

I) LOS ESCRIBANOS, EL FOLIO REAL ELECTRÓNICO Y LA SEGURIDAD JURÍDICA II) LOS DOCUMENTOS EXTRANOTARIALES O DE OTRAS JURISDICCIONES

Por **Abel Julio Boujón ***

I.a. – La hermana mayor: bella, húmeda y generosa

A comienzos del siglo pasado, alguien atribuyó a Buenos Aires, que por entonces tenía otra configuración política y geográfica, la condición de “hermana mayor” respecto de las demás provincias que componían el Virreinato del Río de la Plata. Luego de décadas y décadas, durante las cuales esa expresión se vino repitiendo en las escuelas, parecería que hubiese ingresado definitivamente en el subconsciente colectivo de los habitantes de lo que hoy es la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Capital Federal de la República. Como es sabido, en algunos casos, las hermanas mayores suelen asumir un rol sustitutivo o complementario. Quizás se deba a este antecedente que nuestra ciudad abra generosamente su geografía a miles de personas que, procedentes del interior o del exterior, y especialmente desde países que integraron el Virreinato, la eligen para vivir. De igual manera lo hace con sus hospitales, sus escuelas y, como no podría ser de otra manera, con el Registro de la Propiedad Inmueble, donde los profesionales de cualquier punto del país, legitimados para hacerlo, pueden requerir tanto la expedición de certificados como la tramitación de inscripciones sin traba alguna. Es, de alguna manera, el Registro de todos. Por tal razón, se puede presumir que el funcionamiento del sistema de registración conocido como “Folio Real Electrónico”, de progresiva aplicación en

(*) Especial para *Revista del Notariado*.

nuestro Registro, es conocido por profesionales de todas las jurisdicciones, lo tengan o no instalado en cada una de ellas. Se tornaría ocioso, entonces, que nos detuviéramos a explicarlo más allá de alguna referencia imprescindible.

I.b. – Ventajas del sistema

Así como la técnica del “Folio Real”, de origen alemán, significó un notable avance respecto del “Folio Personal”, inspirado en el modelo francés, los defensores de la generalización del Sistema del Folio Real con apoyo electrónico advierten ciertas ventajas de éste con relación al primero, sobre todo cuando se trata de “megaregistros”, como es el caso del RPI de la Capital Federal. Algunas de ellas son tan evidentes que casi no requieren mayores comentarios: a) celeridad: al no haber necesidad de realizar la búsqueda manual ni el traslado del soporte en el que está contenida la información, tanto el trámite inscriptorio como la expedición de certificados e informes se pueden realizar en mucho menos tiempo y se minimizan los problemas que se presentan cuando se debe recurrir a la matrícula barra cero; b) ahorro de espacio: las computadoras, progresivamente han ido aumentando su capacidad y disminuyendo su tamaño. Comparativamente, necesitan de un espacio físico mucho menor que los otros sistemas; c) uniformidad: permite diseñar un formato de asiento y la aplicación de fuentes y tamaños determinados que aseguran homogeneidad de los primeros; d) variedad de accesos: permite acceder a la base de datos por matrícula, titular de derecho inscripto, nomenclatura, calle y número, etcétera. Otra ventaja que se le reconoce al sistema es la seguridad: se puede reproducir la información contenida en el soporte tantas veces como se quiera, sin daño alguno proveniente del manipuleo o su traslado; el acceso a la base de datos puede controlarse rigurosamente mediante la utilización de claves; exactitud en el cálculo de las proporciones que aseguran la obtención del 100% en la titularidad del derecho, etcétera. Con respecto a esta última ventaja, la seguridad, faltaría una opinión decisiva: la del tiempo. Si desde una modesta PC instalada en cualquier lugar del mundo, un adolescente o un joven pueden, cada tanto, conmover a la NASA o al Pentágono, organismos pertenecientes a la primera potencia mundial, ¿quién podría garantizarla?...

I.c. – Una carencia, una resolución, un fallo

Como es de conocimiento de todos los escribanos, los certificados de dominio expedidos por el RPI de esta ciudad, cuando se refieren a inmuebles incorporados al sistema FRE, informan la situación jurídica vigente, privando al requirente de conocer lo que Tomás H. Greco llama la “historia jurídica registral” del inmueble, una carencia fundamental, sobre todo a la luz de una resolución y un fallo preocupantes, de los que se han hecho eco los escribanos Roberto L. de Hoz y Federico L. Beruti, autores del dictamen que se publicó en el número 858, página 173, de esta revista. Como se recordará, un escribano de la jurisdicción autorizó una escritura de compraventa sobre la base de un certificado de dominio, según el cual el inmueble en cuestión se encontraba libre de gravámenes, pero luego, al requerir al RPI la inscripción del primer testi-

