

35JNA

JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

Tema 2

EJERCICIO NOTARIAL EN LA ERA DIGITAL

**“DETRÁS DEL CLICK.
DESAFÍOS Y REALIDADES DE LA GESTIÓN DIGITAL DEL REGISTRO DE
RÚBRICAS DE LIBROS DE CONSORCIOS”**

Coordinadores:

Santiago Francisco Oscar Scattolini

Federico Jorge Panero

Subcoordinadora:

Cecilia García Puente

Autor:

Julia Alvarado

alvarado-julia@hotmail.com

“DETRÁS DEL CLICK.
DESAFÍOS Y REALIDADES DE LA GESTIÓN DIGITAL DEL REGISTRO DE
RÚBRICAS DE LIBROS DE CONSORCIOS”

Índice

Ponencia

Fundamento de las ponencias:

1. Introducción
2. Origen de la registración de los Libros de Consorcios de Propiedad Horizontal
3. Etapas de la registración
 - 3.a) Etapa de Sistema Papel
 - 3.b) Etapa de Sistema Mixto
 - 3.c) Etapa de Sistema Digital
 - I) De la emisión de certificados
 - II) De la inscripción
4. Período de Transición entre las distintas etapas registrales
5. Métodos adoptados en el proceso de digitalización del Registro de Rúbricas de Libros de Consorcios de Propiedad Horizontal
6. Panorama actual
7. El tiempo en los procesos registrales
8. Conclusión
9. Fuentes y Metodología

PONENCIA

1. La digitalización en el Registro de Rúbricas de Libros de Consorcio de Propiedad Horizontal, está conformada por una parte tecnológica y una parte humana, siendo ésta última la de mayor preponderancia.

El factor humano resulta imprescindible para sostener, supervisar y garantizar la continuidad de los sistemas digitales.

2. La coexistencia de sistemas físicos y digitales plantea un período de transición crítico.

Durante este tiempo se deben implementar procedimientos claros para evitar pérdida de información y asegurar la integridad de los registros.

3. La rúbrica de libros de consorcios tiene su origen en la legislación de 1948 y ha atravesado diversas etapas históricas hasta llegar al modelo actual.

La reorganización de la justicia de paz en la provincia, marcó un hito institucional para la creación del Registro de Rúbricas de Libros de Consorcios de Propiedad Horizontal, dentro de la esfera de competencia del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, como autoridad competente.

4. Las etapas temporales en la registración, muestran un proceso evolutivo: del soporte papel, al sistema mixto de 1996, y finalmente al sistema digital inaugurado en 2020.

Cada avance respondió a las necesidades de su época y a las herramientas disponibles.

5. La trazabilidad digital garantiza transparencia y seguridad jurídica.

Los mecanismos automáticos de control evitan duplicaciones, minimizan errores humanos y permiten auditoría permanente de los datos.

6. El sistema digital amplió el universo de usuarios.

Ya no solo los notarios, sino también administradores y público en general acceden a información según roles y permisos diferenciados.

7. El período de transición entre sistemas puede gestionarse mediante dos métodos de migración: a demanda o de oficio.

Cada uno con ventajas y desventajas en términos de tiempo, costo y completitud del registro.

8. La estrategia adoptada por el Registro de Rúbricas de Libros de Consorcio de Propiedad Horizontal, combina ambos métodos de digitalización, con flujos de trabajo diferenciados y trabajo en equipo.

Esto permite responder a la demanda diaria sin descuidar el objetivo final.

9. El apoyo de herramientas externas como la Inteligencia Artificial, CartoArba y Google Earth potencia la precisión en la migración de datos.

La integración de plataformas y la sinergia con otras entidades mejoraría la fidelización de la información.

10. La centralidad del notario y del registrador permanece inalterable.

Su función crítica no es reemplazable por la tecnología, sino que se complementa con ella para asegurar la legitimidad y confianza del sistema.

11. El desafío temporal es clave: los procesos de digitalización pueden prolongarse tanto que al completarse ya exista una nueva tecnología superadora.

Esto genera el riesgo de la convivencia de sistemas obsoletos y emergentes a la vez.

12. La prospectiva futura incluye la incorporación de blockchain, inteligencia artificial avanzada, contratos inteligentes y realidad aumentada o virtual.

