

Abril / Junio / 2024

**998**

# REVISTA **NOTARIAL**

COLEGIO DE ESCRIBANOS  
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Fundada el 1 de agosto de 1894 - Decana de América

## **Director**

Eduardo Gabriel Clusellas

## **Comité de redacción y referato**

Mariano Costanzo

Gastón R. di Castelnuovo

Elba Frontini

María Luján Lalanne

Nicolás Agustín Soligo Schuler

Marcela Haydée Tranchini de Di Marco

Marcelo Eduardo Urbaneja

Año 130 - Av. 13 N° 770 (B1900TLG)

La Plata - Provincia de Buenos Aires - República Argentina





CONSEJO DIRECTIVO

**2024/2026**

**Presidente:** Guillermo Aníbal LONGHI

**Vicepresidente 1º:** Maximiliano MOLINA

**Vicepresidente 2º:** Haydée Sabina PODREZ YANIZ

**Secretaria de Gobierno:** Carina PÉREZ LOZANO

**Secretaria de Asuntos Previsionales:** María Paula VELILLA

**Secretario de Aportes:** Diego Daniel de SAN PABLO

**Secretario de Administración:** Francisco Eitel BARRETO PELTZER

**Secretario de Informática:** Andrés MARTÍNEZ (h)

**Secretario de Relaciones Institucionales:** Carlos Agustín SÁENZ

**Tesorera:** María Beatriz AGUIRRE

**Protesorero:** Santiago Francisco Oscar SCATTOLINI

### **Consejeros**

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Cristina Noemí ARMELLA        | Bruno MAUGERI                |
| Pablo Alexander BALERO RECHE  | Carlos María MORELLO         |
| Silvina Verónica BENTO        | Juan Matías MORRONE          |
| Zulma Aurora DODDA            | Valeria Laura PEPE           |
| Juan Esteban FAL              | Laura Marisa PATRICIO        |
| Juan Manuel GARCÍA            | Claudio Federico ROSSELLI    |
| Juan Pablo GIANNINI           | María Andrea Sánchez NEGRETE |
| Mariano Martín GUERRA         | Lorena SUANNO                |
| Sebastián LASSALLE            | Susana Mabel SURACE          |
| María del Pilar LLORENS ROCHA | Sebastián VINAGRE            |

**Decano Honorario del Notariado Bonaerense:** Natalio P. ETCHEGARAY

# Delegaciones del Colegio de Escribanos

|                 |                                                                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AZUL            | Marcela Marta Voiscovich<br>Av. 25 de Mayo 545 - (B7300FXF) - Tel. (02281) 43-2998                         |
| BAHÍA BLANCA    | Ariel Martín Moreno<br>Belgrano 252 - (B8000IJF) - Tels. (0291) 452-2953 / 453-9849                        |
| DOLORES         | Cora María Barreto Peltzer<br>Buenos Aires 536 - (7100) - Tel. (02245) 44-7699                             |
| JUNÍN           | Hernán Itoiz<br>General Paz 28 - (B6000FKB) - Tel. (0236) 443-2509                                         |
| LA PLATA        | Emilio Eduardo Ballina Benites<br>Calle 48 N° 716 - (B1900AND) - Tel. (0221) 482-9601                      |
| LOMAS DE ZAMORA | Gonzalo Matías Vásquez<br>Avda. Meeks 420 - (B1832DEJ) - Tels. (011) 4244-1453 / 6403 / 6408               |
| MAR DEL PLATA   | Carlos Martín Pagni<br>Avda. Independencia 2190 - (B7600DIR) - Tels. (0223) 493-6612 / 495-3649            |
| MERCEDES        | Luis Felipe Basanta<br>Calle 18 N° 730 e/ 29 y 31 - (B6600HJT) - Tel. (02324) 42-4738                      |
| MORÓN           | Patricio Rodolfo Villamayor<br>San Martín 283 - (B1708IHE) - Tels. (011) 4629-8658 / 4628-8243 / 4627-5093 |
| NECOCHEA        | Andrea Fernanda Salvini<br>Calle 65 N° 2755 - (B7630HLY) - Tel. (02262) 43-1482                            |
| NUEVE DE JULIO  | Pablo Alejandro di Giano<br>Avda. Libertad 836 - (B6500EVV) - Tel. (02317) 42-2123                         |
| PERGAMINO       | Alfredo Ceferino Troilo Marcos<br>Leandro N. Alem 623 - (B2700LHM) - Tel. (02477) 42-3971                  |
| SAN ISIDRO      | Ana Antonieta Lavecchia<br>Chacabuco 484 - (B1642CHF) - Tels. (011) 4743-2052 / 3629                       |
| SAN MARTÍN      | Viviana Beatriz Martínez<br>Calle 91 (San Martín) N° 1834 - (B1650BEF) - Tels. (011) 4752-6132 / 4755-5630 |
| SAN NICOLÁS     | Carlos Guillermo Ríos<br>Calle de la Nación 219 - (B2900AAE) - Tel. (0336) 442-5821                        |
| TANDIL          | Marcos María Badillo<br>Gral. Martín Rodríguez 453 - (B7000AOI) - Tel. (0249) 442-5734                     |
| TRENQUE LAUQUEN | Francisco Alejandro Chicote<br>Avda. Leandro N. Alem 172 (B6400BBO) - Tel. (02392) 42-2105                 |





# Sumario

Abril / Junio / 2024

REVISTA **NOTARIAL 998**

## Editorial

|                                                                               |   |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|
| La 43 Jornada Notarial Bonaerense<br>Mar del Plata, 24 al 27 de abril de 2024 | 9 |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|

## 43 Jornada Notarial Bonaerense

### Despachos aprobados

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Despacho tema 1 "Función certificante. Soporte analógico y digital" | 13 |
| Despacho tema 2 "Donaciones"                                        | 23 |
| Despacho tema 3 "Adultos mayores"                                   | 31 |
| Despacho tema 4 "Mecanismos innovadores de financiamiento"          | 41 |

## 43 Jornada Notarial Bonaerense

### Trabajos premiados

|                                                                                                                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Función certificante digital<br><b>Santiago Francisco Oscar Scattolini</b>                                                                                                           | 61  |
| Viviendas colaborativas. Herramienta para la planificación del<br>proyecto de vida de las personas adultas mayores<br><b>Macarena Morcillo</b>                                       | 109 |
| Donaciones: respuestas simples para preguntas habituales<br><b>Laura Inés Vázquez y Luis Rogelio Llorens</b>                                                                         | 133 |
| La incorporación de herramientas digitales a la función notarial<br>para la certificación de instrumentos privados redactados<br>en idioma extranjero<br><b>Tomás Augusto Lamber</b> | 153 |

## **Academia Nacional del Notariado**

Coexistencia de testimonios en soporte papel y digital de escrituras públicas matrices. Marco legal actual. Publicidad cartular. Buena fe negocial

**Jorge Panero y Zulma A. Dodda**

**195**

Los conceptos vertidos en los artículos firmados representan la opinión de sus autores, no comprometiendo la posición institucional del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

ISSN 0325-4607

## **Editorial**

### **43 Jornada Notarial Bonaerense**

Como tradición vinculada tanto a la capacitación como al encuentro, la Jornada Notarial Bonaerense, organizada ininterrumpidamente por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires desde 1957, representa indudablemente un ámbito académico de referencia más allá de los límites de nuestra demarcación.

Su continuidad es testimonio de la importancia irrenunciable que la capacitación y el intercambio profesional tienen en la consolidación del notariado como creador de derecho, así como en la atención que la entidad organizadora presta a la formación continua de sus integrantes.

El prestigio de nuestra tradicional cita se refleja en la jerarquía de los trabajos premiados. Ser distinguido por el Comité Calificador de trabajos de la JNB implica alcanzar un reconocimiento que va más allá de lo individual, ya que otorga validez académica y proyecta la labor de los profesionales que dedicaron tiempo a la elaboración de aportes intelectuales en un rol protagónico dentro del desarrollo doctrinario y legislativo de la profesión notarial.

En este número de Revista Notarial se reproducen los cuatro trabajos que merecieron la mayor calificación por parte de los colegas que evaluaron decenas de ponencias. Su calidad y rigor académico constituyen un aporte sustantivo.

Como es habitual, la publicación se complementa con el contenido de los despachos de las comisiones de trabajo aprobados en el plenario de clausura del encuentro, que a nuestro criterio completan una visión sobre la evolución de las reflexiones colectivas y su impacto en la labor de custodia de la seguridad jurídica que define a nuestra profesión.

La 43JNB, celebrada en la ciudad de Mar del Plata, abordó cuatro temas de gran actualidad:

Tema 1- Función certificante: soporte analógico y digital

Tema 2- Donaciones

Tema 3- Adultos mayores

Tema 4- Mecanismos innovadores de financiamiento

En ese marco, el nivel de los trabajos premiados y su profundidad ofrecen un panorama del estado de evolución del pensamiento jurídico-notarial en un momento histórico particular, en el cual la disciplina enfrenta desafíos vinculados con la incorporación del avance tecnológico sin poner en riesgo su esencia y valores fundamentales.

