

Informatización del registro de anotaciones personales en lo referente a medidas cautelares

Por Héctor Alejandro Díaz Falocco

Abogado. Jefe del Registro de Anotaciones Personales del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires. Ponencia presentada en el XXI CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, Tema 1: IMPLICANCIAS DE LA PANDEMIA EN LA FUNCIÓN REGISTRAL.

“Cuando el cambio sobreviene en el mundo, la época de la tranquila sobriedad y la paciente sumisión es destruida, arrasada. Porque la revolución es el vacilar de las cosas” Georg Friedrich Hegel. *Escritos Políticos*.

I. Introducción

Quiero iniciar esta presentación con una frase del filósofo Georg Friedrich Hegel quien, al hablar de cambios, lo hacía en el plano de la revolución social, propio de la era industrial. No es menos cierto que el COVID 19 es una pandemia que ha impactado en el mundo, que no hay país que no la haya sufrido y que ha generado los efectos de una verdadera revolución. Ha cambiado nuestra modalidad de vida, modificado nuestros hábitos diarios en el ámbito laboral, la forma de relacionarnos con nuestros grupos de pertenencia y también con los terceros. La pandemia está forzándonos a adecuar y asimilar cambios que nos permitan continuar con nuestra vida diaria, todo dentro de un marco de permanente incertidumbre, que se vio reflejado en los decretos nacionales y provinciales que se dictaron y prorrogaron durante el año 2020.

Circunscribiéndonos al impacto que tuvo el Covid 19 en los registros de la propiedad inmueble, en particular el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA) no estuvo exento a la problemática vigente en la mayoría de los organismos de la administración pública provincial; en virtud de los DNU que se dictaron, el RPBA fue declarado como actividad esencial. Ahora bien, esta situación encontró al RPBA transitando un proceso de modernización que se venía llevando a cabo, en los últimos años, en todos los ámbitos del Registro. Esto permitió superar el tsunami viral que en muchos casos paralizó a la administración

pública, y que en otras circunstancias hubiera obligado a una auténtica suspensión del servicio registral. Sin embargo, y gracias a la prioridad que la Dirección Provincial le dio al área informática, se pudo modificar el esquema vigente al 2020 para acceder a la modalidad de teletrabajo y facilitar la automatización de tareas que antes dependían de la presencialidad humana. De este modo se fueron reincorporando actividades laborales a medida que los distintos decretos reglamentarios fueron ampliando la esfera de tareas esenciales. Siendo uno de los temas de este Congreso las implicancias de la pandemia en la función registral, quiero acotar esta ponencia a la adecuación de la tecnología a la anotación de medidas cautelares; en particular, en lo que ha sido la modernización producto de la incorporación de la firma digital a las ANOTACIONES PERSONALES.

2. Modernización en la registración de medidas cautelares en el ámbito del Registro de Anotaciones Personales

La Ley 17.801 establece, en su artículo 2 inciso b), la posibilidad para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, la anotación de medidas cautelares y, en su artículo 3, dispone: *“Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscriptos o anotados, deberán reunir los siguientes requisitos: a) Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda”*.

Asimismo, el capítulo sexto de la Ley 17.801, habla de un Registro de Anotaciones Personales, normado en los artículos 30 a 33. Sobre la inhibición general de bienes, entiendo que no es necesario hacer mayor aclaración sobre sus efectos, entendiéndose que se trata de

la medida cautelar ordenada a los fines de impedir que una persona grave o enajene bienes.

Ahora bien, ¿cómo se fue dando el proceso de modernización con respecto al modo de rogación de la medida cautelar, su posterior anotación y la subsiguiente publicidad de la misma?

En una primera etapa, en el año 2012, se celebró un acuerdo de Colaboración y Comunicación Tecnológica entre la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires (SCBA) y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, mediante el cual se procedió a una prueba piloto entre un Juzgado Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata y el RPBA, con el fin de efectivizar la comunicación electrónica de los documentos que ordenaran medidas cautelares, sus reinscripciones y levantamientos, como así también contemplaba un modelo de oficio único y estandarizado para la confección de las cautelares. Recordemos que, hasta ese momento, los documentos de origen judicial que ordenaban medidas cautelares ingresaban al Registro mediante el diligenciamiento de la persona autorizada en los autos y venía acompañado al oficio, como medida de seguridad. En el caso de los Juzgados de la Provincia de Buenos Aires, por un Folio de Seguridad regulado en la Disposición Técnico Registral (DTR) 8/95. En el caso de los oficios diligenciados mediante la Ley 22.172, se requiere la legalización de la Cámara Judicial respectiva, y en el caso de los oficios Federales, no cuentan con medidas de seguridad que garanticen la legalidad del documento. En el marco de este convenio se dicta la DTR 12/2012 que tuvo rectificaciones procedimentales mediante las DTR 7/16 y DTR 5/19. Si bien el procedimiento todavía era mixto, en el sentido que tenía una parte digital y otra papelizada, esta prueba demostró que se podía dotar de seguridad a los documentos judiciales ordenados electrónicamente, permitiendo comprobar la identidad, procedencia e integridad de los mismos, garantizando al RPBA la autenticidad de aquel.

