

NUEVAS TECNOLOGÍAS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Por **Liliana Noemí Diez**

I. Introducción

La incidencia de nuevas tecnologías se viene constituyendo en una de las grandes vías de modernización y desarrollo de la institución registral. Esa incidencia es la que va a considerarse a continuación, pero no debe olvidarse un principio esencial de la función registral que es la calificación que hace el registrador de manera independiente y responsable del documento a la vista del mismo y del contenido del folio real en cuyos asientos se depositan los principios de legitimación y fe pública registral y determinan también, como manifestación de tutela judicial efectiva, que cualquier procedimiento se deba entender con el titular registral cuyo derecho se presume, con el contenido frente a terceros que el registrador ha hecho plasmar en los folios reales del Registro.

La calificación es una operación esencialmente jurídica, que implica valoración de la norma a las circunstancias del contenido del documento y que no es reconducible a planteamientos de informática decisional.

Sobre esta base, y en relación con las tres manifestaciones de informática en el plano jurídico, decisional, documental y de gestión, y sin olvidar las posibilidades de que ya disfrutaban los registradores con las bases de datos documentales, hemos de centrarnos esencialmente en la proyección de la informática de gestión en la actuación del registrador. Sin embargo, hay que recordar que estas otras actuaciones de gestión anexas o complementarias a la actuación calificadora del registrador son de importancia capital, ya porque tienen un contenido jurídico fundamental como ocurre con la presentación de los do-

cumentos y el control de todo procedimiento registral con sus implicaciones en el principio de prioridad y como ocurre, también, en el tratamiento informatizado de los índices de titulares y fincas con su proyección en la publicidad -por lo que en estos campos la informática va más allá de meras funciones de gestión y afecta al tratamiento de datos con clara proyección jurídica- o ya porque suponen una ayuda al registrador en la organización de la registración inmobiliaria.

II. La perspectiva legal

Nuestra ley 17801 no contiene referencia alguna a la aplicación de tecnologías modernas en el Registro de la Propiedad Inmueble, pues la misma data de 1968, cuando todavía no existía la “revolución informática”, proveniente de los EE.UU. y de Japón.

Sin embargo, los registros argentinos han realizado un lento pero sostenido desenvolvimiento técnico aplicando con cautela las posibilidades que les proporcionaba la informática, tales como la microfilmación, sistemas integrados de datos e imágenes, escáner de documentación registral, etcétera.

La utilización de medios técnicos modernos es hoy una “necesidad” para extender los servicios que presta el registro, ya que posibilita la reducción del término del despacho diario de certificados, informes e inscripciones, y permite también la creación de nuevas prestaciones, tales como los servicios registrales de información al consumidor, en un todo de acuerdo con lo dispuesto por el art. 42 de la Constitución Nacional y los arts. 4 y 19 de la ley 24440 de Defensa de los Consumidores, que existen en los registros inmobiliarios del viejo continente. Además, soluciona gran parte del importante problema que genera el archivo de la documentación registral y su almacenamiento en lugares apropiados.

La actuación registral tiene un doble aspecto que caracteriza su función: el profesional y el de administración pública del derecho privado. Se trata de organizar un departamento de informática para la mejor actuación de fines de carácter general pero también para la puesta de medios en el ejercicio de la actuación profesional del registrador. En cualquier caso es necesario, como dice Basquiat en relación con los servicios informáticos y refiriéndose al servicio de la administración en Francia, que los mismos se comporten como empresas productivas; para ello, según este autor, hay que garantizar una continuidad en las personas y un criterio de unidad de acción para el largo plazo. Estos condicionantes pueden darse en el departamento al que nos referimos. Y aún añadiremos un elemento más: la importancia en la formación del propio personal especializado, dada la continua evolución en el mundo de la informática y las comunicaciones.

Un departamento de este tipo debe ser medio obligado para atender a las situaciones antes indicadas. De esta forma:

1. Se han de determinar las plataformas adecuadas en cuanto a maquinaria y sistemas operativos para servir de soporte a los programas que se manejen en los registros.

Ha de tratarse de plataformas con vocación de futuro en lo que se refiere a los sistemas.

2. Es necesaria la creación de programas integrales que comprendan toda la actuación registral y permitan una exhaustiva configuración de los índices de personas y fincas con fines de publicidad y estadísticos.

