

El Registro por dentro

Relato de una experiencia registral: control de Tasas por Servicios Registrales

Por Fabián Clúa

Jefe del Departamento de Control de Tasas por Servicios Registrales

Un recorrido por la historia...

En este breve artículo les quería contar la evolución del Sector Auditoría hoy Control de Tasas por Servicios Registrales. En el año 1996 fue creado el Departamento de Auditoría en nuestro Registro de la Propiedad Inmueble, el mismo tenía la misión de realizar una auditoría que consistía en controlar los Departamentos de Registración y Publicidad (áreas) examinando la cantidad de documentos que había en cada sector e informando a la Dirección Provincial de los desvíos que se pudieran producir ante la falta de cumplimiento de los plazos para registrar los mismos. Esta tarea hoy la realiza el Sector Planificación y Control de Gestión.

Además dicho Departamento controlaba las Tasas por Servicios Registrales. La recaudación diaria del Registro de la Propiedad se instrumentó por la Ley 10295 donde se celebró un convenio entre el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires y el Colegio de Escribanos de la Provincia. El objetivo de la misma fue la modernización del Registro y la creación del folio real electrónico. A continuación se transcribe el artículo. 1

ARTÍCULO 1º- Autorízase al Ministerio de Economía para celebrar con el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires – Entidad de Derecho Público reconocida por Decreto Ley 9020/78 – un Convenio de colaboración al Ministerio de Economía y a la Escribanía General de Gobierno con el objeto de:

"Respecto a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, proveer a su reestructuración, al mejoramiento de sus métodos operativos sobre bases modernas que permitan su funcionamiento actualizado, y a la obtención de niveles de seguridad y eficiencia adecuado a la protección del

En el año 1996 fue creado el Departamento de Auditoría en nuestro RPBA, el mismo tenía la misión de realizar una auditoría que consistía en controlar los Departamentos de Registración y Publicidad (áreas) examinando la cantidad de documentos que había en cada sector.

tráfico jurídico implementando tecnologías de seguridad documental, microfilmación, procesamiento electrónicos de datos y otras que en la actualidad o en el futuro resulten idóneas para los objetivos de la presente y coadyuvar con las Direcciones Provinciales de Catastro Territorial y de Rentas en la obtención y adecuación de los locales apropiados para sede de oficinas públicas de funcionamiento agrupado de dichos organismos de la provincia."

El Sector Auditoría en ese entonces se ocupaba de controlar los documentos notariales solamente en base a lo normado por la Ley 10295, los que abonaban una tasa fija por acto y por inmueble, dicho control lo efectuábamos luego de su inscripción definitiva y microfilmación con la única documentación que contábamos, carátula rogatoria y minutas de inscripción, con lo que un reclamo al usuario se podía llegar a producir seis meses después del ingreso de una escritura lo que generaba situaciones incómodas con los notarios y sus gestores por lo extemporáneo del

reclamo ya que el único contratiempo que generábamos para ellos era la clausura de las casillas personales en caso de no abonar lo adeudado. El porcentaje de recupero por Tasas mal abonadas era muy bajo. En el año 2005 ante los cambios en la Ley 10295, donde la porción de la recaudación que se le destinaba al Registro pasó a ser mucho menor que hasta ese entonces, se logró introducir una reforma sustancial en la Ley Impositiva de ese período, con relación a los montos que deberían abonar los distintos documentos ingresados en nuestra Repartición; las registraciones dejaron de abonar tasa fija para pasar a pagar una tasa porcentual de la operación haciendo que la misma sea más equitativa en relación a la valuación de los inmuebles involucrados en las distintas operaciones ya que hasta esta fecha una venta de un lote en el paraje más olvidado de nuestra provincia abonaba lo mismo que la venta de un campo de miles de hectáreas en la zona más rica.

La reinención del Sector Auditoría

Ante la situación que se estaba presentando, se iban a suceder reclamos de dinero de suma importantes por diferencia de timbrado por lo que resultaba imperioso que la documentación se controlara previamente a la calificación por los Departamentos de Registración y Publicidades, diferencias que se deberían completar previo a la inscripción definitiva de los documentos por lo cual nuestro Sector se tuvo que reinventar.

El control ya no se podía hacer una vez inscripto el documento por lo se tuvo que cambiar el circuito de las registraciones yendo del Departamento Recepción y Prioridades, Mesa de Entradas, al Sector Control de Tasas por Servicios Registrales, nombre con el que se bautizó al viejo Departamento de Auditoría, para después sí girarse los mismos a las Áreas de Servicios Registrales a fin de su calificación definitiva. A esto hubo que sumar todos los documentos judiciales y administrativos que ingresaran, por lo que el volumen de trabajo se multiplicó y pasó a tener premura por cuanto el control se tenía que realizar en un tiempo máximo de tres días hábiles.

Esta reinención nos generó el desafío de capacitarnos y tuvimos que incorporar conocimientos sobre temas de registración y creció nuestro plantel así como la importancia del Sector dentro del Registro de la Propiedad, ya que ahora pasábamos a ser parte de la "cadena de producción del Registro" todo esto se instrumentó por Disposiciones Técnicos-Registrales que habilitaban al Sector Control de Tasas a observar la documentación en los términos de la Ley 17801. Así la recaudación creció exponencialmente.

Hoy, quince años después de su implementación y puesta en marcha, encontramos que sigue existiendo un alto nivel de observación por diferencia de timbrados. Si bien se han organizado jornadas de capacitación, detectamos la necesidad de continuar asesorando para llevar el desvío al mínimo posible a fin de achicar la cantidad de inscripciones provisionales por este tema.

La pandemia y el trabajo a distancia

Este 2020 nos plantea un nuevo desafío, cómo trabajar en tiempos de covid-19, y nuestro sector no escapa a este reto. Así que nuevamente nos tuvimos que refundar y aprender a trabajar en la "nueva normalidad". El teletrabajo llegó para quedarse.

Hoy, quince años después de su implementación y puesta en marcha, nos encontramos que sigue existiendo un alto nivel de observación por diferencia de timbrados; si bien se han organizado jornadas de capacitación, detectamos la necesidad de continuar asesorando para llevar el desvío al mínimo posible a fin de achicar la cantidad de inscripciones provisionales por este tema.

Con la ayuda importantísima del Departamento Sistemas y Procesamientos de Datos, que entendió perfectamente el problema que se presentaba en el Registro, se desarrolló un programa para que podamos controlar desde nuestro hogar, lo que significó para nosotros una gran adaptación y capacitación. Ya nos resultan más familiares ciertas expresiones como "escanear" "importar datos" "sello y firma virtual" en esto estamos, transitando muy entusiasmados esta nueva experiencia tratando de no desentonar a fin de mantenernos a la altura de la circunstancia.

Estamos convencidos que esta situación nos llevó a resignificar la tarea diaria, los procedimientos y la idea de trabajo en equipo.