

Comentario a la DTR 3/2023. Implementación del nuevo folio de seguridad para los documentos notariales.

Por Valeria Solange Fernández
Abogada Área IX, RPBA

La importancia del folio de seguridad en los documentos notariales.

Introducción

El presente trabajo destaca la conveniencia e importancia a nivel registral de la utilización del folio de seguridad en los documentos notariales. Es menester a la luz de la nueva Disposición Técnico Registral N° 3, con respecto a los Folios de Seguridad Notarial, considerar y destacar la importancia de los mismos.

Naturaleza Jurídica del Folio de Seguridad

Estos brindan protección jurídica a los documentos ingresados en el Registro de la Propiedad.

Los mismos poseen un fin importantísimo el de salvaguardar la seguridad de los derechos reales. El folio de seguridad nos sirve para evitar una modalidad delictiva, es decir que se dé ingreso a documentos que puedan resultar apócrifos, generando preocupación y perjudicando el tráfico jurídico de los inmuebles. De esta manera se logra identificar en forma inmediata la autenticidad de la autoría de los

mismos. Felipe Villaro en este punto destaca que el concepto primario de autenticidad tiene que ser necesariamente referido a la autoría del documento (1). Desde el punto de vista material, el documento es auténtico cuando el autor indicado en el documento coincide con el autor real. Si no coincide el documento es falso. Evita generar graves perjuicios a la fe pública registral y a la seguridad y responsabilidad emergente del RPBA, por el mal cumplimiento del ejercicio de su poder de policía, este último reservado a las provincias por la propia Constitución Nacional aplicado en el caso a la materia registral y tributaria.

El Doctor Edgardo A. Scotti (2) señala, que la filosofía de la institución registral responde a la idea de la seguridad jurídica promoviéndola, realizándola y conservándola sobre la base de la función notarial, ambas tendientes a asegurar la paz jurídica, bajo la protección en caso de conflicto de la actividad judicial.

Antecedentes de la DTR 3/2023

El régimen anterior al dictado de la DTR 3/2023, se basaba en las Disposiciones Técnicas Registrales N° 16 del año 1979 y N° 7 del año 1980, las cuales fueron derogadas, por la nueva norma en comentario. El fundamento en am-

bas era el mismo, la protección de la seguridad jurídica y tráfico negocial. En ellas se le otorgaba al registrador la posibilidad de calificar su carencia, siendo una omisión subsanable e inscribiéndolo provisionalmente al documento en los términos del artículo 9, inc. b) de la Ley 17801, sin perjuicio de la investigación que se practique al respecto. Puede darse el caso de que se sospeche que se está cometiendo un ilícito con respecto a un inmueble determinado o varios inmuebles, eso genera un estudio pormenorizado de la cuestión que corresponde llevarlo adelante las autoridades del RPBA. Cuestiones a destacar de la nueva normativa: La DTR 3/2023 por medio de convenio celebrado, con el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, deja en manos de éste todo lo relativo a la impresión, guarda y distribución de los folios de seguridad notarial. Dicho convenio es el marco que prevé las modificaciones que se implementarán en relación con los folios de seguridad.

El acuerdo establece que los folios de seguridad comenzarán a ser impresos por el Taller de Producción Gráfica de dicha institución, con características técnicas y de seguridad específicas.

Uno de los cambios más relevantes a tener en cuenta será la incorporación de un código alfanumérico en los folios en reemplazo del texto sobreimpreso al pie, donde se identificaban los datos correspondientes a número, registro, partido y código de partido del notario autorizante del documento. Esto responde a que este nuevo modelo de folio de seguridad va a reunir distintas medidas de seguridad para evitar posibles adulteraciones y garantizar su trazabilidad.

De esa forma, la información quedará relacionada con el nuevo código alfanumérico y registrada en el sistema de provisión de folios que llevara el Colegio de Escribanos. Esta modalidad permitirá administrar el stock de manera ajustada, evitando impresiones innecesarias. Los folios solo podrán ser adquiridos por el Notario titular del Registro, su adscripto, reemplazante o suplente a cargo del Registro respectivo.

Una vez más se evidencia el rol fundamental que cumple el registrador siendo el encargado de verificar la existencia del mismo, como así también la firma y sello puesto en dicho folio de seguridad.

En caso de pérdida o sustracción de aquel hay un plazo de 48 hs, para comunicar al RPBA y al

Colegio de Escribanos de lo sucedido, siendo el notario el responsable frente al incumplimiento de esta comunicación.

La Disposición Técnico Registral en comentario ha entrado en vigencia con fecha 1 de Julio de 2023, con lo cual ya no se permite el ingreso al Registro de la Propiedad de los folios de seguridad anteriores.

Conclusión

A modo de colofón podemos decir que el folio de seguridad es un instrumento importantísimo, que acompaña a los documentos notariales garantizando su autenticidad e inalterabilidad. Las nuevas técnicas utilizadas y llevadas adelante por el Colegio de Escribanos deben

El folio de seguridad es esencial para garantizar la autenticidad e inalterabilidad de los documentos notariales. Las innovaciones del Colegio de Escribanos buscan prevenir adulteraciones y asegurar los Derechos Reales sobre inmuebles.

ser pertinentes y adecuadas ya que no deben impedir la aplicación y el progresivo desarrollo de los principios registrales siendo preciso salvar, promover y perfeccionar. Este nuevo modelo de folio de seguridad notarial viene a reunir distintas medidas de seguridad para evitar posibles adulteraciones. No debemos olvidar que una de las tareas registrales es salvaguardar los Derechos Reales sobre inmuebles.

NOTAS

- (1) VILLARO Felipe P (1980) Elementos de Derecho Registral Inmobiliario, La Plata.
- (2) SCOTTI, Edgardo A (1991). "Modernización de los Registros Inmobiliarios" Revista del Notariado, año 95, N° 827, página 981.