

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

QUÉ Y CÓMO ES EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL(*) (340)

EDGARDO AUGUSTO SCOTTI

SUMARIO

I. Un poco de historia. II. El Registro hasta 1980. III. La transformación total.

I. UN POCO DE HISTORIA

La registraci3n en la ciudad de Buenos Aires comienza en 1785, es decir, cuando el virrey de Melo y Portugal traslada las normas de registraci3n hipotecaria de Espa1a y, alrededor de esa fecha, se implantan los oficios

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de hipotecas.

De allí hasta la sanción del Código Civil la situación es registral sólo en cuanto a la hipoteca, y luego sigue siéndolo por cuanto Vélez Sársfield, manteniendo la situación, reconoce los Registros hipotecarios pero establece el título y la tradición para el dominio.

De inmediato, en 1879, la provincia de Buenos Aires dicta la primera ley hipotecaria, posterior al Código Civil.

Al producirse la federalización de Buenos Aires se sanciona la ley 1144, que organiza este Registro. Uno de los datos históricos es que allá por 1903 el Registro funcionaba en la calle Rivadavia al 500 y en 1911 se traslada al edificio del Palacio de los Tribunales.

Una ley transforma el Registro privado que había estado en manos de Roque Sáenz Peña, quien cobraba honorarios por la registración y mantenía la oficina. Lo transforma en una institución de tipo oficial y los aranceles percibidos son destinados por esta ley para levantar el Palacio de los Tribunales. De ahí que funcionara desde la terminación del Palacio, en el séptimo piso del Tribunal, hasta 1972.

Lo que no se pudo eliminar a pesar de la ley 1893, que sucedió a la ley 1144, fue la separación del Registro de Hipotecas, por un lado, del Registro de los otros derechos reales, que instauraba la ley de Registro.

Lamentablemente, la concepción de que uno estaba regulado por el Código Civil y el otro por la ley específica del Registro, trajo como consecuencia que existieran dos Registros distintos solamente vinculados a través de notas marginales.

A pesar de que el Registro de la capital fue el primero en crear un folio real en sus años iniciales, este folio real nunca llegó a receptar en sí mismo toda la situación jurídica del inmueble. El folio real se llevaba para el dominio; pero los demás derechos reales, los embargos y las inhibiciones eran registros separados. La noción de la situación jurídica del inmueble era imposible lograrla sino a través de una vinculación marginal de los distintos sistemas.

Así funcionó el Registro hasta 1967. Así lo encontramos nosotros cuando nos hicimos cargo del Registro de la Capital Federal el 10 de octubre de 1966.

Por supuesto, todos estos elementos eran aptos - así dispersos, faltos de organicidad - para el momento del desarrollo inmobiliario de la ciudad de Buenos Aires. En 1950, aproximadamente, en que al mayor movimiento inmobiliario se debe sumar la aparición de la propiedad horizontal, que irrumpe dentro del sistema creado por la ley 1893, sin que los métodos técnicos fueran idóneos para encauzar esta nueva modalidad del tráfico. Y allí empieza el deterioro técnico del Registro que no influyó, por suerte, en la capacidad técnica del personal.

Me encontré con un Registro que tenía un personal íntegro, conocedor de su trabajo y responsable, con las excepciones naturales que existen en estas cosas, pero lo que falló fundamentalmente fue el método operativo.

Los asientos de registro fueron cambiados en 1937; hasta esa época eran manuscritos y debía hacerlos el personal del Registro.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

En 1937 se produce un fenómeno de congestión inmobiliaria, y entonces se deriva la tarea de realizar los asientos al usuario. Aparece la minuta. Lamentablemente se copia algo de la provincia de Buenos Aires que empieza a producir el deterioro y aparecen así los malos asientos porque el empleado normalmente no verificaba si esa minuta estaba bien hecha.

Así se introduce una especie de enfermedad dentro del Registro que, complicada con la propiedad horizontal, destruyó totalmente la organización. Pueden verse en los tomos de esa época millares de notas marginales en un solo asiento porque a medida que la propiedad horizontal generaba unidades funcionales y después las complementarias (bauleras y demás), todo certificado que se expedía y toda apertura de nuevos asientos era materia de una nota marginal, que dejó de ser marginal, llegó a ser central y ocupar la mayor parte de las páginas disponibles de los tomos.

En 1965 se produjeron situaciones muy serias de huelgas en el Registro por la baja remuneración de su personal.

Los que han vivido ese momento recordarán que nos hicimos cargo del Registro con 65.000 títulos sin procesar, con doce meses de atraso en su registración. El Registro estaba prácticamente paralizado y no sé si es verdad o no, pero hasta se habló de suicidios, porque los certificados no salían, había problemas sumamente difíciles de resolver, las colas de usuarios eran interminables y el Registro entró en una crisis total.

En ese estado recibimos el Registro a fines de 1966. Hicimos una planificación de la tarea a desarrollar. Nos basamos en la experiencia adquirida en la provincia de Buenos Aires, el folio real implementado por el decreto 2202 de marzo de 1962, el decreto - ley 11683 de 1963 dictado el 2 de octubre de ese año, en homenaje al Día del Notariado, y esa experiencia la volcamos aquí.

Se planificó y se proyectó la ley nacional del Registro. El proyecto fue presentado a la entonces Secretaría de Justicia y logramos su sanción, juntamente con la modificación del Código Civil.

Esta planificación tenía por objeto establecer la técnica del folio real que en Capital Federal no debía adolecer de las fallas que tenía en la provincia de Buenos Aires, que fue fundamentalmente no contar con la estructura suficiente para abarcar la totalidad del proceso, es decir, todos los inmuebles y todos los documentos de la provincia. Aquí la decisión fue frontal: o todo o nada. Todo folio real desde el comienzo.

Los tomos fueron congelados el 27 de agosto de 1967. Y ahí empezó, sobre esa decisión, un poco a lo Hernán Cortés, de quemar las naves, la tarea de trasladar a folio real todos los documentos que originaran una transmisión de dominio. Tuvimos un mal momento.

Por ese entonces el doctor Etchebarne, secretario de Justicia, nos pidió la incorporación de un equipo computador al sistema. Mientras se compró el computador, mientras llegó y estudiábamos cómo se iban a implementar los programas calculamos que pasarían unos seis meses. Alguien inventó algo que luego se vería como un error: la carpeta. Así nació la carpeta: por una ansiedad y por no saber calcular el tiempo que iba a demandar la implementación del sistema de computación.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La carpeta vino a dar una especie de respiro en ese momento para dar tiempo a programar un sistema que no tenía antecedente alguno en el mundo; pero nos equivocamos. Pensábamos que en seis meses lo íbamos a hacer. Lamentablemente, no fue así. Calculábamos que íbamos a tener unas 50.000 carpetas y llegamos a tener 550.000. Diez años después, ese monstruo había crecido y nos estaba comiendo. Se tardó un poco más de los seis meses en iniciar la tarea y los pasos iniciales fueron muy débiles; no sabíamos caminar.

La implementación de la tarea de folio real con apoyo electrónico demandó un esfuerzo extraordinario, en algún momento pensamos que teníamos que abandonarla, persistimos por el aliento de mucha gente y especialmente el proveniente del extranjero.

