

De los Tomos Históricos al Ecosistema Digital

Modernización del Registro de la Propiedad Bonaerense

MARINIER, Sebastián

Ingeniero en Sistemas de Informaación. UTN La Plata. Asesor Informático del Ministerio de Economía Pcia. Bs. Maestrando en Políticas Públicas. Universidad Austral – Facultad de Derecho

Introducción

El Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires (RPBA) constituye uno de los sistemas registrales inmobiliarios más relevantes de América Latina. Desde el inicio de su actividad en 1882, este organismo ha tenido como misión garantizar la publicidad y seguridad jurídica del tráfico inmobiliario en el territorio provincial.

A lo largo de más de un siglo, el registro acumuló un importante volumen documental que refleja la evolución del derecho de propiedad y de las instituciones jurídicas vinculadas al mercado inmobiliario. Sin embargo, este crecimiento también generó nuevos desafíos en términos de gestión

documental, acceso a la información y modernización tecnológica.

En las últimas décadas, los procesos de transformación digital del Estado han planteado la necesidad de revisar los modelos tradicionales de gestión registral. En este contexto, el RPBA inició un proceso integral de modernización orientado a incorporar herramientas tecnológicas que permitan mejorar la eficiencia administrativa, fortalecer la seguridad jurídica y facilitar el acceso a la información registral.

Evolución histórica del sistema registral

El sistema registral bonaerense presenta una particularidad histórica relevante: la coexistencia de diferentes técnicas de registración que reflejan distintas etapas del desarrollo institucional del Registro.

Entre los años 1882 y 1915 se utilizó la técnica de transcripción, mediante la cual los actos jurídicos se copiaban íntegramente en los libros registrales. Este modelo respondía a las prácticas documentales propias del siglo XIX y permitía dejar constancia formal de los actos vinculados a la propiedad inmueble.

Posteriormente, a partir de 1916, comenzó a implementarse el sistema de folio protocolizado. Este modelo organizó la información registral en tomos y folios, facilitando la consulta de los antecedentes registrales y permitiendo una gestión documental más ordenada.

Finalmente, a partir de 1962 se incorporó el sistema de folio real basado en la matrícula del inmueble. Este modelo introduce un cambio conceptual significativo al organizar la información registral en torno al inmueble como unidad registral.

Durante un período de transición, entre 1962 y 1981, convivieron dentro del mismo sistema las técnicas de folio protocolizado y folio real, lo que generó una estructura registral compleja que aún hoy refleja esa evolución histórica.

El crecimiento sostenido del volumen de información registral generó importantes desafíos en materia de gestión documental.

En el caso del RPBA, el soporte jurídico de gran parte de la registración sigue siendo el papel.

Esto implica la administración de millones de documentos físicos, muchos de los cuales poseen un valor histórico significativo. La preservación de este patrimonio documental constituye una responsabilidad institucional fundamental.

Asimismo, la consulta de información registral basada en documentación física presenta limitaciones operativas que afectan la eficiencia de los procesos administrativos y el acceso a la información por parte de los usuarios.

En este contexto, la modernización tecnológica del registro aparece como una necesidad estratégica para garantizar la sostenibilidad del sistema registral en el largo plazo.

Proceso de modernización

El proceso de modernización se estructura en tres ejes principales: la digitalización de los protocolos, la implementación de la matrícula digital y la incorporación de testimonios digitales.

Estos ejes de transformación buscan integrar herramientas tecnológicas avanzadas, manteniendo como objetivo central la seguridad jurídica del sistema.

La digitalización de los protocolos permite preservar el patrimonio documental del Registro y facilitar el acceso a la información. Este proceso involucra la digitalización de aproximadamente 25.000 libros que contienen cerca de 17,5 millones de imágenes.

Por otra parte, la implementación de la matrícula 100% digital representa un paso fundamental hacia la transformación del sistema. Este

modelo permite que los asientos registrales se realicen directamente en formato digital y se firmen electrónicamente.

Finalmente, el desarrollo de testimonios digitales incorpora tecnologías avanzadas como IPFS y blockchain para garantizar la integridad y trazabilidad de los documentos electrónicos.

Digitalización y Preservación de Protocolos

Uno de los ejes centrales del proceso de modernización del RPBA se vincula con la digitalización de los protocolos que conforman el patrimonio documental del organismo. Esta iniciativa forma parte de una estrategia institucional orientada a mejorar la gestión de la información registral y fortalecer los procesos de acceso, consulta y preservación documental.