Eduardo Gabriel Clusellas

## **43 Jornada Notarial Bonaerense**

Despachos  
aprobados



## Tema 1

# FUNCIÓN CERTIFICANTE. SOPORTE ANALÓGICO Y DIGITAL

## **Autoridades**

**Presidente:** Karen Maína WEISS

**Vicepresidente:** Rodolfo VIZCARRA

**Secretarios:** Juan Andrés BRAVO y María Itatí LONGHI

**Comisión redactora:** Karen Maína WEISS (Delegación Dolores), Rodolfo VIZCARRA (Delegación La Plata), Marcela Viviana SPINA (Delegación San Martín), Santiago F. O. SCATTOLINI (Delegación Bahía Blanca), María Itatí LONGHI (Delegación Mar del Plata), Federico DROGUE (Delegación La Plata), Mariana HEFLING (Delegación Lomas de Zamora), Juan Andrés BRAVO (Delegación San Nicolás), Guillermo Martín ÁLVAREZ (Delegación Nueve de Julio), Mariángeles PERSONENI (Colegio de Escribanos de Córdoba).

**Relatores:** Federico DROGUE (Delegación La Plata) y Juan Andrés BRAVO (Delegación San Nicolás)

## DESPACHO

La Comisión del Tema 1 de la 43 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE propone, de forma unánime:

Existe un derecho humano al servicio notarial, que surge del juego de la inexcusabilidad de la función y de las necesidades de las personas, que debe prestarse con excelencia jurídica, apegado a las formalidades legales, a los derechos humanos, y con especial atención a las personas en situación de vulnerabilidad, en cualquiera de sus formas; brindando un trato digno y respetuoso libre de todo tipo de discriminación. El acceso al servicio notarial es una de las vías del acceso a la justicia en los términos del art. 13 de la Convención de Derechos de las Personas con Discapacidad.

El notario como apoyo institucional de las personas más vulnerables, deberá realizar los ajustes razonables para facilitar el ejercicio de su capacidad jurídica, de acuerdo con el principio "pro personae". Dentro de los ajustes razonables podrá recurrirse a todo lenguaje y uso de apoyos para la comunicación con el requirente; pudiendo ser objeto de certificación la aplicación de firmas que fueran puestas de otra forma no tradicional, como las efectuadas con la boca, con los pies, con otra mano, o las impresiones digitales del pie. Se aplican también a la certificación de firmas el manual de buenas prácticas para la actuación de personas con discapacidad de la UINL y del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Las operaciones de ejercicio que configuran de manera directa la fe pública y los juicios notariales son indelegables.

A los efectos de la realización del juicio de identificación del art. 306 inc. a) del Código Civil y Comercial de la Nación, el notario podrá valerse del documento oficial que, expedido con fines identificatorios, cuente con tal aptitud.

Las reproducciones de los documentos identificatorios de los requirentes de las certificaciones de firmas deberán ser conservadas, en soporte analógico o digital, por un plazo no menor a cinco años conforme surge de los plazos de prescripción general del régimen civil.

Al realizar la calificación de la representación en las certificaciones, resulta aplicable por analogía, el art. 307 del Código Civil y Comercial de la Nación. Es el notario quien debe evaluar la aptitud de los instrumentos presentados. Puede valerse de documentación certificada con efecto de traslado (v.gr copia certificada inscrita por el órgano registrador correspondiente), y no de documentación certificada con eficacia meramente probatoria (v.gr copia certificada).

A los efectos del cumplimiento del precepto del art. 6 inc. 7) del Reglamento Notarial de Certificaciones de Firmas e Impresiones Digitales, cuando el notario intervenga en la certificación de firma de un representante (orgánico, legal, o voluntario), que haya comparecido en tal carácter ante el mismo registro notarial, podrá remitirse en el acta del Libro de Requerimientos de Certificación de Firmas e Impresiones Digitales, a la representación relacionada en otra acta, sea del libro actual o de un libro anterior, o del protocolo de su registro.

El notario en su calidad de certificante tiene un deber funcional diferente al de la actuación protocolar. En esta actuación está inmerso el deber de asesoramiento, limitado al objeto de la certificación notarial y a las principales consecuencias de dicha certificación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula transitoria del actual Reglamento de Actuación Notarial Digital del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, en el ámbito digital el requisito del libro de requerimientos (art. 176 del Decreto-Ley 9020/78) queda cumplido con la utilización de la correspondiente Plataforma de Actuación Notarial provista por el Colegio de Escribanos, que permite tener acceso a los datos de gestación de la actuación y al documento notarial digital junto con el documento portante.

Las certificaciones bancarias por cotejo no son certificaciones de firma. Su eficacia se circunscribe al ámbito bancario.

El documento notarial digital es una especie del documento notarial que se funda en los principios de la teoría general del instrumento público y de equivalencia funcional.

Sobre la base normativa de los artículos 262, 284, 286, 287, 289 inc. b), 296 del Código Civil y Comercial de la Nación y los artículos 171 a

177 del Decreto-Ley 9020/78 es viable la certificación de firma electrónica.

La competencia fedante notarial, confiere el carácter público a los procesos de digitalización y su resultado documental, con validez, oponibilidad y eficacia jurídica para todos los ecosistemas digitales.

Los certificados notariales digitales de reproducción de documentos notariales electrónicos, su síntesis, resúmenes y extractos están comprendidos en el art. 171 inc. a) del Decreto-Ley 9020/78. Su traslado o circulación se concreta a través de los folios notariales digitales de reproducción o de certificación de firma ológrafa y reproducción digital.

El certificado notarial de reproducción digital da certeza bajo fe pública de la concordancia del dato y la realidad física que por él se digitaliza.

El documento objeto de la certificación de reproducción puede ser en soporte físico o digital y estar firmado o no. A su vez se pueden efectuar certificaciones analógicas de documentos papel, de documentos digitales nativos o no.

De estas posibilidades surgen las siguientes categorías de certificados:

- 1) Certificación de reproducción analógica de documento digital por transcripción literal de su contenido, por ejemplo, copias mecanografiadas del libro digital de una SAS.
- 2) Certificación de reproducción digital de documento analógico por transcripción, por ejemplo, copia de parte pertinente de un acta de un libro físico de una sociedad.
- 3) Certificación de reproducción analógica de documento digital por reproducción o copia de su imagen (impresión del documento visualizado), por ejemplo, certificación de constancias de inscripciones impositivas, constancia de CUIL, facturas de servicios, aplicaciones, capturas de pantalla de contenido de redes sociales, etc.

- 4) Certificación de reproducción digital de un documento analógico por digitalización de su contenido (escaneo), por ejemplo la certificación del contrato constitutivo de una sociedad comercial mediante la digitalización por escaneo, así como cualquier otra documentación cuyo original fuera analógico escaneado para certificar la copia.
- 5) Certificación de reproducción digital de un documento digital.

Se propone que el Comité Ejecutivo del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, en uso de la facultad delegada por la parte final del art. 7 del Reglamento de Actuaciones Digitales aprobado el 23/2/2024, autorice expresamente en todos los casos la expedición en Folios de Actuación Digital del acto público de certificación de firma ológrafa o impresión digital en un instrumento privado en soporte papel, conviviendo ambos soportes.

El uso de aplicaciones de herramientas para realizar traducciones instantáneas *online* de instrumentos privados redactados en otro idioma que el nacional, es idóneo para complementar o actualizar el conocimiento del idioma por el notario bonaerense al que se le requiere la certificación de las firmas.

El requisito de conocer el idioma no nacional por el notario certificador, no requiere un dominio literal y perfecto, ni su previa titulación homologada por el Estado nacional o extranjero u organismos supranacionales. Debe permitir un somero juicio a simple vista de no contener cláusulas manifiestamente contrarias a las leyes o solemnidades establecidas en las disposiciones legales.

El uso de aplicaciones de software para realizar traducciones satisface el requisito de conocimiento del art. 174, inc. 4 del Decreto-Ley 9020/78 para certificar firmas por el notario bonaerense, que puede reunir las condiciones para evitar la comisión de un daño antijurídico notorio a simple vista, y se concreta cuando se constata la forma del acto jurídico y se obtiene una comprensión del documento redactado en idioma extranjero.

El conocimiento del idioma puede ser previo o simultáneo, por medios de enseñanza tradicionales o informáticos, en la medida que la ley no estipula cuándo debe ser adquirida la mencionada sapiencia,

y queda a la discrecionalidad del notario si decide realizar un estudio del mismo recurriendo a herramientas digitales para aceptar el requerimiento o repudiarlo *in limine*.

El uso de traductores *online* no es autosuficiente, sino que proporciona un conocimiento parcial y debe estar acompañado de una actividad intelectual de parte del notario certificante, y tienen la finalidad de complementar o estimular el conocimiento del notario, no reemplaza al traductor público.

El uso de software es admisible en el ámbito de la certificación notarial de firmas e impresiones digitales en los instrumentos privados y particulares, y no son aplicables por analogía las normas de la escritura pública (arts. 302 Código Civil y Comercial de la Nación).

Al efecto de cumplir con la atestación que exige el art. 174, inc. 4, Decreto-Ley 9020/78, no es necesario dejar constancia de cómo o cuándo el notario obtuvo el conocimiento del idioma diferente al nacional.