Esta idea derivó hacia otros países y fue tomada como ejemplo. Los congresos internacionales la aplaudieron y varios países desarrollaron técnicas similares copiando nuestros programas. Nosotros fuimos pioneros en la materia y como tales fracasamos en algún aspecto: meternos en una selva que no sabíamos transitar y, además, tener elementos técnicos que no eran aptos para realizar una tarea de esta magnitud.

No era el computador el que no era capaz de hacerlo, sino los elementos de acceso al computador. Quienes visiten el Registro, pueden ver cuarenta y cinco máquinas AUDIT en el primer piso, que son los elementos de acceso. Desde allí se produce el folio real y se logra la comunicación con el computador. El computador da en forma simultánea y auténtica lo que se inscribe en el folio. Sin embargo, esta tarea es muy lenta y pesada y significó un cuello de botella en el proceso, que no permitía entrar con la rapidez necesaria la cantidad de documentos tratados.

Por más que hicimos, nunca pudimos realizar más del diez por ciento de todos los folios a través de este sistema de computación electrónico. Pero la idea era correcta y otros países que obtuvieron modelos técnicos de computación más avanzados lograron su objetivo con mayor facilidad que nosotros. Hoy las cosas han cambiado y estamos en mejores condiciones.

II. EL REGISTRO HASTA 1980

El sistema registral argentino, después de esta experiencia y como surge de la ley 17801, está basado en una inscripción que categorizamos como necesaria para la existencia plena del derecho real, en razón de hacerla oponible con respecto a terceros. No hablamos nunca de inscripciones declarativas o constitutivas, tema que no nos preocupa, aunque muchos hacen de esto un problema muy serio.

Aun antes de la incorporación de los Registros al Código Civil sabíamos lo necesaria que era la inscripción para la seguridad del tráfico jurídico. La calificación de inscripción necesaria lo es después de dictado el recordado art. 2505.

Otro elemento básico de nuestro sistema es el título auténtico externo. Con esto queremos decir que el Registro no produce títulos. Completamente

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

fuera del tema está la posibilidad de que el Registro cambie su razón de ser dentro del sistema instrumental argentino. La certificación previa al otorgamiento del acto es otro de los elementos que componen nuestro sistema. El principio de legalidad con calificación limitada; recursos contra la calificación del registrador ante un ente extraño y judicial; la reserva de prioridad con efecto retroactivo de la inscripción; la inscripción no convalidante de los vicios del título.

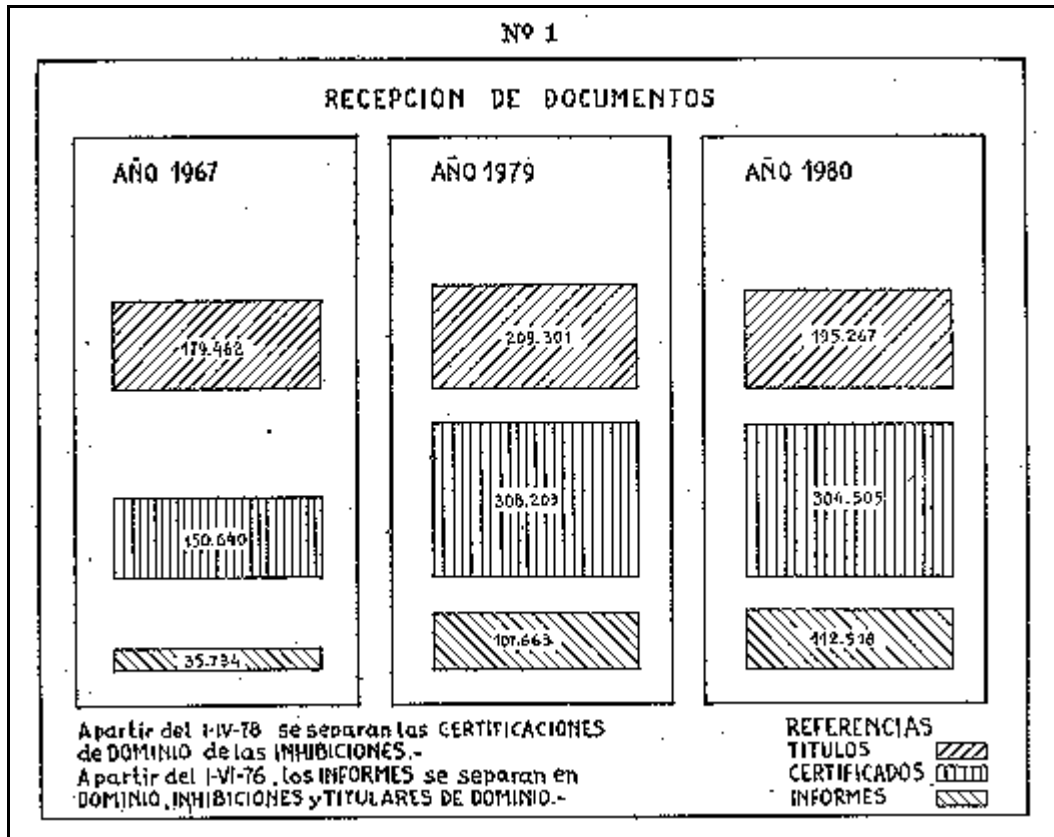
Estos elementos, el folio real como ordenamiento inmobiliario básico y la utilización de técnicas avanzadas, microfilm, computación, fotoduplicación, etc., configuran nuestro definitivo sistema de publicidad registral. Y esto se ha concretado, se ha terminado, está en funcionamiento en la Capital Federal en forma integral.

Quisiera referirme ahora a datos concretos, gratificando cómo estaba el Registro en 1979, para señalar cómo está en 1980.

Esta es una gratificación de la cantidad de documentos que se han recibido en el Registro, comparando los años 1967 con 1979 y 1980 (ver gráfico estadístico N° 1).

Títulos, comprendiendo por títulos todo elemento inscribible, dejando de lado los certificados y los informes: En el año 1967, el Registro receipta 179.000 títulos y en 1979, 209.000: hay una diferencia de 30.000 títulos. No es una gran diferencia en doce años, pero quiere decir que hay una cierta normalidad en el correr del tiempo en materia de tráfico jurídico. Lo que ha cambiado es la complejidad de los negocios jurídicos y ello ha traído más problemas para el Registro.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



En materia de certificados, el problema es diferente. En 1967 teníamos 150.000 y en 1979, 308.000. Con los informes pasa lo mismo; de 35.000 en 1967, pasamos a 107.000 en 1979. En esto ha influido la ley nacional de registro, la reserva de prioridad, y al mismo tiempo, una mayor publicidad del Registro. El Registro es más requerido para comprobar cómo está la situación jurídica de un inmueble.

