

Hacia un registro 2.0¹

Por Carolina Cedola, Cecilia Lucino,
Ana Paola Sanchez Cabassi y Melina Spinelli.

Alumnos/as de la Tercera cohorte de la Tecnicatura Superior
en Registración y Publicidad Inmobiliaria

INTRODUCCIÓN

Según el Instituto Nacional de la Administración Pública², el avance tecnológico representa un gran desafío tanto para organizaciones públicas como privadas. Sin embargo, el Covid-19 fue el gran impulsor de la digitalización en todos los ámbitos. Dentro de la administración pública los desarrollos informáticos avanzaron en la prestación de servicios online a ciudadanos sin que esta digitalización repercuta directamente en los procesos internos de transformación administrativa y cambio organizacional.

En el año 2017, el Registro de la Propiedad del Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA) comenzó a actualizar su tecnología en cumplimiento con el “Plan Estratégico de Modernización de la Administración Pública de la Provincia de Buenos Aires”. Pero fue durante el año 2020 que, con la llegada de la pandemia, tuvo que acelerar el proceso para incorporar más servicios a fin de contrarrestar el aislamiento y garantizar los servicios a los ciudadanos. Este artículo se va a enfocar en los servicios de publicidad web que brinda el RPBA con la finalidad de dar respuesta al avance tecnológico que se venía dando en la Administración Pública. Con la llegada del Covid-19 las delegaciones fueron cerradas y el acceso a la sede central era limitado por lo que se incorporaron más acciones vía web, de manera electrónica.

UN POCO DE HISTORIA

En el año 2001 se sanciona la Ley de Nacional de Firma Digital 25506, que fue un decisivo impulso para la progresiva despapelización del Estado, contribuyendo a mejorar su gestión, en pos de facilitar el acceso de la comunidad a la información pública y posibilitar la realización de trámites por internet en forma segura. En 2016 se promulga Decreto 434/2016 denominado “Plan Estratégico de Modernización del Estado” que contempla los adelantos tecnológicos producidos en los últimos años, como son el impacto de las redes sociales, el desarrollo de las aplicaciones móviles y

las políticas de gobierno abierto, lo que requería una visión superadora que incluya los nuevos elementos tecnológicos disponibles.

Sin embargo, la digitalización como proyecto nace en el año 2015 cuando la Dirección de ese momento entiende que hay que retomar la misión de modernizar y optimizar la función del Registro más grande de Latinoamérica. Es entonces que se propone, como prueba piloto, la puesta en marcha del escaneo de los municipios de Castelli, Dolores y González Chávez. Mariana Nigoul, analista de sistemas y trabajadora del RPBA, llevó adelante la planificación del proyecto y asegura que dicha iniciativa “quedó a medias debido a que la propuesta implicaba la foto de la matrícula, pero los posteriores asientos debían seguir haciéndose en cartón por lo que el folio real quedaba dividido en dos: una parte digital y la otra en soporte papel”.

La provincia de Buenos Aires a través de la Ley 13.666 (año 2007) adhiere a la firma digital y con la Ley 14.828 (año 2016) implementa el “Plan de Modernización de la Administración Pública de la Provincia de Buenos Aires”. En ese contexto de normalidad el RPBA comenzó a estudiar la viabilidad de implementarla además de crear la normativa para darle un marco legal. Así, en agosto de 2017, y reglamentado por la DTR 10/2017, comienzan a funcionar los servicios web con firma digital con el objetivo de optimizar el uso de los recursos públicos y agilizar la tramitación de la documentación ingresada. En febrero de 2019, ante el avance tecnológico, se deroga esta disposición y otras más para unificar toda la normativa en una sola, la DTR 1/2019. Esta regulación es importante porque incorpora la ventanilla virtual como medio para solicitar publicidad web sobre personas o inmuebles, para usuarios suscriptos que tengan interés legítimo, es decir, profesionales avalados por sus respectivos colegios y para los particulares.

UN REGISTRO DIGITAL

El proyecto “Registro digital” implicó la creación de un equipo de trabajo conformado por jefes de Áreas y agentes del Departamento de Sistemas y Procesamiento de Datos, y del Departamento Jurídico.

1. El siguiente informe es una recopilación de distintos trabajos realizados por estudiantes de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria en el marco de la materia Revista Registral y Ateneo de casos.
2. Velasco Leiva, M. (2020). Trabajo remoto en tiempos de confinamiento Memoria colectiva y aprendizaje organizacional. Cuadernos Del INAP (CUINAP), 1(41). Recuperado a partir de //publicaciones.inap.gob.ar/index.php/CUINAP/article/view/219.

co. Los temas más relevantes a trabajar fueron: la modificación de normativas que permitan dejar de imprimir en cartón físico; generación de nuevos actos que permitan reflejar la situación jurídica del inmueble; creación de un servicio que permita al escribano generar la matrícula Ley 9590 digital; implementación del visor de matrículas digitales junto con la vista de los asientos digitales posteriores al escaneo y despacho automático de la publicidad digital.