Todo ello con la finalidad de reforzar la seguridad, exactitud, inmutabilidad y eficiencia en los procesos registrales.

1- INTRODUCCION

En la Estructura Organizativa del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, se encuentra la Dirección de Registros Especiales, dentro de la cual funcionan: El Registro de Testamentos, El Registro de Actos de Autoprotección y el Registro de Rúbricas de Libros de Consorcios de Propiedad Horizontal.

Durante la Pandemia, el Registro de Rúbricas de Libros de Consorcios de Propiedad Horizontal, en una decisión clara por parte del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires de acompañar la modernización, y en consonancia con la digitalización ya existente de los Registros de Testamentos y Actos de Autoprotección, puso en funcionamiento un Sistema de Gestión Integral, que permite digitalizar, organizar y gestionar documentos de manera eficiente y segura, facilitando el acceso a la información.

La digitalización surge de la necesidad de mejorar la accesibilidad a la información, optimizar la eficiencia de los recursos, permitir el trabajo en simultáneo por distintos agentes sobre la misma base de datos, reducir el riesgo de pérdida o daño físico de los archivos, minimizar el espacio destinado al almacenamiento, y contribuir a la sustentabilidad, al reducir el uso del papel.

En la actualidad la Matriculación de un Consorcio, así como la inscripción de sus libros, se realiza a través del sitio institucional, dónde ingresando por medio de la barra de herramientas, con usuario y contraseña, se accede al micrositio "CONSORCIOS WEB". En dicho lugar se puede solicitar la expedición de certificados e informes, y la matriculación y rúbrica de los libros de un Consorcio.

¿Qué ocurre en el momento en que opera el cambio de paradigma de un proceso registral? En la fecha indicada el usuario comienza a operar con una plataforma diseñada a este efecto, pero el agente registral posee sus archivos en soporte físico, iniciándose un lapso de tiempo de transición en el que coexisten ambos sistemas, el físico y el digital. Es crucial en este período, que ambos sistemas se encuentren bien organizados, para que la información pueda ser accesible y se encuentre correctamente gestionada. Es un momento en el que se deben implementar procedimientos claros para el procesamiento de los documentos, de manera tal de no

perder información importante. En base a los requisitos del sistema digital por el cual se optó, se necesitan desarrollar tareas de evaluación del estado y relevancia del material a digitalizar, y la planificación se vuelve imperiosa, decidiendo etapas del proceso, planteando objetivos inmediatos y mediatos, y sopesando la herramienta tecnológica adecuada a cada caso. La premisa más importante es la integridad de los registros.

La transición exitosa requiere atención a los detalles para evitar problemas de acceso y pérdida de datos.

2- ORIGEN DE LA REGISTRACION DE LOS LIBROS DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La rúbrica de los libros de consorcios comienza formalmente con la legislación de 1948, y su obligatoriedad siempre ha estado vinculada con garantizar la autenticidad y validez de los libros requeridos por la ley. Su objetivo es proteger los derechos de los propietarios a través de un sistema que facilite la organización y acceso a la información relevante. Desde el inicio los administradores han estado obligados a mantener registros claros y firmados, la rúbrica en estos libros garantiza la legitimidad de los asientos, además de promover la transparencia en la gestión del consorcio.

En 1949 se reglamenta la Ley 13.512 y se establece que el libro de actas en el que deben constar las decisiones que tome el consorcio de propietarios, como también el libro de administración del inmueble, deberán ser rubricados por la autoridad que determinen los respectivos gobiernos provinciales. De acuerdo con lo establecido, la Provincia de Buenos Aires dictó el decreto 16440/50, que luego fue modificado por el decreto 2489/63, que estableció que los Jueces de Paz eran los encargados de rubricar los libros aludidos.

Pero en el año 1979 se organiza la Justicia de Paz Letrada de la Provincia, y se dispone que no funcionarán los Juzgados de Paz en los partidos donde se encuentre instalada la sede asiento de cada departamento judicial creado o a crearse; en los que funcionen juzgados de primera instancia en lo civil y comercial, en diecisiete partidos y cuatro municipios más que se enumeran. Tampoco se contemplaron dentro de los asuntos que debía entender estos magistrados, la rúbrica de libros de consorcio

de propiedad horizontal, considerándose que la misma no era por naturaleza de exclusiva competencia jurisdiccional.