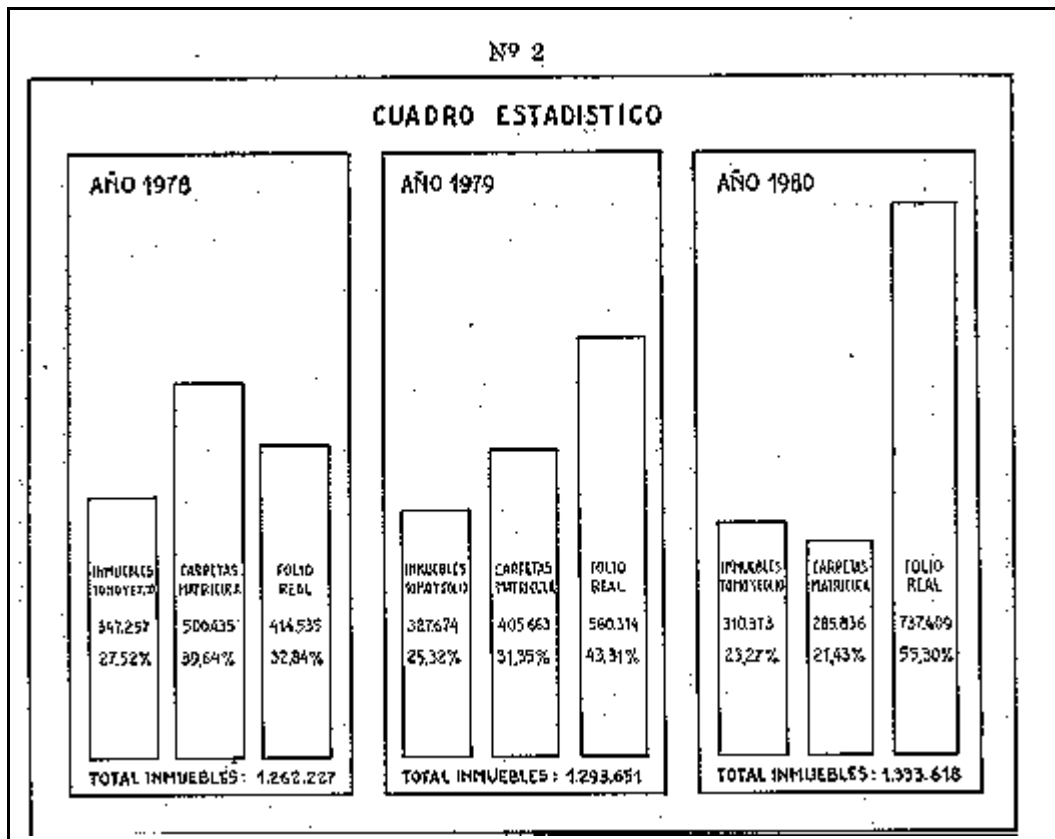
Actualmente recibimos pedidos de información mucho más abundantes que antes para firmar un boleto. La gente previene posibilidades de error y empieza a notarse que se utiliza al Registro como fuente de información preventiva.

Otro dato estadístico es la cantidad de inmuebles que tenía inscritos la Capital Federal en el Registro en 1967 y en la actualidad. Cuántos estaban o están en los tomos, cuántos quedan en los tomos, cuántas carpetas teníamos y tenemos y cuántos folios reales teníamos y tenemos (ver gráfico N° 2).

En 1977 - lamentablemente no tengo los datos de diez años atrás -, en tomo y folio, estábamos en los 364.000 inmuebles. En carpetas de matrículas, 516.000, y en folio real, 327.000.

Esto representa el 30% en tomo y folio, el 42% en carpetas, y el 27% en folio real, sobre un total de 1.208.153 inmuebles estimados

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



En 1979, el total de inmuebles es de 1.293.651, también estimados. A fines de ese año teníamos en tomo y folio 327.000 inmuebles, en carpetas de matrículas, 405.000. Habíamos bajado 110.000 carpetas, y en folio real habíamos llegado a 560.314. Los porcentuales cambiaron: en tomo y folio, el 25% en lugar del 30%; en carpetas, el 31% en lugar del 42%, y en folio real el 43% en lugar del 27%. Esto es, en un período de tres años.

Las carpetas, como lo dije hace un instante, eran una enfermedad del Registro, y en 1977 iniciamos el operativo vuelco de carpetas de oficio, sin perjuicio de las que se vuelcan por rogación.

Iniciado el proceso de vuelco de carpetas en 1977, volcamos 18.000 carpetas de oficio. En 1978, 48.000, y en 1979, 104.000 (ver gráfico N° 3).

En este momento la cantidad de carpetas existentes están en el orden de las 285.000, en lugar de las 550.000 iniciales.

Hemos tenido que frenar el ritmo de vuelco porque la infraestructura del Registro no nos permite absorber tanta cantidad de folios reales. Estamos produciendo no menos de 12.000 folios reales por mes, 600 por día, aproximadamente, y los archivos y el movimiento de control y demás no admiten semejante cantidad. Hoy hemos tenido que bajar a 300 la producción diaria. Necesariamente hay que mantener el equilibrio de todos los órganos que forman el Registro.

Otro dato para ubicarse sobre lo que es el Registro es el de la dotación de personal y la incidencia de la Ley Convenio en este elemento económico (ver gráfico N° 4).

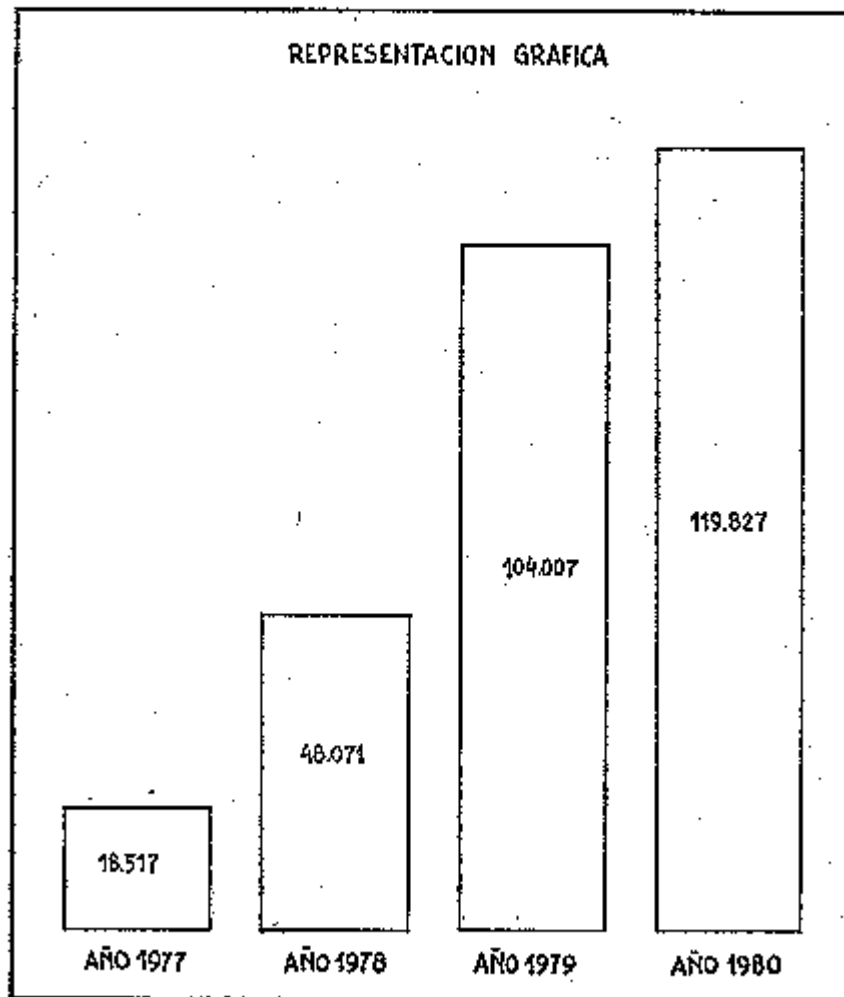
REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Nº 8

VUELCO DE CARPETAS

AÑO 1977	18.517
AÑO 1978	48.071
AÑO 1979	104.007
AÑO 1980	<u>119.827</u>
TOTAL	290.422

REPRESENTACION GRAFICA



En 1978 el personal del Estado era de 286 personas, y el de la Ley - Convenio, 336. Total: 622 personas.

