



DOCUMENTO PÚBLICO NOTARIAL DIGITAL (DPND)

Algunos elementos básicos para su implementación y análisis de las razones para hacerlo

TEMA II

EL DOCUMENTO PÚBLICO DIGITAL Y DIGITALIZACIÓN DE LOS REGISTROS DE BIENES Y DE PERSONAS HUMANAS Y JURÍDICAS

Coordinador:

Not. Walter SCHMIDT

Subcoordinador:

Not. Martín GIRALT FONT

Ponente:

Not. Laura Chiappinotto

lachiappinotto@gmail.com

RESUMEN: La implementación y utilización del documento público digital notarial protocolar (DPDNP) es el próximo paso *lógico* inminente en la producción del acto jurídico para todos los notarios de tipo latino de la República Argentina, con las herramientas adecuadas. En el presente trabajo se analizan sucintamente algunos de los elementos necesarios para dicho cometido; en primer lugar analizaremos algunas de las características de ese documento público notarial digital que llamaremos por sus siglas DPND y para el protocolar DPNDP. En segundo lugar analizaremos con qué tipo de plataforma deberíamos contar como infraestructura para poder trabajar con él. Otro punto de reflexión serán las razones que justifican su aplicación. Y también se analiza que herramientas podríamos utilizar si se pone en funcionamiento todo el andamiaje necesario para su implementación, y que serían muy útiles para desarrollar mecanismos de estimulación y movilización del mercado inmobiliario con el objetivo de producir bienestar en la sociedad en la cobertura de la necesidad de la obtención de la vivienda propia, a través de la articulación de medios de generación alternativos de financiación, aumentar el flujo de activos líquidos, con la consecuente producción de nuevos puestos de trabajo; aplicar diferentes mecanismos de comercialización analizando como alternativa la creación de activos digitales (criptoactivos) ya sea como formas de financiar proyectos empresariales a través de las denominadas ICOs (Initial Coin Offering) o de su nueva modalidad regulada las STOs (Security Token Offering). Tal y como se definen por la OCDE la tokenización de activos supone la representación digital de activos reales (físicos) en registros distribuidos, o bien la emisión de clases de activos tradicionales en forma tokenizada. También como alternativa, podemos implementar títulos valores de libre creación inmateriales para que puedan ser comercializados en los mercados de capitales, todas herramientas que resultarían más convenientes para los desarrollistas que conseguirían más fácilmente los medios para sus emprendimientos o recuperarían más rápidamente su capital, pudiendo incluso auto financiarse con ellos, a la vez para los inversores que haría más accesible la inversión en partes del bien, en forma fraccionada, que desprenderse de todos los fondos para comprar el cien por ciento

del mismo inmueble; a la vez que les permite participar de emprendimientos que antes de estas nuevas formas de inversión no podían.

SUMARIO :

I Ponencias

II Introducción:

II.1 Objeto de nuestra ponencia : el Documento Público Digital Notarial (DPDN)

II.2 El Documento Público

II.2.1 Documento Público Electrónico y Documento Público Digital:

II.2.1.1 Documento Público Notarial Digital

III. Fundamentación de las Ponencias:

IV Conclusiones

PONENCIAS

- 1.La implementación del documento público digital notarial protocolar (DPDNP) es el próximo paso lógico inminente en la producción del acto jurídico por el notario de tipo latino de la República Argentina
- 2.La implementación del documento público digital notarial (DPDN) no debe descartar al soporte papel tradicional que será un soporte de respaldo
- 3.El DPND tendrá como contenido material el mismo que el documento público analógico con los mismos efectos y eficacia.
- 4.En cuanto a la forma del acto jurídico de que se trate , la implementación del documento público digital notarial (DPDN) no obstará la utilización de la forma impuesta para cada instrumentación por la ley de fondo .Esta afirmación es consecuencia directa del principio de equivalencia funcional plasmado en el artículo 3 de la ley 25506 aplicado analógicamente de la firma, al documento.
- 5.La utilización del documento público digital notarial (DPDN) requerirá la utilización de algún lenguaje propio del software criptográfico para lo cual se hará necesario el uso de minutas en el idioma castellano que se anexarán como partes integrantes del protocolo
- 6.En la implementación del documento público digital notarial (DPDN) escriturario, pensamos que debe seguir perfeccionándose la técnica notarial sencilla, esquemática, y ordenada, de la cual surja con claridad distintiva las manifestaciones de las partes, de los hechos cumplidos por el notario o ante él.
- 7.Para la implementación del documento público digital notarial (DPDN), no es necesario la modificación de la ley de fondo, es decir del Código Civil y Comercial de la República Argentina ya que el mismo prevé que la expresión escrita puede hacerse constar en cualquier soporte aunque su lectura requiera medios técnicos (art. 286 CCCN), la celebración de contratos a distancia (art. 1105CCCN) y la utilización de medios electrónicos (art. 1106 CCCN)
- 8.La implementación del documento público digital notarial (DPDN) en cada jurisdicción, es materia no delegada a la Nación, por lo tanto no es necesario la modificación de las leyes locales si las mismas contienen las facultades de los Colegios Notariales correspondientes de determinar o reglamentar los procedimientos respectivos¹.

