

# Las voces de dos especialistas en el ámbito de la registración inmobiliaria



Los estudiantes de tercer año de la primera cohorte de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria, entrevistaron en forma colectiva a Alberto Ruiz de Erenchun y Felipe Villaro, dos emblemas del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires. La trayectoria personal de ambos está ligada con la historia misma de esta institución y con un hito fundamental del derecho registral: el Folio Real.

Felipe Villaro llegó al Registro de la Propiedad en marzo de 1964 desde la ciudad de Trenque Lauquen convocado por el Ministerio de Economía. En esa época el Registro funcionaba en el segundo piso del edificio de calle 45 y la dirección estaba encabezada por el Dr. Edgardo Augusto Scotti. Habían pasado dos años desde que la experiencia del Folio Real había sido puesta en marcha.

Alberto Ruiz de Erenchun, originario de Gral. Lamadrid, llegó al área de Rentas del Ministerio de Economía en el año 1965. Después de graduarse como abogado, pasó al Registro de la Propiedad como Jefe de División Con-

tencioso Registral la cual ejerció hasta 1975.

**En un aula repleta, los estudiantes de la Tecnicatura se turnaron para realizar las preguntas:**

*¿Cómo fue el proceso de implementación del folio real?*

**Alberto Ruiz de Erenchun** - Había una dificultad en el manejo de los libros (1); cuando llegaba un documento que pertenecía a un libro específico se bajaba y después quizás era necesario bajar un segundo libro entonces, si otra persona tenía que trabajar con alguno de esos protocolos, se producía una demora. Esa dificultad en la línea de trabajo se acrecentaba con el volumen que manejaba el Registro.

**Felipe Villaro** - El año en que llegué al Registro ya estaban trabajando en la implementación del Folio Real, habían empezado con el Partido de La Plata. Sin embargo hubo mucha resistencia en la implementa-



**Ruiz de Erenchun: “Los cambios tecnológicos no se tienen que hacer sin pensar en el futuro. Los registros que se hacen hoy no son para mañana, sino son para nuestros hijos y nuestros nietos”.**

ción, pero ojo, no de parte de los empleados del Registro, sino dentro del mismo notariado y en particular de algunos escribanos.

**Alberto Ruiz de Erenchun** - Llegué y me convertí en el único abogado del Registro. En este entonces sabía poco y nada del Folio Real y no había otro abogado que me pudiese ayudar, estaba más o menos en la nada, en el kilómetro cero. Y recuerdo que hubo mucha resistencia, en una reunión de capacitación nos tuvimos que ir porque había escribanos que aseguraban que no iban a adoptar ese método. Era una cosa terrible, pero había un tufillo de fondo que sugería que sacar los libros del manipuleo era como decir, ‘se terminó el Registro’.

*¿Qué críticas pueden hacerse a la implementación del folio real ¿Podría hacerse alguna mejora?*

**Felipe Villaro** - El Folio Real puede ser analizado críticamente desde dos puntos de vista: uno, como técnica de inscripción y de ordenamiento de los inmuebles, y otro, en lo referido a su diseño. Como técnica de ordenamiento es muy buena porque parte de la identificación de

las propiedades, es decir, donde está el derecho real, y en torno a ella giran todos los derechos. En lo que respecta al diseño me parece que las notas que tienen los derechos reales desmembrados son muy breves y que hay una desproporción respecto del crecimiento del derecho real de dominio. Por suerte ahora eso se supera con la informática, pero en su momento no se podía hacer. Respecto del crecimiento de los demás derechos, por ejemplo, en inmuebles en donde ha habido mucho conflicto judicial, la columna de los embargos crece muchísimo (embargos, levantamientos, modificaciones), la columna de las hipotecas también es decir, el dominio quedaba en el comienzo del folio y a veces había que agregar un segundo folio o un tercero solamente porque crecían las medidas cautelares. El diseño del Folio Real se pudo haber cambiado; nosotros lo intentamos en la Ciudad de Buenos Aires cuando hicimos el FRECS (Folio Real Electrónico Computarizado Simultáneo) en la búsqueda de equilibrio y teniendo en cuenta la movilidad que tienen las medidas cautelares.