En 1979 el personal del Estado subió a 340 personas y descendió el de la Ley - Convenio a 290. A medida que el Estado crea vacantes, el personal contratado por la Ley - Convenio pasa al Estado. De ahí que se produzcan estas variaciones.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Nº 4

DOTACION DE PERSONAL

AÑO 1978	
PERSONAL DEL ESTADO*	286
CONTRATADOS LEY 17.050	<u>336</u>
TOTAL	622
AÑO 1979	
PERSONAL DEL ESTADO*	340
CONTRATADOS LEY 17.050	<u>290</u>
TOTAL	630
AÑO 1980	
PERSONAL DEL ESTADO*	318
CONTRATADOS LEY 17.050	<u>297</u>
TOTAL	615

* SOBRE 400 CARREROS

PRESUPUESTO OFICIAL

AÑO 1978	
INGRESOS	\$ 2.797.937.417.-
EGRESOS	\$ 1.277.120.330.-
SALDO	\$ 1.520.817.078.-
AÑO 1979	
INGRESOS	\$ 8.361.652.815.-
EGRESOS	\$ 2.462.323.719.-
SALDO	\$ 5.879.329.096.-
AÑO 1980	
INGRESOS	\$ 5.910.400.000.-
EGRESOS	\$ 2.719.636.841.-
SALDO	\$ 190.763.159.-

PRESUPUESTO LEY 17.050

AÑO 1978	
INGRESOS	\$ 2.815.000.000.-
EGRESOS	\$ 1.692.000.000.-
SALDO	\$ 1.123.000.000.-
AÑO 1979	
INGRESOS	\$ 6.608.014.957.-
EGRESOS	\$ 5.784.557.607.-
SALDO	\$ 823.457.350.-
AÑO 1980	
INGRESOS	\$ 10.973.264.453.-
EGRESOS	\$ 10.889.852.736.-
SALDO	\$ 883.404.917.-

Pero lo más interesante es el presupuesto oficial. En 1978 los ingresos por tasa oficial, no Ley - Convenio, fueron de 2.798 millones de pesos ley. Y los egresos, personal y gastos generales, ascendieron a 1.277 millones de pesos ley. Es decir, que el Estado se benefició con 1.520 millones de pesos de una tasa que de estar de acuerdo con el concepto de tasa, debería invertirse en el Registro.

En 1979 la diferencia fue mayor. El saldo favorable fue de 5.879 millones de pesos ley, que van a Rentas Generales.

Nosotros recibimos los fondos para gastos a través de Rentas Generales, es decir, no tenemos una partida igual al ingreso.

Los ingresos de la Ley - Convenio en el año 1978 fueron de 2.815 millones de pesos ley, y los egresos, de 1.692 millones de pesos ley con un saldo de 1.123 millones de pesos ley, pero este saldo no va a Rentas Generales sino que pasa al año siguiente, y es totalmente utilizado. Si hubo saldo, será porque el manejo financiero fue correcto.

En el año 1979 los ingresos de la Ley - Convenio son del orden de 6.608 millones de pesos ley y los egresos, de 5.784 millones de pesos ley, con un saldo de 823 millones de pesos ley.

Esto es para que vean la razón de ser de la Ley - Convenio y el verdadero aprovechamiento que redituó fuertemente en los años 1980 y 1981.

En 1971 creamos la Delegación de Tierra del Fuego. Hasta esa fecha la registración y las certificaciones correspondientes a ese Territorio Nacional

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

se realizaban desde Buenos Aires, a más de tres mil kilómetros de distancia, lo que era totalmente contradictorio con los plazos existentes en la ley. Esa Delegación hoy es el Registro más austral del mundo y es un Registro con folio real íntegro. Es el único del país que tiene todos sus inmuebles registrados con folio real y está manejado por dos personas. En 1971 se trataron 60 documentos. En 1979 el Registro trabajó 2.550 asuntos y tiene 4.054 folios reales.

Para nosotros, la Delegación Tierra del Fuego constituye una satisfacción, pero está condenada a desaparecer de nuestra esfera de actuación porque en algún momento deberá pasar a la Gobernación de Tierra del Fuego.

Este ha sido, en síntesis, el estado del Registro hasta fines de 1979.

A fines de ese año decidimos hacer un esfuerzo para atar cabos sueltos y dejar todo en orden. Por eso separo 1979 de 1980 y 1981, en los cuales se concreta la etapa final de transformación.

III. LA TRANSFORMACIÓN TOTAL

Para nosotros es una gran satisfacción que toda esta transformación técnica efectuada no haya lesionado para nada la marcha del Registro: se realizó sin molestias, huelgas, sin paros. Nunca en quince años el Registro dejó de funcionar dentro de ciertos límites. Sin embargo todavía tenemos algunos problemas que se deben solucionar rápidamente, por ejemplo, que el folio real no aparezca, que la carpeta se haya traspapelado, que esté en reconstrucción. Y a veces cuando un título ha ingresado y tiene prioridad sobre otro, este otro, por algo que se nos escapa, llega primero al folio y deja desplazado, en lo físico no en lo jurídico, un título que está buscando en ese momento al folio.

Hay otros problemas por la ansiedad propia del movimiento inmobiliario, muy particular en este momento, por lo cual un escribano ha presentado un título y otro pide un certificado antes que pueda ser procesado el título anterior. Eso provoca una serie de dificultades.

En la propiedad horizontal, en cuanto a las partes indivisas de las unidades complementarias, donde esa parte es pequeñísima, todos los propietarios del edificio pueden tener partes de la cochera pero después alguno de los titulares fallece, y esas partes indivisas son tan insignificantes que son difíciles de detectar.

Lo mismo sucede con las mal llamadas cancelaciones parciales de las hipotecas que hacen muy difícil el manejo del Registro.

Fundamentalmente, en la actualidad la registración de las escrituras las hacemos en cinco días. Antes las hacíamos en tres meses.

El Registro responde dentro de lo posible, con el sistema vigente. Un certificado vigente entrado hoy sale a la tarde, pero eso implica una infraestructura sobre la estructura global del Registro que complica bastante las cosas, sobre todo cuando los usuarios son muy ansiosos y nos piden que transformemos un "ordinario" en "urgente". Eso es buscar una aguja en un pajar. Pero creemos que con los cambios tecnológicos que estamos

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

introduciendo, va a disminuir notablemente.

El año 1980 significó un propósito de la Dirección del Registro. El concepto fue unificación. Nuestro propósito fue unificar una serie de cosas, de las cuales cuatro son fundamentales:

Primero, teníamos inconvenientes muy serios por la existencia de cuatro edificios, algunos de ellos completamente ineptos para la función, especialmente el de la calle Salta.