De *lege ferenda* se propone la modificación del art. 174, inc. 4 del Decreto-Ley 9020/78 por la siguiente redacción:

"No se certificará la autenticidad de firmas e impresiones digitales [...] En el supuesto de hallarse redactado en lengua diferente a la nacional que el notario no conozca, excepto cuando deje constancia en la certificación de dicha circunstancia. Podrá solicitar su previa traducción".

La firma digital, la firma ológrafa en soporte digital y la electrónica pueden ser objeto de certificación notarial a distancia mediante el uso de una plataforma provista y controlada por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

La administración, realización y supervisión de hechos y actos digitales efectuados en la comparecencia en línea, por el notario le atribuye certeza pública a la integración documental para la gestación del instrumento privado con firma certificada.

En la comparecencia en línea, el requerimiento de la certificación notarial de toda suscripción por medio de la firma electrónica u ológrafa digitalizada, le confiere eficacia equivalente a la firma digital, a la que suma el reconocimiento de contenido conforme el art. 314 Código Civil y Comercial de la Nación.

La aceptación de Términos y Condiciones de Uso en la plataforma de actuación a distancia, importan el consentimiento del usuario a la utilización de firma ológrafa digitalizada vinculada al instrumento en soporte electrónico resultante, a los efectos de permitir la certificación de firma que prueba su autoría, con los efectos formales del art. 171 inc. 4, Decreto-Ley 9020/78.

La legalización remota de firma ológrafa de notario en documento en soporte papel, permite que cualquier notario requiera la legalización del documento firmado por cualquier otro. El notario requirente de legalización de firma de otro notario no asume ninguna función legalizante ni responsabilidad sobre la veracidad o no de la firma y sello a legalizar.

Los certificados e informes catastrales expedidos por ARBA mediante el sistema digital establecido por la normativa vigente, son documentos digitales, firmados digitalmente, por lo que deben ser verificados por el órgano receptor.

El acto jurídico privado otorgado por la o las partes se diferencia y no se confunde con el acto público notarial certificante de la prueba de autoría, independencia que se mantiene para su exteriorización y traslado en los soportes elegidos.

Se considera a la impresión de documentos digitales o electrónicos, verificados por el notario interviniente, como originales, en los términos del art. 307 del Código Civil y Comercial de la Nación; siendo suficiente para su agregación al protocolo firma y sello del notario.

Se consideran a los documentos electrónicos portantes de una firma ológrafa en soporte electrónico certificada por un notario, como instrumentos privados en los términos de los arts. 287 y 314 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Se sugiere la utilización del término “comparecencia en línea”, en lugar de otros como “actuación a distancia”.

Cuando la ley no impone restricción al soporte de instrumentación, los requirentes o, en su defecto, el notario, determinará que el soporte del certificado o traslado sea analógico o digital. No existe fundamento jurídico que justifique la exigencia de determinado soporte por los órganos receptores del documento digital, basados en la mera preferencia.

La tecnología y la digitalización de las relaciones humanas posicionan a la notaría como una puerta de ingreso analógica al ámbito jurídico digital, plenamente accesible e idónea para achicar la brecha entre los usuarios más vulnerables y la tecnología.

La función certificante vinculada a las nuevas modalidades de comparecencia en línea nos conmina a una capacitación específica y adecuada.

El aprendizaje permanente, la innovación constante y la versatilidad en la respuesta a nuevos requerimientos, permiten prestar un servicio de excelencia jurídico y tecnológico a través de instrumentos digitales y analógicos con la característica fe pública notarial.

### **Aporte de la Secretaría de Servicios Jurisdiccionales de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires:**

“La intermediación no es un concepto exclusivo del derecho notarial, es una directiva de la función pública.

La Suprema Corte de Justicia en este proceso de actualización tecnológica y en sus atribuciones reglamentarias, como cabeza del Poder Judicial, entiende que la presencia que implica la intermediación no requiere que los operadores jurídicos del sistema involucrados, tanto en procesos judiciales como administrativos, se encuentren en el mismo sitio, pudiendo la función judicial estar igualmente en contacto directo con los hechos, los actos y con la percepción de los sentidos, ya que el ciberespacio no tiene fronteras.

Los nuevos factores de vinculación como las plataformas de video conferencias o cualquier otro medio electrónico que acompañe los avances de la tecnología de la comunicación e información acompañarán este proceso inalcanzablemente en todos los ámbitos del derecho."

43 Jornada Notarial Bonaerense

Tema **2**

Donaciones

## **Autoridades de la Comisión**

**Presidente:** Elba María de los Ángeles FRONTINI

**Vicepresidente:** Leandro Nicolás POSTERARO SÁNCHEZ

**Secretaria:** Andrea SALVINI

**Comisión redactora:** Elba María de los Ángeles FRONTINI, Leandro Nicolás POSTERARO SÁNCHEZ, María Mercedes BRAGA FUSTA, Joaquina CÓRDOBA GANDINI, Dra. María Martha CÚNEO, Zulma A. DODDA, Lucas Manuel KORENBLIT, Francisco HOTZ, Marta Rosa PIAZZA, Luciana RIVERA, Martín Leandro RUSSO, Andrea SALVINI y Laura Inés VÁZQUEZ.

**Relatores:** Lucas Manuel KORENBLIT y Luciana RIVERA

VISTO:

Que en el tema 2 de la 43JNB se consideró la temática referida a Donaciones, desarrollándose el debate con el abordaje de los siguientes subtemas: 1. Donaciones: Donación sin transmisión de dominio. Formación del consentimiento. 2. Reversión de donaciones. 3. La modificación de CCyC por la ley 27.587. 4. Partición por donación de ascendientes.

Y CONSIDERANDO:

Que se presentaron veintiún trabajos que abordaron los subtemas mencionados, todos los cuales fueron defendidos y debatidos en el seno de la Comisión, en un marco de respeto y clima de generación de conocimiento colaborativo.

La Comisión del tema 2, de la 43 JNB, resuelve elevar a este Plenario el siguiente despacho:

### **A- Donaciones: Donación sin transmisión de dominio. Formación del consentimiento.**

1. La donación es un contrato consensual con efecto obligatorio.
2. Título y contrato no son conceptos análogos. El título es un acto jurídico cuyo fin inmediato es la transferencia dominial (art. 1892 CCyC), la cual puede estar ausente en el contrato de donación, dado su contenido obligatorio y su sujeción irrestricta a la autonomía de la voluntad.
3. El contrato y el título podrán instrumentarse en diferentes momentos. El contrato de donación es definitivo, no preliminar, e implica la indisponibilidad del bien por parte del donante, quedando la revocabilidad limitada a los casos previstos en el art. 1569 CCyC. En consecuencia, debe distinguirse este supuesto de la oferta de donación, por cuanto esta última es esencialmente revocable dada su naturaleza unilateral y recepticia.
4. El contrato de donación debe otorgarse por escritura pública (art. 1552 CCyC) bajo pena de nulidad. Si se dona difiriendo la transferencia de dominio, carece de vocación registral, siendo innecesaria la solicitud de

certificados registrales, administrativos o catastrales. Se mantendrá la titularidad del donante hasta el momento de otorgarse el título.

5. Contrato y posesión no son suficientes para transmitir el dominio puesto que a los efectos de la transmisión del derecho real se requiere título y modo (art. 1892 CCyC). El contrato queda perfeccionado siendo indistinta la entrega o no de la posesión. Una vez celebrado el contrato, el momento de la tradición posesoria determina el comienzo del cómputo del plazo del art. 2459 CCyC.
6. La escritura por la que se otorgue el título al dominio será el instrumento registrable en los términos del art. 2 de la Ley 17.801.
7. De conformidad con el art. 1551 CCyC el donante debe tener el dominio de la cosa objeto del contrato de donación.
8. Es posible que el donante otorgue poder para cumplir con las obligaciones que emergen del contrato de donación. Dadas las condiciones previstas en el art. 380 inc. b) del CCyC el poder tiene efectos póstumos.

### ***Donaciones Solidarias***

1. El art. 1547 del CCyC simplificó el tratamiento de las donaciones, regulando solamente la oferta conjunta a varias personas "solidariamente", dejando de lado clasificaciones anteriores que han sido debatidas ampliamente por la doctrina, respetando la voluntad de las partes al momento de contratar, quienes establecerán los alcances del contrato.
2. La modalidad "solidaria" en las donaciones implica que la aceptación por un solo donatario ocasiona la transferencia total del dominio a su favor, permitiendo a los demás donatarios aceptar en diferentes momentos, aún con posterioridad al fallecimiento del donante, no siendo de aplicación el art. 1545 del CCyC.
3. El dominio que se transmite en la donación solidaria es un dominio imperfecto en cabeza del primer aceptante únicamente en la proporción de los donatarios que no aceptaron, ya que la característica de la perpetuidad se ve afectada. En consecuencia, constituye un dominio revocable, en la parte imperfecta (art. 348 CCyC), siendo de aplicación el plazo de 10 años para la aceptación por los donatarios (art. 1965 CCyC).