El Registro posee un volumen documental de extraordinaria relevancia histórica e institucional, conformado por los libros registrales que contienen las inscripciones realizadas desde los orígenes del organismo. Estos protocolos abarcan inscripciones efectuadas entre 1882 y 1981, correspondientes a distintas técnicas registrales utilizadas a lo largo del desarrollo histórico del sistema registral bonaerense.

El proceso de digitalización contempla la captura sistemática de aproximadamente 25.000 libros registrales, lo que implica la generación de cerca de 17,5 millones de imágenes digitales. Este procedimiento permitirá transformar un vasto acervo documental originalmente conservado en soporte papel en un repositorio digital que facilite tanto la preservación del patrimonio registral como el acceso eficiente a la información.

Desde el punto de vista institucional, la digitalización de estos documentos no solo responde a objetivos de modernización tecnológica, sino también a la necesidad de garantizar la conservación del patrimonio documental del organismo. Muchos de los libros registrales poseen más de un siglo de antigüedad, lo que plantea desafíos importantes en materia de preservación física, manipulación y consulta. La generación de copias

digitales de alta calidad permite reducir el uso directo de los documentos originales, contribuyendo así a su protección y conservación a largo plazo.

Para la implementación del proyecto se ha destinado un área específica dentro del edificio del Registro de la Propiedad, donde se instaló un centro de digitalización especializado equipado con infraestructura tecnológica y dispositivos de captura adecuados para el tratamiento de documentación histórica. Este espacio fue acondicionado particularmente en el segundo subsuelo del edificio institucional, permitiendo centralizar las tareas de digitalización y garantizar condiciones apropiadas para el trabajo técnico y la preservación documental.

Desde una perspectiva funcional, la digitalización de los protocolos históricos permite mejorar sustancialmente los procesos de consulta de antecedentes registrales. La disponibilidad de imágenes digitales facilita el acceso a la información por parte de los operadores del registro y reduce significativamente los tiempos de búsqueda y recuperación documental. Asimismo, la incorporación de estos documentos al entorno digital constituye un paso fundamental para avanzar hacia modelos de gestión registral basados en sistemas de información integrados.

En términos más amplios, la digitalización de los protocolos históricos se inscribe dentro de las estrategias de transformación digital de la administración pública, que buscan aprovechar las tecnologías de la información para mejorar la eficiencia de los organismos estatales y ampliar el acceso a los servicios públicos.

En el caso del RPBA, este proceso representa una iniciativa estratégica que combina preservación patrimonial, modernización tecnológica y mejora en la gestión de la información registral, constituyendo uno de los pilares fundamentales del proceso de transformación digital del organismo.

Desarrollo del Sistema de Testimonios Digitales

El desarrollo del sistema de testimonios digitales en la Provincia de Buenos Aires surge de un trabajo conjunto y colaborativo entre la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, con el objetivo de avanzar hacia la desmaterialización de la circulación de documentos notariales y judiciales vinculados al tráfico inmobiliario.

Este modelo tecnológico busca garantizar altos estándares de seguridad jurídica, integridad documental y trazabilidad en la gestión de documentos electrónicos destinados a su inscripción registral. Para ello se adopta una arquitectura basada en tecnologías de blockchain y almacenamiento distribuido, que permiten verificar la autenticidad de los documentos y registrar de manera segura las operaciones realizadas sobre ellos.

La arquitectura del sistema se organiza bajo un esquema de control compartido entre los distintos organismos participantes, evitando que exista un único actor con control absoluto sobre la infraestructura. De esta manera, las decisiones y validaciones se distribuyen entre los integrantes del consorcio tecnológico, fortaleciendo la transparencia del sistema y reduciendo los riesgos asociados a la centralización de la información. Asimismo, el acceso a la red se encuentra restringido exclusivamente a los organismos participantes, garantizando la privacidad y seguridad de los documentos gestionados.

En este esquema, los documentos electrónicos se almacenan en IPFS mientras que en la blockchain se registra el hash criptográfico del documento, lo que permite verificar su autenticidad e integridad sin necesidad de almacenar el archivo completo dentro de la cadena de bloques. Este mecanismo asegura que cualquier modificación posterior del documento sea detectable mediante la comparación del hash registrado.

La arquitectura prevé la implementación de múltiples nodos distribuidos entre los organismos intervinientes, de modo que cada institución participante disponga de nodos propios dentro de la red. Cada nodo ejecuta un cliente blockchain configurado dentro de una red privada, con servicios de conexión, APIs y mecanismos de comunicación entre sistemas institucionales. Este esquema distribuido aporta redundancia y resiliencia a la infraestructura tecnológica, evitando puntos únicos de fallo en el sistema.