3. La seguridad exige todavía una fijación de criterios desde el propio departamento y para el resto de las áreas de los registros, tanto en lo que se refiere a los aspectos de comunicaciones como en lo concerniente a una previsión adecuada de siniestros.

4. La formación exige un despliegue agotador de energías y medios, tanto en el seno del propio departamento de servicios informáticos como desde el mismo nivel de todos los servicios registrales.

Complemento de lo anterior es la necesidad de habilitar vías de comunicación efectivas con los registradores. Las publicaciones internas y las comunicaciones o circulares son importantes pero a veces han de buscarse vías más directas como la realización de demostraciones prácticas para acercar la importancia de la cuestión de los registradores.

III. Aplicaciones significativas. Referencia especial a la publicidad

Como aspecto de especial relevancia en relación con la función registral donde las nuevas tecnologías de información y comunicaciones inciden directamente, hemos de hacer referencia a la publicidad de las bases de datos, bien bajo la responsabilidad de los propios registradores, bien de los índices cuyo ordenamiento está encomendado al Registro de la Propiedad Inmueble, índices de titularidades y fincas.

La publicidad en materia inmobiliaria, manifestación a terceros del contenido de los asientos del registro, se proyecta en certificaciones, plasmación autenticada del contenido de los asientos del registro y firmada por el propio registrador e informes, medio cada vez más extendido de publicidad en cuanto que sirve no sólo para acreditar la situación respecto de un inmueble determinado, sino también como medio de acreditar la solvencia financiera derivada de la titularidad de los bienes afectos a una eventual responsabilidad. El incremento notorio en la publicidad mediante informes es una de las circunstancias que han servido a la reciente informatización de los registros y ello se manifiesta en distintos aspectos:

Algunos registros se sirven de medios técnicos, como el fax, para lograr una información referida al día en que el notario va a autorizar el otorgamiento de un negocio oneroso. La información solicitada por el notario debe proporcionarse por fax en el día en que éste lo solicite con referencia al dominio y cargas e inhibiciones personales, expidiendo el correspondiente certificado.

Con carácter general, por otra parte, la solicitud o remisión de certificados e informes por esta vía, a falta de regulación expresa, ha dado lugar a una variada casuística en los registros. En un futuro próximo, deberán determinarse con carácter reglamentario las formas de comunicación que permitan la da-

ción de publicidad a distancia, a nuestro entender sobre la base de una serie de principios:

a) La dación de publicidad que puede llevarse a cabo por medios informáticos requiere, en todo caso, la previa discriminación del contenido de los folios registrales por el registrador. En dichos libros reside la extensión de los derechos inscriptos que está bajo la salvaguardia de los tribunales. Ello excluye, aparte de motivos de seguridad -de importancia por otra parte también capital-, la conexión directa con las bases de datos de los registradores.

b) En conexión con lo anterior se configura el correo electrónico como medio más adecuado para una futura red de intercomunicación con el registro con fines de publicidad aún por definir. Mientras tanto, deberá plantearse normativamente la extensión del régimen de publicidad mediante fax en las comunicaciones interregistrales, de igual modo que es posible la presentación de documentos mediante fax al registro.

c) En todo caso, deben quedar salvaguardados los principios en los que se asienta la dación de publicidad con carácter general y que son los siguientes:

a') Apreciación del interés en el solicitante, interés que no puede ser presumido por el registrador y que en su caso deberá acreditarse conforme lo dispone el art. 21 de la ley 17801.

b') Ha de excluirse la dación de información que pudiese pretender incidir en datos que afecten a la intimidad de acuerdo con lo dispuesto en el art. 19 de la Constitución Nacional.

c') Ha de excluirse la dación de información en masa o que pretendiese la creación de registros paralelos.

d') En todo caso, debe quedar constancia en el registro de la identidad de la persona que solicita la información, de manera que aquél de quien se ha pedido la misma pueda conocer la identidad del solicitante.

Sobre la base de los principios anteriores, la recuperación del contenido del archivo necesario para la dación de publicidad es el presupuesto para facilitar la agilidad y la fiabilidad de la misma mediante un tratamiento por medios informáticos.

En la actualidad, los programas que utilizan varios registros prevén la dación de publicidad informatizada por vía de informes pero también por vía de certificación. Cualquier nuevo programa debe partir del concepto de ficha inmobiliaria, concepto que, desde hace varios años, permite la configuración informática de la finca con fines de publicidad, estadísticos o de consulta y con referencia también a datos extrarregistrales (catastro, urbanísticos) sin obviar la residencia en el mismo de los principios registrales.