En esta primera etapa piloto, que luego se fue ampliando a otros Juzgados del Departamento Judicial de La Plata, el juzgado libraba el oficio electrónicamente y generaba un comprobante denominado formulario de asociación, que el letrado retiraba del juzgado y una vez en el Registro de la Propiedad, debía consultar previamente si el juzgado efectivamente había remitido electrónicamente el oficio. Una vez confirmado que el documento se encontraba en condiciones de descargarlo, el usuario abonaba la tasa correspondiente y lo ingresaba por el Departamento Recepción y Prioridades, el cual imprimía el oficio que ordenaba la cautelar, le adjuntaba el formulario de asociación, y remitía al Departamento de Registración respectivo. Como se ve en esta primera etapa, la comunicación electrónica y la despapelización eran unilaterales, porque únicamente el juzgado obviaba la rogación del documento en formato papel, remitiéndolo electrónicamente y con medidas de seguridad, obligando al Registro a imprimir el documento perdiendo así las propiedades que otorga

la firma electrónica: asegurar la autoría e integridad del instrumento. Para culminar el circuito una vez procesado el documento, debía contestarse al juzgado en forma electrónica y a su vez realizar la correspondiente toma de razón en el formulario de asociación y remitirlo al Departamento de Recepción y Prioridades, para ser retirado por el usuario. Este procedimiento descripto era común a todas las cautelares.

Ahora bien, en el caso de las inhibiciones, aún sin contar con un circuito completamente digital, el mecanismo fue efectivo, atento que la DTR 12/12, contemplaba un modelo de oficio estandarizado que fue perfeccionado por un convenio suscripto en el año 2016, para que los datos personales y del inmueble fueran cargados en sus respectivos campos. Esto permitía concentrarse en la calificación de la medida ordenada y los datos del sujeto a inhibir, agilizando la tarea, ya que no se requería verificar cuestiones de forma, como sellos del juzgado, firmas ológrafas, y se prescindía del folio de seguridad. Esta eficacia primigenia que tuvo el procedimiento, permitió que se fueran incorporando nuevos Juzgados al convenio, hasta completar prácticamente todos los juzgados de la Provincia de Buenos Aires.

En el año 2017, con la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, dentro del marco de la Ley 14.828 que crea el Plan estratégico de Modernización de la Administración Pública de la Provincia de Buenos Aires, se aprobó el uso de la firma digital en la Dirección del Registro de la Propiedad (DTR10/17). Está incorporación de la firma digital, como así también perfeccionamiento de este modelo estándar de oficios judiciales, aprobado por una comisión mixta entre la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, plasmadas en las DTR 4/19 y DTR 8/19, agregó al procedimiento que se venía llevando, la formalización de una contestación electrónica. Así el artículo 10 de la DTR 8/19 reza "*Una vez procesada la documentación, se practicará la notificación electrónica al órgano jurisdiccional oficiante, informando el resultado de la calificación. La nota de registración (anotación provisional o definitiva) o su rechazo, serán suscriptos digitalmente y notificados electrónicamente al órgano jurisdiccional...*"

Con relación a la publicidad, y ya en vigencia la DTR 10/17, se estableció un sistema de publicidad, que permitía además del ingreso en formulario papel, la alternativa que un usuario suscripto a los servicios del Registro pudiera solicitar una publicidad vía web. En este caso, el formulario ingresaba electrónicamente, y el mismo era directamente impreso en la oficina de anotaciones personales, habiéndosele dado previamente un número de ingreso digital, en el libro diario del Registro (arts. 38/41 Ley 17.801). Una vez descargado el formulario, se tipeaban los datos de la persona por la que se requería información, y el mismo, con su contestación, iban al Departamento Recepción y Prioridades, para su entrega al usuario.

3. Modernización en la expedición de publicidad en el ámbito del Registro de Anotaciones Personales

En esta primera etapa, la publicidad electrónica no era obligatoria y nuevamente la despapelización se efectuaba por parte del usuario del servicio, que no asistía en forma presencial a ingresar la solicitud de publicidad. Con posterioridad y con el dictado de la DTR 1/19 se facilitó la respuesta por vía electrónica, cuya contestación exigía que los documentos expedidos digitalmente debieran contener la siguiente leyenda: art. 44 *"El presente documento fue expedido en formato digital y suscripto digitalmente, conforme los artículos 286 y 288 del CCCN, Ley Nacional 25.506 y Ley Provincial 13.666, siendo la autoridad certificante la Oficina Nacional de Tecnologías de la Información (ONTI)"*.

