

Experiencia del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires y el Banco Interamericano de Desarrollo. Indicadores económicos y recaudos para la procedencia del crédito en proyectos de modernización registral

CASASOLA, Luciana

Abogada UNLP. Jefa de la División Despacho – Departamento de Registración y Publicidad, Área II RPBA

Introducción

El presente trabajo analiza la intervención del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) en el sector público argentino, atendiendo tanto al marco jurídico que la sustenta como a su aplicación práctica, a través del estudio del proceso de modernización del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires (RPBA).

La cooperación entre el BID y el Estado argentino se orienta al fortalecimiento institucional y a la mejora de la eficiencia administrativa, en un contexto de creciente demanda social por servicios públicos más ágiles, transparentes y accesibles. En este marco, la modernización de los or-

ganismos como el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, adquiere especial relevancia por su impacto directo en la seguridad jurídica y en el desarrollo del mercado inmobiliario.

El caso del RPBA constituye un ejemplo significativo de articulación entre financiamiento internacional, adecuación normativa y transformación organizacional, permitiendo analizar los indicadores económicos y los recaudos exigidos para la procedencia del crédito en proyectos de modernización del Estado.

El Banco Interamericano de Desarrollo: origen, estructura y funciones

La idea de una institución regional de desarrollo para América Latina se remonta al siglo XIX, cuando Juan Bautista Alberdi propuso la creación de un banco panamericano. Sin embargo, el Banco Interamericano de Desarrollo fue creado formalmente en 1959 mediante la firma de su Convenio Constitutivo por diecinueve países miembros fundadores, con el objetivo de contribuir a la aceleración del desarrollo económico y social de la región.

El BID es un banco multilateral de desarrollo integrado por países prestatarios y no prestatarios. Su estructura institucional se organiza en torno a la Asamblea de Gobernadores, como máxima autoridad; el Directorio Ejecutivo, responsable de la conducción de las operaciones; y la Presidencia, encargada de la gestión diaria del Banco.

El Grupo BID se compone de tres entidades: el BID, orientado al financiamiento del sector público; BID Invest, destinado al apoyo del sector privado; y BID Lab, enfocado en la innovación y el emprendimiento. Su actuación combina financiamiento, asistencia técnica, generación de conocimiento y exigencias de gobernanza institucional.

El BID y su relación con el sector público argentino

Argentina es país miembro fundador del BID y participa activamente

en sus órganos de gobierno. La relación entre el BID y el sector público argentino se desarrolla a través de créditos, cooperación técnica y programas de fortalecimiento institucional, orientados a la modernización del Estado y al desarrollo económico y social.

La cooperación se estructura a partir de Estrategias País acordadas entre el BID y el Estado argentino, que definen prioridades en materia de políticas públicas, reformas institucionales e inversión pública. Estas estrategias buscan mejorar la eficiencia del gasto, fortalecer la sostenibilidad fiscal y promover un desarrollo inclusivo.

Los proyectos financiados por el BID se ejecutan a través de organismos nacionales, provinciales o municipales, bajo esquemas de monitoreo permanente, evaluación de resultados y control del uso de los recursos.

Marco normativo del crédito público y la cooperación internacional

La intervención del BID en la Argentina se sustenta en un sólido marco jurídico. La Ley N.º 14.467 aprobó el Convenio Constitutivo del Banco Interamericano de Desarrollo, habilitando la participación del país como miembro y la celebración de operaciones de crédito con el organismo.

La Constitución Nacional establece, en su artículo 75 inciso 4, que corresponde al Congreso autorizar el endeudamiento público, y en el inciso 22 reconoce jerarquía superior a los tratados internacionales. En consecuencia, los préstamos del BID se integran al régimen de crédito público nacional.

La Ley N.º 24.156 regula la administración financiera y el crédito público, estableciendo las reglas para la contratación, ejecución y control de la deuda pública. El Decreto N.º 1.344/2007 reglamenta dicha ley y define los procedimientos operativos aplicables a los préstamos multilaterales. Asimismo, las contrataciones y obras financiadas con fondos del BID se articulan con la normativa nacional, sin perjuicio de la aplicación de las

políticas propias del organismo incorporadas contractualmente.

Indicadores económicos y recaudos para la procedencia del crédito del BID

El otorgamiento de financiamiento por parte del BID se encuentra sujeto a estrictos recaudos técnicos, económicos, financieros, jurídicos y ambientales. Entre los principales criterios de evaluación se destacan la solidez técnica del proyecto, su viabilidad económica y financiera, el impacto fiscal y la sostenibilidad de la inversión en el mediano y largo plazo.

Asimismo, el BID exige la existencia de capacidad institucional suficiente por parte del organismo ejecutor, la coherencia del proyecto con la Estrategia País vigente y la definición de indicadores claros de resultados. El financiamiento se desembolsa por tramos, contra el cumplimiento de metas verificables, lo que refuerza la transparencia y la eficiencia del gasto público.

Estos recaudos buscan asegurar que los recursos se orienten a proyectos con alto retorno social, contribuyendo al fortalecimiento institucional y al desarrollo sostenible.

El Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires

El Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires es un organismo público provincial, dependiente del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires encargado de la inscripción y anotación de los títulos que constituyan, transmitan, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre inmuebles. Asimismo, registra los embargos, inhibiciones y otras medidas cautelares que afectan la libre disposición de los bienes.

