Registro de la Propiedad Inmueble. Necesidad de su Informatización

SILVIA C. DE CARTOLANO
Profesora de la Universidad Nacional de Comahue
(ARGENTINA)

El autor de nuestro Código Civil rechazó el sistema de publicidad registral y era partidario de la denominada publicidad posesoria admitiendo solamente la existencia de los Registros de Hipotecas, siguiendo en este caso al derecho patrio y por ende al derecho indiano.

Sin embargo, la realidad demostró lo contrario pues en el año 1879, por ley 1276 se crea el primer registro en la provincia de Buenos Aires. En 1886, por ley 1893 se crea el Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal y así se fueron creando registros en las distintas provincias.

Pero, al pretenderse agregar un recaudo más al exigido por el Código Civil, se sostuvo por tesis mayoritaria del Alto Tribunal que tales leyes locales eran vulneratorias del art. 67 inc. ll de la Constitución [1]. Es recién en 1968, con la reforma del art. 2505 a través de la Ley 17.711 y la posterior promulgación de la Ley 17.801, se establece que será aplicable a los Registros de la Propiedad Inmueble existente en cada provincia, Capital Federal y Territorio Nacional de Tierra del Fuego e Islas del Atlántico Sur (art. 1) y se le otorga primordialmente a dichos Registros la función de publicidad.

Actualmente en nuestro país se ha planteado otro problema, cual es la

[1] ANDORNO, LUIS y MARCOLIN DE ANDORNO, G. Ley Nacional Registral Inmobiliaria, Hammurabi 1989 pag. 33 y ss.

centralización o descentralización de los Registros. La doctrina moderna apunta a la descentralización territorial de los Registros de las Cosas y a la Centralización de los Registros Personales.

Nuestra Nación registralmente se encuentra organizada de la siguiente manera:

Provincia de Entre Ríos: 14 registros. Mendoza-San Juan-Santa Fe: 2 registros por cada provincia, y el resto del país se encuentra centralizado a través de 1 registro por provincia. La Provincia de Buenos Aires ha intentado la descentralización funcional.

Otra cuestión importante que se plantea es el status que se le otorga a los Registros, concretamente de quién dependen ¿Del Poder Ejecutivo o del Poder Judicial? Ab-initio todos deberían depender del Poder Judicial a fin de dar mayor seguridad al tráfico de inmuebles. La Constitución de la Provincia del Neuquén, en su art. 165 establece la competencia exclusiva del Poder Judicial en todo lo relacionado con el Registro de la Propiedad, hipotecas, embargos e inhibiciones.

TECNICA DE FOLIO REAL

La vieja técnica de Tomo y Folio fue reemplazada por la denominada FOLIO REAL. Esta última consagra la creación de un Folio-Hoja o Matrícula para cada inmueble, posibilitando, atento su autosuficiencia y movilidad una verdadera «radiografía del titulo inmobiliario» [(2)].

Esta modificación se plasmó legislativamente a través de la citada Ley Nacional de Registro de la Propiedad Inmueble.

NUEVAS TECNOLOGIAS

La Informática –entendida como el tratamiento automatizado de la información– jurídicamente se puede contemplar desde dos aristas distintas: a) Como objeto invasivo del derecho genera el actualmente denominado Derecho Informático, es decir las respuestas jurídicas que la Sociedad exige en temas tales como Protección de Datos Personales, Delitos Informáticos, Contrataciones Informáticas, Protección Jurídica del Software, Documento electrónico, etc. b) Como auxiliar del jurista, surge la Informática Jurídica con sus distintas vertientes: documental, de gestión, decisional, registral, pero todas con un objetivo común: dar transparencia, rapidez y eficacia a la información que se procesa.

---

(2) ANDORNO, LUIS y MARCOLIN DE ANDORNO, G. Ley Nacional Registral Inmobiliaria, Hammurabi 1989 pag. 163 y ss.

INFORMATIZACION DEL REGISTRO
A) INFORMATICA JURIDICA

Resulta necesaria la incorporación de las nuevas tecnologías antes enunciadas, en los Registros de Propiedad Inmueble, a fin de lograr una nueva transformación de los mismos y mayor seguridad en la protección de un derecho garantizado por nuestra Constitución Nacional.

Es prioritario realizar un relevamiento que analice:«Técnicas y procedimientos registrales que se aplican; capacidad de la información que se procesa; relación entre las distintas secciones; recurso humano y su capacitación;» [3] Posteriormente se deberá planificar, estableciéndose pautas inmediatas y mediatas, dando la flexibilidad necesaria para el desarrollo gradual, considerándose como primer paso a dar el Indice de Titularidades, Inhibiciones y Gravámenes, teniendo como objetivo final la obtención del llamado Folio Real Electrónico. El Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, ha sido pionero en esta transformación que viene realizando desde hace veinte años con una seguridad que ha permitido –a través de convenios de cooperación– que dicho sistema se aplique en diversos países.