En el año 1980, gracias a la Ley - Convenio, se ha comprado el edificio de la calle Moreno, adecuado para las funciones a que está destinado y la actividad del Registro, que va centrada en dos edificios: en Belgrano 1130 y en Moreno 1230. Esto ha permitido que una cantidad de tareas se hayan podido centralizar y ordenar. Por ejemplo, el ambular de las carpetas y de los folios cruzando la avenida Belgrano para ir hasta la calle Salta. Todo esto prácticamente está terminado.

El segundo punto es la unificación técnica. Desde el 1° de octubre de 1980 se trabaja exclusivamente en el folio real. La carpeta quedó congelada así como en 1967 quedaron congelados los tomos. El proceso ha terminado en la parte de unificación técnica. Todo será desde ahora en adelante folio real con algunas excepciones, que siempre existen en estas cosas, algunas carpetas endiabladas que no conviene trasladar al folio real por lo engorroso de su contenido.

Esta técnica se va a unificar aún más a medida que el nuevo computador, adquirido también por la Ley - Convenio, entre en funcionamiento pleno.

Pero en esta materia no hay que hacerse muchas ilusiones en cuanto al tiempo. ¡ Que no nos vaya a suceder lo de 1968 ! Yo no tengo prisa en implantar la técnica del folio real electrónico. Entiendo que debemos hacerlo en el momento oportuno, y bien hecho. El adquirido es un equipo muy moderno en su tecnología, está basado en la telegestión y la base de datos, novedades que se aplican en todos los modernos sistemas computarizados, que nos permitirá llegar a lo que se ha llamado "folio real electrónico" propiamente dicho.

Teóricamente, el papel o la ficha desaparece. Esto tiene una importancia trascendente para nosotros. Los folios que debíamos ir a buscar a los archivos, a veces mal intercalados, se traspapelaban, se quedaban en los montacargas, los listados de remisión, etc., todo eso desaparece.

También todo ese personal destinado a llevar, traer, controlar, planillar, etc., etc., desaparece con el tiempo porque será más fácil digitar una terminal de telegestión para que el folio real aparezca directamente en la pantalla. No tenemos que ir a buscarlo.

Todos esos procesos endiablados que traían graves impedimentos a nuestra labor desaparecen y las 80 terminales de telegestión que habrán de instalarse permitirán que los usuarios puedan tener de inmediato la información, por ejemplo, digitando simplemente el número de matrícula. Incluso podrán obtener una salida impresa y llevársela como si se tratara de la fotocopia del folio real.

Quizá haya que pensar en una legislación que permita a los escribanos tener sus terminales en sus propias escribanías; así como también instalar

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

oficinas en lugares claves (Tribunales, Colegios de Abogados, etcétera) para que otros profesionales puedan obtener información inmediata. Con sistemas de códigos podríamos expedir directamente los certificados. La posibilidad existe.

Esta unificación técnica sobre la base del folio real electrónico ha de empezar a fines de año, aproximadamente. Sus labores preliminares están estudiadas y programadas. Se colocarán primero en la memoria todas las matrículas de los inmuebles, estén abiertas o no. Tendremos asignado el número de las matrículas, incluso a las fincas que no están todavía en el folio real. De manera que podamos darles un número, aunque el folio no este abierto. Un millón trescientos mil inmuebles van a tener su matrícula, su calle y número y su nomenclatura. Eso va a estar en la memoria.

Desde el momento mismo en que esto esté implementado se podrá saber si está abierto o no el folio real; por el número de matrícula, se podrá saber la calle y número y la nomenclatura. Y si está abierto, tener la información relativa a la situación jurídica de ese inmueble. Pero esto es una tercera operación que vendrá más adelante.

Al estar todas las matrículas en la memoria del computador, de inmediato podremos procesar el libro diario que se va a hacer con terminales de telegestión, directamente desde la Mesa de Entradas. Desde que es presentado un título o un certificado será pasado al computador y se le asignará el número de matrícula correspondiente, con lo cual tenemos algo que es fundamental en el Registro: EL ENTRÓ N° o prevención de la existencia de un documento referido a una matrícula determinada.

Las prioridades se asegurarán no solamente por el número de entrada sino porque además cualquier operador posterior al que califique, digitando el número de la matrícula podrá decir: está por expedirse tal certificado, o tal embargo, o tal transmisión de dominio.

Para mí lo fundamental es evitar el error, la falla en la prioridad y de esta manera lo vamos a lograr muy bien.

A medida que se vaya efectuando la entrada de los documentos, éstos serán reflejados en la memoria, no solamente en relación a la matrícula, sino que vamos a poder seguir cada uno de los títulos en sus distintos momentos de registración, de manera que si se pregunta dónde está un título, la máquina podrá contestar, por ejemplo, que está en Calificación.

Una vez entrado el documento pasará a la Calificación, que será por supuesto la misma de ahora, calificación humana. El procedimiento es así:

El calificador podrá traer antecedentes de folio a la pantalla.

Verificado el antecedente, calificado el documento, de inmediato se procederá a su inscripción a través de otra terminal, la que mandará este asiento nuevo a una memoria transitoria. No es imputada la memoria básica, no queda de inmediato en el folio real, sino en una situación intermedia, que se mantiene hasta tanto el verificador final compruebe la exactitud de los datos nuevos, y sólo cuando él le da su consentimiento para que se inscriba, es imputado a la memoria básica.

Si no hay este acuerdo de tres personas, no hay registración.

Producida la registración definitiva, tiene lugar la salida de un folio real

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

nuevo, es decir, con la incorporación del nuevo asiento, y eso es materia de microfilmación.

Cada vez que el folio real tiene un movimiento va a ser microfilmado. Hay dos métodos de microfilmación. Uno de ellos, directo, de memoria de computadora a microfilm, sin pasar por ningún soporte o si no sacar una salida por impresora, microfilm la salida en papel y tirar el papel.

Esta sería una nueva microfilmación además de la que hoy tenemos la filmación de la minuta, que tiene por objeto saber por qué hemos modificado el asiento registral y qué documento provocó el cambio.

Esa es una garantía para poder reconstruir los asientos, para saber por qué se ha producido un movimiento en el folio.

En cambio, la nueva que se incorporará será para saber qué existe en la memoria del computador para el caso de un siniestro. Puede haber una desmagnetización de los asientos y borrarse. La microfilmación nos va a asegurar que podemos reconstruir en cualquier momento los asientos tal como estaban en la memoria.

Estas son en principio las bases del sistema de folio real electrónico. Esto que parece sencillo y simple, no lo es. Puede llevar mucho tiempo antes que todos estos programas estén ideados, probados y aceptados. Pero hacia eso vamos. Creo que el año 1982 nos dará la posibilidad de mostrarlo, aunque sea en pequeña escala. Esto marcha bien, tenemos gente capaz para realizarlo de modo que no tengo dudas sobre el particular.

Otro de los temas de unificación ha sido fundamentalmente el de la legislación que rige la actividad. La ley 17417 ha sido derogada. Hoy está vigente la ley 22231 que tiene cuatro artículos con el de forma y el decreto 2080, que es el Reglamento Registral. La ley 17417 repetía muchas de las normas de la Ley Nacional de Registros porque es anterior. La ley 17801 estaba reglamentada por la ley 17417 dictada antes. Además, desde 1968 hasta ahora se habían dictado centenares de disposiciones técnico registrales que los confundían a profesionales y registradores. No sabíamos qué estaba vigente, qué disposición regía, de manera que pensábamos que debía derogarse la ley 17417 y recopilar en un elemento único todas las disposiciones.

