Género y titularidad de inmuebles en la Provincia de Buenos Aires: análisis estadístico de datos registrales

Por Virginia Labbate

Abogada. Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires. Magíster en Ciencia de Datos (en etapa de tesis).

Introducción

La titularidad dominial constituye un presupuesto material relevante para la autonomía económica. Desde una perspectiva jurídica, la propiedad inmueble no solo representa un activo patrimonial, sino también un elemento de estabilidad y protección frente a situaciones de vulnerabilidad.

En la Provincia de Buenos Aires, el Registro de la Propiedad cumple una función esencial de publicidad y seguridad jurídica, garantizando la oponibilidad y la estabilidad del tráfico inmobiliario. Sin embargo, la información que resguarda no ha sido tradicionalmente sistematizada con fines de análisis estructural desde una perspectiva de género.

El presente trabajo parte de la premisa de que los registros administrativos, aun concebidos con finalidad jurídica individual, contienen una dimensión estadística latente. Su procesamiento sistemático permite identificar patrones agregados de acceso a la titularidad dominial y aportar

evidencia empírica relevante para la discusión normativa y la evaluación de políticas públicas en materia patrimonial.

Definición del problema y objetivos de la investigación

Planteamiento del Problema

Si bien el ordenamiento jurídico argentino ha incorporado avances significativos en materia de igualdad formal entre varones y mujeres, persisten interrogantes respecto de la igualdad material en el acceso al patrimonio.

En la Provincia de Buenos Aires, el Registro de la Propiedad desempeña históricamente una función de seguridad jurídica y publicidad de los actos. No obstante, la información que produce no ha sido sistemáticamente explotada como fuente de estadística pública para evaluar la distribución de la titularidad dominial según sexo y edad.

La ausencia de este diagnóstico impide dimensionar con precisión la eventual existencia de una brecha patrimonial estructural. Sin evidencia empírica desagregada, el diseño normativo y las políticas públicas vinculadas al acceso a la vivienda se construyen sobre supuestos generales que no necesariamente reflejan la realidad registral.

En este contexto, el problema central que aborda esta investigación consiste en determinar si los datos administrativos del Registro permiten identificar patrones diferenciados de acceso a la titularidad inmueble según sexo, edad y localización territorial.

Objetivo general

Analizar la distribución de la titularidad dominial según el sexo de los adquirentes en los registros de compraventa del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires durante el período 2006–2024.

Objetivos específicos

- Determinar la proporción de actos de adquisición desagregados por sexo en el universo de personas humanas solteras con titularidad plena.
- Examinar la evolución temporal de la brecha patrimonial a lo largo del período analizado.
- Analizar la distribución etaria de los adquirentes para identificar patrones de acceso según ciclo de vida.
- Comparar la distribución territorial de la titularidad inmueble entre el Conurbano Bonaerense y el interior provincial.

Antecedentes y marco teórico

La literatura especializada ha señalado que la distribución del patrimonio constituye una dimensión central de la desigualdad económica. Diversos estudios en América Latina han demostrado que las mujeres acceden en menor proporción a la propiedad de activos productivos e inmobiliarios (Deere y León, 2005).

En el ámbito nacional, informes elaborados por centros de investigación como el Centro de Economía Política Argentina (CEPA, 2020; 2024) y el Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento (CIPPEC, 2018) advierten la persistencia de brechas patrimoniales vinculadas a desigualdades en el mercado laboral, el acceso al crédito y la distribución de las tareas de cuidado.

Diversos organismos internacionales también han señalado la persistencia de barreras estructurales en el acceso de las mujeres a la propiedad (Banco Mundial, 2021; ONU Mujeres, 2022).

El presente trabajo se inscribe en un enfoque que analiza la acumulación patrimonial como un proceso estructural y acumulativo, desarrollado en la literatura sobre desigualdad económica y género. En esta línea, la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL, 2021) defi-

ne la autonomía económica como la capacidad real de disponer de recursos propios suficientes para sostener decisiones vitales independientes.