¹ En ese sentido lo dispone el artículo 13 in fine de la ley 3058/64 , Ley Orgánica del Notariado de la Provincia de Mendoza , cuando dice: "...el Colegio Notarial podrá determinar otros procedimientos gráficos y las condiciones para su empleo y adaptación"

9. Para la implementación y utilización del documento público notarial digital (DPND) será indispensable el diseño y programación de una plataforma con tecnología blockchain o similar de encriptación, privada o semi privada (híbrida)

-10. La implementación y utilización del documento público notarial digital (DPND) y el costo enorme que ello conlleva, se verá justificado si se hace en beneficio de la comunidad para lograr su bienestar y seguridad de los valores y bienes más preciados

- 11. La implementación y utilización del documento público notarial digital (DPNDP) se justifica para hacer más eficiente y lograr el desarrollo y estímulo del mercado inmobiliario ya que pensamos que agilizará el sistema, dinamizará la comercialización a través del mercado de capitales y acortará los tiempos y las distancias.

- 12. La implementación del sistema en su conjunto para la utilización del documento público notarial digital (DPND) tanto protocolar como extraprotocolar , permitirá la generación de instrumentos y herramientas en soportes digitales que movilizarán y estimularán el crédito

- 13. La implementación y utilización del documento público notarial digital (DPND) permite presentar a la comunidad una alternativa práctica a los requerimientos y diligencias que aplicados digitalmente permitirán otorgar actos jurídicos por personas que no se encuentren físicamente presentes por alguna imposibilidad , o simplemente porque no quieren estarlo.

- 15. Se sugiere , que a instancia del Consejo Federal del Notariado Argentino se interponga un recurso de aclaratoria contra la Resolución 17/2022 del 5/12/2022 de la Secretaría de Innovación Pública para que , cambie el nombre del proceso por el cual se pretende autenticar a través de blockchain distintas documentaciones , cambio del término “notarización o notariado en blockchain “ al término “autenticado o autenticación en blockchain” para no inducir a confusión a la comunidad, que asocia el término notarizado o notariado como lo indica su significado etimológico, a la función o servicio público jurídico que presta el Notario (con mayúscula) de tipo latino delegatario de la función pública del estado, función notarial que no es cumplida por la tecnología sino por los Notarios, pudiendo también tener la misma eficacia las autenticaciones del estado a través de sus funcionarios públicos y utilizando la misma tecnología.

II. Introducción:

II.1 Objeto de nuestra ponencia : el Documento Público Digital Notarial (DPDN)

Nos parece apropiado realizar algunas especificaciones para determinar cuál es el objeto de nuestra ponencia, para lo cual haremos algunos análisis terminológicos.

En cuando al **Documento o instrumento**: Instruía el maestro Carlos Pelosi que la palabra “documento” procedente de la raíz dek, dock, o doc , nació del latín *documentum* que tenía básicamente una misma acepción: aquello con lo que alguien se instruye, aquello que se enseña². En concepto de Cicerón es pues un medio para el conocimiento de cualquier cosa que se halla fuera de él. Es dable destacar que nos enseña Carlos Emérito González en su Teoría General del Instrumento Público, que las expresiones documento e instrumento se han empleado ambivalentes, es decir con un valor etimológico similar, de manera que la palabra instrumento es apta para indicar cualquier documento. De la misma manera Federico De Castro y Bravo enseña en su obra española de 1968 El Negocio Jurídico, que el término instrumento , procedente del latín *instruere* ,y documento se refieren a dar a conocer algo.

II.2 El Documento Público, se diferencia del documento privado por la actuación de un oficial público en los límites de sus atribuciones y de su competencia, el cual como requisito de validez debe además estar firmado, tanto por las partes como por el oficial público, estando regulado en cuanto a sus requisitos y presupuestos de validez formal y sustancial en el derecho argentino en los artículos 289 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN).

II.2.1 Documento Público Electrónico y Documento Público Digital: De acuerdo al soporte utilizado para contenerlo podemos clasificar a los documentos públicos en físicos si están contenidos en soporte papel , o electrónicos si están contenidos en un soporte electrónico, y en éste último supuesto, electrónico es el género y digital es una especie . Nos parece importante destacar que el documento público físico o con soporte material, está construido por un corpus – representación material- y una

² Carlos A. Pelosi, “El Documento Notarial”, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1980, p. 3.

grafía, constituyendo ambos elementos una forma de expresión, en este caso, la expresión escrita del documento, por contraposición a la visual o auditiva.

Nuestro ordenamiento legal en el artículo 286 CCCN, recepta los distintos formatos que puede tener lugar la expresión escrita , por instrumentos públicos, o por instrumentos privados, ambos firmados , o por instrumentos particulares no firmados. Y en cuanto a los soportes, aclara la norma que la expresión escrita puede constar en cualquier soporte siempre que su contenido sea representado con texto inteligible, aunque su lectura exija medios técnicos.