Ese trabajo nos llevó a un proyecto de legislación que fue finalmente aprobado y se convirtió en el decreto 2080, vigente desde el 13/11/80, que complementa la ley 22231. Esta ley deroga la ley 17417 e instaura el procedimiento de apelación a la Cámara. Pero una ley para todos los cambios que es necesario hacer es muy rígida, de manera que hemos optado por complementar la ley 22231 con un decreto reglamentario que es prácticamente un manual, tanto para el usuario como para el registrador.

El Título Primero de las Normas Generales comprende los siguientes capítulos: De los Documentos Registrables, de los Peticionarios, de la Presentación, de las Solicitudes, del Desistimiento, de la Calificación, de la Toma de Razón, del Ordenamiento Diario, del Tracto, de los Recursos, Publicidad de los Asientos, Inscripciones y Anotaciones Provisionales y Condicionales, de la Rectificación, Modificación y Aclaración de Asientos, de la Cancelación y Caducidad de los Asientos, de la Reconstrucción de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Asientos.

Estas normas generales son aplicables a toda figura jurídica registral.

El Título Segundo de Normas Especiales en el Capítulo I trata del Registro del Dominio y del Condominio y tiene disposiciones sobre Normas Generales, Titulares de los Asientos, Gestión y Estipulación, Subastas Públicas, Adquisición por Usucapión, Declaratoria de Herederos y Testamentos, Adjudicación por Disolución de Sociedad Conyugal por Divorcio, Cambio de Denominación en Asientos cuyos Titulares fueren Personas Jurídicas, Sociedades en Formación, Transformación, Fusión y Escisión de Sociedades.

En el Capítulo II se ocupa del Registro de la Propiedad Horizontal:

1º) Reglamento de Copropiedad y Administración, 2º) Unidades por Construir o en Construcción. Modificación del Reglamento.

El Capítulo III se refiere al Registro de la Hipoteca y demás Derechos Reales sobre Inmuebles Ajenos. La Sección Primera se ocupa de la Hipoteca y trata de: Normas Generales, Letras y Pagarés Hipotecarios, Permuta, Posposición y Reserva de Rango, División y Cancelación de Hipotecas, Modificación del Monto del Gravamen, Reinscripción.

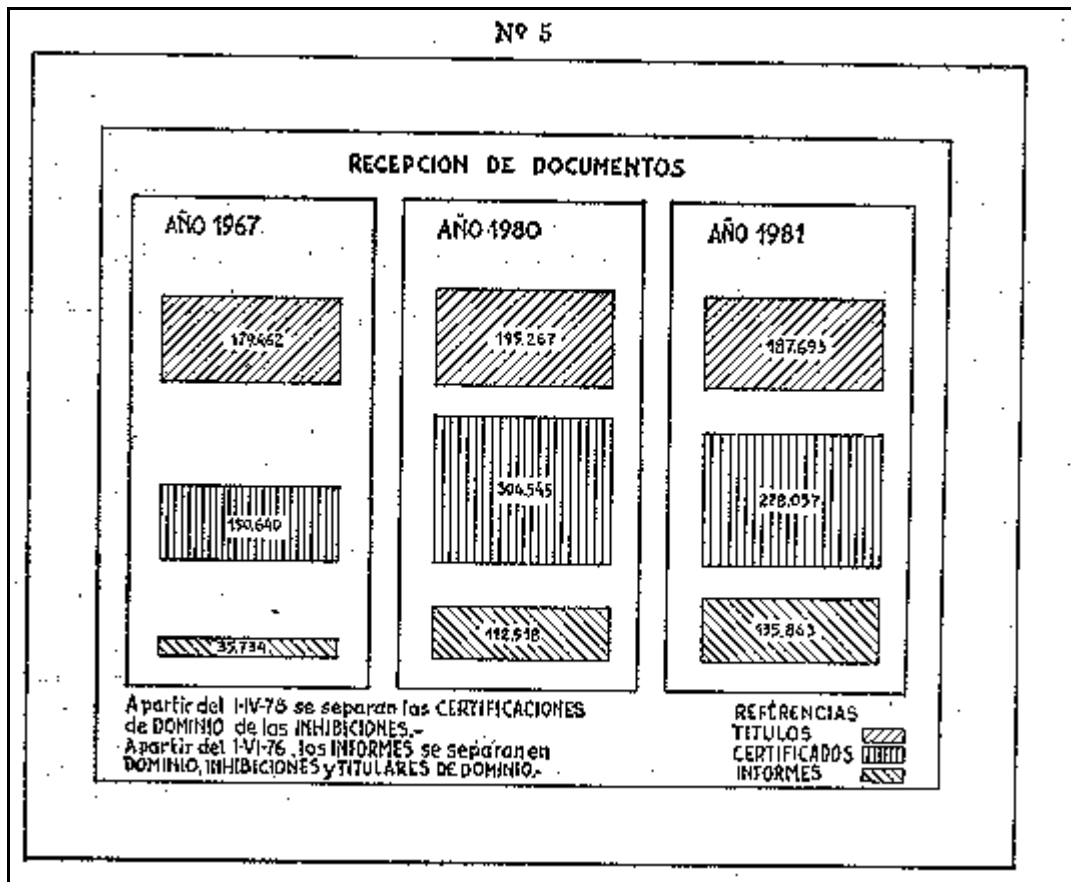
Sobre letras y pagarés hipotecarios, la Dirección del Registro ha presentado un proyecto al Ministerio de Justicia modificando el artículo 3302 del Código Civil. Según esa iniciativa, los pagarés hipotecarios no se inscribirían más en el Registro. Vincularían los escribanos la hipoteca inscrita con los pagarés con sus propias notas y los pagarés se lanzarían al mercado sin otra intervención. De aprobarse este proyecto, se agilizará el manejo de los pagarés hipotecarios.

La Sección Segunda comprende el Registro de Derechos de Contenido Hipotecario: 1º) Preanotación Hipotecaria; 2º) Anotación Hipotecaria de la ley 18307.

