

# Decreto 2202/62: A 60 años de la Implementación del Folio real en la Provincia de Buenos Aires recordamos la importancia del avance que implicó en la registración inmobiliaria.

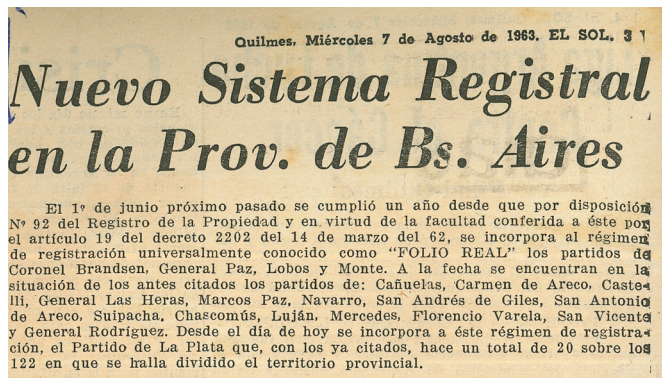
Por **Diego Ranea y Lorena Muñoz**  
Bibliotecario y Secretaria del ISRPI, RPBA.

Previo a la sanción del decreto Ley 11.643 en el año 1963, específicamente casi un año antes, el 1 de Junio de 1962, por Disposición N°92 del Registro de la Propiedad, y en virtud de la facultad conferida a éste por el [Decreto 2202](#) del 14 de marzo de 1962, se incorpora al régimen de registración de la Provincia de Buenos Aires, el Folio real para los partidos de Coronel Brandsen, General Paz, Lobos y Monte, en una primera etapa. Más tarde ampliado a los partidos de Cañuelas, Carmen de Areco, Castelli, General Las Heras, Marcos Paz, Navarro, San Andrés de Giles, San Antonio de Areco, Suipacha, Chascomús, Luján, Mercedes, Florencio Varela, San Vicenta y General Rodríguez. Y a partir de agosto del año 1963 se incorpora a éste régimen de registración, el Partido de La Plata, abarcando para esa fecha un total de 20 sobre los 122 en que se hallaba dividido el territorio provincial.

El Dr. Edgardo Augusto Scotti, Director del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires por aquel entonces, fue uno de los creadores e impulsor de esta técnica de registración, que años más tarde sería adoptada por la Ley nacional 17.801 para todos los Registros del país.

Un artículo periodístico de la época, de fecha 13 de junio de 1963, recuerda el Primer Aniversario de la introducción del folio real en el Registro de la Propiedad local, relatando que en dicha ocasión se celebró un acto que contó con la asistencia del minis-

tro de Economía y Hacienda, Dr. Néstor Suárez, del Subsecretario de Hacienda, Dr. Carlos A. Paillás, del Subsecretario de Economía, contador Héctor Tittarelli, del presidente del Colegio de Escribanos, Escribano Raúl García Coni, y otros funcionarios. Y que en dicha oportunidad "... el director del Registro de la Propiedad, doctor Edgardo Scotti, invitó a las autoridades presentes a recorrer las distintas dependencias de la repartición aplicadas al funcionamiento del sistema. En un alto de esa visita, el subdirector, Dr. Ángel G. Berutti, habló para reseñar la trayectoria del Registro de la Propiedad en sus distintas etapas, refiriéndose a la experiencia recogida de sistemas europeos y a los estudios realizados para agilizar el proceso de matriculación. Como consecuencia de esa actividad, se resolvió la implantación del folio real, sistema que posibilita, dijo, la expedición de certificados mediante fotocopias, lo que significa un máximo de seguridad en la información, al par que descongestiona las tareas de la repartición; permite la depuración de las inscripciones equívocas y reduce al mínimo las responsabilidades del Estado en materia de omisiones en los certificados. Finalizada la exposición, el ministro y sus acompañantes se trasladaron al despacho del director del Registro de la Propiedad, donde con la entrega de una reproducción del primer folio real asentado en la Provincia al doctor Suárez y al escribano García Coni se dio por finalizada la ceremonia."



Para ese momento la implementación del folio real significó un avance trascendental en cuanto a la técnica registral empujada para inscribir los inmuebles. A partir de la implementación del mismo se pudo concentrar toda la vida jurídica del bien en una misma inscripción dominial, en el folio real. Superando de este modo la técnica del folio personal cronológico, como técnica de registración, que obligaba rastrear la vida jurídica del inmueble a través de distintos folios, en los que se hubieran registrado los diferentes actos, negocios, gravámenes, etc., que involucraran al bien. Con esta nueva técnica se contribuye primordialmente a la seguridad jurídica que debe prevalecer en la registración y publicidad inmobiliaria.

Un diario de la época (7 de Agosto de 1963) menciona que "El denominado "Folio Real" constituye, por sí, una radiografía integral que acredita la situación jurídica del inmueble toda vez que se lo utilice para su consulta y diagnóstico. En tal sentido va quedando reemplazado el viejo certificado de constancias de dominio y gravámenes, manuscrito y de lento trámite de despacho, por una copia fotográfica del 'Folio Real' que además de suprimir la posibilidad de error, puede ser despachado con el 10 % del personal y del tiempo que actualmente requiere dicho trámite. Asimismo y paralelamente a las ventajas indudables del 'Folio Real' por exigencias del Decreto 2202/62, en su artículo 9° se cumple con una vieja aspiración registral, la formación y mantenimiento de índices de propietarios y deudores hipotecarios, así como de nomenclaturas catastrales y en un futuro no muy lejano, se espera la aplicación de métodos electrónicos o mecánicos para índices de inhibiciones." Y asimismo destaca la rapidez con que se ha puesto en marcha el sistema aduciendo que "A poco de su funcionamiento se advierte la ventaja de encontrar resumidas en una sola constancia, todas las situaciones jurídicas por las que pueda atravesar un inmueble."

Un dato anecdótico si se quiere, es la inspiración del formato de folio real con los datos que allí se ven reflejados y la disposición de sus columnas. Ello

se debe a la formación previa de Edgardo A. Scetti como bibliotecario, que tuvo como modelo o guía las fichas de biblioteca para dar forma al Folio real. El avance que implicó la implementación del folio real como técnica de registración en cuanto a simplificación de diversas tareas en la registración y publicidad, como en materia de seguridad jurídica, siguen resultando significativos a más de los sesenta años transcurridos.

