

La Organización Administrativa del Registro de la Propiedad Inmueble: Análisis Orgánico-Funcional y Articulación Interinstitucional

Monti, Mariela

Abogada - Universidad Nacional de La Plata (UNLP). Jefa del Departamento Vínculos Institucionales del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires (RPBA).

Estructura orgánico funcional del RPBA y ubicación del Departamento de Vínculos Institucionales

La Ley nacional 17.801 (Ley Nacional Registral Inmobiliaria) con las modificaciones introducidas por Ley 20.089, Ley 25.345, Ley 26.387 y Ley 26.994, en su artículo 1° expone que *"Quedarán sujetos al régimen de la presente ley los registros de la propiedad inmueble existentes en cada provincia y en la Capital Federal"*.

A su vez, en el Registro de la Propiedad se inscriben o anotan, según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles; b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares; c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales, para

poder dar publicidad, oponibilidad a terceros y demás efectos previstos en la ley registral (art. 2 Ley 17.801).

En el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, conforme Decreto número 22/20, modificado por los Decretos 983/21 y número 160/24, se aprobó la estructura orgánico-funcional del Ministerio de Economía, estableciendo en el ámbito de la Subsecretaría Técnica, Administrativa y Legal: **la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad con sus Direcciones Técnica, de Servicios Registrales y de Contralor y Vínculos Institucionales.**

Dentro de la Dirección de Contralor y Vínculos Institucionales está, entre otros, el Departamento de Vínculos Institucionales, que es el encargado de vincular al Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires con los Organismos Nacionales, Provinciales y los Municipios de la Provincia de Buenos Aires.

Para poder cumplir con la normativa y prestar colaboración con los Organismos y Municipios, el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, a través Departamento de Vínculos Institucionales, planifica, centraliza y coordina de manera eficiente el requerimiento efectuado por los mismos, con el fin de mantener relaciones institucionales entre la Dirección Provincial y los Organismos/Municipios del Sector Público, y procurar la unificación de criterios rectores en la materia de competencia de este Departamento y optimizar las tareas que requieran la acción coordinada con otros organismos.

Es así que el Departamento de Vínculos Institucionales administra y organiza las tareas del Sector Trámites Especiales y el Sector Unidad de Información Financiera.

Cabe destacar que las funciones del Sector Trámites Especiales son las siguientes:

- a. centralizar la información requerida al organismo, por parte de reparticiones del sector público (nacional, provincial y municipal).
- b. efectuar el seguimiento, ejecución y control de las solicitudes de

- publicidad y de registración efectuadas por reparticiones oficiales.
- c. planificar y coordinar con los organismos oficiales la forma de ingreso y egreso de los requerimientos en formato papel y digital efectuados por los mismos.
 - d. centralizar la recepción, calificación, ingreso, seguimiento y despacho de los requerimientos que en materia de publicidad y registración se cursen al organismo a través de expedientes electrónicos tramitados en la plataforma GDEBA.
 - e. atender al público de manera presencial por requerimientos derivados de leyes nacionales, provinciales y municipales.
 - f. implementar mecanismos de auditoría de tasas por servicios registrales (ley 10.295 y sus modificatorias), a fin de ejercer la acción de cobro cuando así correspondiere, ya sea en formato papel o por la ventanilla virtual, de pedidos de publicidad y registración.
 - g. realizar el seguimiento y control en materia de cumplimiento de tasas registrales de los oficios judiciales que contienen trabas de medidas precautorias, reinscripciones, prórrogas, rectificatorias, caducidades o levantamientos, enviadas por los organismos jurisdiccionales de la Provincia de Buenos Aires. Y el control de tasas en los cuales los servicios registrales sean requeridos a través de un procedimiento administrativo o judicial en el que sea parte un organismo provincial, nacional o un municipio de la Provincia de Buenos Aires, donde se efectúa el control en materia de cumplimiento de Convenios suscriptos de “Tasa Sujeta a Recupero”, celebrados entre el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires (representando a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble) y los organismos del estado (nacional, provincial y municipal). Lo que permite es que la reposición se efectúe una vez finalizado el proceso.