Aplicado al campo registral, este enfoque permite interpretar la titularidad dominial no solo como un dato jurídico formal, sino como un indicador relevante de distribución de poder económico y estabilidad material. Sin embargo, hasta el momento no se habían identificado estudios sistemáticos que analizaran la base registral provincial desde esta perspectiva cuantitativa.

Desarrollo metodológico

El estudio adopta un enfoque cuantitativo de carácter exploratorio y descriptivo, orientado al análisis de patrones de acceso a la titularidad inmueble en la Provincia de Buenos Aires.

La base empírica estuvo conformada por 472.163 registros de actos de compraventa provenientes del Sistema de Registración del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires (RPBA), correspondientes al período 2006–2024.

Con el objeto de aislar la capacidad de adquisición individual y evitar distorsiones derivadas del régimen de comunidad conyugal, el universo de análisis se restringió a personas humanas solteras con titularidad plena (100%).

Los registros administrativos fueron sometidos a un proceso sistemático de depuración, normalización y estructuración de variables, a fin de convertir información jurídica individual en indicadores estadísticos agregados.

La variable sexo fue inferida a partir de los prefijos históricos del CUIL (20 para varones y 27 para mujeres), complementada con validaciones cruzadas mediante diccionarios de nombres. Este procedimiento identifica el sexo registrado históricamente en los sistemas de identificación

nacional. Se reconoce que, a partir de la evolución normativa reciente —en particular la Ley de Identidad de Género (2012) y la Resolución ANSES 286/2021—, el CUIL dejó de estar necesariamente asociado a una clasificación binaria. En consecuencia, los resultados deben interpretarse dentro del marco histórico y administrativo correspondiente al período analizado.

Para los casos sin fecha de nacimiento registrada, se aplicó un modelo de estimación basado en el número de documento, lo que permitió aproximar la edad al momento de la adquisición y segmentar el análisis por grupos etarios.

Si bien los registros administrativos fueron concebidos con finalidad jurídica y no estadística, el tratamiento sistemático aplicado permitió construir un conjunto consistente de indicadores descriptivos aptos para identificar patrones agregados de distribución de la titularidad inmueble.

La arquitectura metodológica completa, incluyendo los procedimientos de depuración, normalización e inferencia aplicados a la base registral, se encuentra desarrollada en detalle en Labbate (2025), trabajo que constituye el antecedente técnico integral de la presente investigación.

Análisis de Resultados

El análisis de los registros de compraventa correspondientes al período 2006–2024 permite identificar patrones consistentes en la distribución de la titularidad dominial según sexo, edad y localización territorial.

En términos agregados, el 55,4% de las adquisiciones corresponden a varones y el 44,6% a mujeres. No se registra en ningún año del período analizado una inversión sostenida de esta relación. La brecha se mantiene estable a lo largo del tiempo, incluso frente a ciclos de expansión y retracción del mercado inmobiliario.

La serie histórica evidencia que la actividad registral es sensible al con-

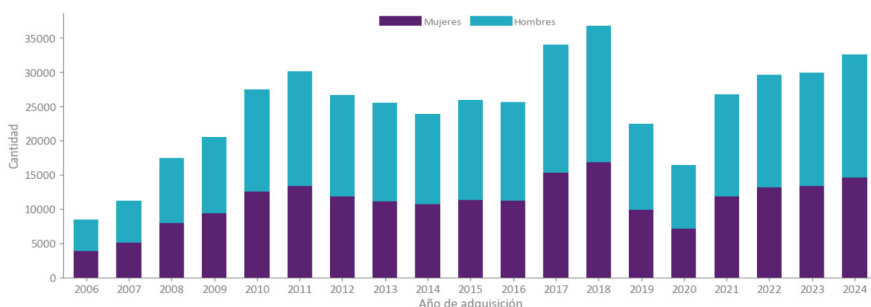
texto macroeconómico, con caídas pronunciadas en períodos de crisis y recuperación posterior. Sin embargo, la dinámica afecta de manera paralela a ambos sexos, sin alterar la diferencia estructural observada.