Otro componente central del modelo es la utilización de contratos inteligentes, que permiten automatizar las reglas de funcionamiento del sistema. Estos contratos registran los documentos mediante su hash de IPFS, almacenan metadatos asociados —como su descripción y fecha de registro— y permiten verificar la existencia y validez de los documentos dentro de la red. De esta manera, los contratos inteligentes funcionan como un mecanismo automatizado de control que asegura la inmutabilidad del registro y facilita los procesos de auditoría.

Desde el punto de vista operativo, esta arquitectura permite registrar cada transacción vinculada a los documentos digitales, generando un historial verificable de accesos y operaciones. La combinación de blockchain e IPFS proporciona así un sistema robusto de trazabilidad documental, donde los archivos pueden almacenarse de forma distribuida mientras que la blockchain garantiza la integridad del registro.

En conjunto, esta arquitectura tecnológica permite fortalecer los mecanismos de seguridad en la circulación de testimonios digitales, al tiempo que introduce herramientas innovadoras para la gestión documental en el ámbito registral y judicial. La implementación de este modelo representa un paso significativo en la transformación digital de los procesos vinculados al tráfico inmobiliario, consolidando un esquema institucional de cooperación tecnológica entre organismos clave del sistema jurídico provincial.

Ecosistema Registral Digital

La transformación digital del registro no se limita únicamente a la incorporación de herramientas tecnológicas internas, sino que implica también la integración con otros sistemas del Estado.

En este sentido, el concepto de ecosistema registral digital refiere a la interacción entre diferentes organismos públicos, profesionales del derecho y ciudadanos mediante plataformas digitales interoperables.

Este modelo de interoperabilidad institucional contribuye a mejorar la eficiencia administrativa, reducir los tiempos de gestión y facilitar el acceso a los servicios registrales por parte de los ciudadanos.

La incorporación del servicio de acreditación de identidad digital constituye un componente clave de este proceso, ya que permite fortalecer los mecanismos de autenticación y mejorar la seguridad de los servicios digitales.

Servicio de Acreditación de Identidad Digital

El RPBA incorpora la plataforma de Autenticación Digital de Sistemas Provinciales, provista por el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires a través del portal de acceso a servicios digitales. Esta infraestructura funciona como un sistema centralizado de autenticación que permite a los usuarios acceder a distintos sistemas provinciales mediante un mecanismo unificado de validación de identidad.

El modelo se basa en la integración de distintos proveedores de identidad pertenecientes a organismos públicos, lo que permite que los usuarios puedan autenticarse utilizando credenciales previamente validadas por dichas instituciones. Entre los proveedores actualmente disponibles se encuentran ARCA, ANSES, RENAPER y GDEBA, cuyas credenciales pueden utilizarse para acreditar la identidad del usuario al momento de acceder a los servicios digitales provinciales. De esta forma se evita la multiplicación de cuentas y contraseñas específicas para cada sistema,

facilitando el acceso a las aplicaciones gubernamentales.

La plataforma contempla además distintos niveles de seguridad en los procesos de autenticación, definidos en función del tipo de información utilizada para validar la identidad, el nivel de riesgo asociado al trámite y los mecanismos de verificación aplicados durante el proceso. En términos generales se distinguen tres niveles de autenticación: bajo, sustancial y alto, los cuales determinan el grado de seguridad requerido para acceder a determinados servicios o realizar operaciones dentro de los sistemas digitales.

La incorporación de esta infraestructura de identidad digital permite fortalecer los mecanismos de control de acceso a los sistemas registrales y facilita la interoperabilidad con otros organismos de la administración pública. En este sentido, la autenticación digital se constituye en un componente clave para el desarrollo de un ecosistema registral digital, en el que las operaciones realizadas en los sistemas informáticos puedan vincularse de manera segura con la identidad de los usuarios que las ejecutan.

Conclusiones

La modernización del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires representa un proceso institucional complejo que combina historia, derecho y tecnología.

La incorporación de herramientas digitales permite enfrentar los desafíos asociados a la gestión de grandes volúmenes de información registral, al tiempo que fortalece los mecanismos de seguridad jurídica del sistema.

En este contexto, la transformación digital del registro no debe entenderse únicamente como un proceso tecnológico, sino como una evolución institucional orientada a garantizar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario en el siglo XXI.

El desafío actual consiste en trasladar los principios tradicionales del

derecho registral al ámbito digital, asegurando que los nuevos sistemas tecnológicos mantengan los estándares de confiabilidad, publicidad y seguridad jurídica que caracterizan al sistema.