Nicolás Scavuzzo, Subdirector de la Dirección Técnica Registral afirma que “este proyecto de mejora continua a través del cumplimiento de hitos tiene el objetivo de digitalizar matrículas y protocolos” y prosigue señalando “cuando te enfrentas a proyectos tan grandes como este lo que hay que hacer es medirlo, es decir, dividir el proyecto en fases o etapas para ir cerrándolas de a una sin que haya una vuelta atrás.” En una primera instancia, el Proyecto de Digitalización comenzará a trabajar con la resolución de las problemáticas relevadas en el Área II para luego avanzar con otros partidos pequeños y digitalización de todos los partidos de la Provincia de Buenos Aires. Para ello se diseñaron tres hitos para la mejora continua:

PUBLICIDAD DIGITAL:

se implementó el despacho de publicidad íntegramente digital de los tres partidos piloto a partir del 1° de Noviembre de 2020.

REGISTRACIÓN DIGITAL:

plantea la incorporación de todos los asientos digitales a través del sistema de registración.

DIGITALIZACIÓN DE LA PLANILLA B O PHB:

que generará un nuevo procedimiento que hasta el momento solo se hacía en cartón.

Ditados, para el bien de la comunidad, convirtiendo la labor diaria en una tarea moderna, segura y eficaz. En esta línea, el subdirector técnico asegura que para delinear el proyecto se desarrollaron metodologías ágiles a diferencia del análisis tradicional, donde primero se realiza el relevamiento y luego continúa el desarrollo. En estas metodologías no se tiene toda la documentación necesaria, entonces el manejo se da por consultas al equipo de trabajo formado por los jefes de departamento, por quienes conocen acabadamente la normativa y a los programadores de sistemas para ir cerrando procesos.

El “Registro digital” fue aprobado este año y cuenta con financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) para la compra de equipamiento tecnológico y la contratación de personal informático necesario para su desarrollo. Asimismo, se es-

pera que para enero del 2022 comience la segunda etapa de extender la digitalización a los restantes partidos y no solo con la técnica de folio real sino también a aquellos inmuebles bajo la técnica del folio protocolizado.

LOS BENEFICIOS DE DIGITALIZAR

La digitalización de dominios conlleva a una mayor seguridad jurídica, puesto que aporta un registro en el sistema que puede consultarse permanentemente. Al respecto José Luis Domes, quien se encuentra a cargo del Área XV, apunta que este procedimiento tiende a evitar fugas ya que se crea un mecanismo de alarma que avisa las prioridades de los documentos ingresados por número de entrada con relación a un mismo bien.

Otra ventaja de abandonar la matrícula física como soporte del inmueble será evitar la pérdida y posterior reconstrucción de las mismas. Hoy en día, se dispensa mucho tiempo en los procedimientos de búsqueda y reconstrucción de matrículas extraviadas. Asimismo, la notable reducción en el uso del papel es un beneficio innegable que genera un mayor espacio físico y orden en las oficinas; el impacto positivo en el medio ambiente y en el gasto económico que produce su compra. Por último, apunta a agilizar el proceso laboral permitiendo trabajar desde cualquier lugar y no solamente desde la dependencia central.

Con relación al último punto, en el contexto de pandemia el RPBA tuvo que desarrollar estrategias para gestionar el escaneo de documentos y matrículas que permitieran teletrabajar y crear mecanismos tendientes a brindar seguridad y servicio a los usuarios. Domes y Scavuzzo coinciden en afirmar que “si contáramos con dominios enteramente digitales qué fácil hubiera sido sobrellevar la pandemia ya que podríamos trabajar tranquilamente de nuestros hogares mirando las matrículas y los folios digitales”.

CORONAVIRUS, CUARENTENA Y AISLAMIENTO

Con la llegada del Covid-19, en abril de 2020, se modificó la opción del ingreso presencial de pedidos de publicidad al RPBA con la DTR 7/2020. En ella se dispone el ingreso de los formularios de publicidad en forma exclusiva a través de ventanilla virtual alcanzando a la mayoría de los servicios de publicidad habilitados de la web. La incorporación más relevante fue la solicitud de certificados dominiales.

Más tarde la DTR 1/2019 volvería a sufrir modificaciones con la DTR 4/21 la cual actualiza distintas cuestiones referidas a la expedición de los servicios de publicidad que presta el organismo, como la tramitación y expedición de distintos servicios

web de publicidad de uso obligatorio para los órganos jurisdiccionales pertenecientes a la Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires, entre otros. Los particulares quienes en ese entonces solo podían solicitar publicidad en forma presencial vieron coartado su derecho de solicitarla ante el RPBA desde mayo del 2020 hasta octubre del 2021, debiendo recurrir a un profesional para obtener su información. Esto fue advertido por las autoridades y con la DTR 7/21 se los pudo incluir al sistema como usuarios suscriptos particulares.

