

Hacia un Registro Digital: aporte del Registro de la Propiedad para garantizar el derecho a la buena administración de los bonaerenses.

Por **RONDAN PIACENTI, Ariel**

Director Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires (RPBA).

1.- Introducción

Ha transcurrido casi un siglo y medio desde la sanción de la Ley provincial 1.276, y el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires empezará el año 2025 de su 146 aniversario con una ambiciosa y necesaria hoja de ruta: robustecer su modernización. Pasaron 62 años desde que nuestra Provincia adoptó al Folio Real como modalidad de llevar la registración de los inmuebles que en ella tienen lugar; técnica que para la época fue un salto hacia la innovación y la modernidad, que se tradujo en una mejora cualitativa de la gestión pública del tráfico inmobiliario bonaerense.

Desde aquel entonces, han habido algunos avances sustanciales que confluyeron en la modernización del Registro, como la creación de una base de datos que integró la información catastral y la registral en el año 1994 y la incorporación del Sistema Integral de Registración, que permitió pasar a realizar los asientos registrales de manera electrónica, abandonándose la técnica mecanografiada.

Más cerca en el tiempo, la emergencia de salud pública ocasionada por la Pandemia del COVID-19 volvió a impulsar la digitalización de los servicios del Organismo, lo que motivó en marzo de 2020 que la totalidad de la publicidad se pasara a expedir únicamente de manera web.

Ahora bien, los tiempos que corren nos empujan a los servidores públicos a seguir avanzando en

igual norte, toda vez que los cambios e innovaciones tecnológicas continúan su curso sin vacilación ni distracción de ningún tipo. Y en eso están las y los trabajadores del Registro. Es que ya nos lo dijo hace más de 2.500 años Heráclito: “No hay nada permanente, excepto el cambio”, y de no conciliarnos y adaptarnos a él, los bonaerenses verán poco a poco perturbados sus derechos.

Sin embargo, sobre el final del primer cuarto de siglo XXI estamos siendo atravesados por un especial contexto de informatización e innovación tecnológica, a una escala vertiginosa, que no tiene precedentes. Piénsese sino en el reciente surgimiento de la inteligencia artificial y de las criptomonedas como medio digital de intercambio, que vinieron a revolucionar el mundo económico.

Ahora bien, ¿Por qué subimos al tren de la informatización de los servicios públicos? ¿Para qué sirve? Hay múltiples respuestas, algunas bastante evidentes, pero nos vamos a detener en una en especial: la premisa que tracciona estas acciones es que es un imperativo moral y legal garantizar el derecho a la buena administración que tiene la comunidad toda en un Estado democrático de Derecho.

Es que el interés general debe siempre orientar la actividad de la Administración Pública, y es asumiendo mejores y eficientes prácticas que la supremacía del bien común se garantiza; y el derecho a la buena administración que detentan los ciudadanos en ge-

neral –y como tales, los usuarios de este Registro de la Propiedad- obligan a los organismos públicos a adoptar medidas tendientes a dotar de mayor eficacia a los servicios que prestan y a robustecer la calidad de la gestión pública.

2.- Proyectos en marcha en pos de un Registro Digital

Por ello es que se han definido como objetivos principales de gestión tres proyectos que vienen a cambiar el paradigma en la labor de registración y de expedición de publicidad y que se encaminan a alcanzar el logro final: el de pasar a tener un Registro Digital.

En este orden de ideas, los proyectos de digitalización de las matrículas, de digitalización de los Folios Protocolizados y de creación del testimonio en entorno digital vienen a saldar la necesidad de alcanzar la informatización total de los servicios que presta a sus usuarios el Registro de la Propiedad bonaerense.

En cuanto al primero de los proyectos, se realizará la digitalización de los folios reales (matrículas) de todos los partidos de la Provincia de Buenos Aires, lo que dará paso a un nuevo soporte de registración: el folio real electrónico, integrado por la matrícula digitalizada y por los posteriores asientos digitales, abandonándose de esta forma la impresión del cartón.

Los beneficios de este proyecto son diversos, pero el abandono del soporte papel de la matrícula (que es el único vigente) en sí mismo coadyuva de manera directa a la seguridad jurídica por la que el Organismo debe velar como acción principal.

La manipulación de los cartones, el trabajo manual asociado a la búsqueda física de las matrículas y el uso de herramientas tradicionales como fichas mecanografiadas quedarán en el pasado, y las y los trabajadores del Organismo verán simplificada su labor, lo que redundará también en una mayor celeridad en la prestación de los servicios.

La digitalización de los folios protocolizados es la segunda medida que se impulsa desde este Registro en el marco de la innovación tecnológica que se persigue.

El Registro custodia veinticinco mil tomos/protocolos, que incluyen unas seis millones de inscripciones de dominio (entre antecedentes y vigentes) que datan del período 1.882-1.981. Este material histórico es al día de hoy consultado de manera permanente por las y los trabajadores, toda vez que accediendo a los tomos es que puede expedirse parte de la publicidad que despacha el Organismo.

Con su digitalización, por un lado, se resguardará la información que contienen, toda vez que desde en-

tonces se accederá a ellos, naturalmente, en un soporte digital; y a su vez, el trabajo será más eficiente, de mayor calidad y se optimizarán los recursos. Y por último, en esta ambiciosa empresa de afianzar la innovación tecnológica en el Registro de la Propiedad, el Testimonio Digital va a terminar de coronar este paquete de medidas. Vamos a poder trabajar con títulos digitales, dejando años de trabajo con títulos en formato papel.

A las bondades generales de la digitalización de la operatoria del Registro, al testimonio digital se suman algunas que son especialmente relevantes: la unificación de la modalidad de ingreso –virtual- de la documentación de inscripción, la verificación en línea de la autenticidad e integridad de los testimonios y la mejora en las interrelaciones entre el Registro, los órganos jurisdiccionales y el notariado.

El Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires avanza hacia su transformación digital con la digitalización de matrículas, folios protocolizados y testimonios. Este cambio modernizará la registración y publicidad inmobiliaria, optimizando la seguridad jurídica y la eficiencia en la gestión pública.

3.- Conclusión: un cambio de paradigma en las labores del Registro

Para ir concluyendo, con el avance de estos proyectos, como puede apreciarse, se dará paso a un cambio de paradigma en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires. Se transformarán las técnicas de registración y de publicidad con las que el Organismo acciona, modernizando su operatoria y mejorando sus servicios.

El esfuerzo y el compromiso de las y los trabajadores involucrados directa e indirectamente en los tres proyectos, que han quedado en evidencia en razón del nivel de avance que han logrado, permiten hoy afirmar que el Registro Digital ya no es un antiguo anhelo ni una mera expresión de deseos.