

REVISTA REGISTRAL

VII.4
1981 1 (1)

INCORPORACION A LA TECNICA REGISTRAL DE FOLIO REAL Y LA IMPLEMENTACION DE LA LEY 9590

Las técnicas de inscripción vigentes en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires al momento de la sanción de la Ley 9590 son:

- a) Folio Personal Cronológico
- b) Folio Real.

La técnica del folio personal cronológico se refiere al modo de individualizar y ordenar los asientos registrales teniendo en cuenta el orden cronológico de ingreso de los documentos al Registro y los índices son ordenados en consideración a los titulares de los derechos.

Concordante con ello, el escribano autorizante de un documento adjunta a esta Repartición para su inscripción, junto al testimonio del instrumento respectivo y las certificaciones correspondientes, una síntesis del acto realizado ante el mismo (minuta); la que luego del proceso inscriptorio, constituirá un nuevo folio ordenado en libros.

Conlleva tal situación la creación de las siguientes desventajas:

- 1) Dificulta el conocimiento de la historia jurídica completa del inmueble puesto que los diversos derechos que sobre ellos recaen, se registran en distintos libros, vinculándose cada anotación por una correlación numérica.
- 2) Conservación de innumerables protocolos en permanente aumento.
- 3) Peligros mayores de destrucción, deterioro y/o adulteración.
- 4) Mayor cantidad de Personal.
- 5) Para efectuar un despacho se deben resumir e interpretar un número considerable de libros.
- 6) Dificultad práctica de registración y de lectura de inscripciones y anotaciones marginales.

A efectos de dar solución a tales inconvenientes, el 14 de marzo de 1962, por Decreto provincial 2202/62, se implantó en la provincia de Buenos Aires la técnica inscriptoria del folio real que supone la individualización de los asientos registrales tomando como base los inmuebles que son objetos duraderos, fijos y visibles.

A cada finca se le destina una ficha móvil en la que se asientan todas las vicisitudes jurídicas, cambios y condiciones que le atañen.

De esta manera, ubicada la ficha móvil o matrícula de un inmueble dado, se pueden conocer inmediatamente sus características físicas y jurídicas, existiendo una perfecta correlación entre las sucesivas mutaciones de derechos reales. Concordante con tal puesta en marcha, los artículos 10, 11 y 44 de la Ley nacional 17.801 y el

artículo 55 del Decreto Ley 11.643/63, ratificado por la Ley provincial 6736, establecen la imperiosidad de la matriculación; la que se efectiviza hasta la fecha de la sanción de la Ley 9590, a través de solicitud de inscripción de un título referente a inmueble que aún no hubiere tenido acceso al Registro (1ª inscripción) o rogación de toma de razón de documento portante de una transmisión de derechos reales; en ambos casos, con relación a bienes de determinados partidos de la provincia de Buenos Aires, dada la absorción de tareas de este voluminoso Registro.

Atento a ello, el proceso de conversión tuvo hasta la fecha del dictado de la Ley 9590, como resultado, la matriculación de aproximadamente 1.400.000 inmuebles sobre un total estimado de 6.300.000 parcelas existentes en esta jurisdicción.

PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE LA LEY 9590

Ante tal estado de cosas y en vista de arbitrar los mecanismos necesarios para la solución de la problemática suscitada, se resuelve por Ley 9590, la incorporación a la técnica de folio real de todos los partidos de la provincia de Buenos Aires, a través de un doble accionar:

A) Confección de las matrículas pertinentes a cargo del notariado, conforme a las pautas formales previstas en el artículo 12 del Decreto Ley 5479/65. (Artículo 1º, Ley 9590).

A tal efecto, se autoriza a los notarios a elaborar matrículas originadas en actos jurídicos de transmisión total o parcial y de afectación a propiedad horizontal, enumerados por la Disposición Técnico Registral 6/81 y que en orden seguido se explicitan:

- 1) Compraventa;
- 2) Donación;
- 3) Permuta;
- 4) Adjudicación por disolución de sociedad;
- 5) Aporte Ley 19.550 (artículo 38);
- 6) Protocolización de adjudicación por fallecimiento;
- 7) Protocolización de subasta judicial;
- 8) Constitución y división de condominio;
- 9) Afectación a propiedad horizontal.

Quedando incluidas en el mismo régimen, las transmisiones de inmuebles originados por planos de subdivisión, integración o unificación que afectan a un bien ya matriculado y las primeras transmisiones de unidades afectadas a legajo o matrícula de folio real.

Nuevos formularios implementan la nueva sistematización con el objeto de simplificar la tarea a cargo de los escribanos, requiriendo al efecto, en carácter de rogatoria, la matrícula, precedida de un complemento, en el que se señalan datos coincidentes a los contenidos en la misma, por lo que, una vez verificado y microfilmado, se decomisa al igual que un nuevo elemento rogatorio que consiste en una carátula que protege la documentación ingresada para su calificación y que es portadora de los datos indispensables para la conformación del Libro Diario.