La función esencial del RPBA es garantizar la publicidad registral y producir los efectos jurídicos previstos por la legislación vigente, contribuyendo a la seguridad jurídica y a la transparencia del tráfico inmobiliario.

Intervención del BID en el proceso de modernización del RPBA. “Hacia un Registro Digital”

En el marco del Programa de Fortalecimiento de la Capacidad de Gestión de la Provincia de Buenos Aires, como un camino hacia la modernización del Estado provincial, el RPBA fue beneficiario de proyectos financiados con apoyo del BID. En el año 2025 comenzó la digitalización de tomos que contienen alrededor de 25.000 Folios Personales Cronológicos, en los cuales se encuentra la información de aproximadamente 6.000.000 de inmuebles; dichos documentos van desde el año 1882 hasta 1981. Cada uno de estos documentos digitalizados se integra a un software de gestión documental, el cual permite su procesamiento y consulta electrónica. Esta tarea, la cual es llevada a cabo por personal idóneo del RPBA, permitirá preservar esta valiosa documentación mediante su digitalización, contribuyendo al fortalecimiento de la seguridad jurídica en el tráfico de información inmobiliaria.

En la actualidad existen tres proyectos en el RPBA: digitalización de matrículas, digitalización de escrituras notariales e inscripciones de documentos judiciales, los mismos convergerán en la modernización del Registro de la Propiedad bonaerense.

Desde una perspectiva económica, estos proyectos contribuyeron a una utilización más eficiente de los recursos públicos y a la mejora de un servicio esencial para el mercado inmobiliario provincial.

Marco normativo registral: Ley 17.801 y normativa provincial

La Ley N.º 17.801 establece el régimen jurídico del Registro de la Propiedad Inmueble en todo el territorio nacional, fijando los principios de publicidad y oponibilidad de los actos jurídicos inmobiliarios. Su ámbito de aplicación comprende a los registros existentes en cada provincia, otorgando una base legal homogénea al sistema registral argentino.

El Decreto N.º 5.479/1965 reglamenta la Ley 17.801 y precisa aspectos

operativos vinculados al funcionamiento de los registros. En la Provincia de Buenos Aires, este marco nacional se complementa con la normativa provincial que regula la organización interna y los procedimientos específicos del RPBA, permitiendo la implementación de procesos de modernización compatibles con el régimen registral vigente.

Análisis crítico

La experiencia del RPBA demuestra que la cooperación con el BID puede generar mejoras sustanciales en la gestión pública cuando existe un marco normativo adecuado y capacidad institucional local. La modernización registral fortaleció la seguridad jurídica y mejoró el acceso de los ciudadanos a la información.

No obstante, estos procesos también presentan desafíos, como la necesidad de garantizar la sostenibilidad tecnológica, la actualización permanente del personal y la continuidad de las políticas públicas más allá del financiamiento internacional.

Conclusión

La relación entre el BID y el sector público argentino se apoya en un entramado jurídico sólido que permite articular financiamiento internacional con políticas públicas locales. El caso del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires evidencia cómo los indicadores económicos y los recaudos exigidos por el BID pueden traducirse en mejoras concretas de eficiencia administrativa y fortalecimiento institucional.

La modernización registral no constituye únicamente un proceso tecnológico, sino una transformación integral de la gestión estatal. En este sentido, la cooperación internacional se consolida como una herramienta estratégica para mejorar la calidad de los servicios públicos, fortalecer la seguridad jurídica y aumentar la confianza ciudadana en el Estado.

Nuevos conceptos y herramientas tecnológicas se asoman en un nue-

vo horizonte, para su utilización es fundamental el conocimiento en los procesos específicos de la materia en la cual se ha de implementar; en este caso puntual analizado en el desarrollo de las tareas habituales por parte de un organismo estatal como el RPBA. Conceptos como agilidad y eficiencia, jurídicamente enmarcado, procuraran brindar un servicio a la comunidad que haga su vida más simple.

BIBLIOGRAFÍA

- Argentina. (1958). Ley N.º 14.467. Aprueba el Convenio Constitutivo del Banco Interamericano de Desarrollo. Boletín Oficial de la República Argentina.
- Argentina. (1968). Ley N.º 17.801. Registro de la Propiedad Inmueble. Boletín Oficial de la República Argentina.
- Argentina. (1992). Ley N.º 24.156. Ley de Administración Financiera y de los Sistemas de Control del Sector Público Nacional. Boletín Oficial de la República Argentina.
- Argentina. (2001). Decreto N.º 1023/2001. Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional. Boletín Oficial de la República Argentina.
- Argentina. (2007). Decreto N.º 1.344/2007. Reglamentación de la Ley N.º 24.156. Boletín Oficial de la República Argentina.
- Banco Interamericano de Desarrollo. (s.f.). Convenio Constitutivo y políticas operativas.
- Harari, Y. N. (2014). De animales a dioses: Una breve historia de la humanidad. Debate.
- Le Fevre, E. (2020). Relación entre innovación y regulación. [Publicación académica/ ensayo].
- Formulario A-38 (N.º 5) [Episodio de podcast de audio]. En Futuro-Pasado.
- Roseth, B., Reyes, A., & Santiso, C. (2018). El fin del trámite eterno: Ciudadanos, burocracia y gobierno digital. Banco Interamericano de Desarrollo.