Unidad de Información Financiera (UIF)

De otra parte, un dato relevante y quizás poco conocido es que **el Registro de la Propiedad Inmueble es “Sujeto Obligado” ante la Unidad de Información Financiera** conforme artículo 20 de la Ley 25.246 y sus modificatorias.

Cabe señalar que la República Argentina es miembro pleno del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) y del Grupo de Acción Financiera de Latinoamérica (GAFILAT) desde el año 2000.

El GAFI es un ente intergubernamental cuyo propósito es el desarrollo y la promoción de estándares internacionales para combatir el lavado de activos, financiamiento de terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masivas, evalúa y recomienda ajustes y como tal la República Argentina debe ajustar sus normas legales y regulatorias a sus recomendaciones.

Mientras que la Unidad de Información Financiera (UIF) es el Organismo que se encarga de adaptar las recomendaciones de índole internacional garantizando la implementación efectiva y se encarga de recibir, analizar y transmitir la información para prevenir delitos relacionados con el lavado de activos, financiamiento de terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masivas, y supervisar a los Sujetos Obligados, para poder cumplir con los estándares internacionales.

En síntesis, el GAFI proporciona los estándares y supervisa su cumplimiento, mientras que la UIF implementa, adapta y asegura la efectividad de estas normas en Argentina, siendo la clave para fortalecer la integridad del sistema financiero y la lucha contra delitos financieros complejos.

Conforme a lo dispuesto por los artículos 5° y 6° de la Ley 25.246 y sus modificatorias, la Unidad de Información Financiera (UIF) es un organismo que funciona con autonomía y autarquía financiera en jurisdicción del Ministerio de Justicia y tiene a su cargo el análisis, tratamiento y trans-

misión de información a los efectos de prevenir e impedir el Lavado de Activos (LA), la Financiación del Terrorismo (FT) y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FP), delitos previstos en el Código Penal.

El artículo 13, inciso 2 de la Ley 25.246 y sus modificatorias establece que es competencia de la Unidad de Información Financiera (UIF) disponer y dirigir el análisis de los actos, actividades y operaciones que puedan configurar o vincularse con actividades de lavado de activos, de financiación del terrorismo o de financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva y, en su caso, poner los elementos de convicción obtenidos a disposición del Ministerio Público Fiscal, para el ejercicio de las acciones pertinentes, como así también para coordinar acciones conjuntas.

El artículo 20 de la Ley 25.246 y sus modificatorias establece y enumera los Sujetos Obligados a informar ante esta Unidad de Información Financiera (UIF) y la faculta para determinar el procedimiento y oportunidad a partir de la cual los Sujetos Obligados cumplirán ante ella el deber de informar, encontrándose el Registro de la Propiedad entre los mismos.

Asimismo, en uso de las facultades mencionadas, la Unidad de Información Financiera (UIF) ha establecido la forma y oportunidad en que los Sujetos Obligados deben proveer información a la Unidad, de acuerdo con la actividad económica que cada uno desarrolla, mediante resoluciones que se encuentran vigentes y actualizadas conforme la evolución normativa y los estándares internacionales.

Y mediante la Resolución UIF N° 41/2011 y modificatorias, se establecieron las medidas y procedimientos que los Registros de la Propiedad Inmueble de cada jurisdicción deben observar para prevenir, detectar y reportar los actos, u omisiones que puedan provenir de la comisión de los delitos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, norma que continúa vigente, con actualizaciones operativas posteriores.

El artículo 11 de la citada norma estableció que los Sujetos Obligados deberán comunicar a la Unidad de Información Financiera (UIF), conforme lo establecido en los artículos 14 inciso 1) y 21 inciso a) de la Ley N° 25.246 y modificatorias, la información que oportunamente se indique, en formato digital, hasta el día QUINCE (15) de cada mes o hábil posterior.