Fue entonces que el 26 de diciembre de 1979 se dictó la ley 9473, de cuyos fundamentos surge que: "... El número actual de registros de cada distrito notarial y su distribución territorial en la Provincia de Buenos Aires, el contralor jurisdiccional, administrativo y colegial de la función notarial y la capacitación del cuerpo notarial, permiten que preste sin dificultades el servicio de rúbrica de libros que corresponda llevar a los consorcios de propietarios constituidos bajo el régimen de la ley nacional N° 13512. La ley 9020 en sus artículos 127, inciso 2º y 128, inciso 4º, contemplan que compete al notario no sólo las funciones que la ley específica le confiere sino también las que otras leyes le atribuyen y toda actuación de carácter profesional que le encomiende la autoridad pública. En esa inteligencia el gobierno bonaerense, sanciona la presente ley “.

3- ETAPAS DE LA REGISTRACIÓN

a) Etapa Papel

La ley provincial 9473 aún vigente, dicta que: “ la rúbrica de los libros que la ley refiere ..., debe ser realizada por los notarios de la Provincia de Buenos Aires, dentro de los límites territoriales que correspondan al registro de su actuación”, en virtud de lo cual El Consejo Directivo de la institución resolvió la puesta en funcionamiento del “Registro de Rúbricas de los Libros de los Consorcios de la Ley de Propiedad Horizontal”.

En el artículo segundo del cuerpo legal de referencia se establece que: “En cada caso el notario levantará acta ... La rúbrica efectuada de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior, deberá ser comunicada por el notario interviniente, al Colegio de Escribanos de la Provincia, institución que llevará un registro de las rúbricas que se realicen en la Provincia”.

De lo que devino que la labor notarial fuera legitimar la representación del administrador, auditar los libros que le exhibe, certificar el número y destino de los mismos, constatando la cantidad de fojas que los conforman, labrar acta y comunicar al ente registral.

Este registro en sus inicios se desarrolló a través de un sistema de fichero de inscripción por Partido y por orden de entrada, en dónde al documento ingresado se le otorgaba un número único y consecutivo, y bajo este “número de entrada” se inscribía. El criterio de matriculación era el domicilio del consorcio, y en la ficha correspondiente se le asignaba un número de matrícula y se registraban los datos de la escritura – acta, dejando asentado la clase de libros requeridos, su número y cantidad de folios integrantes de los mismos. Las copias de las escrituras se archivaban por número de entrada y se encuadernaban junto con su constancia de inscripción de a 100, al igual que hoy encuadernamos el protocolo. Las entradas así encuadernadas se organizaban en archivadores metálicos que hoy en día se encuentran en pleno uso.

La búsqueda se realizaba a través de un fichero – índice, y además de resultar lenta su localización, el criterio “domicilio” adoptado para la registración, provocó imprecisiones. Una misma calle o avenida podía ser designada de más de una forma, los sucesivos cambios en las denominaciones y en la numeración, y la modificación de la conformación territorial de los partidos de la provincia, generaron doble matriculación.

b) Etapas de Sistema Mixto

En el año 1996, con el objetivo de optimizar la función registral, adaptándola a la tecnología informática del momento, se pone en funcionamiento el “Sistema de Rúbrica de Consorcios” desarrollado sobre la base del entonces sistema innovador de pantallas de carga y visualización de estructura arbórea, que mejoró la capacidad de procesar datos en tiempo real, ingresando, validando y consultando información de manera mucho más ágil que en el formato puramente manual.

La escritura – acta aún se recibía en formato papel, pero los datos se volcaban en un sistema de gestión informático. Este software tenía la ventaja de administrar y organizar la información, con acceso a herramientas de búsqueda avanzada a través de distintos parámetros. Se podía filtrar por partido y domicilio, por nombre de fantasía, por número de matrícula, incluso por número de entrada, lo que significó un gran adelanto para acceder a la información.

La recopilación de los datos seguía siendo en papel y las bocas de acceso se encontraban en la sede del Registro y en distintas delegaciones de la Provincia.

c) Etapa del Sistema Digital

En la actualidad, y desde 2020, la solicitud de Matriculación y Rúbrica de los Libros de Consorcios se canaliza a través de una plataforma centralizada, en dónde se recibe la información electrónicamente, por medio de formularios en línea y mediante la carga de archivos, lo que ha transformado de manera sustancial la operatoria tradicional del registro.