monio de esa escritura, éste le denegó la inscripción definitiva en razón de que una hipoteca que en el certificado aparecía como cancelada lo había sido en función de un oficio apócrifo, y la Cámara Nacional en lo Civil, Sala E, confirmó la denegatoria. Tiempo atrás escuchamos decir que en algún rincón de la persona que decide ejercer como escribano anida cierto espíritu masoquista. Esta sospecha, todavía no demostrada, no parece suficiente como para fundar la pretensión de que aquél termine inmolado, aunque pueda resultar la opción más sencilla, más cómoda... Con estos antecedentes es fácil comprender la gravísima situación a la que puede quedar expuesto el escribano al que se le encomienda que prepare y autorice una escritura de adquisición, transmisión o constitución de derechos reales sobre un inmueble, al que se priva, por estar éste afectado a la técnica del FRE, de una información valiosísima a la hora de averiguar cómo se llegó a esa situación jurídica vigente. Complica, además, al crédito, ya que el eventual inversor no cuenta, de esa manera, con el conocimiento de antecedentes que puedan influir en la fijación de la tasa aplicable o, incluso, en la decisión de realizar el préstamo o no. Si bien existe la posibilidad, por cuerda separada, de obtener del RPI esa “historia jurídica registral”, no sale gratis, y a todas luces parece injusto que se le hagan pagar al usuario, o al profesional, las consecuencias de un sistema de registración, o por lo menos de expedición de certificados, cuya información resulta insuficiente. Además, si hay necesidad de recurrir a este otro certificado “muleto”, desaparecerían buena parte de las ventajas atribuidas al sistema.

II.— Los documentos extranotariales o de otras jurisdicciones

II.a.— Introducción

Es habitual que en las escribanías se deba trabajar con documentos de origen extranotarial provenientes, muchas veces, de otras jurisdicciones, y que se planteen dudas respecto al cumplimiento de los requisitos formales que hacen a su validez y acerca de los parámetros a utilizar para determinar su autenticidad.

II.b.— El Banco Central: una buena práctica

Cada vez que el Banco Central de la República Argentina pone en circulación un nuevo billete, informa detalladamente a la población cuáles son las características distintivas del nuevo papel moneda y cómo distinguirlo de eventuales futuras copias apócrifas. Para comprobar la utilidad de esta práctica, es suficiente con observar cómo las cajeras de los supermercados, entre otras, y sobre todo cuando el cliente abona su compra con billetes de media o alta nominación, lo hacen girar sobre un eje imaginario unos 15 grados hacia arriba y otros tantos hacia abajo para, ajustándose a la metodología recomendada al efecto por el BCRA, cerciorarse de que son auténticos. Esta buena práctica debería ser imitada por las instituciones que en cada caso correspondiere, a efectos de que el escribano, que día a día contribuye a crear seguridad, e independientemente de que pueda o no asistir a cursos, talleres o audiencias, tenga la

posibilidad de contar en su escribanía con la información actualizada y el apoyo gráfico suficiente que le permitan, sin que se transforme en un perito, pero con razonable certeza, comprobar que el documento que ponen en sus manos guarda las formalidades legales establecidas en la jurisdicción de donde proviene y que, además, reúne las características específicas que permitan presumirlo de auténtico. No se puede pretender que esa tarea de búsqueda de información de las diversas fuentes la realice el escribano individualmente.

Un seguro

Recientemente, el Colegio de Escribanos de la Capital Federal gestionó la contratación de un Seguro de Responsabilidad Civil Profesional, de adhesión voluntaria, que permite al escribano mitigar un poco las eventuales consecuencias de su actuación profesional. Se trata de un paliativo que enfrenta la emergencia actuando sobre los efectos. Sin perjuicio de poseer esa cobertura, se debería tratar de neutralizar las causas que los originan y/o prevenir otras.

¡Habría que sentarse!!!

Un par de meses atrás, un conocido camarista de la zona norte de la provincia de Buenos Aires, al responder a la pregunta de un periodista radial acerca de la controversia que entonces se había suscitado entre representantes del Poder Ejecutivo y de la Justicia por el tema de la seguridad, opinó que las imputaciones cruzadas no ayudan a resolver un problema y que, a su entender, era necesario que los distintos actores involucrados en el tema se sentaran a conversar en procura de una solución. El problema que dejamos planteado tiene la entidad suficiente (un eufemismo para no decir gravedad), como para que los distintos actores se sienten en torno a una mesa, con la misma disposición. Para ello deberían concurrir “desarmados”, es decir, sin preconceptos, y teniendo en cuenta que el tema en cuestión no interesa tan sólo a los escribanos: la seguridad jurídica atañe a toda la comunidad y es, hoy día, un tema de Estado. Bastaría con leer los diarios para corroborar esta afirmación, ¿o no?...