

Seminario de técnicas registrales en Puerto Rico

Durante los días 20, 21 y 22 de enero de 1971, se ha celebrado en Puerto Rico el Seminario de Derecho Registral, bajo los auspicios del, al parecer, recientemente creado, aunque aún no difundido, Instituto de Derecho Registral de Puerto Rico.

El Instituto, plasmación formal de los esfuerzos desplegados por la licenciada MARÍA LUISA B. DE FUSTER, Registradora de la Sección Sexta del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, ha rendido su primer fruto con la organización y celebración del Seminario.

Por asunción espontánea, pude asistir al aludido Seminario en sus dos últimas sesiones, auténticamente interesantes, en las que intervinieron los profesores TOLEDO ALAMO, disertando sobre "La calificación de Documentos Judiciales", y MARTÍNEZ IRIZARRY, quien trató el tema "La anotación preventiva y su enfoque en el Proyecto de Código Hipotecario" (1). En estas dos últimas sesiones, la brillante intervención de don EDGARDO SCOTTI (2), con su exposición del actual sistema registral existente en la capital argentina fue, obviamente la médula del Seminario.

La razón de ser de este Seminario de Derecho Registral, o de sus técnicas, como mejor expresa su denominación oficial, deriva de la necesidad, profundamente sentida, de acometer, de modo decidido, la reforma del, más que sistema, régimen vigente; viejo legado es-

(1) B. DE FUSTER ofreció el primer día el tema «Hacia el mejoramiento del sistema registral de Puerto Rico». En esa misma sesión, MÓJICA expuso «El Registrador y el Principio de Legalidad».

(2) Director General del Registro de la Propiedad Inmueble en la capital federal, Buenos Aires, y Profesor de Derecho Registral de la Universidad Notarial de Buenos Aires; co-autor de la novísima Ley del Registro de la Propiedad Federal de Argentina. El Profesor SCOTTI ha sido, prácticamente, el diseñador de la primera computadora registral del mundo.

pañol que, no respondiéndolo a la circunstancia económica del país, ha sido carcomido, cuando no prostituido, por grupos de presión de gran potencia, quienes exigen criterios más viables, ahora sólo existentes—y más *de facto* que *de iure*—por la abstracción operada sobre varias partes del Derecho en vigor y del desentendimiento existente hacia las más elementales reglas del sistema, considerado en cuanto tal. Los poco afortunados intentos de reforma, ninguno plasmado, han creado conciencia de un mayor avejentamiento de la Ley de 1893 y urgido aún más el cambio, que, naturalmente, desea instaurarse velozmente, cuando, precisamente por función de lo indicado, debiera advenir bradiginésicamente.

No sería equivocado hipotetizar que, originalmente, el Seminario se diseñó como un pequeño congreso, con intervención de destacados juristas de diversos países (3), lo que, imagino, no se pudo realizar por dificultades presupuestarias. En función de éste y de otros factores, el ciclo de trabajo se ajustó, pues, alrededor del tema que más preocupa al Registrador de la Propiedad puertorriqueño, el modo de acelerar la tramitación en el Registro, la mecánica para dotarle de rapidez (4), fin para el cual la técnica del Registro de la capital federal de Argentina es excelente (5).

La simpática intervención de algunos estudiosos locales fue, como era de esperarse en función de la finalidad buscada, adsorbida, si no absorbida, por la intervención del Profesor SCORRI, quien, ilustrando las conferencias con la proyección de más de cien diapositivas, expuso con sencillez, claridad y rigor el sistema bajo su dirección.

* * *

Un sistema de folio real, un catastro parcelario, una fotocopidora rápida, un fichero y una computadora, han convertido el Registro

(3) Existían contactos para, por ejemplo, la venida de mi buen amigo, por su generosidad, don Manuel Amorós Guardiola, cuya brillantez y capacidad hubiesen sido tan convenientes en este Seminario.

(4) Según expresiones de B. DE FUSTER, sólo en la Sección Primera, de San Juan, «hay unos cuatro mil documentos atrasados en su registro». En todo el país, sólo el Registro de la Sección de Ponce estaba, para 1968, al día en el despacho (con excepción de las certificaciones, expedidas en plazo brevemente superior al reglamentario).