El diseño digital del procedimiento incorpora mecanismos de control automático, como la imposibilidad de continuar con la registración ante la omisión de información específica y necesaria para el cumplimiento de requisitos normativos y formales. Así mismo operan alertas ante la coincidencia de referencias distintivas como el número de matrícula o plano PH en relación al partido consignado, para evitar de esta manera, la generación de registros duplicados, reduciendo errores y homogeneizando la calidad de los datos ingresados.

Se mejoró la trazabilidad de los datos, es decir, quien creó la información, quien la modificó, en qué momento, y qué cambios específicos se realizaron. Este avance resulta fundamental para garantizar la transparencia, seguridad e integridad de los datos sensibles que obran en el registro, pudiendo ser verificables en cualquier momento.

Otro avance lo constituye que la utilización del sistema ya no es sólo del registrador, sino que hay un rol activo por parte del notario en el proceso de inscripción, quien brinda electrónicamente la información al registro, acompañando los documentos firmados digitalmente. Esta plataforma también se encuentra orientada a la consulta y posee notificaciones automáticas sobre los cambios en el estado de los trámites, lo que permite que las partes se mantengan informadas.

El usuario contemplado ya no es sólo el notario, permitiendo a través de una clasificación de permisos que asigna el sistema, solicitar informes a los administradores y al público en general. De esta manera el sistema resulta flexible y se adapta a diversas necesidades, teniendo algunos usuarios un acceso más amplio para gestionar y modificar datos, mientras que otros tienen un acceso más restringido, como el de la simple lectura. Así, el público en general puede consultar sobre si un consorcio se encuentra matriculado, los administradores conocer los libros inscriptos, y los notarios además acceder a la existencia de certificaciones anteriores. De esta

manera los datos brindados se adecúan a las responsabilidades de cada uno de ellos, para mantener la integridad y seguridad de la información.

Pero el punto de inflexión en la modernización del sistema registral, lo constituye el formato adoptado por el certificado. Este documento nativo digital, destinado a la matriculación e inscripción de los libros del consorcio, no sólo brinda la información requerida por el notario, sino que una vez expedido, habilita el acceso a la solicitud de inscripción, garantizando de esta manera que los datos sean correctos y consistentes, minimizando la posibilidad del error humano.

c) I. De la emisión de certificados

Uno de los grandes cambios del sistema es la forma de expedición del certificado solicitado por el notario destinado a la matriculación e inscripción de los libros de consorcios. Este documento, que en el pasado dependía de procedimientos estrictamente manuales, y su soporte era papel, hoy se genera íntegramente en formato digital.

El trámite se inicia en el micrositio del Registro, dentro del acceso exclusivo para escribanos. Allí se completa un formulario en línea, se adjuntan en un único archivo PDF las tasas correspondientes, y se envían al ente registral a través de la plataforma centralizada. El operador cumple un rol central, ya que verifica que se haya dado cumplimiento a los requisitos legales, administrativos y tributarios exigidos por la normativa y por el Registro Público de Administradores de Consorcio (RPAC). A través del Formulario 04 de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas que el registrador confecciona, el RPAC recibe la información y emite una respuesta respecto de la situación del administrador: si se encuentra inscripto, habilitado o eventualmente sancionado.

En esta etapa se mantiene aún una doble lógica de trabajo. Por un lado, se realiza un seguimiento personalizado y manual de los formularios 04 enviados, para intentar minimizar las dilaciones en las respuestas por parte del RPAC, lo que obliga a un intercambio diario de comunicaciones electrónicas. Por otro, la existencia de inscripción del consorcio es analizada en los tres sistemas que aún hoy conviven: el archivo en papel, la base de datos histórica y el sistema digital. Esta multiplicidad de soportes evidencia la transición tecnológica en curso y la necesidad de sostener simultáneamente el control de las diferentes fuentes de información a fin de evitar “falsos negativos” y fugas registrales, en la emisión del certificado.

El proceso en la expedición del certificado depende de la situación registral detectada. En los casos en que el consorcio ya posee matrícula digital, el certificado se expide de manera inmediata. Sin embargo, cuando se trata de consorcios matriculados en los sistemas anteriores, resulta necesario iniciar la fase de migración. Este procedimiento consiste en generar una nueva matrícula digital, conservando el número preexistente, y completando de manera manual todos los datos del consorcio: domicilio, nombre de fantasía, nomenclatura, datos del reglamento, así como los antecedentes de libros rubricados. A ello se suma la digitalización de escrituras y actas, que se incorporan para garantizar la integridad documental.