El documento electrónico, según detalla la Dra. Adriana Abella, se caracteriza por las siguientes especificaciones: a) se emite o genera a través de un sistema electrónico, b) solo puede hacerse público mediante tecnología informática , c) no puede ser conocido por el usuario si no se le da a conocer los sistemas de seguridad que lo protegen ,d) carece de materialidad*, y e) está sujeto y garantizado por medidas de seguridad a través del sistema de redes ³

*Cabe destacar en cuanto a su inmaterialidad que es discutido si carece de materia o no , ya que lo que cambia es el soporte , así afirma Antonio Rodríguez al respecto que “no nos encontramos, ciertamente, ante un documento ‘desmaterializado’, como dicen Valerie y Luc Weyts; no estamos, como afirma por su parte Zagami, ante ‘documentos totalmente inmateriales’... lo que ocurre es que al lado de una materia - el papel- tenemos ahora otros soportes –el disco duro, el disquete, el CDROM, etc.- que reciben, almacenan y transmiten los mensajes”⁴. Con o sin materia lo cierto es que se trata de un montón de ceros y unos en código binario que traducidos contienen un texto documental. Razona Santiago Falbo que si se comprende el funcionamiento del sistema binario en ordenadores, se parte de que aquella es la materia, y el ordenador lo interpreta y traduce, enseguida observamos que aquellos ceros y unos agrupados en una determinada cantidad de bits (ocho, dieciséis, treinta y dos o sesenta y cuatro, hasta hoy), que son utilizados para generar un solo carácter, agrupados, a su vez, en una enorme cantidad de bytes, son los que representan la materia del documento digital.⁵

Nos centraremos en el análisis del Documento Público Digital con contenido propio jurídico notarial.

³ ABELLA , Adriana: Instrumentos públicos en el Código Civil y Comercial de la Nación , Referencia Revista IUS ISSN 1870-2147 Nro. 36 año 2015.

⁴ RODRIGUEZ ANDRAOS, Antonio; “Firma electrónica y documento electrónico”; Ed. Consejo General del Notariado; Madrid; 2004; p. 16.

⁵ FALBO, Santiago; Otorgamiento del documento notarial digital, y circulación electrónica del documento notarial, Revista del Notariado, año 2017 Nro 95.

II.2.1.1 Documento Público Notarial Digital Protocolar o Extraprotocolar: La recepción legislativa de este tipo de documento se encuentra en la ley nacional N° 25.506, publicada en el Boletín Oficial el 14 de diciembre de 2001, reglamentada por el decreto N° 2628/2002, normativa que define al documento digital de la siguiente manera: “Se entiende por documento digital a la representación digital de actos o hechos, con independencia del soporte utilizado para su fijación, almacenamiento o archivo...”, el cual también satisface el requerimiento de escritura.⁶ Y según la clasificación de los documentos públicos por el agente y por su contenido, descartaremos el análisis de los documentos públicos judiciales y administrativos para centrarnos en el análisis del documento público notarial es decir aquel documento donde interviene el notario, con contenido o materia específica de la función notarial aplicada en el derecho argentino.

Y además de la materia notarial, elegiremos el soporte, para avocarnos al **Documento Público Notarial Digital o sus siglas DPDN.**

II.Fundamentación de las Ponencias:

Implementación: Consideramos que la utilización del Documento Público Digital Notarial (DPDN) no debe demorar en implementarse en la instrumentación del acto jurídico por el notario de tipo latino en la República Argentina, en el cual quedará plasmado el negocio jurídico realizado entre las partes que esta versión será protocolar a través del Libro de Protocolo Digital que se habilite al efecto en la plataforma respectiva. O al menos, consideramos que deben redoblarse los esfuerzos para tener armada la infraestructura y lista para funcionar, a medida que los requerimientos de la sociedad lo vayan exigiendo y los recursos lo vayan permitiendo. Debe incluirse dentro de este término, el documento público notarial en las distintas versiones que surgen del artículo 289 CCCN.

Soporte Papel como resguardo Estamos convencidos asimismo que el soporte papel no debe ser excluido y debe preservarse como resguardo documental de aquél, especialmente en el que se instrumente actos jurídicos; en el mismo Registro Notarial que lo produzca debería quedar habilitado un Registro privado a ese efecto por año

⁶ Art. 6°, ley N° 25.506 y Anexo I. Glosario Decreto N° 2628/2002.

calendario . Sabido es que los hardware digitales cambian, se modernizan y luego de algún tiempo los utilizados con anterioridad no podrían usarse, o sería necesario programas especiales de conversión para recuperarlos y abrirlos; y los que se conserven en nubes, éstas podrían ser manipuladas por las grandes empresas para no poder compulsarse, o simplemente desaparecer por alguna falla tecnológica o hackeo.

Por lo que el soporte papel no debería descartarse, ya que su duración en buenas condiciones puede ser muy perdurable , prueba de ello es que aún pueden encontrarse en el mundo papiros de miles de años de antigüedad en buen estado de conservación⁷. Además el perfeccionamiento de la computación cuántica podría terminar en un nano segundo con la pregonada infalibilidad de la encriptación asimétrica⁸ y por ende con las plataformas con tecnología asimétrica que los contienen o hackearlas por completo.

En cuanto **al idioma utilizado en el documento por el software**, aclara Alfonso Madrilejos Fernandez que cuando vemos en la pantalla del ordenador un texto escrito con el sistema alfabético, lo que se está produciendo es una especie de traducción simultánea, absolutamente volátil, de un texto creado y almacenado en el sistema binario. Los signos que vemos en la pantalla, reconocibles como signos de escritura, no existen en la realidad natural, sino tan sólo en el mundo de la realidad virtual; carecen de entidad material...”. continúa más adelante: “...Lo que vemos en la pantalla del ordenador no es lo que está almacenado en nuestro disco duro sino su exteriorización fugaz mediante un proceso instantáneo de descodificación al lenguaje alfabético del sistema binario.”⁹ La utilización del documento público digital notarial (DPDN) requerirá la utilización de algún lenguaje propio del software criptográfico para lo cual pensamos que se hará necesario el uso de minutas en el idioma castellano que se anexarán como partes integrantes del protocolo o Libro de ser necesarias, en las que conste que son producto de la traducción del texto escriturario de algún software que se implemente al efecto que asegure que ha sido comprendido su contenido todas partes involucradas dando cumplimiento al texto inteligible que exige para la expresión escrita el artículo 286 CCCN. La traducción informática se ha

⁷ <https://www.bbc.com/mundo/noticias-56419416>

⁸ <https://youtu.be/vwu7UrO5B5M> Computación cuántica que es ?. Hay varias empresas que han y están desarrollado esta tecnología capaz de descifrar las claves privadas en un nano segundo. Porque sabemos que aún no lo han aplicado? Porque el sistema sigue funcionando.