4. El art. 1547 del CCyC debe ser interpretado en forma integral y si la aceptación de uno de los donatarios se hace imposible por su muerte o por revocación del donante, la donación entera se debe aplicar a los que aceptaron.
5. En consecuencia, la donación solidaria constituye una solución jurídico - práctica y eficaz para la planificación sucesoria.
6. La aplicación de la "donación entera" se refiere al "objeto" y no a los "sujetos", ya que con la primera aceptación no se considera aceptada por los demás donatarios ni resulta que la aceptación de uno beneficia a quienes no aceptaron.
7. Debe publicitarse en los registros de la propiedad inmobiliaria tanto en el rubro titularidad de dominio, consignando expresamente una leyenda que indique "que la donación es solidaria en los términos del art. 1547 del CCyC". Deberá procederse de igual manera ante la toma de razón de las medidas cautelares que ingresan al organismo.
8. La titularidad de dominio registral, deberá constar en su totalidad a nombre del primer donatario aceptante, a medida que los demás donatarios acepten el porcentaje del primer aceptante decrecerá en la proporción que corresponda.
9. A los fines de la instrumentación de la primera aceptación, deberá solicitarse los certificados de dominio, inhibición y catastral, en los casos que éste último corresponda; para las demás aceptaciones será suficiente la solicitud de "informe de dominio".

## **B- REVERSIÓN DE DONACIONES**

1. Siguiendo a López de Zavalía decimos que "la reversión es la aniquilación retroactiva de una donación prevista en una cláusula accidental de reversibilidad (...)".
2. La revocación al dominio se produce de pleno derecho una vez acaecido el hecho estipulado en la condición.
3. Si el hecho condicionante de la reversión se encuentra relacionado con el

fallecimiento, es de aplicación la enumeración taxativa establecida en el art. 1566 CCyC. Es posible someter la donación a otras condiciones resolutorias, siempre que su cumplimiento no dependa de la voluntad del donante.

4. El pacto de reversión puede realizarse con posterioridad al otorgamiento de la donación, siempre que los bienes se encuentren en el dominio del donatario y no será oponible a terceros que no pudieron conocerlo, antes de su inscripción registral. Tratándose de inmuebles o muebles registrables se requerirá escritura pública (art. 1017 CCyC).
5. La reversión constituye un supuesto de resolución automática del dominio. Acecido el cumplimiento de la condición o el plazo, el dominio vuelve al donante, de pleno derecho.
6. La revocación del dominio es retroactiva conforme el régimen general del dominio revocable (art. 1567, 1967 y 1969 CCyC), por lo que quedan sin efecto todos los actos que hayan realizado el donatario o sus sucesores.
7. Producida la reversión, el dominio regresa al transmitente libre de todos los actos jurídicos que el dueño revocable haya otorgado en el lapso que duró su derecho, desplazando todas las situaciones jurídicas registradas inclusive los gravámenes que pudieran haberse trabado.
8. De acuerdo a lo establecido por el art. 1965 del CCyC, transcurrido el plazo de diez años se consolida el dominio en cabeza del donatario. Este plazo se aplica también a las donaciones otorgadas con cláusula de reversión con anterioridad al 1 de agosto de 2015 (art. 7 CCyC). Votación por mayoría.
9. De *lege ferenda*: se propone la modificación del Código Civil y Comercial que excluya al pacto de reversión del plazo fijado por el art. 1965 de dicho ordenamiento.
10. La reversión no altera el carácter de propio o ganancial del bien objeto de la misma.
11. La renuncia a la cláusula de reversión puede ser expresa o tácita, general o especial, absoluta o relativa, total o parcial. Tratándose de inmuebles se requerirá escritura pública (art. 1017 CCyC) y en caso de corresponder, asentimiento conyugal.

12. Transcurridos diez años desde el otorgamiento del título constitutivo del dominio imperfecto, el mismo queda perfeccionado (art. 1965 CCyC). Este caso no requiere publicidad ni rogación registral.

## **C- LA MODIFICACIÓN DEL CCYC POR LA LEY 27.587**

1. La ley 27.587 modificó el régimen de las donaciones en lo atinente a su pretendida observabilidad, al priorizar la seguridad jurídica dinámica por sobre la protección del instituto de la legítima.
2. Como consecuencia de las modificaciones de los arts. 2386, 2457, 2458 y 2459 del CCyC, los títulos provenientes de donaciones, ya sea a legitimarios o a terceros, no son observables ni cuestionables, independientemente de la fecha en que hayan sido otorgados.
3. La existencia de una donación como antecedente no obsta a la buena fe del tercer adquirente. La buena fe se presume.
4. En consonancia con lo resuelto en la 34 JNA, se propone de *lege ferenda*, respetar los lineamientos establecidos por la Constitución Nacional, los tratados y convenciones internacionales con rango constitucional, otorgar la libertad de disponer, con la consecuente abrogación del instituto de la legítima hereditaria, a efectos de fortalecer la certeza de la circulación de los títulos y seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. La libertad de disposición encontrará su límite en relación a la protección de personas menores de edad, personas con discapacidad, en los términos del art. 2448 CCyC o con capacidad restringida.

### ***Algunas incidencias de Derecho Ambiental***

El notariado puede desempeñar un rol activo en lo que respecta a la protección del patrimonio cultural, mediante el asesoramiento e instrumentación de documentos jurídicos que contemplen la subordinación al orden público ambiental e incluyan medidas de preservación de los inmuebles con alto valor histórico, artístico, arquitectónico y urbanístico. La donación de inmuebles con cargo de contenido ambiental es un contrato bilateral en el que las partes, donante y donataria, se obligan recíprocamente la una hacia la otra, e inclusive quedan obligadas frente a la comunidad por tratarse el

cargo de derechos de incidencia colectiva. En caso de incumplimiento del cargo ambiental por parte del donatario, su ejecución puede ser exigida por el donante, sus herederos, el beneficiario del cargo en caso de haberse estipulado y también por cualquier persona que revista el carácter de afectada en los términos del art. 43 de la CN y el art. 30 de la Ley General del Ambiente número 25.675 y por el Ministerio Público.

## **D- PARTICIÓN POR DONACIÓN**

1. La partición por donación es un acto con eficacia traslativa, irrevocable, requiere la aceptación de todos los donatarios. Si bien no pueden pactarse compensaciones a favor de los otros descendientes, pueden establecerse cargos.
2. El asentimiento para la partición por donación de los bienes de titularidad de uno de los cónyuges bajo el régimen patrimonial de comunidad, no debe considerarse una renuncia anticipada a los derechos del cónyuge que lo prestó al momento de la disolución del régimen de comunidad.
3. En el supuesto de bienes en condominio de los cónyuges bajo el régimen patrimonial de comunidad, se requiere el acto conjunto de ambos. Se admite que la partición por donación de bienes propios de uno de los cónyuges incluya al otro, quien conserva la vocación hereditaria. Estas particiones constituyen un contrato admitido entre los cónyuges, al igual que el mandato y la constitución de sociedades; siendo una excepción a la inhabilidad general del art. 1002 inciso d) del CCyC. sin necesidad de mutar al régimen de separación de bienes.
4. El ascendiente debe intervenir en todos los actos. La aceptación debe llevarse a cabo en vida del mismo, de su cónyuge, del descendiente-donatario y del resto de los descendientes, para que se perfeccione la partición por donación.
5. La determinación del valor de los bienes objeto del acto, realizada por el ascendiente, su cónyuge y todos los descendientes es irrevocable.
6. Las partes podrán pactar la modificación de la atribución preferencial legalmente impuesta de la propiedad o el derecho de locación y de los muebles de la residencia habitual. El cónyuge supérstite no podrá invocar el derecho real de habitación, cuando fallezca el donante.

Tema **3**

**ADULTOS MAYORES**

**Presidente:** Gonzalo Matías VÁSQUEZ

**Vicepresidente:** María Cecilia LÓPEZ

**Secretaria:** Macarena MORCILLO

**Comisión redactora:** Rodrigo AGUIRRE, Sofía Victoria BECERRA VÁSQUEZ, María Elina MOLINARI, Macarena MORCILLO, Daiana PÉREZ, Santiago PINTO, Martín Roberto TÓTARO y Dras. María Isolina DABOVE y María Luciana CASTRO.

**Relatores:** Dra. María Luciana CASTRO y Santiago PINTO.

## DESPACHO

La Comisión del Tema 3 de la 43 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE propone:

1. Dada la normativa internacional con jerarquía constitucional que rige en la materia, y en especial la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, que dispone que se adquiere el carácter de persona mayor a partir de los 60 años de edad, y que la expectativa de vida en nuestro país se ubica en torno a los 83 años de edad, se genera una ventana de tiempo de 20 años que requiere de la protección de derechos.
2. El aumento en la expectativa de vida a nivel mundial impone la necesidad de construir herramientas jurídicas acordes con esta realidad.
3. Las personas mayores deben recibir el mismo trato que el resto de la sociedad con base en el principio de igualdad y no discriminación por vejez. La garantía y protección de los derechos de las personas mayores, de su dignidad y autonomía, emergen como imperativos éticos y legales ineludibles.
4. El Código Civil y Comercial de la Nación prevé herramientas que permiten a las personas mayores planificar su patrimonio y estipular disposiciones relativas a mantener su proyecto y calidad de vida ante la eventual pérdida de sus aptitudes de autogobierno, asegurando su derecho a ser oído y el resguardo y protección de su voluntad y dignidad en condiciones de igualdad.
5. La Guía Notarial de Buenas Prácticas para Personas con Discapacidad elaborada por la Unión Internacional del Notariado, adaptada por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, cobra especial relevancia al estipular principios y/o recomendaciones a tener en cuenta cuando nos encontramos ante personas adultas mayores en situación de vulnerabilidad.
6. El notariado en ejercicio de una función pública, resguarda la voluntad de las personas mayores, brinda asistencia y asesoramiento claro y preciso, recaba sus requerimientos y dota de seguridad jurídica a los actos otorgados por éstos informándoles sobre los recursos legales disponibles para garantizar sus derechos, adaptados a sus necesidades individuales. Su actuación debe adecuarse a lo impuesto por el derecho interno y al

régimen interamericano. Esta obligación es extensiva a los colegios profesionales que los nuclean, los que deberán abogar por iniciativas y medidas que faciliten la integración de las personas mayores en las relaciones contractuales.