4. Avances ocurridos en el contexto de Pandemia

En este estado, y trabajando para perfeccionar lo que se venía haciendo, nos encuentra el mes de marzo 2020 con una situación imprevista y de magnitudes inconmensurables en sus efectos, que produjo en lo inmediato el cierre momentáneo de todos los servicios públicos no esenciales.

Con el dictado de los Decreto de Necesidad y Urgencia y Resoluciones Ministeriales 33/2020 y 34/2020 que le dieron carácter esencial a un sector del servicio de la actividad registral, la Dirección Provincial encaró la tarea de prever una apertura programada de los servicios y ordenó un trabajo mancomunado entre las Áreas de Informática, Departamento Jurídico, Coordinación de Delegaciones, Recepción y Prioridades, Anotaciones Especiales y las Áreas de Registración y Publicidad, a fin de poder absorber en el menor tiempo posible, la documentación que ingresara y en particular las medidas cautelares que pudieran ser ordenadas, una vez superada las primeras etapas de la pandemia. Prevención que a la postre dio resultados positivos, porque al admitirse el ingreso de las medidas cautelares -se habían librado cerca de siete mil- que estaban a la espera de su ingreso al Registro, se pudo procesar todo ese trabajo en poco tiempo. Para el mes de agosto de ese año, empezó a realizarse un ingreso gradual de documentos registrables y publicidades.

Centralmente, para las inhibiciones se estableció la modalidad de teletrabajo para todos los oficios judiciales que tuvieran firma electrónica y convenio con el Registro, permitiendo el ingreso digital y su distribución por la misma vía a los registradores, que desde sus casas califican el documento, una vez calificado se los remite electrónicamente a otro registrador para su vuelco, luego a un tercero para que verifique y controle que el documento y asiento registral estén bien realizados, todo esto de forma virtual, y finalmente se contesta electrónicamente al juzgado. Como se verá, es un mecanismo totalmente despapelizado y con la seguridad de la firma electrónica. En este punto es

importante destacar la voluntad e interés en el aprendizaje y capacitación sobre este nuevo paradigma de trabajo de todos los registradores.

Con relación a las publicidades, atento que con la sanción de la DTR7/20 obligó únicamente al servicio web de publicidad, esta tarea, que fue muy compleja en su dinámica, fue absorbida con gran esfuerzo por el Área de Coordinación de Delegaciones, que desde ese momento se encarga de distribuir las más de dos mil publicidades diarias a las quince Delegaciones Regionales de la provincia de Buenos Aires donde son procesadas. En un primer momento se tipeaban las publicidades; pero ahora con un lector láser de código de barra se extraen los datos cargados por el usuario y se traslada al sistema despachando lo requerido, evitando inconvenientes u errores de re tipeo -consecuencia de la carga manual- del formulario.

La informatización no solo pasó por la modernización de equipamiento, sino que constituyó un trabajo de auténtica ingeniería propia, debido a que es el propio Departamento Sistemas donde se diseña el software, trabajando con cada sector del Registro, teniendo en cuenta las prioridades y necesidades a la par del Sector Jurídico que apuntala normativamente los nuevos procedimientos y capacita a los registradores.

Es importante resaltar que esta modalidad, en el caso de los oficios de medidas cautelares, únicamente se da en el ámbito jurisdiccional de la Provincia de Buenos Aires, siendo necesario en un futuro rever la Ley 22.172 para oficios de extraña jurisdicción, como así también los juzgados Federales, de modo tal que podamos sumar este procedimiento al mecanismo diario.

5. Conclusiones:

Finalizo también con otra frase de Hegel: ***"No es difícil darse cuenta que vivimos en tiempos de gestación y de transición hacia una nueva época"***

Es importante destacar el cambio de paradigma en la tarea de registración tal cual la conocíamos hasta ahora, por eso hoy es cuando más trascendencia tienen los principios registrales. Estos deben verse como un verdadero tamiz para garantizar que los documentos que ingresan para su registración cumplan con la normativa registral, y más importante aún, garantizar la calificación registral como una tarea esencial, imprescindible e irremplazable por cualquier algoritmo que permita el ingreso de datos que se carguen sólo llenando campos, sin calificación humana alguna. Como así también garantizar una capacitación permanente a los registradores, sobre las modalidades de contratos surgidos de los nuevos derechos reales, y sobre el uso de la tecnología, y no de convertirlos en meros observadores que se limiten a completar campos.

Que la tecnología y conocimiento permitan ser más eficientes, y concentrar recursos en la labor de calificación de los documentos con vocación registral debería ser una enseñanza positiva que nos deja esta pandemia.