Por medio del artículo 12 de la Resolución UIF N° 70/2011 y modificatorias se dispusieron los regímenes informativos que los mencionados registros deben cumplimentar de manera sistemática y con periodicidad mensual ante esta UIF, los cuales mantienen su vigencia, con montos, umbrales y criterios de análisis actualizados por normativa posterior, en particular por la Resolución UIF N° 78/2025.

A su vez, Unidad de Información Financiera (UIF) ha dictado normas complementarias, tales como las Resoluciones UIF N° 207/2025, vinculada al reporte de operaciones sospechosas de financiación del terrorismo, y N° 03/2026, relativa al financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, aplicables a todos los Sujetos Obligados.

Por su parte, el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, en agosto del año 2011, cumpliendo con la normativa de la Unidad de Información Financiera (UIF), crea un Sector llamado Unidad de Información Financiera, que hoy, a través del del Departamento de Vínculos Institucionales está abocado a dicha tarea y es el encargado de mantener comunicación directa con el Organismo de referencia. Es así que las funciones del Sector Unidad de Información Financiera son:

- a. detectar y evaluar los casos que resulten comprendidos en las leyes 25.246 y sus modificatorias, sobre encubrimiento y lavados de activos de origen delictivo y de asociaciones ilícitas terroristas y financiación de terrorismo.
- b. reportar a la unidad de información financiera, dependiente del Ministerio de Justicia de la Nación, los actos u omisiones que puedan

- provenir de la comisión de delitos de lavado de dinero y financiación de terrorismo.
- c. elaborar y actualizar permanentemente el manual de mecanismos y procedimientos para la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo que deberá observar las particularidades de la actividad.
 - d. confeccionar el registro de análisis y gestión de riesgo de operaciones sospechosas reportadas, como así también la elaboración de estadísticas sobre casos detectados.
 - e. dar cumplimiento a las requisitorias efectuadas por la unidad de información financiera, dependiente del Ministerio de Justicia de la Nación, en ejercicio de sus facultades.
 - f. conservar y custodiar la documentación de respaldo de las operaciones reportadas por el plazo dispuesto por ley.

Para poder cumplir con las funciones encomendadas por la Unidad de Información Financiera (UIF), el Sector del mismo nombre del RPBA actúa coordinadamente con los restantes Departamentos pertenecientes a las distintas Direcciones: Departamento Sistemas y procesamiento de Datos, Departamento Recepción y Prioridades, Departamento de Anotaciones Especiales, Departamento Archivo de Seguridad Documental, Departamento Jurídico, Departamento de Registración y Publicidad (Áreas I a XV), Departamento Índice de Titulares, Departamento Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, entre otros.

Las tareas realizadas en el departamento, del Sector UIF dentro del RPBA, conforme normativa vigente son:

Reportes Sistemáticos Mensuales

De acuerdo a lo establecido en el artículo 11 de la Resolución UIF número 41/2011 y sus modificatorias, los Registros de la Propiedad Inmue-

ble, deberán comunicar a la Unidad de Información Financiera, conforme lo establecido en los artículos 14 inciso 1) y 21 inciso a) de la Ley N° 25246 y modificatorias, la información que oportunamente se indique, en formato digital, hasta el día 15 de cada mes o hábil posterior.

Los reportes a informar son los que a continuación se detallan:

- a. Reporte Sistemático Mensual con las operaciones de compraventa mayores a \$ 251.100.000 inscriptas definitivas del mes anterior, (equivalente a 750 salarios mínimos vitales y móviles, hoy equivalente a \$ 334.800).
- b. Reporte Sistemático Mensual con las operaciones de usufructo vitalicio, cuya Valuación Fiscal o monto sea superior a \$ 66.960.000, inscriptas definitivas del mes anterior, (equivalente a 200 salarios mínimos vitales y móviles, hoy equivalente a \$ 334.800).