El certificado digital, en tanto documento nativo, constituye la llave de acceso a la inscripción posterior. Este mecanismo asegura la consistencia de la información y minimiza la posibilidad del error humano.

Desde el punto de vista de la función notarial, la normativa requiere que el certificado sea impreso, y agregado en cabeza de la escritura – acta.

c) II. De la inscripción

Una vez que el certificado se encuentra expedido, el sistema permite su visibilización. El documento digital aparece encabezado por el número de ingreso. En la parte superior, en color gris (como dato de sólo lectura y campo deshabilitado), se muestra la información consignada por el notario en cuanto a la denominación del consorcio, nomenclatura catastral, número de plano PH, partido y localidad, que migra automáticamente desde la solicitud original. En la parte inferior se visualiza el domicilio del consorcio, los datos del administrador y las tasas abonadas. En esta instancia, el sistema permite distintas acciones: ver, rechazar o utilizar el certificado.

Cuando el certificado pasa al estado “Utilizado”, se habilita la vista del formulario correspondiente para realizar la rúbrica, y se le asigna un nuevo número, que resulta correlativo e ininterrumpido desde el inicio del sistema registral papel de 1980, conocido como “número de entrada”.

La solicitud, de manera automática, incorpora los datos provenientes del certificado y, en caso de existir, de la matrícula. Este mecanismo permite una verificación cruzada entre la información contenida en el sistema, los datos requeridos por el certificado y aquellos consignados en la escritura firmada digitalmente por el escribano.

La etapa siguiente consiste en completar el menú desplegable del formulario, consignando la información requerida en los distintos ítems, y adjuntando tanto el acta (que debe estar firmada digitalmente por el notario interviniente), como la documentación complementaria que el escribano considere pertinente (por ejemplo, reglamentos o sus modificaciones). Una vez cumplidos estos requisitos, se produce el ingreso formal de la rúbrica.

Finalmente, ya en el ámbito del Registro, el operador evalúa el trámite. Si la documentación y la información volcadas resultan correctas, procede a su inscripción, de lo contrario, lo devuelve con las observaciones correspondientes. Dichas observaciones deben ser subsanadas por el notario a través de la plataforma, dentro de los plazos previstos por la normativa vigente.

4- PERÍODO DE TRANSICIÓN ENTRE LAS DISTINTAS ETAPAS REGISTRALES

Durante el período de transición (tanto del método de fichero papel, cómo del primer software informático) al sistema digital, las estrategias adoptadas para la migración de datos pueden ser: su realización a demanda, o la migración sistemática de oficio.

El enfoque elegido dependerá de los recursos y el tiempo disponible. Si se cuenta con un equipo o presupuesto limitado, o si en algún momento determinado la solicitud por parte de los usuarios de la actividad registral, supera la capacidad operativa del equipo, la digitalización a demanda puede ser la más conveniente, porque permite enfocarse en los documentos que realmente se necesitan y dar respuesta efectiva al requirente.

Por otro lado, si se dispone de más tiempo, personal y presupuesto, la migración sistemática permite contar con todo el archivo digitalizado de forma completa y uniforme, lo que a largo plazo facilita la gestión y el acceso a la información, acortando los plazos de respuesta ante el requerimiento, pudiendo además estar preparados para el próximo salto informático que la tecnología proponga. En definitiva, la decisión depende del balance entre la urgencia, los objetivos y la estructura disponible.

Pero la elección del enfoque influye directamente en el tiempo y resultado. La digitalización a demanda al ser más gradual y flexible puede extenderse en el tiempo, ya que va de la mano con la necesidad inmediata. En cambio, una migración sistemática, al ser más masiva y planificada, suele lograr un plazo final más corto, siempre y cuando se cuenten con los recursos o estructura necesaria. Así que la elección del método impacta directamente en el tiempo del proceso.

