

REVISTA



REVISTA
REGISTRAL

LA IMPORTANCIA DE LA IMPLEMENTACION DE DISTINTAS TECNICAS DE MODERNIZACION EN LOS REGISTROS

A) Su evolución legislativa

El Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, creado en el año 1879, mediante la sanción de la Ley 1276, cuenta en la actualidad con 5.700.000 inmuebles inscriptos aproximadamente, de los cuales alrededor de un 75% de los mismos (4.500.000) se encuentran matriculados, quedando el resto afectado al viejo sistema del folio personal, cronológico o protocolizado. Esta importante cantidad de parcelas inscriptas genera un número significativo de documentos (alrededor de 10.000) que diariamente ingresan a nuestro organismo para su inscripción; cifras que por sí solas sirven para ilustrar la magnitud de nuestro Registro que, terminan por colocarlo en un lugar preponderante no sólo en el contexto de Latinoamérica sino también en el mundo entero.

Cada documento susceptible de inscripción provoca un doble orden de cuestiones a resolver: las derivadas de la cotidiana tarea de inscribir con aquellas que surgen de la necesidad de adaptar nuestras estructuras a las transformaciones técnicas y jurídicas que nuestra legislación impone.

Hasta comienzos de la década del 60, nuestro Registro mantuvo un "statu quo" en materia de anotación de documentos, utilizando el sistema inscriptorio denominado folio protocolizado, personal o cronológico, con varios libros de inscripción por separado para el dominio, las hipotecas, el usufructo y las medidas cautelares, ello a pesar de una cada vez mayor complejidad en las transacciones inmobiliarias que exigían modernizar los procedimientos registrales en busca de una mayor eficiencia, seguridad y dinámica en la prestación del servicio.

Recién en el año 1962, mediante la sanción del Decreto 2202, se introdujo una profunda modificación al comenzar a reemplazarse el sistema imperante por el de folio real o matrícula, cuya característica fundamental —conocida por todos— reside en la concentración de la registración inmobiliaria mediante un solo soporte, trayendo también algunas normas y procedimientos que luego serían adoptados por nuestra legislación de fondo, como el tracto sucesivo y su variante, el tracto abreviado.

Desde entonces, comenzaron a coexistir dos técnicas inscriptorias simultáneas, la de protocolos (Ley 2378) y la de folio real o unidad de registración. Un año más tarde en 1963 y mediante la aparición del Decreto 11.643, se ratificó la matriculación incorporando la inscripción provisional de 180 días, el certificado con reserva de prioridad, las inscripciones condicionadas, los recursos registrales y la instancia contencioso administrativa.

Pocos años después, en 1968, la publicidad se incorporó definitivamente a la legislación de fondo, con la aparición del nuevo artículo 2505 del Código Civil (regulador del perfeccionamiento del dominio) y la sanción de la Ley Registral 17.801 que, siguiendo los lineamientos del Decreto Provincial 11.643, terminó por implantar aquellos en el orden nacional.

En la actualidad, las técnicas de registración vigentes en nuestro Registro se mantienen de manera conjunta con ayuda de un soporte electrónico o microfilmes y terminales de telegestión, operadas por agentes capacitados para manejar lectoras de alta velocidad.

B) Del mejoramiento del Registro – Ley Convenio 10.295

La documentación que ingresa al registro abona una “tasa de inscripción”, cuyo quantum deviene de la clase de documento a inscribirse y el tipo de trámite a utilizarse. Por ser nuestro Organismo un ente dependiente de la administración central provincial, ese dinero era absorbido por Rentas Generales de la Provincia.

A partir de 1971, comienza a instrumentarse mediante la sanción de la Ley 7701 –reemplazada actualmente por la Ley 10.295– un convenio celebrado entre el Colegio de Escribanos y el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, tendiente a obtener la reestructuración y mejoramiento de los métodos operativos de nuestro Registro de la Propiedad. Por dicho convenio, el Colegio asume el compromiso de administrar los fondos obtenidos con el pago de las tasas señaladas no comprometiéndose patrimonialmente ni solidariamente por deudas que pudieran exceder las disponibilidades del dinero recaudado anualmente; debiendo elaborarse un presupuesto de gastos y un cálculo de recursos a esos fines. Por lo demás, es el Colegio el encargado de establecer los montos de esas tasas inscriptorias, prestando su colaboración sin cargo alguno para el Estado Provincial. Por su parte, las características de los formularios a utilizarse para la obtención de información, deben ser indicadas por el Registro. El Colegio debe presentar anualmente un informe de inventario de bienes adquiridos y balance de movimiento de fondos. Además, sobre la base de especificaciones y condiciones técnicas a establecer por el Registro, el Colegio celebra conforme a su propia operatoria contratos, locaciones, etcétera; determinando los fondos para esas operaciones comerciales. Finalmente, el Colegio destina una porcentual de la recaudación global al pago de las indemnizaciones que corresponda al Estado, como consecuencia directa de la comisión de eventuales errores en la registración; previendo también la creación de un fondo destinado a cubrir gastos derivados de extinciones laborales, como la contratación de una aseguradora de riesgo de trabajo para el personal de nuestro Registro.

La colaboración y coparticipación en este proceso, no disminuye en nada las facultades de nuestro Registro en cuanto a la fijación de una política de actuación y sus potestades operativas, correspondiéndole a éste la iniciativa y responsabilidad en la contratación de técnicos especialistas y servicios así como infraestructura, imponiéndose siempre una prudente y eficaz administración de esos fondos a través de la implementación de una armónica intervención de ambos Organismos.

La experiencia recogida en los últimos 30 años nos lleva a afirmar de manera indubitable que ha sido éste el medio más idóneo a nuestro alcance para obtener una pujante modernización de nuestros sistemas operativos y paralelamente alcanzar un alto grado de capacitación de nuestro personal, redundando todo ello en beneficio no sólo de nuestro Registro sino y fundamentalmente de los usuarios, destinatarios finales de ese servicio.

Autor: Dr. Gustavo Miguel López Blásquez

Abogado

Registro de la Propiedad Inmueble

Provincia de Buenos Aires