⁹ Madrilejos Fernández, Alfonso: “La copia notarial electrónica”; Ed. Colegio Notarial de Madrid; Madrid; 2007, P.37. A su vez el autor cita a Torres Lana, José-Ángel; “Formas del negocio y nuevas tecnologías”; Revista de derecho privado, julio-agosto 2004, pp. 489 a 523.

convertido en una rama específica de la traducción escrita. Ya se están implementando softwares con localización, es decir con las especificaciones de cada región, por lo que las traducciones que se están desarrollando contienen esas particularidades. Un traductor de este tipo es un programa que toma como entrada un texto escrito en el lenguaje y da como salida otro texto en un lenguaje llamado objeto. Un traductor es un programa que traduce o convierte desde un texto o programa escrito en un *lenguaje fuente* , a un texto escrito o programa escrito en un *lenguaje destino* .

Plataforma segura privada o semiprivada o híbrida ¹⁰: La implementación del DPDN requerirá el diseño de una plataforma con tecnología de blockchain o similar, esto es, de encriptación asimétrica para lograr documentos lo más íntegros y seguros posibles , debiendo ser dicha plataforma, privada o semi privada (híbrida) que permita a los notarios ejercer el control de legalidad preventivo sobre las personas, y al estado a través de nosotros sus delegatarios de fe, la verificación del origen y legalidad de los fondos y contralor de la actuación de quienes tengan incompatibilidades o sean políticamente expuestas, ya que en las plataformas públicas no hay ningún tipo de control y son todas descentralizadas. En las plataformas semi privadas o híbridas hay nodos de distinta categoría , existen múltiples organismos validadores de la información, conformando una red federada de nodos o un consorcio, con la posibilidad de ser elegidos o restringidos por una única persona o grupo de personas, lo cual permitiría los controles de legalidad propios y habituales de la función notarial, que precisamente lo que harían es "NO" reducir la discrecionalidad humana como indican los Lineamientos para el uso de blockchain de la República Argentina, según

¹⁰ Blockchain privada o permissionada: son redes que exigen que las personas usuarias tengan ciertas credenciales y demandan una licencia para operar en ellas. En vez de basarse en el consenso distribuido, generalmente, esta red cuenta con un único organismo validador que realiza las tareas de control sobre los registros ingresados. El modelo blockchain privada o permissionada es utilizado por muchas organizaciones, desde empresas e instituciones, hasta incluso gobiernos con el fin de aprovechar las ventajas de la tecnología blockchain en sus procesos administrativos.

• Blockchain híbrida o semiprivada: es un tipo de red que combina las ventajas del blockchain privado y del público. En este modelo existen múltiples organismos validadores de la información, conformando una red federada de nodos o un consorcio, con la posibilidad de ser elegidos o restringidos por una única persona o grupo de personas. En este caso, el consenso está distribuido en esos nodos especiales y el grado de control de la red depende del grado de parecido que guarda el protocolo con el modelo privado o público. *La mayor parte de los proyectos actuales de blockchain son híbridos, evitando el riesgo de tener un único punto de error y obteniendo el beneficio de la participación de cada persona usuaria, quienes contribuyen a la red en los procesos de validación de transacciones y a la seguridad de la misma.* Información obtenida del LINEAMIENTO NACIONAL SOBRE BLOCKCHAIN, creado según Resolución 17/2022 (RESOL-2022-17-APN-SIP#JGM) de fecha 05/12/2022, emitida por la Jefatura de Gabinete de Ministros, Secretaría de Innovación Pública de la República Argentina.

Resolución 17/22 ¹¹ en el acápite “Auditoría y certificación de identidad: usos de la tecnología blockchain en la administración pública “, sino poder ejercer la función fedante respecto de la identidad y autoría de los requirentes , conceptos que consideramos vinculados pero diferentes¹² . La identidad de los requirentes quedará validada, como lo indican los lineamientos relacionados, porque figuran en la base de datos nacional, *por lo que queda ratificado por dicho documento estatal, nuestro criterio sobre que la presunción de autoría que consagra el artículo 7 de la ley 25.506, no es lo mismo que presunción de identidad,* .base de datos a la deberá tener acceso la plataforma diseñada para el Notariado a fin de dar cumplimiento a la justificación de identidad en los documentos públicos notariales digitales , que pregona el artículo 306 inciso a. del CCCN *y vincular esa información a la firma de la persona en cualquiera de sus versiones, y comprobar de esa manera la autoría libre de vicios.* Cada sistema de cadenas de bloque puede crear su propio método de verificación de identidades o también puede recurrir a proveedores de identidades de confianza, dependerá del diseño del software.