7. Para cumplir acabadamente con este propósito, el notariado deberá capacitarse permanentemente en estas materias. Los colegios de escribanos deben fomentar espacios de debate y capacitación sobre temas vinculados al derecho de la vejez.
8. La escritura pública es la herramienta jurídica más adecuada para plasmar la voluntad con relación a aspectos personalísimos y decisiones autorreferentes, tales como derechos sobre el propio cuerpo, consentimientos informados, directivas anticipadas de salud, poderes preventivos, actos de autoprotección, testamentos y disposiciones patrimoniales.
9. La denegación del servicio notarial en actos jurídicos requeridos por personas mayores, solo por el hecho de su edad, importa un acto de discriminación.
10. En cumplimiento de las disposiciones convencionales con jerarquía constitucional, se recomienda que el notariado preste especial atención a la adecuación y adaptación de espacios físicos y accesibilidad en sus notarías a fin de facilitar el acceso al servicio notarial de personas mayores. También podrá constituirse personalmente en el lugar de residencia del requirente.

## **CAPACIDAD Y VULNERABILIDAD**

1. El envejecimiento por sí mismo no debe ser entendido como sinónimo de incapacidad o pérdida y deterioro de las facultades de autogobierno para la toma de decisiones, por ser un proceso natural inherente a nuestra condición de seres humanos, transitándolo cada uno de manera diferente.
2. La persona mayor tiene derecho a decidir sobre sí misma, su salud y su patrimonio. Aun existiendo sentencia judicial que restrinja la capacidad, la persona conserva este derecho en la medida de los alcances permitidos en la resolución judicial, conforme a la interpretación armónica de las leyes sobre derechos humanos, tratados internacionales y normativa nacional.

3. El cuestionamiento a los actos jurídicos otorgados por personas mayores en pleno ejercicio de su discernimiento sólo por cuestión de edad es un acto injusto y discriminatorio, contrario a la Constitución Nacional y tratados internacionales. La ancianidad no es causa de incapacidad para celebrar actos jurídicos.
4. De acuerdo a lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación, la capacidad jurídica siempre se presume hasta que una sentencia de determinación de capacidad declare lo contrario. Ésta última sólo puede expedirse respecto de hechos o actos jurídicos determinados. Estos principios rigen aun cuando la persona mayor se encuentre en situación de vulnerabilidad o internada en un establecimiento asistencial.
5. Se deben diferenciar los conceptos de capacidad y discernimiento. El notario solo juzga sobre el discernimiento de la persona al momento de otorgar el acto y sus alcances y consecuencias. Este análisis versa sobre el entender y querer del acto concreto por parte del requirente.
6. A través de las audiencias que el notario mantiene con la persona mayor, califica su discernimiento para el otorgamiento del acto. Por lo tanto, resulta improcedente solicitar certificado médico de capacidad o aptitud y/o partida o Certificado del Registro Civil de la persona mayor para su intervención en actos notariales.
7. Resulta imprescindible que en el ámbito judicial se respeten las decisiones tomadas por las personas mayores en el libre ejercicio de sus derechos. En tal sentido, se deberá contemplar en la actuación judicial que el notario obró diligentemente cuando calificó que el sujeto tenía discernimiento, intención y libertad al momento del otorgamiento del acto, para así resguardar su responsabilidad.

## **VULNERABILIDAD DIGITAL**

1. Como consecuencia de su vulnerabilidad digital, las personas mayores pueden sufrir un riesgo patrimonial por un inadecuado manejo de la tecnología, producto de errores de uso o engaños. Para evitarlo, se debe garantizar un acceso seguro a las tecnologías de la información y comunicaciones. El notario debe ejercer el control de convencionalidad y adecuar su actuación brindando un trato que elimine las barreras de acceso de la persona mayor a la tecnología.

2. La estandarización de plataformas de servicios digitales que no tengan en cuenta las particularidades de la intervención de personas mayores, viola el derecho a la accesibilidad consagrado en normas nacionales e internacionales de jerarquía constitucional, e implica una situación de discriminación.
3. Nuestro país cuenta con un conjunto especial de institutos y figuras jurídicas con jerarquía constitucional, tendientes a la protección de personas mayores en el ámbito de la contratación electrónica, como la teoría de la categoría sospechosa y la pertenencia de la persona mayor como consumidor hipervulnerable.
4. La utilización de la Plataforma de Actuación a Distancia del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires (PAND) para la certificación notarial de firmas remotas donde intervengan personas mayores es un medio idóneo para la protección de éstos, puesto que la intervención notarial configura una tutela preventiva y efectiva de sus derechos subjetivos y una calificación correcta de la voluntad expresada digitalmente. Para ello resulta conveniente crear una interfaz amigable en la PAND para personas mayores.

## **AUTOPROTECCIÓN**

1. El derecho de autoprotección permite que las personas mayores tomen decisiones sobre su propia vida, incluso en situaciones de incapacidad futura. Es necesario interpretar este derecho en forma amplia a fin de incluir todas las áreas relevantes de la vida de la persona, incluyendo disposiciones sobre su vida cotidiana, patrimoniales, voluntades digitales, relaciones familiares, designación del propio apoyo o curador, salud, internación y mantenimiento de su calidad de vida. Es esencial que estas herramientas legales sean accesibles y comprendidas por todos.
2. En lo relativo a la forma de instrumentar los actos de autoprotección, la escritura pública constituye el medio más idóneo, por cuanto es un instrumento probatorio e indubitable ante el Juez de que la persona fue debidamente escuchada y ha plasmado su voluntad con discernimiento, intención y libertad.

3. Las personas con capacidad restringida pueden otorgar actos de autoprotección, en la medida que dichos actos no hayan sido limitados en la sentencia dictada al efecto.
4. Se advierte la importancia de promover un mejor acceso a los actos que obran en los registros de autoprotección, a fin de lograr que más operadores como el Poder Judicial, instituciones médicas y residencias gerontológicas, familiares, cuidadores, puedan tener conocimiento de éstos de una forma ágil, rápida y segura, dando un tratamiento diferenciado a aquellos casos en donde los actos de autoprotección contengan disposiciones en materia de salud y relaciones familiares y/o socio afectivas considerando la urgencia e inmediatez que demandan su utilización. Para ello se recomienda generar enlaces con los mencionados operadores a fin de sugerirles soliciten informes a los respectivos registros.
5. Se propone la creación de un certificado virtual que dé cuenta del otorgamiento de actos de autoprotección al que se pueda acceder fácilmente por aplicaciones digitales.
6. Se propone modificar el art. 60 del Código Civil y Comercial de la Nación, en concordancia con lo resuelto por la 42 Jornada Notarial Bonaerense, toda vez que utiliza erróneamente el concepto "plenamente capaz" como requisito esencial para el otorgamiento de actos de autoprotección, en vez de utilizar el de "discernimiento suficiente", sin guardar correlación alguna con el resto de la normativa del código.
7. Se insta a las autoridades nacionales a sancionar y promulgar el proyecto de ley nacional de autoprotección y poderes preventivos en materia de derechos humanos.

## **PODERES Y MANDATOS PREVENTIVOS**

1. Se recomienda la incorporación de la figura de poderes y mandatos preventivos a la legislación nacional, por cuanto éstos garantizan un procedimiento simple y rápido de designación de representantes, apoyos o curadores, sin necesidad de recurrir al proceso judicial. Para ello, debe constar en el texto del instrumento su calidad de preventivo, a fin de diferenciarlo de poderes y mandatos comunes.

2. En consonancia con la legislación internacional, los poderes y mandatos preventivos pueden otorgarse para que surtan efectos desde el momento de su otorgamiento, o desde que se declare la restricción a la capacidad, según cual sea la voluntad del firmante.
3. Se propicia la modificación del art. 380 inc. h) del Código Civil y Comercial de la Nación, disponiendo que la incapacidad sobreviniente del mandante no es causal de extinción del poder o mandato preventivo cuando éste haya dispuesto la continuación de su vigencia en función de su incapacidad.
4. Se recomienda exigir la registración de los poderes y mandatos preventivos con los mismos alcances que rigen para los actos de autoprotección y en los mismos registros que éstos.