Por otro lado, la elección del método también influye en el resultado final, ya que la digitalización a demanda, genera el riesgo de la incompletitud del registro por la falta de digitalización de los archivos no gestionados. Esa convivencia entre los formatos papel y digital pueden traer ciertos desafíos, como la necesidad de mantener la coherencia y la integridad de los datos, y evitar la pérdida de documentos, asegurándose la verificación de la información existente en ambos formatos, antes de la emisión de certificados. Esta búsqueda debe ser cuidadosa y sistemática durante el plazo de coexistencia para evitar inconvenientes a largo plazo. La migración en masa garantiza un resultado final más preciso y uniforme.

Para proceder a la digitalización de oficio se debe realizar un inventario de toda la información existente en formato papel, y la detección de faltantes para posibilitar la reconstrucción de lo extraviado, antes de iniciar el traspaso. Se deben establecer criterios de priorización determinándose cuales deben digitalizarse primero. Luego se diseña un proceso con objetivos a corto, mediano y largo plazo. También se debe tener un plan de control para verificar que los datos se hayan migrado correctamente. Es conveniente establecer un cronograma realista sobre la viabilidad y avance del proceso, y contar con una estructura que directa e indirectamente garantice la fluidez del mismo.

Ambas estrategias tienen su lugar dependiendo de los objetivos y de los recursos disponibles, pero si bien la migración masiva parece ser la adecuada, su adopción nos deja sin respuesta ante el requerimiento puntual.

5- METODOS ADOPTADOS EN EL PROCESO DE DIGITALIZACIÓN DEL REGISTRO DE RÚBRICAS DE LIBROS DE CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

En la actualidad el Registro de Rúbricas de Libros de Consorcios de Propiedad Horizontal, ha decidido la implementación de ambos métodos al unísono. Para esto

se decidieron flujos de trabajo definidos para cada tipo de digitalización, asignando a cada agente registral una tarea específica con un objetivo determinado, por lo que, a pesar de la definición individual del trabajo asignado, se tiene como premisa el cumplimiento de la demanda externa, recurriendo al trabajo en equipo como eje rector para su obtención.

La flexibilidad y la capacitación de todos los agentes en las distintas etapas del proceso permite que se aborden las necesidades diarias sin descuidar el objetivo final, que es el mantenimiento de la calidad en ambos procesos, y la respuesta al usuario, tratando de brindar un servicio de excelencia.

Para mejorar la precisión de los datos migrados, se utilizan distintas tecnologías como la Inteligencia Artificial y plataformas como CartoArba. Esta herramienta desarrollada por la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires se encuentra orientada a la gestión y consulta de información catastral y territorial. Permite acceder a datos geoespaciales y visualizar mapas. A través de ella se identifican lotes, se obtienen planchetas catastrales, planos de subdivisión de propiedad horizontal. Cuando los datos bidimensionales no son concluyentes, se recurre al Google Maps Earth, que a través de su visualización tridimensional permite ver relieves, edificios en 3D, imágenes satelitales, y realizar recorridos con el Street View. El ícono Pegman explora las calles y habilita a ver imágenes panorámicas en 360 grados, posibilitando visualizar a través del zoom dinámico y su superresolución, detalles específicos como numeración, nombre de los edificios o fachadas.

La sinergia con otras plataformas podría crear un enfoque más cohesivo y eficiente para la gestión. Facilitar la conexión e intercambio de datos con otras entidades gubernamentales, como por ejemplo el registro de la propiedad, podría mejorar el proceso de verificación y registro de la información.

Pero en el Registro de Rúbricas de Libros de Consorcio de Propiedad Horizontal, la plataforma digital se integra inescindiblemente con el trabajo humano. El escribano como eje del servicio brindado por el registro, necesita encontrarse cómodo con los nuevos procesos. Su aceptación y confianza en el sistema son fundamentales, por lo que es principio rector que los operadores les proporcionen asistencia personalizada. La retroalimentación nos sirve para mejorar la labor y diseñar herramientas para las necesidades diarias. El factor humano no sólo enriquece al sistema digital, sino que es vital en el acompañamiento del rol

sobreviniente del notario, y en la enmienda de los problemas y errores generados por el uso del sistema. Esto asegura que su aplicación sea eficaz y adaptada a las necesidades reales de los usuarios.

6- PANORAMA ACTUAL

En la actualidad hay censadas alrededor de 9000 fichas papel que se encuentran siendo procesadas, para la detección de la información que se omitió de transferir al momento de comenzar con el sistema informático histórico de 1996. De este recuento se obtuvo que se extraviaron 420 matrículas que están siendo reconstruidas.