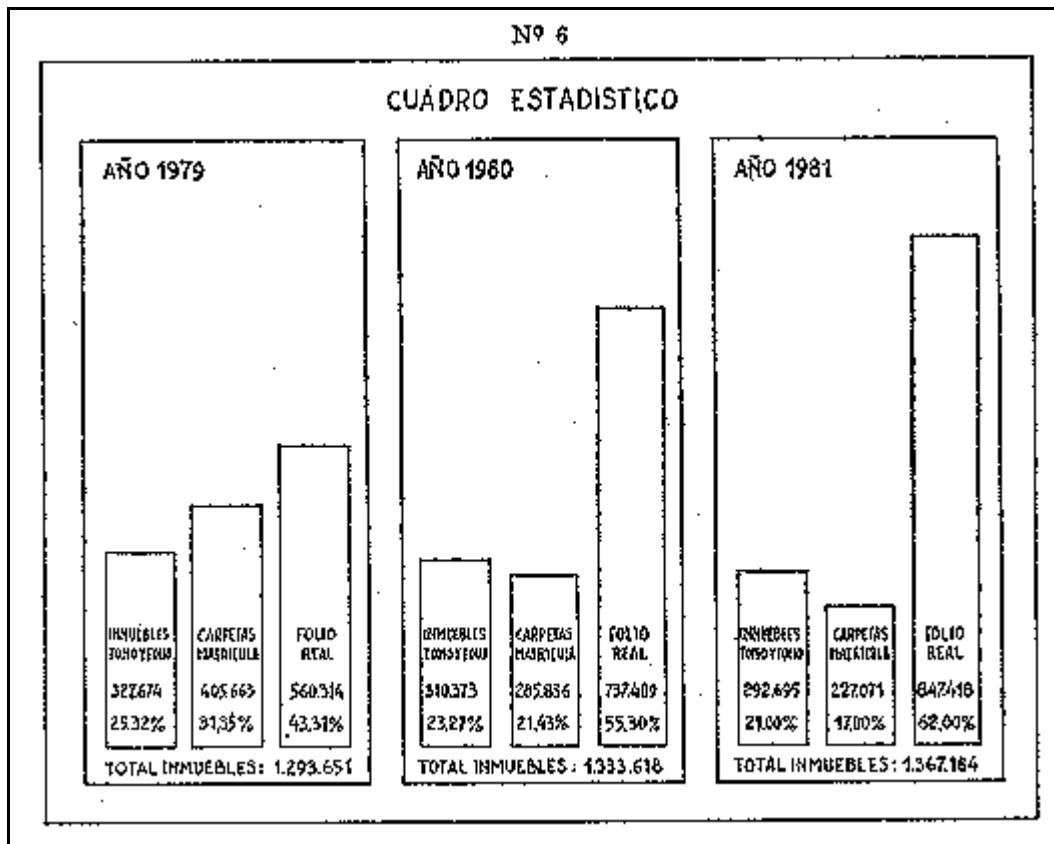
Se ocupa además, del Anticresis, del Usufructo, del Uso y la Habitación, de la Servidumbre, de las Anotaciones Personales, del Registro de Medidas Precautorias, del Registro de Afectación a Regímenes Especiales, y dentro de éste al Bien de Familia y a la Prehorizontalidad (ley 19724): Afectación y Anotación de los Contratos. Luego trata de la Mensura. División y Unificación de Inmuebles.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Nº 5



REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



Este decreto introduce una novedad absoluta en materia de bien de familia: no hay topes de valor para su constitución. Toda persona puede constituir un bien de familia, cualquiera sea la valuación del inmueble.

El Título Tercero del decreto se ocupa de la Dirección, de la Documentación y las Constancias Registrales, de las Disposiciones, Resoluciones y Órdenes de Servicio.

Este decreto contiene 190 artículos en los que se ha compilado todo lo que en materia de Registro tenemos que hacer hoy.

Esto no quiere decir que no deban salir disposiciones complementarias pero de aquí arrancamos y partimos de cero y los usuarios van a tener un ordenamiento completo del sistema. Esto es lo que podemos ofrecerles en materia de unificación legislativa.

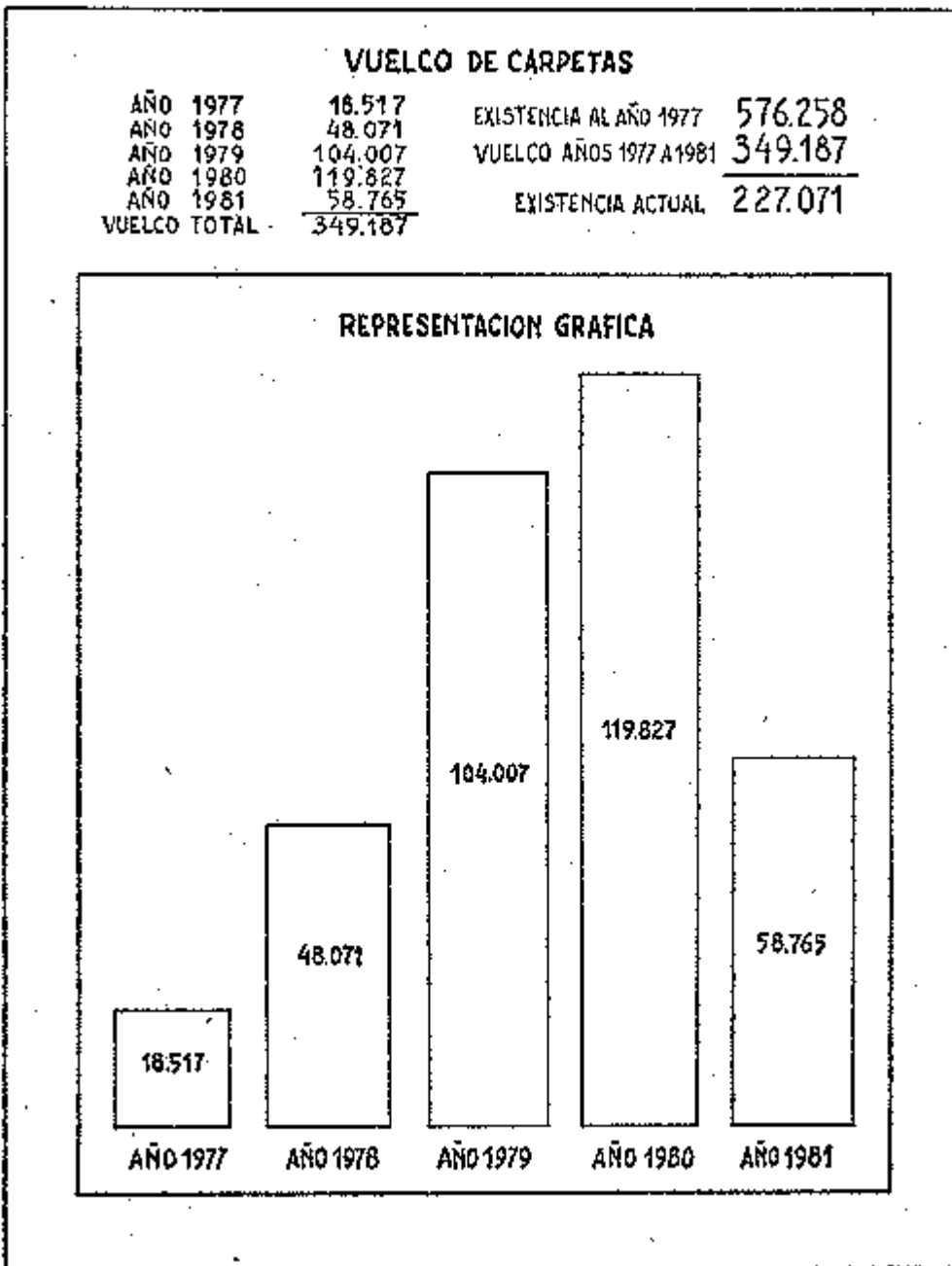
Queda un punto más en materia de unificación que ha sido resuelto gracias a una circunstancia fortuita.

Desde 1970, aproximadamente, en el Registro existían dos escalafones distintos: un personal ganaba del 25 al 50 % más que el resto, a pesar de desempeñar funciones parecidas.

El decreto 1927 del año 1975 introdujo el escalafón SCD (Sistema de Computación de Datos). El personal que prestaba servicio en folio real o en centro de cómputos de datos tenía un sueldo mayor. Esa situación se tornó más dura y difícil en razón de los aumentos proporcionales. A medida que se otorgaban aumentos porcentuales se abría el abanico, cada vez ganaba más ese personal, con lo que se incrementaba la diferencia en los sueldos.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Nº 7



Debido a la generalización del IVA y a la supresión de los aportes patronales, la Ley - Convenio redujo sus gastos en unos 230 millones de pesos ley mensuales, lo que nos permitió unificar a todo el personal del Registro con un sueldo razonablemente parecido.