## **RENTA VITALICIA**

1. El contrato oneroso de renta vitalicia significa para la persona mayor una herramienta de financiamiento económico de utilidad en el que la renta permite promover su calidad de vida.
2. Se recomienda dar mayor publicidad a la figura, a fin de promover su conocimiento por parte de la sociedad y fomentar su implementación.

## **HIPOTECA INVERSA**

1. La figura de hipoteca inversa resulta una herramienta de utilidad para personas mayores, por cuanto les permite mantener su derecho real de dominio y al mismo tiempo acceder a un crédito que puede consistir en prestaciones únicas o periódicas, cuyo vencimiento opera recién al producirse el fallecimiento del constituyente.
2. Resulta conveniente propiciar la regulación legislativa de la hipoteca inversa en forma expresa, sin establecer límite de edad para el otorgamiento del crédito.

## **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**

1. El fideicomiso de garantía permite reducir tiempos y costos al evitar el proceso de ejecución judicial, asegurando además que la garantía se realice a valor de mercado. Ello facilita que la persona mayor acceda a un préstamo de dinero superior a los créditos tradicionales, en correspondencia a sus necesidades de vida.

## **CONTRATO DE ALIMENTOS**

1. Se recomienda la incorporación a nuestra legislación nacional de la figura del contrato de alimentos que rige en derecho comparado, como una herramienta útil a la que pueden acceder las personas mayores, para asegurar su manutención y necesidades básicas. Al tratarse de un contrato oneroso no afecta la legítima.

## **DONACIONES Y VENTA DE NUDA PROPIEDAD CON RESERVA DE USUFRUCTO**

1. Las figuras de donación con cargo, donación sin transmisión de dominio y venta de nuda propiedad con reserva o constitución de usufructo, son herramientas que se ajustan a las necesidades de las personas mayores, en el ejercicio de su voluntad y planificación familiar, previendo soluciones para el futuro.
2. La donación sin transmisión de dominio permite a la persona mayor realizar el acto jurídico de manera inmediata, sin la necesidad de contar con todos los elementos de una donación común o incurrir en una inversión económica de importancia.
3. Desde un enfoque gerontológico, se propicia la modificación del art. 1545 del Código Civil y Comercial de la Nación eliminando la causal de extinción de la oferta de donación por el fallecimiento del donante previo a su aceptación, tal como se encontraba legislada antes de la reforma por ser una herramienta útil de planificación patrimonial.

## **DERECHO REAL DE SUPERFICIE**

1. Se recomienda la implementación de la figura del derecho real de superficie como una herramienta en beneficio de la persona mayor dado su carácter temporario y la posibilidad de constituirlo sobre todo o una parte del inmueble.

## **RÉGIMEN DE VIVIENDA**

1. Recomendar la utilización del régimen de afectación a vivienda como herramienta de protección y planificación patrimonial en beneficio de la persona mayor.

## **NUEVAS FORMAS DE VIVIENDA. VIVIENDAS COLABORATIVAS**

1. En consonancia con el derecho convencional, se propicia el análisis de nuevas formas de vivienda que se adapten a las necesidades de personas mayores como el sistema de viviendas colaborativas centradas en la idea de comunidad, donde se combinan espacios privados que garantizan la intimidad de las personas, con espacios de uso común en donde primen los lazos de solidaridad y convivencia, el cuidado mutuo, la autogestión colaborativa para el logro de una mejor calidad de vida traducido en un envejecimiento activo y saludable.
2. Si bien la vivienda colaborativa es una figura abierta y amplia que puede adquirir múltiples formas jurídicas, desde el punto de vista gerontológico la constitución a través de cooperativas que adjudiquen a los asociados el derecho real de habitación es la que más se adecúa a sus valores filosóficos, sin perjuicio de que puedan existir otras formas de constitución.

Tema **4**

MECANISMOS INNOVADORES  
DE FINANCIAMIENTO

## **Autoridades**

**Presidentes:** Franco SPACCASASSI ORMAECHEA y Simón LABAQUI

**Secretaria:** Juana BOVATI

**Comisión redactora:** Esteban EBRECHT, Agustín VALENTI, Bruno GIANNATTI, Gerardo Agustín CLAVIN, y Manuel CARRICAJO. Silvia GILER, Guadalupe TARAPOW, Cecilia CUITIÑO, Bárbara DRAKE y Dra. Fernanda CIENTOFANTE

**Relatora:** Catalina MALARA

## VISTO

La 43 Jornada Notarial Bonaerense

## Y CONSIDERANDO

Que el tema aborda el estudio de "Los mecanismos innovadores de financiamiento", incluyendo temáticas tales como: crowdfunding y otros sistemas de financiamiento colectivo, la hipoteca inversa, el cohousing, los contratos asociativos y la variable ambiental en los emprendimientos inmobiliarios. El hilo conductor de todas las temáticas planteadas discurre por la organización jurídica segura para inversiones en empresas productivas o familiares. En consecuencia, sin perjuicio de que se anexa al presente la redacción completa de las conclusiones del trabajo en comisión, se resuelve elevar a este Plenario el siguiente resumen para su DESPACHO.

## CROWDFUNDING

El crowdfunding ha emergido como una herramienta alternativa para el acceso al financiamiento en Argentina, especialmente tras la promulgación de la ley 27.349 en el año 2017; que la denomina "Sistema de financiamiento colectivo". Esta ley establece las bases para la regulación de las plataformas de financiamiento colectivo, definiéndolas como sociedades anónimas autorizadas, reguladas y controladas por la Comisión Nacional de Valores (CNV).

En líneas generales, la función de contralor no se puede soslayar. Sin embargo, la intervención de la CNV puede obstaculizar las relaciones de mercado y el dinamismo del sistema de financiamiento. Para evitar ciertas restricciones y regulaciones propias de las entidades financieras, es válido que las plataformas de financiamiento colectivo que se centran en emprendimientos inmobiliarios utilicen el fideicomiso de administración como figura legal. Ello según el inciso iii) del art. 24 de la ley 27.349.

La intervención notarial en el asesoramiento y confección del contrato brindará eficacia y seguridad jurídica en el tráfico comercial.

Conforme con la normativa actual pueden crearse títulos valores negociables en el mercado privado; entre ellos, acciones, participaciones en fideicomisos u obligaciones negociables. Según el tercer párrafo del art. 82 de la ley 26.831, reformada por ley 27.440, y el último párrafo del art. 4

de la ley 27.349. La oferta de estos títulos se encuentra fuera de la órbita de control de la Comisión Nacional de Valores. A pesar de la existencia de proyectos públicos de regulación, falta una normativa que reglamente la oferta privada. De *lege ferenda* propiciamos su sanción, con ajustes que entendemos tanto necesarios como inevitables para la factibilidad de los proyectos.

Además del crowdfunding, nuestro ordenamiento jurídico brinda a los contratantes un marco de libertad y autonomía a la hora de diseñar sistemas contractuales y mecanismos innovadores de financiación para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Esto permite utilizar figuras híbridas para la implementación imperfecta del sistema "fractional" o fraccionado. Para implementar adecuadamente el modelo de inversión fraccionada, es necesario legislar el sistema con normas claras que permitan su aplicabilidad segura en el mercado inmobiliario y tengan en miras la protección de los consumidores.

## HIPOTECA INVERSA

La legislación argentina actual permite la celebración de mutuos con garantía hipotecaria, exigibles a partir de la muerte del mutuuario. En el derecho comparado se conocen como "reverse mortgage" o "hipoteca inversa". La legalidad en nuestro sistema se fundamenta en la autonomía de la voluntad. La falta de regulación legal específica no impide la aplicación de la figura, que no está prohibida, y encuentra basamento en la legislación de fondo vigente. De este modo se regirá por la Constitución Nacional y tratados internacionales, la ley de Defensa del Consumidor en su etapa precontractual y por las normas del Código Civil y Comercial de la Nación. Aquí nuestro rol como notarios adquiere un papel protagónico, a la hora de redactar y plasmar la voluntad de las partes en el instrumento constitutivo de hipoteca.

Dadas las vicisitudes propias del mencionado mecanismo financiero y los vaivenes económicos de nuestro país, resulta conveniente una legislación específica como tienen España o Perú. Por ello se recomienda la sanción de la ley especial. Además, es conveniente un tratamiento tributario especial, que establezca beneficios fiscales, administrativos y notariales para fomentar su utilización.

Además, es importante generar un cambio de mentalidad en nuestros adultos mayores y difundir las ventajas de la hipoteca inversa. Para ello es fundamental nuestro rol como notarios propulsores de nuevas figuras con gran contenido social, destinadas a favorecer a uno de los sectores más vulnerables de la sociedad.

El acreedor en esta clase de créditos puede ser tanto una institución crediticia como cualquier otra persona humana o jurídica. Sería interesante que las cajas profesionales ofrecieran este producto a sus colegiados a un interés más bajo que el de mercado, con el fin de que sus beneficiarios puedan contar con ingresos extras.

Otro mecanismo de garantía del mutuo exigible a partir de la muerte del mutuuario, puede ser el fideicomiso en garantía. Sus características de autoliquidación como de ejecución extrajudicial, aportan un aspecto de mayor practicidad y seguridad para el acreedor de la figura. Lo que se ha iniciado en sede notarial, es natural que concluya en sede notarial.