El análisis etario muestra que la mayor concentración de adquisiciones se produce entre los 30 y 40 años. En esta franja, la participación masculina supera de manera constante a la femenina. La distribución por grupos de edad revela que la brecha se acentúa en las etapas económicamente más activas de la vida, mientras que tiende a reducirse en los extremos etarios.

Desde la dimensión territorial, se constata que la desigualdad en la titularidad inmueble se reproduce tanto en el Conurbano Bonaerense como en el interior provincial. Si bien existen variaciones en la magnitud de la brecha según partido, no se identifica ningún distrito en el que las mujeres superen a los varones en el total de adquisiciones registradas durante el período examinado.

En conjunto, los resultados permiten sostener que la diferencia observada no constituye un fenómeno circunstancial ni localizado, sino un patrón estructural persistente en la distribución de la titularidad dominial en la Provincia de Buenos Aires.

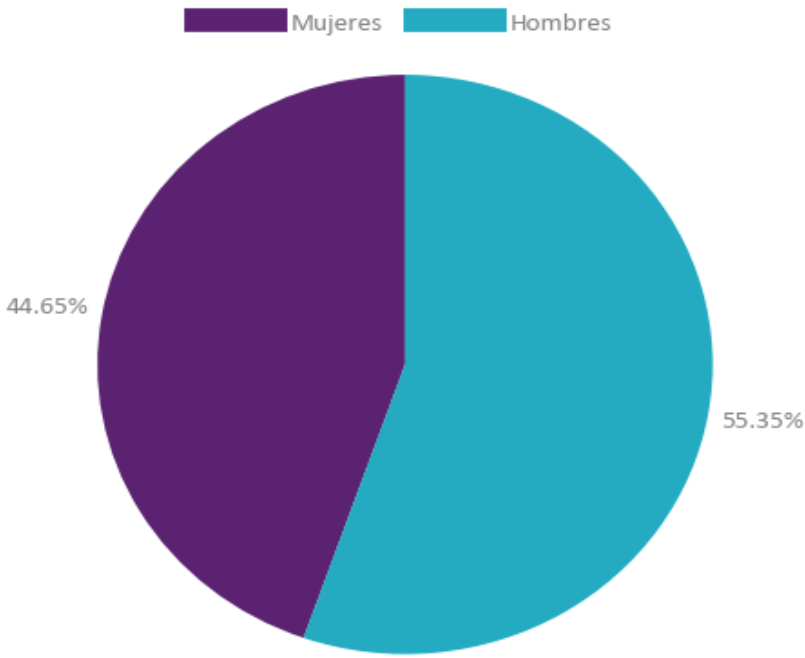
Gráfico 1: Titulares de dominio por sexo y año de adquisición. Provincia de Buenos Aires. Años 2006-2024



Elaboración propia a partir del procesamiento sistemático de registros administrativos del RPBA.

La distribución agregada confirma una diferencia estructural de aproximadamente diez puntos porcentuales a favor de los varones, lo que refuerza la hipótesis de persistencia de la brecha patrimonial en el ámbito provincial. (ver Gráfico 2).

Gráfico 2: Distribución de titulares de dominio por sexo. Provincia de Buenos Aires. Años 2006-2024.

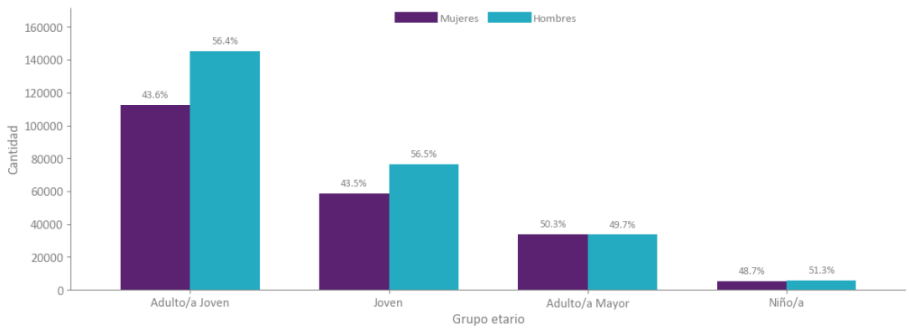


Elaboración propia a partir del procesamiento sistemático de registros administrativos del RPBA.