Estamos convencidos que una plataforma única nacional al modo de la Ancert española sería la ideal , no obstante conocemos las dificultades que ello conlleva para el notariado argentino con una brecha tan dispar entre las distintas jurisdicciones y el costo altísimo que ello conlleva. Ya incluso en la UE ha implementado la plataforma EUfides, inclusiva de los notariados de la Unión Europea, para ofrecer a la comunidad un mayor servicio y evitar que tengan que desplazarse de un país a otro para transacciones , ventas o particiones de herencia.

Un tema debatido en los foros del Consejo de Notarios de la Unión Europea (CNUE) sobre el futuro de la función notarial , y que se ha visto muy reforzado, es que con la implementación de estos sistemas de cadenas de bloques , que presenta como grandes ventajas el sellado del tiempo y la criptografía , el notariado tendrá más trabajo , “ya que se emplea la tecnología para certificar un activo real*** ” en cuya transacción para garantizar la legalidad, la debe seguir autorizando un notario.

*** Nótese que no es la tecnología la que certifica, sino que lo que afirman es que , se emplea la tecnología para certificar .

¹¹ LINEAMIENTO NACIONAL SOBRE BLOCKCHAIN, creado según Resolución 17/2022 (RESOL-2022-17-APN-SIP#JGM) de fecha 05/12/2022, emitida por la Jefatura de Gabinete de Ministros, Secretaría de Innovación Pública de la República Argentina.

¹² CHIAPPINOTTO Laura., “Identidad y Autoría en Derecho, dos conceptos vinculados pero diferentes “.<https://drive.google.com/file/d/1yEMnYy8MSRpcq9y9muDnDuMXdmNRUsPH/view?ts=6430da86>

Un tema muy interesante planteado en uno de los foros organizados al efecto en Valencia el año 2018 y que tuvo como cierre las palabras del brillante notario español José Manuel García Collantes, destacó como los notarios han sabido descender de las grandes ideas a los problemas concretos plantados en las nuevas tecnologías , así analizó como en el año 2016 el reto de crear una base de datos era para luchar contra el blanqueo de capitales , *en cambio ahora se plantea para el desafío de mejorar los sistemas de identificación electrónica de las partes o requirentes.*¹³

Debido a las consideraciones vertidas, pensamos que se justifica un endeudamiento de los Colegios Notariales del país para la implementación de un sistema de esas características en cada demarcación y luego proyectar de alguna manera un ensamble a nivel nacional . Consideramos que el mismo estado argentino debería dotar de dichas herramientas al Notariado,(con mayúscula para diferenciarnos de la tarea autenticadora de la que hablan los lineamientos) o bien facilitarlas, como una parte del proceso de modernización en las distintas áreas que prestan o desarrollan la función pública estatal. Esta plataforma debiera ser híbrida para permitir controles , ya que las plataformas públicas no permiten controles específicos y por algunos nodos, sino por todos en forma distribuida.

De hecho es dable destacar que en la plataforma con tecnología blockchain llamada Corda de R3, los nodos que están programados para control , se llaman precisamente notarios, término usado una vez más como estandarte de la garantía de seguridad.

En Sud América el Colegio Notarial do Brasil en el año 2019 ha creado el e-notary Cloud Backup, un servicio de almacenamiento de datos y Notarchain, la cadena de bloques del notario, contó en sus inicios con 220 notarios certificados como autoridades notariales. Notarchain es una plataforma blockchain exclusiva para notarios , donde cada notario es uno de los nodos de soporte de este sistema de seguridad e intercambio de datos.¹⁴ En el año 2020 ya se llevaban más de 22.000 documentos registrados en todo el país entre transferencias de inmuebles, y otros documentos productos de distintas manifestaciones de voluntad.

Los notariados de la Unión Europea en el análisis de la forma en que la tecnología blockchain podría optimizar el ejercicio funcional, en especial en el archivo documental, si bien se ha observado que en distintos sectores los notariados a su

¹³ <https://confi legal.com/20180118-los-notarios-europeos-analizan-en-valencia-la-adopcion-de-la-tecnologia-blockchain-para-sus-asuntos/?amp>

¹⁴ <https://onpi.org.ar/la-plataforma-de-notario-electronico-integra-al-notario-en-la-era-digital-conozca-las-funciones-de-cloud-backup-y-notarchain/> acceso el 6/4/2023.

propio ritmo se han ido adhiriendo , se reconoció que para que fuera una herramienta generalizada , se haría imprescindible una intervención de las administraciones públicas con carácter general o de la UE con carácter particular ¹⁵

El apoyo estatal financiero e institucional , es muy necesario aunque no debería ser excluyente.

El control estatal en el desarrollo y actualización de las herramientas del mercado inmobiliario a través de los notarios de tipo latino, contribuye a la garantía del éxito ya que se completará la implementación de la seguridad jurídica preventiva por sus delegatarios en el otorgamiento de actos jurídicos trascendentales , a través del control de legalidad sobre la identidad de las personas, el consentimiento libre de vicios, el control de cumplimiento de la presunción de capacidad y la legitimación de las partes contratantes de una forma más rápida y dinámica debiendo arbitrarse para que ello sea posible el diseño de un software personalizado . Seguidamente, sobre la información brindada por nosotros, el estado podrá tener conocimiento sobre legalidad de los fondos utilizados en las transacciones, como asimismo si los actos son otorgados por personas que tengan alguna incompatibilidad o exposición política.