También proponemos revitalizar figuras existentes para otorgar financiamiento al goce pleno de la vejez. Entre ellas, la compraventa de nuda propiedad. Empleando esa figura, los adultos mayores podrán obtener ingresos para lograr una mejor calidad de vida. Es necesario un cambio de paradigma en el cual los adultos mayores se prioricen a efectos de asegurarse el bienestar, en lugar de tener como objetivo dejar una herencia.

## COHOUSING

Para financiar proyectos de viviendas colaborativas, es posible utilizar el derecho real de superficie. La propiedad superficiaria de unidades privativas de inmuebles afectados a propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios o de partes materiales de un inmueble, permite el desarrollo de emprendimientos en el marco del concepto económico de cohousing o senior living. Ese concepto puede ser en sí mismo mutualista o asociativo, sin quitarle el enfoque comercial del desarrollo. El cohousing implica la prestación de servicios adicionales al bien o bienes de propiedad superficiaria, orientados al desarrollo digno en esta etapa de la vida de la persona humana.

La recepción legislativa del derecho de superficie abre las puertas a su implementación en negocios inmobiliarios hasta ahora impensados. Ello debe ir acompañado de políticas tributarias que fomenten su desarrollo.

## AMBIENTE

La cuestión ambiental no puede quedar fuera del análisis de los mecanismos innovadores de financiamiento. Porque el principal centro del debate sobre los recursos no puede dejar de lado que estamos consumiendo vorazmente los recursos del planeta, y como humanidad, tenemos que buscar de qué manera se pueden hacer rentables las empresas sostenibles.

El derecho de superficie, en su modalidad de derecho a plantar, puede utilizarse con la finalidad ambiental de captación de gases de efecto invernadero, logrando así obtener certificación para emisión de bonos de carbono.

En ese sentido, es importante alinear los flujos financieros públicos y privados con los compromisos ambientales, climáticos y de desarrollo sostenible.

Con relación a la problemática del medio ambiente y los derechos humanos en general, se debe hacer énfasis por parte del notariado del Acuerdo de Escazú resaltando el mejoramiento de las prácticas para garantizar los derechos de las personas a la información, la participación y la justicia en asuntos ambientales y su rápida implementación.

## CONTRATOS ASOCIATIVOS

La vinculación propia de los contratos asociativos no constituye un nuevo sujeto de derecho. Por lo tanto, gozan de una presunción *iuris tantum* de que no son una sociedad y, en consecuencia, todo lo vinculado a ellos debe resolverse con el articulado del Código Civil y Comercial de la Nación. El contrato asociativo innominado no es una sociedad de la sección IV ya que se rige por las disposiciones de los contratos del Código Civil y Comercial de la Nación (arts. 970 y las disposiciones generales del contrato asociativo establecidas en los arts. 1442 a 1447).

Ser sujeto pasivo tributario no le otorga personalidad jurídica a los contratos asociativos.

Ratificamos que este tipo de contratos son de objeto amplio y siempre persiguen fines de lucro; ya sea de forma inmediata, o de forma mediata mediante actividades sin fines de lucro directo.

Los contratos asociativos tienen libertad de contenido. Se puede celebrar un contrato asociativo con cláusulas que conlleven combinaciones de elementos de los contratos asociativos tipificados en el Código Civil y Comercial de la Nación; y/o un contrato asociativo con cláusulas que no pertenezcan a ningún contrato asociativo regulado (arts. 958 y 970).

Si bien en la estructura regulatoria los contratos asociativos están en el Código Civil y Comercial de la Nación, es de vital importancia la redacción del contrato; ya que es conveniente que las partes expresen con términos claros y exactos la regulación de sus conductas y la relación con terceros, tendientes a la preservación y continuidad del contrato. Hay que usar cláusulas y/o apartado de definición de conceptos y frases para evitar conflictos y/o exorbitación estructural. Y se recomienda establecer mecanismos de resolución de conflictos por mediación y arbitraje.

Con relación a la forma, recomendamos el uso de la escritura pública para instrumentar los contratos asociativos. Con relación a la legislación, en razón de las contradicciones existentes entre la parte general y la parte especial, referida a algunos contratos asociativos en particular, que hacen engorroso y complejo el análisis de esta clase contractual, creemos conveniente que el legislador aclare esta discrepancia con la finalidad de contribuir al dinamismo de esta figura jurídica.

Proponemos que se modifique el articulado del Código Civil y Comercial de la Nación, a los fines de dejar en claro que la regla general es la atipicidad y que la regulación de algunos contratos en particular es la excepción.

Esta figura es conveniente para la organización jurídica de los "cluster". Las que se conceptualizan como un grupo geográficamente denso de empresas e instituciones conectadas, pertenecientes a un campo concreto, unidas por rasgos comunes y complementarias entre sí. La estructura jurídica del cluster debe ser aquella cuyo fin sea el no lucro, o sea, las asociaciones civiles y las fundaciones. Atento a que el fin de lucro puede ser mediato, pueden instrumentarse en contratos asociativos.

Entendemos que es conveniente modificar la normativa para incluir la creación de beneficios impositivos, tales como exención de impuestos de ingresos brutos, sellos y los relativos a su actividad objeto para promover la colaboración y competencia de los integrantes.

También es necesaria la modificación de la Disposición 45/2015 de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas para que las personas jurídicas puedan ser integrantes de las asociaciones civiles.

Y entendemos conveniente la sanción de una ley nacional de clústeres y un programa de políticas públicas de fomento de cluster, tomando como referencia las universidades públicas y las recomendaciones del Banco Interamericano de Desarrollo y la Comisión Económica para América Latina y el Caribe.

Sin otro más, agradecemos el tratamiento del despacho, la publicación de las conclusiones completas, y el honor de haber participado del desarrollo científico del notariado bonaerense.

## **CONCLUSIONES COMPLETAS**

### **CROWDFUNDING**

El crowdfunding es un sistema de financiamiento colectivo que ha revolucionado la forma en que los emprendedores acceden al capital que necesitan para desarrollar sus proyectos. En contraste con los métodos tradicionales de financiamiento que involucran instituciones financieras, familiares o amigos, el crowdfunding permite que los emprendedores obtengan fondos a través de pequeñas contribuciones que realizan un gran número de individuos interesados en respaldar ideas innovadoras o proyectos con potencial.

Este sistema se basa en la publicación detallada de los proyectos en plataformas web, donde los potenciales inversores aportan dinero, según su interés y motivación, creando así una conexión directa entre los emprendedores y quienes desean apoyar sus iniciativas. Además de brindar acceso al financiamiento, el crowdfunding fomenta la participación activa de personas con intereses afines, generando una dinámica en la que los patrocinadores no solo buscan rentabili-

dad económica, sino también la satisfacción de ser parte de proyectos que los inspiran.

Este fenómeno responde a tres características clave: la congregación de proyectos e ideas con recursos, la diversidad de finalidades económicas y jurídicas, y la utilización de plataformas tecnológicas para la interacción entre emprendedores, aportantes y patrocinadores.

En cuanto a los tipos de crowdfunding, se distinguen cuatro variantes principales: el donation-based crowdfunding para proyectos filantrópicos o sin fines de lucro; el reward-based crowdfunding que ofrece recompensas simbólicas a cambio de contribuciones; el lending o debt-based crowdfunding que se basa en préstamos entre prestamistas y promotores de proyectos; y el equity-based crowdfunding donde los aportantes participan en el capital de la sociedad promotora. Cada tipo tiene su propia dinámica y desafíos, especialmente en términos regulatorios y de protección de los participantes.

El crowdfunding se sustenta en la participación de tres actores principales: el promotor del proyecto, los aportantes y el gestor de la plataforma. El promotor busca financiamiento para sus proyectos, detallando sus beneficios y riesgos para atraer a los potenciales aportantes. Estos últimos, ya sean personas humanas o jurídicas, desempeñan distintos roles según el tipo de crowdfunding, como donantes, prestamistas, compradores o socios de la empresa promotora. Por su parte, el gestor de la plataforma puede tener un papel meramente facilitador o actuar como intermediario financiero, lo cual plantea desafíos regulatorios en términos de supervisión y protección de los participantes.

El vertiginoso crecimiento del crowdfunding ha generado debates sobre su regulación, especialmente en modalidades como el equity crowdfunding. Este último entra en el ámbito regulado de la captación de ahorros públicos.

El crowdfunding ha emergido como una herramienta alternativa para el acceso al financiamiento en Argentina, especialmente tras la promulgación de la ley 27.349 en el año 2017; que la denomina "Sistema de financiamiento colectivo". Esta ley establece las bases para la regulación de las plataformas de financiamiento colectivo, definiéndolas como sociedades anónimas autorizadas, reguladas y controladas por la Comisión Nacional de Valores (CNV).

La ley 27.349, junto con la ley 26.831 de Mercado de Capitales y la Resolución General N° 942/2022 de la CNV, conforman el marco regulatorio que busca promover objetivos clave en el sistema financiero; como ser: incentivar la participación en el mercado de capitales de diversos grupos, como pequeños inversores y pymes; reforzar la protección de los inversores contra posibles abusos; facilitar el acceso de las pymes al mercado de capitales; crear un mercado integrado y transparente; simplificar las transacciones y mejorar la liquidez y competencia del mercado.