A continuación, en el gráfico 3, se ilustra la distribución de adquisiciones inmobiliarias en la provincia de Buenos Aires entre los años 2006 y 2024, desagregada por sexo y grupo etario.

La brecha se concentra en los grupos etarios correspondientes a la etapa económicamente activa, mientras que tiende a atenuarse en los extremos del ciclo de vida. Esta concentración sugiere que la desigualdad patrimonial se vincula con trayectorias laborales y capacidad de ahorro.

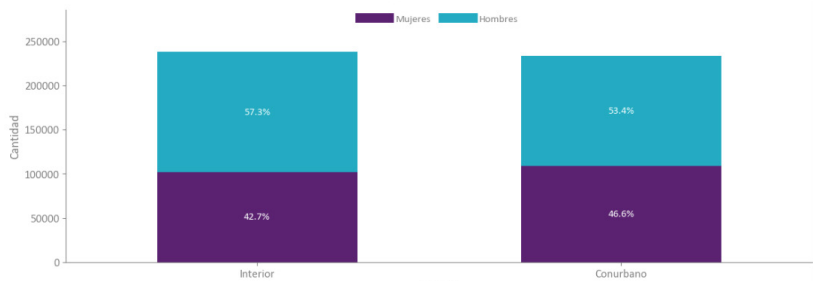
Gráfico 3: Adquisiciones por grupo etario y sexo. Provincia de Buenos Aires. Años 2006-2024. En porcentaje



Elaboración propia a partir del procesamiento sistemático de registros administrativos del RPBA.

El Gráfico 4 permite identificar que la desigualdad en la titularidad inmueble se reproduce tanto en el Conurbano como en el interior provincial, con variaciones en su magnitud, pero sin inversión del patrón general observado.

Gráfico 4: Distribución de titulares por región y sexo. Provincia de Buenos Aires. Años 2006-2024



Elaboración propia a partir del procesamiento sistemático de registros administrativos del RPBA.

Conclusiones y Discusión Final

El presente estudio permitió analizar, desde una perspectiva cuantitativa aplicada al ámbito registral, la distribución de la titularidad dominial en la Provincia de Buenos Aires durante el período 2006–2024. A partir del procesamiento sistemático de registros administrativos del RPBA, fue

posible construir indicadores descriptivos que evidencian una diferencia sostenida en la participación de varones y mujeres en los actos de adquisición inmobiliaria.

Los resultados muestran que el 55,4% de las adquisiciones corresponden a varones y el 44,6% a mujeres, sin registrarse inversión sostenida de esta relación en ningún año ni distrito del período analizado. La brecha se concentra especialmente en las etapas económicamente más activas del ciclo de vida, lo que sugiere la incidencia de factores estructurales vinculados al mercado laboral y a la distribución de responsabilidades de cuidado.

a) Discusión

Los resultados adquieren mayor relevancia cuando se los examina en el marco de la literatura sobre desigualdad patrimonial y autonomía económica. Diversos estudios han señalado que el acceso a la propiedad formal se encuentra condicionado por trayectorias laborales diferenciadas, brechas de ingresos y distribución desigual de responsabilidades de cuidado (CEPA, 2020, 2024; Banco Mundial, 2021; ONU Mujeres, 2022).

Particularmente significativo resulta el hallazgo de que la brecha se concentra en las etapas económicamente más activas del ciclo de vida, donde la participación masculina supera de manera constante a la femenina. En contraste, en los extremos etarios la diferencia tiende a reducirse. Esta distribución sugiere que la desigualdad patrimonial se vincula con procesos acumulativos que operan durante los años de mayor capacidad de generación de ingresos y ahorro.

Desde la dimensión territorial, la diferencia se reproduce tanto en el Conurbano Bonaerense como en el interior provincial, con variaciones en su magnitud pero sin reversión del patrón general. Ello refuerza la hipótesis de que se trata de un fenómeno extendido en todo el territorio provincial.

b) Aportes metodológicos

Desde el punto de vista técnico, el estudio demuestra la viabilidad de transformar registros administrativos concebidos con finalidad jurídica individual en insumos estadísticos agregados. El uso de herramientas de programación permitió depurar, estructurar e inferir variables relevantes —como sexo y edad— sin recurrir a nuevas fuentes de recolección primaria de datos.