El marco legal de tal procedimiento está dado por la Disposición Técnico Registral 3/81, atentas las facultades conferidas a la Dirección del Registro por el artículo 5º del Decreto Ley 5479/65. A los efectos aclaratorios véase el texto de la Disposición citada con la implementación de los nuevos formularios en la Sección legislativa de esta primer Revista Registral.

A nivel funcional, la Dirección Provincial ha estructurado en Areas, la recepción y procesamiento adecuados para agilizar dicho trámite y no entorpecer de modo alguno, el normal desenvolvimiento de las tareas de registración llevadas a cabo hasta la fecha.

La conformación de dichas áreas conlleva la creación de una distribución homogénea de trabajo y la consecuente producción integral dentro de cada área en su triple tarea de certificación, calificación e inscripción.

Para la efectivización de la redistribución departamental realizada en grupos de partidos, se tuvo en cuenta la operatividad de los mismos conforme a la siguiente discriminación:

- a) Para los partidos convertidos al folio real se realizó el análisis de conversión de cada partido, obteniendo los porcentajes de conversión, propiedad horizontal y protocolos respecto del total.
- b) Para los partidos no convertidos al folio real se recurrieron a variables que tuvieron en cuenta la oferta y demanda de inmuebles en cada partido, la capacidad de adquisición de los habitantes de la misma estructura política, las zonas en desarrollo y la estimación de mayor tráfico inmobiliario en las zonas urbanas; elementos con que se arribaron a la determinación de los mismos porcentajes referenciados para los partidos no convertidos.

Se seleccionaron en consecuencia seis áreas con continuidad física, seguridad, control y dimensión racional, conforme a cuadro gráfico descripto en la primera sección de esta Revista Registral.

A su vez, la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad ha efectuado el debido asesoramiento a través de charlas informativas realizadas en todas las delegaciones del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, en la Universidad Notarial Argentina y en la Asociación de Gestores de la Provincia de Buenos Aires; situación que se sigue proyectando en reuniones explicativas que se llevan a cabo los primeros viernes de cada mes en la Repartición, congregando a todos los asesores registrales contratados por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Todo el accionar explicitado en este punto se encuentra en pleno funcionamiento operacional y abarca, desde el 1º de enero de 1981, el espectro general de la totalidad de los partidos de la provincia de Buenos Aires, concretándose el número aproximado de 37.000 matrículas hasta el 31 de mayo del corriente año.

B) Obligación de los titulares dominiales de inmuebles inscriptos mediante técnica de folio personal cronológico a registrar los mismos de acuerdo a la técnica de folio real (artículo 2º, Ley 9590).

A este fin, los propietarios inmobiliarios deberán presentar su título dominial a un notario con registro en Provincia de Buenos Aires (artículo 3º de la ley citada); quien, previo al requerimiento de certificados de dominio, catastro y de deuda por

Impuesto Inmobiliario liberado (artículos 4º y 5º ley citada); labrará acta atinente y confeccionará consecuentemente la matrícula de folio real respectiva, el folio de seguridad, la declaración jurada de domicilio y toda otra documentación que resulte necesaria al efecto.

Tales instrumentos deberán ser remitidos al Registro de la Propiedad, junto al testimonio del título dominial inscripto y conjuntamente con la acreditación de pago del aporte notarial, para la pertinente matriculación (artículo 6º, Ley 9590).

Se destaca la exención impositiva de todo trámite de matriculación mediando cumplimiento de la obligación preestablecida en el lapso de tres años a partir de la gradual y progresiva incorporación de partidos de la provincia de Buenos Aires que la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad disponga (artículos 8º, 10, 11 y 13, Ley 9590).

Los honorarios notariales correspondientes serán a cargo en tal término por los fondos derivados de la recaudación de la Ley convenio entre Provincia y Colegio de Escribanos, Nº 9243.

El carácter de gratuidad preindicado se desvanece para el propietario ante el incumplimiento en el término citado de la rogación de conversión (artículo 9º, ley citada).

En atención constante a la factibilidad funcional de este Registro, el más voluminoso del mundo, se plasmará en realidad en un lapso muy breve de tiempo, el pleno funcionamiento del mecanismo previsto por la Ley 9590 en gran parte de los partidos de la provincia de Buenos Aires, tal lo preindicado en este, el Punto B); compromiso que ha sido asumido por la Dirección de esta Repartición.

FINALIDAD DE LA MATRICULACION

El empleo de fichas móviles que reflejen con integridad el historial físico y jurídico de cada inmueble de la provincia de Buenos Aires, siguiendo la técnica de folio real, a más de solucionar las desventajas reseñadas de la técnica de Folio Protocolizado, permitiendo un rápido accionar inscriptorio, brindaría a la comunidad toda, mayores garantías publicitarias en defensa de los derechos y para la seguridad del tráfico por su claridad meridiana.

A su vez admite con mayor precisión, el avance de la tecnificación mediante la computarización de datos volcados hoy en una ficha móvil por inmueble.

Todo ello, para concretar la esencia publicitaria del Registro de la Propiedad con mayor simpleza, celeridad y seguridad y en pro de un mejor servicio.