Esa eficiencia jurídica material y temporal se trasuntará en un mercado inmobiliario más seguro, y que si es estimulado con las herramientas adecuadas, sus frutos se trasladarán al desarrollo del mercado de capitales facilitando la circulación estática y dinámica, como un círculo virtuoso que vuelve a la comunidad con más fuerza a generar nuevas relaciones jurídicas, y fuentes de trabajo, lo cual repercutirá en el bienestar y armonía social. No consideramos que sea una utopía , sino más bien el intento por diseñar un proyecto para luego generar los mecanismos para llevarlo a cabo.

Utilización de un sistema más eficiente. Es innegable la intención y consecuente implementación del estado argentino en la tecnificación y modernizar de las distintas áreas de servicios públicos, incluso en la aplicación de la justicia mediante programas informáticos de resolución de conflictos . Esta corriente debería ir acompañada por los agentes que prestan los servicios jurídicos, ya sea en forma liberal como los abogados y los que ejercemos la función pública, como los notarios , de lo contrario se producirá y de hecho se está produciendo, un desfasaje operacional.

En un intento por analizar las razones por cuales el notariado de la República Argentina quiera implementar el uso del DPND, hemos esbozado algunas ideas.

¹⁵ <https://confilegal.com/20180118-los-notarios-europeos-analizan-en-valencia-la-adopcion-de-la-tecnologia-blockchain-para-sus-asuntos/?amp> info consultada el 6-4-2023

El DPND representa una alternativa práctica a los requerimientos y diligencias que implementados digitalmente permitirán otorgar actos jurídicos por personas que no se encuentren físicamente presentes en la demarcación donde deba prestarse el servicio público notarial por razones de imposibilidad o simplemente porque no quieran hacerlo. Otra razón podría ser la de brindar tranquilidad a la comunidad con seguridad jurídica al saber que podrá tener un servicio eficiente aunque sus miembros no se puedan desplazar ya sea por problemas de salud o de otra índole , globales ,o particulares. Precisamente esa tranquilidad se trasunta en bienestar , por lo cual pensamos que la implementación del DPND contribuirá al bienestar de la comunidad. , como pueden ser por ejemplo el peligro de la llegada de otro evento a nivel global que no nos permita desplazarnos y por ello imposibilite la realización u otorgamiento de actos jurídicos presenciales, o bien la sola preferencia de los requirentes. Una justificación muy válida sería la de tecnificarse para acompañar al estado en la modalidad de la prestación del servicio público notarial. Otras razones pueden estar relacionadas con la intención de favorecer y desarrollar el mercado inmobiliario, situación que contribuirá a un mejoramiento de la economía redundando igualmente en el bienestar social , y económico , ya que además de proteger los bienes, este mercado de la mano de los notarios es un mercado formal, con reglas claras, y permite a los inversores, mantener el valor de sus ahorros a través del tiempo. Pensamos que el DPND hará más eficiente el *desarrollo del mercado inmobiliario* que el soporte papel ya que agilizará el sistema, dinamizará la comercialización a través del mercado de capitales y acortará los tiempos y las distancias.

Si el desarrollo del mercado inmobiliario no puede ser estimulado por las políticas públicas, es el propio mercado interno el que debe proveer los mecanismos y el notariado acompañar o generar con la instrumentación de mecanismos eficientes. La circulación de los instrumentos de crédito, producen un movimiento que estimula el consumo, la producción y el resurgimiento de fuentes de trabajo.

Mecanismos para la dinamización del Mercado Inmobiliario. La implementación del sistema digital en su conjunto permitirá la utilización de diversos mecanismos desde el sector privado , que pensamos permitirá la dinamización del mercado inmobiliario ,y la movilización del crédito ,por ejemplo la creación y utilización de títulos valores de libre creación implementados de acuerdo al artículo 1820 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina ¹⁶ pensado para los desarrolladores , o mediante

¹⁶CHIAPPINOTTO Laura, *El TITULO VALOR HIPOTECARIO*, de implementación esencialmente doméstica no bancaria ,en reemplazo del pagaré hipotecario velezano , cartular , “convertible” en no

la tokenización de activos, o algún nuevo procedimiento implementado mediante algún software criptográfico, que permita mediante la creación de NFT, facilitar la inversión y comercialización a un costo razonable para los inversores, especialmente en emprendimientos inmobiliarios. Estos títulos valores o NFT al ser instrumentos de crédito representativos de derechos sobre inmuebles no fungibles, es decir con caracteres propios, deberán reflejarse en un Registro -privado-, desde su creación, sus movimientos, ventas (título causa por el art. 1124 inciso b), cancelaciones totales o parciales, gravámenes y otros, cuya custodia y anotación en cuenta estará a cargo del mismo notario que ha creado el instrumento (incumbencia prevista en el artículo 1850 del CCCN el notario como agente de custodia y registro de títulos valores), o por el ente emisor, dándose en la plataforma publicidad de manera distribuida de esas transacciones a los fines de la seguridad jurídica, transparencia y trazabilidad del sistema, pudiéndose conocer los distintos actos dispositivos que se realice sobre los mismos, a la vez que la traba de cautelares sobre dichos derechos; deberá requerirse asentimiento conyugal para su disposición en los regímenes de comunidad de conformidad con el artículo 470 incisos a) y b) del Código Civil y Comercial de la Nación, salvo que sean parte de programas de oferta pública de acuerdo al artículo 1824 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Para la implementación de las herramientas tecnológicas en la República Argentina, considero que no hace falta una ley especial, y participo del criterio del codificador Dr. Ricardo Lorenzetti quien en la apertura de las Jornadas de Derecho Civil se expidió en el sentido que la ley de fondo prevé la celebración de los contratos a distancia en los artículos 1105 y 1106 CCCN, como asimismo el artículo 286 CCCN como forma de la expresión escrita está la que tenga su origen a través de medios electrónicos con tal que sea inteligible, y que los conflictos que se originen en su utilización serán dirimidos por la propia ley de fondo, ya sea ley civil, comercial o penal. Y específicamente en lo relativo a la función notarial, tratándose de materia no delegada a la Nación, son las respectivas jurisdicciones las que deberán reglamentar su implementación, siempre y cuando las propias leyes provinciales prevean dicha