Asimismo, el trabajo pone de relieve los límites y desafíos actuales de los registros administrativos en materia de desagregación por género. La utilización de prefijos históricos del CUIL como variable proxy debe interpretarse dentro del marco normativo vigente durante el período analizado, lo que abre interrogantes sobre futuras adaptaciones metodológicas ante transformaciones regulatorias.

c) Proyección institucional

La evidencia producida permite afirmar que la información registral posee una dimensión agregada capaz de aportar insumos relevantes para el análisis normativo y la evaluación de políticas públicas vinculadas al acceso a la vivienda y la distribución patrimonial.

Ello no implica modificar la función calificadora ni la naturaleza jurídica del Registro, sino reconocer el potencial analítico de los datos administrativos que genera. La sistematización periódica de indicadores derivados de la base registral permitiría fortalecer el debate institucional mediante la incorporación de evidencia empírica en el análisis normativo.

d) Líneas de investigación futura

El análisis desarrollado habilita la profundización del estudio de la titularidad dominial mediante la incorporación de variables tales como estado civil, régimen patrimonial, tipo de inmueble y cantidad de actos por

titular, dimensiones que ya se encuentran disponibles en la base registral. Asimismo, podría explorarse la distribución de la superficie adquirida y la evolución acumulativa de activos a lo largo del ciclo de vida, lo que permitiría avanzar progresivamente desde un diagnóstico descriptivo hacia análisis más integrales sobre la formación del patrimonio inmobiliario.

La continuidad de investigaciones de esta naturaleza permitiría consolidar un campo de estudio en el que la información registral, sin perder su función jurídica clásica, contribuya a una comprensión más completa de la estructura patrimonial provincial.

BIBLIOGRAFÍA

- Banco Mundial. (2021). Women, Business and the Law 2021. Banco Mundial. https://documents1.worldbank.org/curated/en/827901614148903220/pdf/Women-Business-and-the-Law-2021.pdf
- Centro de Economía Política Argentina [CEPA]. (2020). Economía con perspectiva de género: De la brecha salarial a la patrimonial. Un abordaje en base a la información de Bienes Personales y Seguridad Social. Observatorio de Género del CEPA. https://centrocepa.com.ar/informes/273-economia-con-perspectiva-de-genero-de-la-brecha-salarial-a-la-patrimonial-un-abordaje-en-base-a-la-informacion-de-bienes-personales-y-seguridad-social.html
- Centro de Economía Política Argentina [CEPA]. (2024). Economía con perspectiva de género: De la brecha salarial a la patrimonial. Observatorio de Género del CEPA. https://centrocepa.com.ar/informes/475-8-de-marzo-en-perspectiva-economica
- Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento [CIPPEC]. (2018). Mujeres en el mercado de trabajo: una deuda y una oportunidad. Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento.
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe [CEPAL]. (2021) La autonomía económica de las mujeres en la recuperación sostenible y con igualdad (Informe especial COVID-19 Nº 9). CEPAL. https://hdl.handle.net/11362/46679
- Deere, C. D. y León, M. (2005). La brecha de género en la propiedad de la tierra en América Latina. Estudios Sociológicos, 23(68), 397–424. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6164118

- Labbate, V. (2025). Género y titularidad de inmuebles en la Provincia de Buenos Aires [Trabajo Final Integrador de Diplomatura, Universidad Nacional de La Plata]. Zenodo. https://doi.org/10.5281/zenodo.18577157
- ONU Mujeres. (2022, enero 12). La autonomía de las mujeres, la igualdad de género y la construcción de una sociedad del cuidado. ONU Mujeres. https://lac.unwomen.org/es/stories/noticia/2022/01/la-autonomia-de-las-mujeres-la-igualdad-de-genero-y-la-construccion-de-una-sociedad-del-cuidado