(5) La posibilidad de despachar más de diez documentos por minuto es allí una realidad.

de la Propiedad argentino de Buenos Aires, de uno dotado con todos los inconvenientes y deficiencias del registro francés, español e italiano, en uno que, gozando de la eficacia de los regímenes tabulares germánicos, no ha requerido sustanciales modificaciones de un sistema de Derecho esencialmente latino. Absoluta exactitud, plena seguridad, rigurosa confiabilidad, enorme rapidez, extinción de problemas substantivos típicos (6), refortalecimiento de la constatación, minimización de espacio, total limpieza de trabajo, facilitación del archivado, mejoras en la retribución del personal y ni una sola baja en el mismo, y el impacto de todo esto en el tráfico inmobiliario, han sido, entre otras, las consecuencias del nuevo sistema.

El tradicional cosmopolitismo argentino (7) ha sido, también aquí, un factor positivo. Con permanencia en el Derecho patrio, la modificación del régimen registral se ha facilitado, al tomar de diversos países, otros tantos elementos técnicos. El folio real, germánico; el abandono del viejo e incómodo legajo por la ficha, del registro Torrén de la ciudad de Londres; idéntica valoración de título y modo, matizado éste en la inscripción, propia de los regímenes suizo y bajo alemán; el establecimiento de un generosísimo *numerus clausus* (8), que, por cerrado, es alemán y, por su amplitud, latino; una instrumentación técnica, norteamericana; una investigación amplia—seis años—y un criterio progresivo, argentinos. He aquí los instrumentos del cambio.

Desde luego, y conviene resaltarlo, el nuevo sistema hubiese sido difícilmente alcanzable sin la calidad del Notariado argentino.

El método de inscripción manual ha sido suprimido por el más adecuado de la máquina de escribir, que, al tiempo que fija en la ficha, con escritura normal, la inscripción procedente, taladra la cinta de la computadora. El serio problema del archivado de protocolos, la complicada red de referencias entre tomos (9), las difícil-

(6) Cual la doble venta, hoy imposible de producirse en Argentina, y una innumerable variedad de los derivados de la discordancia entre vida y Registro.

(7) Que, fundadamente, llevó a decir a alguien que Argentina el único país europeo, pues sólo allí se dan la mano lo francés, lo alemán, lo español, lo inglés, lo italiano, etc., bien adoptado.

(8) El catálogo codificado de instituciones reales registrables comprende seiscientas modalidades.

(9) En Argentina el viejo sistema era de folio personal.

tades de conservación y seguridad de los libros, todos estos aspectos han sido resueltos, simplificados y extinguidos, respectivamente. El fichado permite que una sola persona controle cómodamente 400.000 fichas inmobiliarias, cómoda y sencillamente. Las referencias en ficha anulan la tremenda búsqueda. La reconstrucción del contenido registral queda asegurada por una triple fuente: la ficha o folio real, la memoria computadora y el archivo microfilm (10). Junto a lo indicado, la no pequeña ventaja de que, diariamente, la computadora ofrece información de caducidades, cancelaciones, etcétera, pudiéndose así, regular, clara y automáticamente, limpiar el contenido registral; o, si se desea, disponer en pocos minutos de todo el contenido registral.

En vigor el principio de rogación, la registración se inicia con la petición, cuyo momento se fija con un reloj impresor—o un vulgar fechador cronológico—, que expide al peticionario una reserva de prioridad por quince o treinta días (11), plazo durante el cual debe otorgarse el documento. En dicha acreditación de la rogación se produce la plena identificación del Notario (12), autorizante en su día, número del documento e información sobre el inmueble objeto del negocio, así como, mediante relación con la tipificación, naturaleza de la inscripción. Si transcurrido aquel plazo no se presentó el documento, la rogación debe iniciarse de nuevo, extinguiéndose la reserva de prioridad; con cuyo método se impide la doble venta, se conoce exactamente la situación del inmueble al momento del otorgamiento, impidiéndose, asimismo, la doble inmatriculación; también se consigue así que la publicidad resulte, fácticamente, *iures et de iure*. Si transcurrido aquel plazo, regresó el documento al Registro (13), se continúa el proceso de calificación, facilitado en la mayoría de los casos por la tipificación y la minuta registral, e inscripción, que se ficha mecánicamente, electrónicamente y por filmación, seguida del archivo, memorización y clasificación (ver gráfico).