cartular para su securitización en un “mercado de capitales más inclusivo”, de conformidad con los lineamientos internacionales actuales y las leyes nacionales más recientes. Ponencia presentada en la 33 Jornada Notarial Argentina, Bariloche año 2018.

<https://drive.google.com/file/d/1WzVYVNYF32NxS11DjkKCf7lMBupyGabG/view?ts=6430da4f>

facultad .¹⁷ De manera que no hace falta nuevas leyes para la implementación del DPND.

Conclusiones:

Se plantean OBJETIVOS INMEDIATOS

I.En GENERAL : Respecto a los avances tecnológicos

1.Marcamos la necesidad de control en la aplicación de los programas informáticos, por el estado y por los juristas : Es mundial la tendencia a la tecnificación, a la desmaterialización de los procesos, a la captura de los datos, a una velocidad incremental, lo cual la hace imparable e inevitable. *Estamos convencidos que la llegada de lo inevitable no puede detenerse, pero si puede controlarse.*

Sugerimos por un lado, 1.1 *control en las programaciones* que su utilizan y en los procesos, 1.1.1. *tanto por el estado que las contrata* como 1.1.2 *por los juristas que las aplican*, control que debe comenzar 1.1.1.a) sobre los programadores, 1.1.1.b) sobre

¹⁷ En la República Argentina, las provincias -o estados miembros- conservan todo el poder no delegado en la Constitución Nacional al gobierno federal, entre los que se encuentra la facultad de "... dictar los códigos Civil, Comercial, Penal, de Minería, y del Trabajo y Seguridad Social, en cuerpos unificados o separados, sin que tales códigos alteren las jurisdicciones locales..." (conf. art. 75, inc. 12, de la Constitución Nacional) y "Hacer todas las leyes y reglamentos que sean convenientes para poner en ejercicio los poderes antecedentes, y todos los otros concedidos por la prefederal un Congreso bicameral, con una Cámara de Senadores, cuyos miembros representan a las provincias y una Cámara de Diputados, que representa al Estado federal. Esta relación delimita las competencias propias del Estado federal y de las provincias. Por ello el art. 121 de la Constitución Nacional establece que "Las provincias conservan todo el poder no delegado por esta Constitución al Gobierno federal, y el que expresamente se hayan reservado por pactos especiales al tiempo de su incorporación. Interpretando este concepto, es que la delegación es hecha por las provincias a través de la Constitución como instrumento originario de formación y estructura federal . De acuerdo al artículo 31 de nuestra Constitución Nacional , dicho cuerpo supremo , las leyes de la Nación que en su consecuencia se dicten por el Congreso y los tratados con las potencias extranjeras, son la ley suprema de la Nación; y las autoridades de cada provincia están obligadas a conformarse a ellas, no obstante cualquier disposición en contrario que contengan las leyes o constituciones provinciales..."). Es excepcional que las provincias aborden o ejerzan facultades legislativas sobre alguna de las materias delegadas en el gobierno federal, y para ello es menester que el Congreso no haya sancionado el código o ley específica sobre la materia. La legislación aplicable al ejercicio de la función pública notarial en nuestro país, no ha obtenido un reflejo normativo único, ni como Código Notarial ni como ley nacional. Sólo se pueden redactaron dos anteproyectos por la Academia Nacional del Notariado -en aquel entonces denominado Instituto Argentino de Cultura Notarial- De manera que que todo lo referente a la "función notarial" y a la "organización notarial" se basa exclusivamente en normativas locales; es decir, es la ley y reglamento que cada provincia sanciona, la que rige para el tratamiento orgánico de la actividad notarial, por lo que Vemos que existen en la República Argentina, veinticuatro leyes locales con su correspondiente reglamentación, con una misma finalidad pero con un ámbito de aplicación territorial diferente. A su vez, dentro de cada demarcación -empleado este término con un sentido "provincial"-, se advierte que la competencia territorial no es unívoca en todas las provincias. En algunas, como Buenos Aires o Río Negro, la competencia territorial para el ejercicio de la función se circunscribe al partido o departamento donde se encuentra la sede del registro notarial; en otras, en cambio, se rige por el radio de la circunscripción judicial, como sucede en la provincia de Chubut. O como acontece en las provincias de Neuquén y Mendoza, la competencia territorial para la prestación de la función notarial se extiende a todo el territorio provincial.

las programaciones, y 1.1.1.c) sobre los programas que se están aplicando , 1.1.1.d) sobre los programas que se están diseñando y 1.1.1.e) control sobre las finalidades.

2. La tecnología se emplea PARA la prestación del servicio público jurídico notarial. No es la tecnología la que presta el servicio.