LA FIRMA DIGITAL

La firma digital es una solución tecnológica que permite autenticar el origen y verificar la integridad del contenido de un documento de manera tal que ambas características sean demostrables ante terceros. De esta forma, un documento firmado digitalmente cuenta con las mismas características que uno firmado ológrafamente. Se diferencia de la firma electrónica por tener su autenticidad certificada. Su finalidad es lograr interacciones electrónicas seguras entre los ciudadanos, las empresas y la administración pública.

LA VENTANILLA VIRTUAL

Es una aplicación que se encuentra dentro del portal institucional en el cual los profesionales que se hayan suscripto a los servicios registrables de publicidad, a través de los colegios profesionales respectivos, podrán gestionar y recibir sus trámites en internet, firmados digitalmente. Los trámites ingresados por la ventanilla virtual poseen código de entrada y fecha de la misma forma que un documento papel ingresado en la Sede Central o Delegaciones. Solo podrán acceder a esta aplicación: los usuarios suscriptos y los usuarios suscriptos particulares. Durante la crisis sanitaria se convirtió en el único medio habilitado para tramitar los servicios de publicidad. Según datos estadísticos, antes de la pandemia los usuarios suscriptos ascendían a 20242 y hacia finales de 2021 llegaban a 39854.

La ventanilla virtual funciona de lunes a viernes de 8 a 13:30 como una mesa de entradas más del RPBA, es decir, una vez enviada una solicitud de publicidad, el sistema le devuelve un número de operación y el número de entrada. El estado del trámite será el de "ingresado", y el seguimiento podrá realizarlo a través de la consulta de trámite web o del estado de trámite.

Asimismo, podrá confeccionar y enviar trámites fuera del horario de la mesa de entradas hasta las 0 hs y los sábados de 8 a 00 hs y domingos entre las 8 y las 19 hs, en este caso el sistema le devolverá un número de operación. El estado del trámite será el de "pendiente". Al siguiente día hábil, a las 8 hs ingresará al organismo, devolviendo al usuario el

número de entrada, el cual podrá consultar desde consulta de trámite web o del estado de trámite.

OPTIMIZACIÓN DEL SISTEMA DE PRÓRROGAS

En el año 2020, la Dirección Provincial del RPBA junto con el Ministerio de Economía, se propusieron optimizar el sistema de prórrogas de inscripciones provisionales de documentos notariales de la provincia de Buenos Aires. Hasta el momento, la prórroga ingresaba de manera presencial en la sede central del RPBA, incrementando los tiempos y los costos de gestión por parte de notarios y gestores. Para el Registro este sistema también tenía sus desventajas. Muchas veces, los usuarios ingresaban las prórrogas sin abonar timbrado alguno, y si el título finalmente salía definitivo, ese documento quedaba sin timbrar, lo que generaba una pérdida de ingresos para la repartición.

En este marco se reunieron María Marta Cúneo, entonces Coordinadora y Jefa del Departamento Jurídico, Nicolás Scavuzzo, Jefe del Departamento de Sistemas (hoy Subdirector Técnico del RPBA) y Fabián Clúa, Jefe del sector Control de Tasas (hoy Subcoordinador de Recursos Humanos y Contables), para desarrollar un sistema de prórrogas notariales web que cumpliera con los requisitos jurídicos indispensables, regular las tasas de dicho formulario y determinar cómo finalmente se iban a poner en marcha las herramientas tecnológicas necesarias para la implementación de dicho sistema. A través de la implementación de la DTR 3/2021 se reglamentó el servicio de prórrogas notariales vía web. El principal objetivo era optimizar el pedido del documento prórroga por parte de los notarios, habilitando los canales vía web funcionales sin necesidad de trasladarse a La Plata. Este sistema significó un avance importante en cuanto a la seguridad jurídica de los documentos, ya que, al poder ingresar prórrogas de esta manera, se agilizaron los tiempos, y con ello se preservó la prioridad de los documentos que corrían riesgo de perderla

CONCLUSIONES

La digitalización de los servicios de publicidad web del RPBA puso de manifiesto la posibilidad de respuesta rápida de la administración pública para continuar su funcionamiento ante sucesos como el COVID-19. Es mérito del organismo y su resiliencia para realizar ajustes en su comportamiento ante la sucesión de cambios. La firma digital significó una tarea de planificación que consistió en el relevamiento de datos, evaluación y diagnóstico para detectar problemas existentes y potenciales, implementación y retroalimentación, esto es realizar modificaciones a medida que se ponía en marcha y luego dentro un contexto de crisis sanitaria que continúa hasta el día de la fecha.