(10) Que, por seguridad adicional, se conserva en otro edificio.

(11) Según la localización geográfica del letrado. Las enormes distancias de la República explican el fenómeno.

(12) Con lo cual se logra, a la vez, que el documento público sea público, y no prácticamente secreto.

(13) Resalta ya el documento, por función de la tipificación real, el objeto de cada inscripción, codificado en la minuta a efectos registrales.

Evidentemente, mecanización simplificada y exactitud rigurosa sólo han sido posibles con la ayuda inicial del Catastro (14), y por la constante y posterior colaboración entre Registro y Catastro, con los saludables efectos sobre alteraciones de cabida, etc. Es así que, también como cuestión de hecho, la publicidad registral está acreditando la exactitud fáctica.

Otro aspecto importante, la función informativa, se cumple a cabalidad por procedimiento inverso, con total rigurosidad y mecánicamente, o, si el interesado lo desea, por exhibición directa. Pero, normalmente, es la memoria la que proporciona la información; y, para caso de suspensión de energía eléctrica, una fotocopidora, con resultados autenticados por el Registrador, ofrece la oportuna certificación (15). Y, siempre, sin errores de copia y con rapidez inusitada.

Ningún principio del sistema registral que, en reducido articulado, legó España, ha sido modificado. Por el contrario, todos se han robustecido, superándose muy satisfactoriamente, la clásica discordancia entre vida tabular y vida real.

El costo de la reforma no ha sido elevado. Con excepción del período de tres años que tardó en montarse el nuevo sistema, en que, por coincidencia de lo nuevo y de lo viejo, el gasto fue mayor, el precio puede considerarse ridículo en comparación con sus ventajas. Una máquina de escribir y perforar, una fotocopidora y unos ficheros de ascensor, autorizan el sistema. Y el material más oneroso, el electrónico, sólo alcanzó el millón de dólares, precio, y mantenimiento, que se amortizan con el recargo por urgencia (16).

La reforma, sin desplazar personal, ha mejorado la situación económico laboral del mismo, por la previa capacitación especializada. Y el sistema facilita el acceso de la pequeña propiedad, sin

(14) La parcelación e identificación catastrales han hecho imposible la discordancia física entre Registro y realidad extrarregistral, mediante un sencillo régimen de superposición de planos.

(15) También en previsión de suspensión de dicha energía, el Registro puede funcionar con máquinas de escribir manuales, sin que el proceso de llevanza del archivo o la filmación se afecten, salvo, de modo circunstancial e interino, la memoria electrónica.

(16) El despacho de varios miles de documentos por días (sobre todo, certificaciones) y el facilitar la información en cuarenta y ocho horas o, en caso extremo, en tres horas, hace que el recurso a la urgencia sea general. Lo que, además, hace que el recargo sea mínimo.

necesidad ni justificación para vivir de espaldas al registro. No sería extraño, por lo que a España se refiere, que, por fin, la mecanización registral hiciera posibles en cuanto reales las palabras del preámbulo del Decreto Real que ordenó, en el pasado siglo, la reforma hipotecaria.

Y, para tranquilidad absoluta, sépase que, no sólo no ha podido la máquina sustituir al hombre, sino que, y esto es un triunfo para el jurista, el técnico no ha podido diseñar la computadora, sino que fue el Registrador, y en el caso argentino el profesor **Scorti**, el que, previo conocimiento del sistema de computación, dio las pautas esenciales.

Hasta aquí, la breve referencia sobre la reforma argentina. Cabe aprovechar la amabilidad de esta **Revista**, felicitando a Argentina por su espíritu emprendedor y por disponer de hombres de la valía del Profesor **Scorti**.

* * *

En cuanto a las implicaciones del Seminario en Puerto Rico, es inducible que, cuando se den los presupuestos básicos que existían en Argentina, el mismo régimen podrá, no copiarse, pero sí adaptarse. Y, en el interín, alguna mecanización será factible. El cuerpo de Registradores necesita la reforma.

Estaremos al tanto de sus derroteros.

EDUARDO VÁZQUEZ BOTE.