Requerimientos de Información (RI):

Los Requerimientos de Información solicitados por la Unidad de Información Financiera (UIF) a nuestro organismo, son:

- a. Requerimientos de Información solicitando la existencia de bienes de personas humanas o jurídicas o la titularidad sobre determinados inmuebles
- b. Requerimientos de Información solicitando documentación de Reportes de Operaciones Sospechas realizadas por nuestro Organismo:

Notificaciones Masivas (N.M.):

Son aquellas notificaciones recibidas en forma digital a través de la página web de la Unidad de Información Financiera con el objeto de prestar colaboración con los distintos Juzgados Federales que lleven causas relacionadas al Lavado de Activos y a la Financiación del Terrorismo. Notificaciones masivas solicitando trabas de medidas cautelares: a) Inhibi-

ción General de Bienes, b) Embargos u otras medidas cautelares sobre inmuebles.

Reportes de operaciones sospechosas (ROS)

Es dable destacar que este Organismo no cuenta con indicadores de riesgo para la detección de operaciones consideradas sospechosas.

Con la información de las operaciones que el Departamento Sistemas y Procesamientos de Datos envía a nuestro Departamento, se realiza un análisis de la operación y de los adquirientes para poder determinar si se efectúa o no el Reporte de Operación Sospechosa a través de la página web de la Unidad de Información Financiera (UIF), teniendo en cuenta los parámetros indicados en la resolución vigente.

Programa de capacitación

Desde el Sector UIF se desarrollan proyectos de capacitación destinados para los trabajadores del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, orientados a brindar conocimientos teóricos normativos y procedimentales actualizados, así como herramientas prácticas para fortalecer las tareas registrales vinculadas a la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.

Estas acciones se realizan de manera conjunta con el Departamento Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria, concibiendo la capacitación como una inversión en el desarrollo personal y en el fortalecimiento institucional del organismo.

Todas las funciones, tareas y procedimientos desarrollados por el Sector UIF se encuentran sistematizados en un Manual de Procedimiento, elaborado por el propio sector, el cual se actualiza de manera permanente conforme a los estándares exigidos por la normativa vigente y a las nuevas resoluciones que emite la Unidad de Información Financiera.

El Manual se encuentra disponible en el Sector UIF para su consulta

por parte de los distintos Departamentos del Organismo.

Conclusión

En el contexto actual de creciente interconexión jurídica, económica y tecnológica, los Registros de la Propiedad Inmueble no sólo cumplen una función esencial en la seguridad jurídica preventiva, sino que también se consolidan como actores estratégicos en la cooperación institucional y en la prevención de delitos complejos de alcance transnacional.

La articulación entre organismos locales, provinciales, nacionales e internacionales demuestra que la función registral ha trascendido su tradicional rol publicitario para integrarse activamente en los sistemas de control, transparencia y fortalecimiento institucional.

La armonización normativa, la digitalización de procesos, el intercambio seguro de información y la adopción de estándares internacionales en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo constituyen desafíos permanentes que exigen capacitación continua, actualización tecnológica y coordinación interjurisdiccional.

En este marco, el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires reafirma su compromiso con la modernización, la cooperación internacional y el fortalecimiento del sistema registral como pilar fundamental del Estado de Derecho y de la integridad del sistema económico-financiero.

El desafío futuro no radica únicamente en cumplir estándares, sino en consolidar un modelo registral eficiente, transparente y tecnológicamente integrado, capaz de responder a las exigencias de un entorno global dinámico y cada vez más complejo.

La enorme tarea que llevamos a cabo desde el Departamento de Vínculos Institucionales para poder dar respuesta a las demandas de los distintos actores que necesitan del Registro de la Propiedad,

canalizando sus requerimientos, de manera centralizada, logrando así una conexión eficiente entre organismos locales, provinciales, nacionales e internacionales con el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.