También se relevó a través del sistema digital, que en la Provincia de Buenos Aires existen 22.917 Consocios Matriculados, de los cuales solamente 10.274 de ellos se hayan digitalizados, menos del 45%.

El proceso de migración será muy prolongado, y la exactitud de los registros con la incorporación de los datos faltantes es un trabajo diario por parte del registrador.

Cómo etapa superadora se proyecta, la detección a través del sistema de cartografía provincial, de los números de plano de PH de aquellas matrículas que bajo el criterio de matriculación “domicilio” omitieron esta referencia. Este único dato inalterable, permitirá fidelizar la exactitud del registro, para la eliminación de la posibilidad de la doble matriculación en lo sucesivo.

7- EL TIEMPO EN LOS PROCESOS REGISTRALES

A través de la evolución de las etapas transcurridas desde la creación del registro hasta la actualidad, se detectan ciclos de cambios que se repiten cada cierta cantidad de tiempo. Podemos observar cómo en lapsos de entre 15 y 20 años los paradigmas han avanzado.

Lo que hoy es un sistema digital puede transformarse en algo aún más innovador en un futuro, no tan lejano. En un escenario prospectivo se podría pensar en el uso del blockchain para garantizar la inmutabilidad y la seguridad de los registros, o el uso de la inteligencia artificial para la indexación y búsqueda inteligente de documentos, la clasificación automática y la detección de patrones o anomalías, lo

que haría que la búsqueda y gestión de la información fueran mucho más eficientes. También se podría integrar la realidad aumentada o virtual para visualizar la información de una manera más intuitiva, visualizando la información de documentos en capas superpuestas sobre el entorno físico. Podría ver en tiempo real detalles adicionales de un documento o incluso acceder a metadatos de manera interactiva, sin necesidad de estar físicamente con el documento en mano. También se podrían implementar la realización de las actas a través de contratos inteligentes, donde los requisitos de ley sean las condiciones predefinidas, habilitándose automáticamente los libros una vez cumplimentada la correcta incorporación de datos, las firmas digitales y cualquier otra condición legal.

8- CONCLUSIÓN

La digitalización transforma la gestión y promete eficiencia en los recursos, accesibilidad a la información, el trabajo en simultáneo sobre la misma base de datos. Sin embargo, este potencial no se sostiene únicamente en la capacidad técnica de las herramientas, sino en el factor humano que las diseña, implementa, supervisa y asegura su continuidad operativa. La eficiencia del sistema digital depende de la intervención crítica y constante del registrador, que garantiza su funcionamiento.

Un aspecto central a considerar es el extenso lapso temporal que demanda alcanzar la digitalización de la información y documentos que conforman el registro, lo que introduce el riesgo de dejarnos en las puertas de una nueva tecnología superadora, sin haber logrado la finalización de la actualización iniciada, dando lugar a un escenario paradójico en el cual conviven sistemas que ya resultan obsoletos con nuevos modelos aún en consolidación. En tales casos, la coexistencia forzada de plataformas contradictorias puede generar ineficiencias, duplicidad de esfuerzos o, en el mejor de los escenarios, un escaso margen para amortizar el tiempo y los recursos invertidos en la transición.

Lo interesante es que, en todos los escenarios planteados, tanto los pasados, como los hipotéticos futuros, surge una constante inalterable: la centralidad del factor humano. Ni la herramienta más avanzada sustituye la función crítica de quienes garantizan la validez jurídica, la custodia del dato y la coherencia del sistema en su conjunto. En este sentido, notario y registrador no son figuras desplazables por la

innovación tecnológica, sino nodos esenciales que, al integrar saberes técnicos y jurídicos, aseguran que la transformación digital no pierda de vista su finalidad última: la seguridad, la legitimidad y la confianza en los procesos registrales.

9- FUENTES Y METODOLOGÍA

El presente trabajo se realizó principalmente sobre la base empírica de la labor diaria. El enfoque principal fue la observación directa y la recopilación de datos en tiempo real, así como la experiencia cotidiana del registro. El período histórico surge del análisis de las SOIN de esos momentos, y de la entrevista a agentes de registro que transitaban esos períodos.

Para las hipótesis futuras sobre los métodos registrales, se recurrió a herramientas de inteligencia artificial, para el análisis de datos.