Las cuatro unificaciones a las que me he referido, nos permiten decir, al cumplirse su centenario, que tenemos un Registro ordenado. Ha sido y es mi gran preocupación.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Nº 8

DOTACION DE PERSONAL

AÑO 1979	
PERSONAL DEL ESTADO*	340
CONTRATADOS LEY 17.050	290
TOTAL	630

AÑO 1980	
PERSONAL DEL ESTADO*	318
CONTRATADOS LEY 17.050	297
TOTAL	615

AÑO 1981	
PERSONAL DEL ESTADO*	318
CONTRATADOS LEY 17.050	302
TOTAL	620

* SOBRE 400 CARGOS

PRESUPUESTO OFICIAL

AÑO 1979	
INGRESOS	\$ 8.361.652.815.
EGRESOS	\$ 2.482.323.779.
SALDO	\$ 5.879.329.036.

AÑO 1980	
INGRESOS	\$ 5.910.400.000.
EGRESOS	\$ 5.719.636.841.
SALDO	\$ 190.763.159.

AÑO 1981	
INGRESOS	\$ 41.656.723.356.
EGRESOS	\$ 9.662.441.610.
SALDO	\$ 31.994.281.746.

PRESUPUESTO LEY 17.050

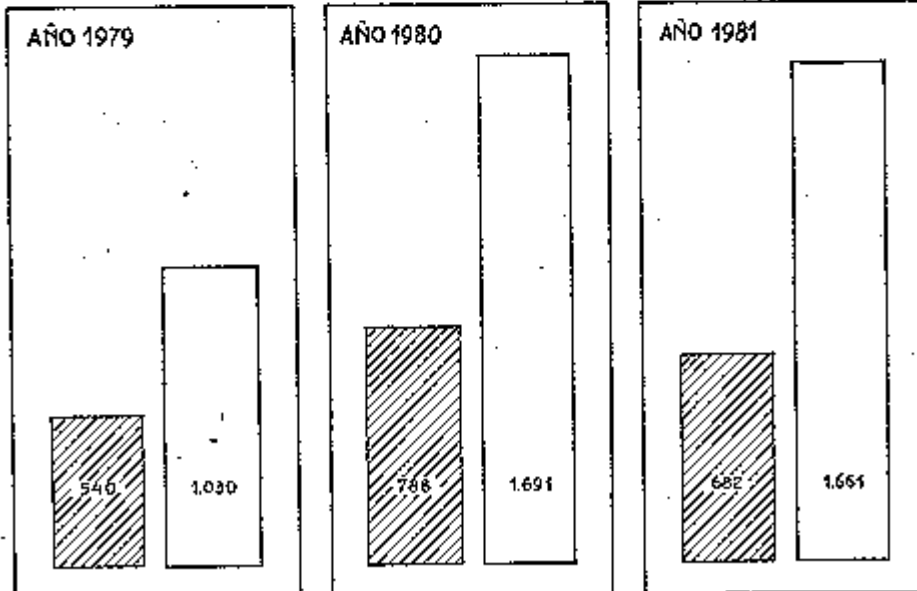
AÑO 1979	
INGRESOS	\$ 6.608.014.957.
EGRESOS	\$ 5.784.957.607.
SALDO	\$ 823.057.350.

AÑO 1980	
INGRESOS	\$ 18.973.264.453.
EGRESOS	\$ 16.889.859.536.
SALDO	\$ 2.083.404.917.

AÑO 1981	
INGRESOS	\$ 33.454.886.252.
EGRESOS	\$ 32.105.223.689.
SALDO	\$ 1.349.662.563.

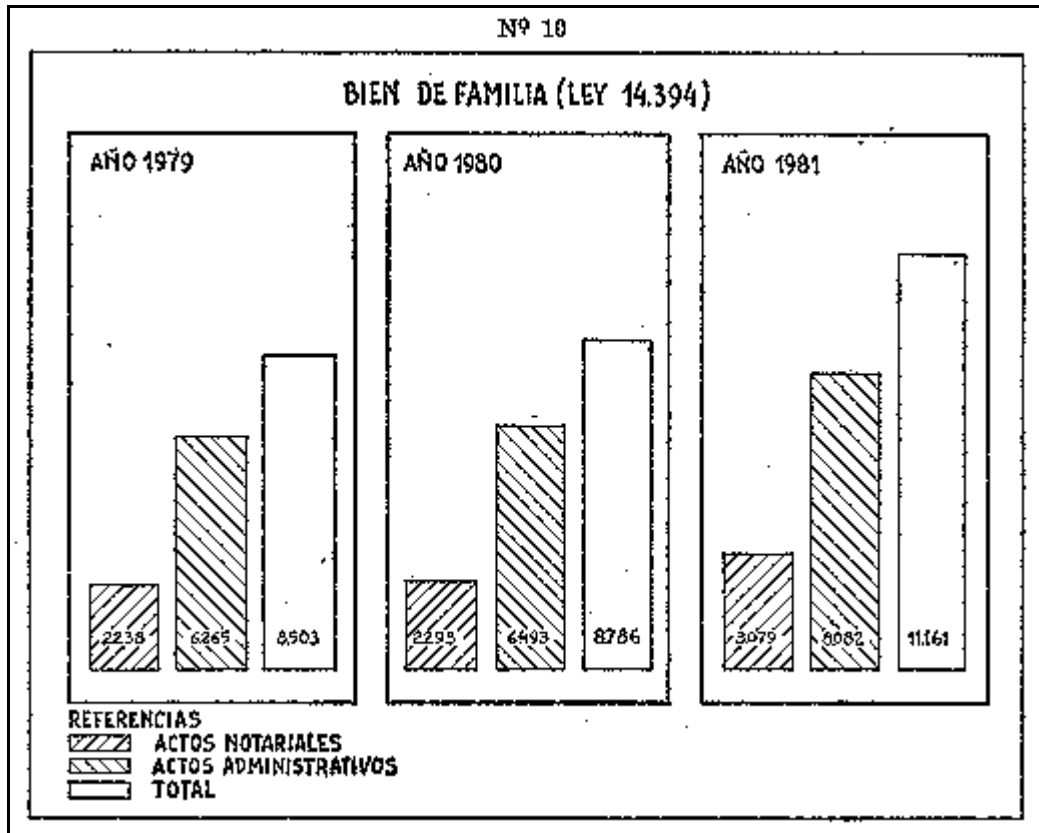
Nº 9

PREHORIZONTALIDAD (LEY 19.724)



REFERENCIAS
 AFECTACIONES
 CONTRATOS

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



Al momento de dar por finalizada esta reseña de la labor desarrollada en el Registro de la Propiedad Inmueble, me llegan las estadísticas correspondientes al movimiento habido durante el año 1981, que se agregan (ver gráficos Nros. 5 a 8). Se incluyen gráficos que demuestran la actividad cumplida respecto de dos temas que interesan a muchos estudiosos: la "Prehorizontalidad" establecida por la ley 19724 y el régimen del "Bien de Familia" (ley 14394) (ver gráficos Nros. 9 y 10).