*¿Que opinan sobre la nuevas tecnologías implementadas en el registro en la actualidad?*

**Alberto Ruiz de Erenchun** - 1882 es el año más viejo del que se tienen registros acá en la provincia. Si se busca, hay documentos de esa época que se pueden ver, aunque hayan pasado 136 años. Los invito a hacer un ejercicio: piensen en 136 años de acá en adelante, y desde ese futuro distante vayan a ver un antecedente y quiero que me digan si lo van a poder ver como esos libros de 1882. Yo no tengo otra cuestión contra la informática, esa es mi gran preocupación. Ahora estoy escribiendo una ponencia para presentar en el XXXII Ecuentero Latinoamericano de Consulta Registral que se va a desarrollar en Guayaquil. ¿Cómo se van a buscar los antecedentes? Mi preocupación apunta a que los cambios tecnológicos no se hagan sin pensar en el futuro. Scotti me enseñó una regla fundamental: los registros que se hacen hoy no son para mañana, sino son para nuestros hijos y nuestros nietos.

**Felipe Villaro** - La técnica de Folio Real es superior a la técnica del Protocolo, que clara-

mente no se podía mantener en el tiempo. Sin embargo llega un punto en que esta nueva técnica también colapsa por un tema estructural: los registros nuestros fueron copiados de los registros españoles que son más bien comarcales, y en cambio la Provincia de Buenos Aires tiene más de 16 millones de habitantes un sólo Registro para toda esa extensión. Además esta provincia también es grande en el número de inmuebles y en los movimientos que sufren esos inmuebles. En este sentido creo que el auxilio de la informática ha sido muy importante debido a que ha evitado una gran cantidad de problemas. Lo que no está bueno es que la informática subordine al Folio Real, es decir, que se vuelva más importante el soporte informático magnético, que no es irreversible, que el soporte cartular.



**Villaro: “Cómo técnica de ordenamiento es muy buena porque parte de la identificación de las propiedades, es decir donde está el derecho real, y en torno a ella giran todos los derechos”.**

**Alberto Ruiz de Erenchun** - La importancia de los antecedentes se nota al momento de construir, escribir o rehacer. El antecedente es la vida misma del Registro, todo lo que se hace hoy se convierte en antecedente. Y eso tiene que estar hecho de tal manera que realmente permita

trabajar al compañero que va a venir después.

*En la actualidad estamos hablando de una evolución del Folio Real cuando todavía tenemos alrededor de un 20% en folio protocolizado. ¿Hubo alguna proyección de la implementación del Folio Real?*

**Felipe Villaro** - Ni Scotti o Falbo se plantearon un problema respecto de la implementación del Folio Real, lo vieron como algo fácil y que tenía que hacerse. Si ustedes leen la Ley 17801, en el artículo 45 (2) establece el Folio Real y dice que será realizado en el tiempo y la forma que disponga la reglamentación local. Ya en el año '68 se habían dado cuenta de que cada lugar de la provincia tenía una circunstancia diferente y distintos recursos. Pero el principal problema de transformar todo un registro que ya tenía 6 millones de inmuebles era otro; ese proceso tenía que llevarse a cabo con la misma gente que tenía que seguir inscribiendo todos los días, es decir, *había que cambiarle el motor a un auto sin que el auto deje de andar*. Era una tarea imposible de cumplir en el corto plazo. Además, no hay ningún organismo de la Provincia de Buenos Aires que se pueda librar de lo que significa el conurbano y la acumulación de población que tiene. Todos los organismos encuentran allí un cuello de botella porque la cantidad de documentos que se generan, la cantidad de inmuebles que tiene y el grado de subdivisión de la tierra es altísimo. Yo creo que no se pudo medir y no había cómo medirlo, pero de alguna manera, la única opción era empezar.