Tomando como ejemplo lo expresado, la primera etapa correspondiente al Sistema de Indice de Titularidades deberá permitir la consulta por las siguientes claves de acceso:

1) Titularidades de Dominio:

a) En el caso de mujer casada, se deberá indicar primero en forma completa, sin abreviaturas: apellido de soltera seguido del marital y posteriormente el nombre.

b) Personas jurídicas, generar tabla de abreviaturas, siguiendo un criterio uniforme, previo al vuelco de la información, ya que el pedido de informes posterior deberá estar solicitado de igual forma, caso contrario no brindará información la Base de Datos.

c) Número de documento de identidad: a fin de evitar los homónimos. Debería codificarse los distintos tipos:

c.1) Cédula de Identidad de la Policía Federal.–C.I.P.F.– o pasaporte, en atención a que el número es el mismo.

c.2) Libreta de Enrolamiento.–L.E.–

c.3) Documento Nacional de Identidad.–D.N.I.–

c.4) Libreta Cívica.-L.C.–

c.5) Cédula de Identidad Provincial: codificar teniendo en cuenta la tabla por provincias usada para patente auto-motores.

---

[3] SERVIDIO DE MASTRONARDI, ANA-El Registro Informatizado en 3rer Coloquio Nac. Doc. e Inv. en Informática y Dcho-Córdoba abril/1989.

d) Fecha nacimiento.

e) Nacionalidad.

f) Estado Civil.

2) MATRICULA: nro. y depto. En caso de ausencia de nro: Tomo Folio

3) Nomenclatura Catastral: Deberá contener:

CIRC. SEC. MZA. PAR. CHAC. QUINTA

4) En caso de condóminos, establecer los porcentuales correspondientes.

Tambien es posible la elaboración de un Registro de Inhibiciones que contendrá:

1) Altas y Bajas.

2) Despacho de las certificaciones respectivas.

A fin de asegurar los archivos contenidos en soportes magnéticos, se deberán realizar copias diarias ya sea en diskettes o en cintas, estas últimas permiten mayor capacidad de información.

En el devenir tecnológico el primer sector en que se desarrolla la informática jurídica es la documental, en el área registral implicaría la creación de un Banco de Datos que abarcaría las fuentes del Derecho Registral, es decir: Legislación, Jurisprudencia y Doctrina, el que a través de la Secretaría de Justicia de la Nación, aplicando las pautas fijadas por el Sistema Argentino de Informática Jurídica en lo referente a la elaboración del abstract y los descriptores, aportaría un bloque más de información trasmisible vía «red arpac» hacia todo el país y en una futura integración latinoamericana, a todo el Continente.

Cabe agregar que las bases de datos citadas constituyen un conjunto de documentos indizados de tal forma que evitan el «ruido» es decir mayores datos que los requeridos o el «silencio», pérdida de la consulta solicitada. Es viable afirmar que la información no tiene valor en sí misma si no hay hombres que la usen, debiendo entonces ofrecerse este segmento documental a organizaciones administrativas o intermedias relacionadas tales como Escribanías de Gobierno, Direcciones de Catastro, Colegios de Escribanos, Abogados.

B) DERECHO INFORMATICO

Descrita y analizada precedentemente la nueva técnica electrónica registral, debe considerarse en este acápite lo concerniente a la provisión del denominado «soporte informatico», entendiéndose por tal al sistema conformado por cuatro elementos interrelacionados: hardware, software, capacitación del recurso humano y prueba de carga de datos.

Cabe entonces preguntarse qué principios contractuales deberán aplicarse en la denominada contratación informática, en atención a la especialidad de su objeto.

La Jurisprudencia argentina recogiendo aportes de la doctrina nacional ha dado una respuesta clara al respecto.

En efecto, la Cámara Nacional en lo Comercial –Sala E– en fallo dictado el 26/07/86 en autos caratulados «Sisteco Sistemas de Computación S.A. c/Sujoy, Sergio» determinó que en la compraventa de un equipo de computación «no basta su mera entrega física, sino que a los efectos de la aceptación del sistema y de la asunción de la obligación de pago, es necesaria la operación conforme al conjunto de los elementos componentes del Sistema y su utilidad y adecuación a los fines previstos» [4].

Este fallo resulta ejemplificador toda vez que posibilita redefinir a la luz de los nuevos postulados del Derecho Informático conceptos tales como: importancia de la etapa precontractual; fijación de plazo de entrega; previsión de test de aceptación; formulación precisa de las obligaciones de mantenimiento; formas de retribución y pago del precio; que permiten equilibrar en consecuencia los derechos y obligaciones de las partes atendiendo a que el usuario común carece de los conocimientos técnicos necesarios en este tipo de operaciones.

CONSIDERACION FINAL

Teniendo en cuenta la relevancia y confidencialidad de la información almacenada, todo sistema que se implemente deberá adoptar como norma general la protección de la misma de conformidad al ordenamiento jurídico vigente. A su vez deberá permitir el derecho de acceso por toda persona legitimada activamente a fin de proteger los derechos de propiedad e intimidad tutelados por nuestra Constitución.

BIBLIOGRAFIA GENERICA

Derecho Informático-Correa, Carlos y ots-Ed. Depalma.

Informática y Derecho –Vol.1– Ed. Depalma.

Informática y Derecho –Vol.2– Ed. Depalma.

Rev.Derecho Industrial n.º 2l– Ed. Depalma.

Cuadernos Registrales n.º 3 y n.º 7 Pub. Registro de la Prop. Inm. de Capital Federal.

---

[4] CORREA, CARLOS *El Derecho Informático en América Latina* en Informática y Derecho Vol. 2 Depalma 1988 pag. 28 y ss.