VII FORO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL
Mar del Plata, 21 de octubre de 2026

TEMA
MODERNIZACIÓN DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.

Coordinador: Sebastián Nicolás Giacosa
Subcoordinador: Franco Di Castelnuovo
Secretario: Héctor Alejandro Díaz Falocco

Comisión Redactora: Sebastián Nicolás Giacosa, Franco Di Castelnuovo, Héctor Alejandro Díaz Falocco, Andrés Martínez, Paula Alfonso y Claudia Arriola.

Relatora: Paula Alfonso.

Países participantes: Argentina, Chile, Costa Rica, Guatemala, México, Panamá, Paraguay, Perú, República Dominicana y España.

DECLARACIÓN DE MAR DEL PLATA,
República Argentina, 21 de octubre de 2026.

CONSIDERANDO:

1. Que en el *VII Foro Internacional de Derecho Registral* expusieron representantes de Argentina, Chile, Costa Rica, Guatemala, México, Panamá, Paraguay, Perú, República Dominicana y España.

2. Que sus disertaciones trataron sobre los siguientes temas: “Modernización de los Registros de la Propiedad”; “El rol de los Registros de la Propiedad ante el avance tecnológico”; “Interpretación de los principios registrales a la luz de las nuevas tecnologías”; “La importancia de la calificación registral para el mantenimiento de la seguridad jurídica”; “Procedimientos electrónicos aplicables en materia de publicidad y registración”; “Medidas de seguridad para garantizar las constancias registrales digitales”; “Análisis sobre la conveniencia de la aplicación de la inteligencia artificial en el ámbito registral”; “La creación del Registro de Bienes Inmuebles del Dominio Público de la Provincia de Buenos Aires, como medio de modernizar la protección del patrimonio estatal”; “Las experiencias recogidas en materia de innovación en cada uno de los países mencionados”.

3. Que los Registros de la Propiedad Inmueble de los distintos países se encuentran atravesando procesos de modernización, llegando incluso algunos, a adoptar el uso de inteligencia artificial.
4. Que de las exposiciones se evidenció la importancia y la disposición favorable para la incorporación de nuevas tecnologías en el ámbito registral.

5. Que los Registros de la Propiedad inmobiliarios, atento la función que cumplen en la sociedad, deben procurar mejorar, en forma permanente, el servicio de registración y publicidad que prestan.

Por todo ello:
EL VII FORO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, DECLARA:

PRIMERO: Históricamente los Registros de la Propiedad han estado a la vanguardia y se han modernizado al compás de los avances tecnológicos. En ese camino, resulta necesario continuar, de acuerdo a las distintas realidades de los organismos registrales, con la implementación de las últimas tecnologías disponibles para mejorar su eficiencia y garantizar el cumplimiento de sus funciones.

SEGUNDO: La modernización no puede interpretarse como un fin en sí mismo, sino que debe considerarse como un medio o una herramienta para que los Registros cumplan con los objetivos para los que fueron creados. Por ello, su adopción debe concretarse sólo si garantiza la seguridad jurídica por la que deben velar.

TERCERO: El uso de la tecnología y la modernización de los Registros de la Propiedad, de manera alguna, pueden desvirtuar la vigencia y el cumplimiento de los principios registrales. La innovación transforma los medios, mientras que los principios preservan la confianza en el sistema.

CUARTO: El uso de la tecnología permite optimizar el procedimiento de registración, obteniendo indudables mejoras en materia de celeridad, eficiencia, interoperabilidad, transparencia y trazabilidad.

QUINTO: El proceso de modernización implementado debe ser encarado en forma progresiva como una política pública y llevarse a cabo a través de un marco regulatorio integral, que dé respuesta a la demanda social de seguridad jurídica, jerarquice al registrador en su actividad y conciba al ciudadano como el destinatario final del servicio. A tal fin, deberán realizarse los ajustes razonables y de procedimiento necesarios para garantizar el acceso en igualdad de condiciones para todos los ciudadanos, especialmente a las personas vulnerables digitales.

SEXTO: La adopción de herramientas tecnológicas debe contemplar variados aspectos, entre ellos: adecuación de normativa registral y administrativa, trazabilidad y auditoría del sistema, protección de datos personales, igualdad y no discriminación, supervisión institucional, fundamentación y transparencia.

SÉPTIMO: Para garantizar el éxito del proceso de modernización es indispensable recurrir al trabajo transdisciplinario y la capacitación permanente de los distintos operadores jurídicos, intervinientes afines, colegios profesionales y organismos públicos.

OCTAVO: La incorporación de tecnología no debe comprometer la autonomía técnica del registrador ni la indelegabilidad de la función de calificación registral.

NOVENO: La inteligencia artificial resulta útil para asistir al registrador dentro del proceso de calificación de los documentos, pero en ningún caso la recomendación algorítmica puede sustituir su calificación. En ese sentido, resulta imprescindible establecer su extensión y alcances.

DÉCIMO: La incorporación de la inteligencia artificial en el proceso registral debe garantizar la transparencia en el acceso y uso de datos, así como su protección. Por ello, requiere reglas claras que definan sus condiciones de almacenamiento, acceso y plazo de resguardo.

DÉCIMO PRIMERO: La aplicación de la inteligencia artificial implica la posibilidad de errores algorítmicos y sesgos, de allí la importancia de conservar la supervisión humana.

DÉCIMO SEGUNDO: La progresiva inversión en modernización de infraestructuras y sistemas, la actualización normativa, la capacitación permanente de todos los operadores jurídicos, la eliminación de técnicas obsoletas y la digitalización de toda la información obrante en los Registros Inmobiliarios resultan herramientas sólidas para mejorar el servicio que prestan los organismos registrales.