*Pregunta para Alberto Ruiz de Erenchun: ¿Cómo fue su experiencia en las visitas a los registros de otros países?*

**Alberto Ruiz de Erenchun** - Yo no tengo la capacidad para hacer un inventario de las diferencias y similitudes pero puedo asegurar que el objetivo final es el mismo, la publicidad de la inscripción, la calificación registral y el principio de legalidad como eje de todo el trabajo. El primero que se llevó el Folio Real de acá fue Perú y creo que inmediatamente des-

pues fue Chile, aunque no sin resistencias. Se puede decir que hay líneas similares en los distintos países, lo que es muy homogéneo es el Folio Real y su filosofía. Todos tienen un registro real acompañando.

**Felipe Villaro** - En aquellos primeros años nosotros exportamos mucho a los países latinoamericanos. Eso se debió a que la transformación técnica que se produjo en Argentina con Scotti y Falbo fue muy fuerte, entonces se exportó no solamente el Folio Real sino también una institución que es capital para la contratación, que es el certificado con reserva de prioridad. Y honestamente, no se si nosotros podemos traer algo del extranjero, me parece que tenemos que seguir trabajando en nuestras propias experiencias.

**Alberto Ruiz de Erenchun** - En el año 1972 se hizo el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral en Buenos Aires, en el que se hace la Carta de Buenos Aires y, en esa oportunidad, se habló de los principios del derecho registral y se empezó a visualizar la importancia de los derechos reales acentuando el valor en la publicidad misma, para que estos no quedaran en el plano teórico, porque son necesidades para el hombre común.

*Pregunta para Felipe Villaro. Sabemos que en la actualidad escribe poesía y que ha publicado varios libros. ¿Cómo conviven el profesional de derecho registral con el poeta?*

**Felipe Villaro** - Yo escribí toda mi vida, no sólo poesía, también he escrito ensayos. Lo que hay dentro de cada uno es múltiple, uno es unívoco en cómo se presenta frente a los demás, pero es equívoco con uno mismo y con cada uno de aquellos con los que se presenta. Entonces, me parece que todos los yo que hay en cada uno tienen que acostumbrarse a vivir armónicamente porque si no es muy difícil seguir adelante. A mí me entusiasma cada uno de los yo que tengo adentro, me entusiasma el yo que juega al billar, tanto como el que que escribe poesía o que discute de política; el que es aficionado a la historia o el que está vinculado con lo registral. Hubo períodos en

los que no estuve en el Registro y en esos años hice otras cosas: entre ellas ejercer la abogacía. Todos hacemos muchas cosas, y quizás en el rostro se nota, que algún día, todos los yo que llevamos adentro se están llevando un poco a las patadas. Creo que es saludable esta diversidad porque aunque la dedicación absoluta y exclusiva a una sola cosa puede traer resultados muy buenos también puede generar un fanatismo intolerable.

*¿Qué opinan de la tecnicatura y la capacitación de los empleados del Registro?*

**Alberto Ruiz de Erenchun** - La capacitación es fundamental, esto que ustedes tienen es un lujo y yo les vengo pidiendo a distintas autoridades del Registro que se haga una escuela latinoamericana. Hoy en día los sistemas de comunicación tienen una riqueza muy grande que para la educación, porque hay mucho que se puede hacer por videoconferencia, se puede difundir tanto esta clase como cualquier otro acontecimiento educativo.

**Felipe Villaro** - La Tecnicatura es un estadio superior de la capacitación registral. Es muy bueno tener una tecnicatura pero también hay que tener un estado de capacitación permanente para los registradores. La actividad registral y la calificación sobre todo, es muy fluida, difícilmente aparecen casos iguales y en simultáneo las normas se van modificando; en ese panorama la capacitación tiene que ser permanente. Pero las dos cosas son importantes, por un lado la capacitación permanente para los registradores que a lo mejor no quieren una tecnicatura, y además una tecnicatura porque va formando registradores con otro nivel. Se apunta a un nivel jerárquico, que me parece excelente y necesario.

---

(1) Libro: También conocido como protocolo correspondiente al sistema de Folio Personal Cronológico. Este método de archivo fue utilizado desde el año 1882 a 1915 (Años Viejos). Existen protocolos hasta 1981 donde aún se encuentran propiedades vigentes y pendientes de conversión al Folio Real (Decreto 2206/62).

(2) "Las normas y plazos establecidos por las leyes locales, en cuanto sean compatibles con la presente ley, conservan su plena vigencia".