IV. Otras aplicaciones complementarias

Las técnicas informáticas permiten también la incorporación de datos catastrales a los correspondientes índices, lo que incide en la coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad.

Por otra parte, el contenido de la información de los registros, incluso individualmente considerados, puede ser de notable importancia a nivel de for-

mación estadística. Por ello, la estructura de bases de datos relacionados parece la más adecuada para la configuración de futuro de los programas con los que poder actuar en el Registro de la Propiedad.

V. La perspectiva del Mercosur en tecnología y comunicaciones

No podemos obviar en este punto la proyección que sobre la actuación de funciones de contenido público puede tener la internacionalización de las redes de comunicación en relación con las iniciativas existentes en los países que integran el Mercosur.

Sabemos la conjunción entre lo público y lo privado que subyace en iniciativas de todos conocidas, como el informe Gore en EE.UU. o su contrapartida europea, el informe Bangemann. Varios son los aspectos en los que se prevé un desarrollo de la incidencia de las nuevas tecnologías, entre ellos las vías de comunicación entre administraciones y profesionales como motor del Mercosur en los próximos años. Aquí también se observa una interrelación, una simbiosis entre iniciativas públicas y privadas a las que no se puede ser ajeno, precisamente por la propia configuración de la función registral como función de administración de derechos privados y organización para el ejercicio de una función de contenido público. Precisamente esa libertad de medios exige ser más activos en la toma de actitudes tendientes a aprovechar las ventajas de la informatización y las telecomunicaciones para el mejor ejercicio de la función a nivel transnacional.

Y aquí nuevamente debe observarse cómo en esa conexión entre comunicaciones e informática es donde más intensamente se aprecian las posibilidades de la consideración transnacional de la actividad registral.

Es cierto que la actividad registral queda, desde el plano del estatuto real, sujeta a la legislación de cada Estado, competencia puramente estatal en lo que a nuestro derecho concierne conforme al artículo 75 inc. 12 de nuestra Constitución y artículo 10 del Código Civil. Esto es así no sólo en nuestro ordenamiento sino también en los de otros estados miembros del Mercosur. Ahora bien, es cierto también que existen facetas de esta función que, consideradas a la luz del Mercosur y de la ejecución de políticas particulares del mismo, como la que concierne a la defensa de los consumidores, permiten una colaboración transnacional para la que la informática y las telecomunicaciones pueden servir de inestimable ayuda.

Adelantamos nuestra opinión, que privilegia la interconexión informática de los Registros de la Propiedad Inmueble por medio del teleprocesamiento, y posterga la creación de un Registro Único de la Propiedad Inmueble del Mercosur.

Además, el teleprocesamiento en materia de servicios registrales tuvo conclusiones doctrinarias muy importantes en el tema I del V Congreso Nacional de Derecho Registral realizado en 1984 en La Rioja, en el VII Congreso Nacional de Derecho Registral realizado en 1988 en Córdoba, en la I Reunión de Expertos en Informática Jurídica de los Ministerios de Justicia de los Paí-

ses Hispano-Nexo-Americanos de La Habana (1986) y en la IV Reunión de Peritos de Informática Jurídica de los Países Hispano-Nexo-Americanos de Lisboa, en 1993.

Puede señalarse como un avance muy importante en la alternativa de interconexión que proponemos, el Protocolo de Intercambio de Informaciones entre Bancos de Datos relativos al registro de vehículos automotores en el ámbito del Mercosur que celebraron el Consejo de Seguridad Pública del Codesul¹ (Brasil) y el Registro Nacional de la Propiedad Automotor (Argentina) y también la nota del 13 de mayo de 1996 de la Comandancia de la Policía Nacional de Paraguay para adherir a este cambio de información.

Pero aún más allá, las nuevas tecnologías pueden permitirnos en un futuro, con preservación de los principios del sistema, la circulación transfronteriza de información cuando se refiere a negocios otorgados en el extranjero. Se trata de un camino aún por recorrer, pero cuyo inicio está ya a la vista de todos.

¹ El Consejo de Seguridad Pública del Codesul, con sede en la ciudad de Puerto Alegre, Estado del Rio Grande do Sul, está compuesto por los Estados de Paraná, Santa Catarina, Rio Grande do Sul y Mato Grosso do Sul.