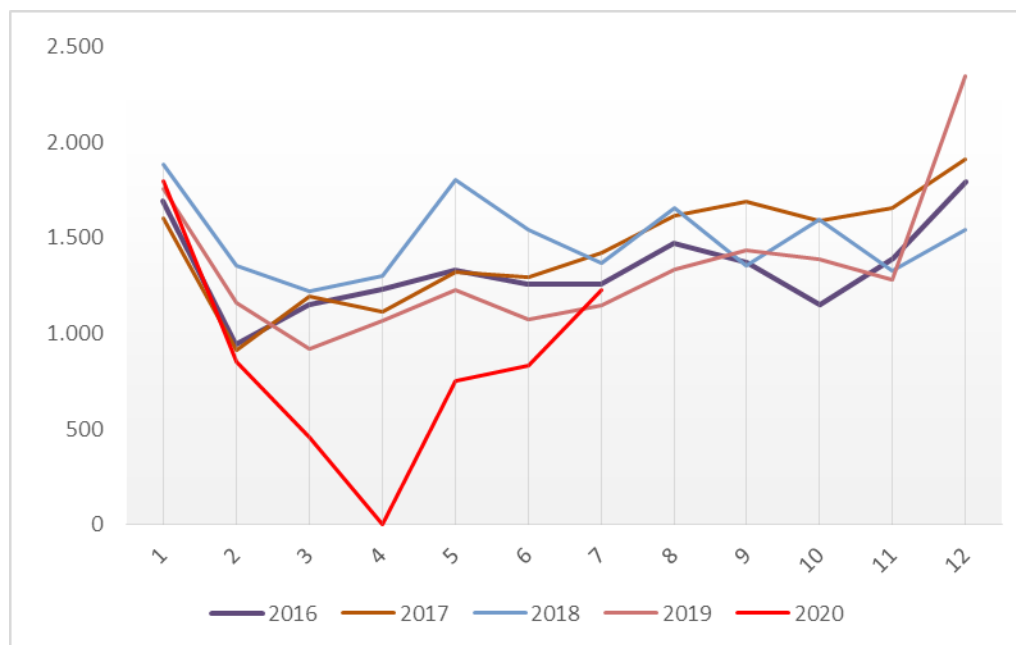
Transferencias									
Meses	Años								
	2016	%	2017	%	2018	%	2019	%	2020
Enero	1.694	-5,49%	1.601	17,68%	1.884	-6,74%	1.757	2,16%	1.795
Febrero	942	-3,50%	909	48,62%	1.351	-14,29%	1.158	-26,25%	854
Marzo	1.149	3,57%	1.190	2,44%	1.219	-24,69%	918	-50,00%	459
Abril	1.232	-9,90%	1.110	17,21%	1.301	-18,29%	1.063	0,00%	0
Mayo	1.328	-0,38%	1.323	36,43%	1.805	-32,08%	1.226	-38,50%	754
Junio	1.256	2,87%	1.292	19,12%	1.539	-30,28%	1.073	-22,55%	831
Julio	1.255	13,07%	1.419	-3,52%	1.369	-16,36%	1.145	7,07%	1.226
Agosto	1.470	9,86%	1.615	2,35%	1.653	-19,30%	1.334	0,00%	
Septiembre	1.369	23,30%	1.688	-19,96%	1.351	5,92%	1.431	0,00%	
Octubre	1.147	38,19%	1.585	0,76%	1.597	-13,09%	1.388	0,00%	
Noviembre	1.388	19,24%	1.655	-19,70%	1.329	-3,76%	1.279	0,00%	
Diciembre	1.789	6,65%	1.908	-19,39%	1.538	52,28%	2.342	0,00%	
Totales	16.019	7,97%	17.295	3,71%	17.936	-10,16%	16.114	-18,30%	5.919



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1ª, 3ª y 4ª CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Gráfico N° 5:
TRANSFERENCIAS





PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA
DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1ª, 3ª y 4ª CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

6. Hipotecas:

- En los períodos comprendidos en los años 2016 al 2020, se observan una gran variedad en cuanto a los niveles y cantidades de hipotecas ingresadas a la DRP, esto refleja las distintas operatorias de escrituración e hipotecas que lleva a cabo el Gobierno tanto en el orden nacional como en el provincial.
- El período 2017 comienza una disminución de la cantidad de este tipo de documentos con respecto al año precedente, no obstante la segunda mitad del año 2017 registró un gran aumento con valores que rondan el 200% con respecto al mismo período del año 2016, lo que generó como resultado una variación interanual del 63.19% entre el 2017 y el 2016.
- El período 2018 comenzó con el mismo volumen que venía ocurriendo con el segundo semestre del 2017. A partir del mes de julio empieza a decaer el ingreso de hipotecas por lo que los 16 meses siguientes registraron una baja con respecto al mismo período del año anterior dando como resultado un -44.04% en el interanual 2019-2018.
- Un párrafo aparte son los meses diciembre 2019 y enero 2020, en donde el aumento es reflejado por el ingreso de la operatoria del Plan Procrear.
- La pandemia generó para la primera mitad del año 2020 un promedio de 17.68% de disminución en el ingreso de hipotecas.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1ª, 3ª y 4ª CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Cuadro Nº 6:
HIPOTECAS

Valores mensuales y variación interanual - Período Enero 2016- Julio 2020

HIPOTECAS									
Meses	Años								
	2016	%	2017	%	2018	%	2019	%	2020
Enero	153	-18,30%	125	220,00%	400	-71,25%	115	105,22%	236
Febrero	140	-16,43%	117	227,35%	383	-68,67%	120	-65,83%	41
Marzo	206	-27,18%	150	167,33%	401	-76,06%	96	-42,71%	55
Abril	172	-14,53%	147	131,97%	341	-78,89%	72	0,00%	0
Mayo	165	17,58%	194	188,66%	560	-81,79%	102	-27,45%	74
Junio	202	-18,32%	165	120,00%	363	-68,87%	113	-62,83%	42
Julio	114	83,33%	209	12,44%	235	-64,68%	83	-30,12%	58
Agosto	125	123,20%	279	-16,85%	232	-23,71%	177	0,00%	
Septiembre	107	253,27%	378	-53,44%	176	-6,82%	164	0,00%	
Octubre	108	245,37%	373	-53,35%	174	-25,86%	129	0,00%	
Noviembre	119	219,33%	380	-67,37%	124	-22,58%	96	0,00%	
Diciembre	163	131,90%	378	-51,06%	185	296,22%	733	0,00%	
Totales	1.774	63,19%	2.895	23,45%	3.574	-44,04%	2.000	-17,68%	506



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1ª, 3ª y 4ª CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Gráfico N° 6:
HIPOTECAS