3. Sugerimos implementar todos los medios y recursos posibles para reducir la brecha tecnológica dentro dentro de la República Argentina , y consecuentemente dentro del planeta: los nuevos límites geográficos estarán dados por las limitaciones tecnológicas

Estos procesos de desmaterialización (aparente ya explicamos) requieren el diseño especial de herramientas para poder implementarse, que serán diferentes en cada labor, trabajo o función y también en los distintos sitios geográficos. Pensamos que estarán en su evolución , en relación directa con la oferta y la demanda aunque lo ideal sería estar en una sintonía aproximada no tan lejana de un mundo sin fronteras como es el de los algoritmos , *donde precisamente los nuevos límites geográficos estarán dados por las limitaciones tecnológicas*, por lo que sugerimos reducir primero en la República Argentina la brecha tecnológica , y una vez dado ese gran paso, estamos seguros que el segundo paso a nivel regional y luego mundial, vendrá de la mano.

II. En PARTICULAR respecto de la aplicación del Documento Público Notarial Digital
1-Para que la aplicación del DPND no sea una utopía, o sea sólo una realidad de unas pocas demarcaciones , sugerimos diseñar un plan nacional por los mismos notariados del país , e ir cumpliéndolo paso a paso. Y que se arbitren las medidas necesarias para su concreción.

2- Lograr que la República Argentina sea parte de las nuevas fronteras tecnologizadas
;Deberá tenerse en cuenta los requerimientos y necesidades sociales, pero sin descuidar las nuevas fronteras que ya no son de límites geográficos, sino que están marcadas por los servicios tecnologizados. Estas nuevas delimitaciones, implican que el bienestar general también va de la mano con la inclusión en las políticas de desarrollo regionales, tanto en lo social, como laboral, económico, de salubridad, y de seguridad jurídica

3- Que sean los notarios los pioneros en desarrollar los mecanismos para la estimulación y crecimiento del mercado inmobiliario , asegurando así la transparencia y seguridad jurídica en los distintos procesos que se implementen.

BIBLIOGRAFÍA

ABELLA Adriana Instrumentos públicos en el Código Civil y Comercial de la Nación , Referencia Revista IUS ISSN 1870-2147 Nro. 36 año 2015.

COSOLA , Sebastián Justo. El Documento Notarial en el Código Civil y Comercial , Editorial Astrea, año 2020

COSOLA, Sebastián J. y **SCHMIDT**, Walter C., El Derecho y la Tecnología, Tomo I, Parte General, Thomson Reuters, La Ley, Buenos Aires, 2021.

CHIAPPINOTTO Laura, *El TITULO VALOR HIPOTECARIO*, de implementación esencialmente doméstica no bancaria ,en reemplazo del pagaré hipotecario velezano , cartular , “convertible” en no cartular para su securitización en un “mercado de capitales más inclusivo” , de conformidad con los lineamientos internacionales actuales y las leyes nacionales más recientes. Ponencia presentada en la 33 Jornada Notarial Argentina, 20, 21 Y 22 de septiembre Bariloche año 2018.

DI CASTELNUOVO, Franco; **FALBO**, Santiago. De la función notarial, las nuevas tecnologías y las actuaciones notariales en soporte digital. En: Jornada Notarial Argentina Nro 33 . San Carlos de Bariloche: 20, 21 Y 22 de septiembre de 2018.

FALBO, Marcelo Néstor. El blockchain en la actividad jurídica registral y notarial: y reflexiones sobre la evolución del pensamiento sobre estos temas ; p. 111-124 EN: Revista del Notariado. -- Buenos Aires : Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires ; octubre-diciembre 2018 ; 934

FALBO, Santiago; Otorgamiento del documento notarial digital, y circulación electrónica del documento notarial, Revista del Notariado, año 2017 Nro 95.

GARCIA COLLANTES, José Manuel: “Inmediación notarial y nuevas tecnologías. Una visión europea”. En Revista del Notariado, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, N° Especial CAR 2020-1, del 25/06/2020.

LAMBER Néstor Daniel, Documento Notarial Electrónico, Di Lalla Ediciones, año 2021

PANERO, Federico J., **BERBERIAN**, Carlos A., **BRESSAN**, Pablo E., **CALABRESE**, Valeria V., **CORDOBA GANDINI**, Joaquina, **DALLAGLIO**, Juan C., **DEL ZOPPO**, César L., **FRONTINI**, Elba M. de los A., **GUARDIOLA** Franciso J., **HERRERA**, María M., **HOTZ**, Francisco, **JURE RAMOS**, María Solange, **MIRABILE**, Andrea L., **RUSSO**, Martín L. en “Ejercicio de la función pública notarial en el ámbito virtual” trabajo presentado en las Jornadas Iberoamericanas de Puerto Rico en 2021.

PEREZ LOZANO, Néstor O. La Función Notarial. La función humana. Dictámen emitido al Consejo Federal del Notariado Argentino.

PELOSI, Carlos A. “El Documento Notarial”, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1980

Criterio y opiniones personales de la ponente.

Artículos en la web:

<https://onpi.org.ar/la-plataforma-de-notario-electronico-integra-al-notario-en-la-era-digital-conozca-las-funciones-de-cloud-backup-y-notarchain/> acceso el 6/4/2023.

<https://confilegal.com/20180118-los-notarios-europeos-analizan-en-valencia-la-adopcion-de-la-tecnologia-blockchain-para-sus-asuntos/?amp> info consultada el 6-4-2023

<https://confilegal.com/20180118-los-notarios-europeos-analizan-en-valencia-la-adopcion-de-la-tecnologia-blockchain-para-sus-asuntos/?amp>