En cuanto a la normativa de aplicación subsidiaria en las plataformas de financiamiento colectivo, según el art. 20 de la Resolución General N° 942/2022 de la CNV, la responsabilidad por incumplimientos relacionados con información y selección de proyectos se rige por la ley de Defensa del Consumidor y el Código Civil y Comercial de la Nación. Esto implica que la relación entre inversores y administradores se considera una relación de consumo, con todas las implicancias legales correspondientes y que, las circunstancias no previstas en la normativa específica se regirán por el Código Civil y Comercial de la Nación.

En líneas generales, la función de contralor no se puede soslayar. Sin embargo, la intervención de la CNV puede obstaculizar las relaciones de mercado y el dinamismo del sistema de financiamiento. Para evitar ciertas restricciones y regulaciones propias de las entidades financieras, es válido que las plataformas de financiamiento colectivo que se centran en emprendimientos inmobiliarios utilicen el fideicomiso de administración como figura legal. Ello según el inciso iii) del art. 24 de la ley 27.349.

La intervención notarial en el asesoramiento y confección del contrato brindará eficacia y seguridad jurídica en el tráfico comercial.

Conforme con la normativa actual pueden crearse títulos valores negociables en el mercado privado; entre ellos, acciones, participaciones en fideicomisos u obligaciones negociables. Según el tercer párrafo del art. 82 de la ley 26.831, reformada por ley 27.440, y el último párrafo del art. 4 de la ley 27.349. La oferta de estos títulos se encuentra fuera de la órbita de control de la Comisión Nacional de Valores. A pesar de la existencia de proyectos públicos de regulación, falta una normativa que reglamente la oferta privada. De *lege ferenda* propiciamos su sanción, con ajustes

que entendemos tanto necesarios como inevitables para la factibilidad de los proyectos.

Es innegable que el crowdfunding representa una innovación al permitir una interacción directa entre inversores y emprendedores, eliminando intermediarios tradicionales. Este modelo tiene el potencial de impulsar el crecimiento de pequeños inversores y empresas emergentes. Para lograrlo, es crucial revisar las regulaciones actuales, mejorar la educación financiera y promover activamente los beneficios del crowdfunding tanto para inversores como para emprendedores. Además, se debe considerar la posibilidad de utilizar esta herramienta financiera para proyectos benéficos o sin fines de lucro, siguiendo el ejemplo de otros países donde ha tenido gran aceptación.

Es conveniente la implementación de políticas públicas que fomenten la iniciativa privada y la inserción de pequeños y medianos inversores en el mercado inmobiliario, en miras al desarrollo de mecanismos de financiación que faciliten el acceso a la vivienda de la población en general.

Además del crowdfunding, otro mecanismo de financiación innovador es el modelo que se conoce como "fractional" o fraccionado. Esta figura no está regulada en la actualidad en nuestro derecho. En la experiencia en otros países, este sistema implica que una persona adquiere una fracción (sea derecho real o personal) que otorga el derecho a utilizar y disfrutar de un bien inmueble por un tiempo determinado; la posibilidad de intercambiar estos períodos entre los propietarios; y que los lapsos no utilizados puedan ser alquilados por el administrador para destinar esos ingresos a gastos de mantenimiento y/o rentabilidad de los propietarios. Cada sistema tiene particularidades, pero en líneas generales, se diferencia del tiempo compartido, en que se adquiere el condominio del inmueble objeto del sistema de financiación; y se diferencia del condominio, en la imposibilidad de pedir la partición del bien, y la oponibilidad a terceros del pacto de uso y goce.

Nuestro ordenamiento jurídico brinda a los contratantes un marco de libertad y autonomía a la hora de diseñar sistemas contractuales y mecanismos innovadores de financiación para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Esto permite utilizar figuras híbridas para la implementación imperfecta del sistema "fractional" o fraccionado. Para implementar adecuadamente el modelo de inversión fraccionada, es necesario legislar el sistema con nor-

mas claras que permitan su aplicabilidad segura en el mercado inmobiliario y tengan en miras la protección de los consumidores.

Hacen a la actividad notarial y en especial a la función asesora, el difundir y dar a conocer a los requirentes sobre las herramientas jurídicas que facilitan y canalizan las inversiones privadas, favorecen de manera novedosa el desarrollo y ejecución de emprendimientos y potencialmente, tornan operativos los derechos fundamentales de las personas.

## HIPOTECA INVERSA

La legislación argentina actual permite la celebración de mutuos con garantía hipotecaria, exigibles a partir de la muerte del mutuuario. En el derecho comparado se conocen como "reverse mortgage" o "hipoteca inversa". La legalidad en nuestro sistema se fundamenta en la autonomía de la voluntad. La falta de regulación legal específica no impide la aplicación de la figura, que no está prohibida, y encuentra basamento en la legislación de fondo vigente. De este modo se registrá por la Constitución Nacional y tratados internacionales, la ley de Defensa del Consumidor en su etapa precontractual y por las normas del Código Civil y Comercial de la Nación. Aquí nuestro rol como notarios adquiere un papel protagónico, a la hora de redactar y plasmar la voluntad de las partes en el instrumento constitutivo de hipoteca.

Se respeta el principio de "numerus clausus" ya que estamos frente al derecho real de hipoteca, sin modificar su estructura y en concordancia con lo establecido por los arts. 1884 y 1887 del Código Civil y Comercial de la Nación. Se incluye esta nueva variante dentro de un derecho real creado por ley: la hipoteca.

Tampoco existe colisión con los caracteres típicos de la hipoteca ya que los mismos se encuentran reunidos en la hipoteca inversa: convencionalidad, accesoriedad, indivisibilidad y especialidad.

Dadas las vicisitudes propias del mencionado mecanismo financiero y los vaivenes económicos de nuestro país, resulta conveniente una legislación específica como tienen España o Perú. Por ello se recomienda la sanción de la ley especial. Además, es conveniente un tratamiento tributario especial, que establezca beneficios fiscales, administrativos y notariales para fomentar su utilización.

Además, es importante generar un cambio de mentalidad en nuestros adultos mayores y difundir las ventajas de la hipoteca inversa. Para ello es fundamental nuestro rol como notarios propulsores de nuevas figuras con gran contenido social, destinadas a favorecer a uno de los sectores más vulnerables de la sociedad.

La hipoteca inversa es una valiosa herramienta financiera para que los adultos mayores accedan a créditos, cuya eficacia dependerá de superar las complicaciones económicas y culturales de nuestro país.

El acreedor en esta clase de créditos puede ser tanto una institución crediticia como cualquier otra persona humana o jurídica. Sería interesante que las cajas profesionales ofrecieran este producto a sus colegiados a un interés más bajo que el de mercado, con el fin de que sus beneficiarios puedan contar con ingresos extras.

Otro mecanismo de garantía del mutuo exigible a partir de la muerte del mutuuario, puede ser el fideicomiso en garantía. Sus características de autoliquidación como de ejecución extrajudicial, aportan un aspecto de mayor practicidad y seguridad para el acreedor de la figura. Lo que se ha iniciado en sede notarial, es natural que concluya en sede notarial.

Proponemos estudiar, analizar y finalmente incorporar a nuestra legislación, otros instrumentos financieros como la hipoteca pensión; la vivienda pensión y la cesión para alquiler, con el objetivo de que los adultos mayores obtengan ingresos extras y cuenten con un amplio abanico de posibilidades, que les permitan elegir en libertad, cuál de las herramientas se adecua mejor a sus necesidades particulares.

Y también proponemos revitalizar figuras existentes para otorgar financiamiento al goce pleno de la vejez. Entre ellas, la compraventa de nuda propiedad. Empleando esa figura, los adultos mayores podrán obtener ingresos para lograr una mejor calidad de vida. Es necesario un cambio de paradigma en el cual los adultos mayores se prioricen a efectos de asegurarse el bienestar, en lugar de tener como objetivo dejar una herencia.

## COHOUSING

Para financiar proyectos de viviendas colaborativas, es posible utilizar el derecho real de superficie. La propiedad superficiaria de unidades

privativas de inmuebles afectados a propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios o de partes materiales de un inmueble, permite el desarrollo de emprendimientos en el marco del concepto económico de cohousing o senior living. Ese concepto puede ser en sí mismo mutualista o asociativo, sin quitarle el enfoque comercial del desarrollo. El cohousing implica la prestación de servicios adicionales al bien o bienes de propiedad superficiaria, orientados al desarrollo digno en esta etapa de la vida de la persona humana.

El derecho real de superficie sobre construcciones de inmuebles destinados a viviendas múltiples integradas entre sí, se presenta como una alternativa jurídica idónea para la titularización en los contratos vinculados con la protección de la vida digna de adultos mayores, al otorgarles un derecho temporal a la cosa ajena y a la vez de propiedad superficiaria, con la consecuente menor inversión económica que la adquisición del dominio pleno.

El titular del derecho real de superficie puede adquirir por acuerdo de partes un derecho temporal por lo que dure su vida, permitiéndole gozar de la última etapa de su existencia a menores costos y dentro de un marco social adaptado a sus necesidades psicofísicas, donde no quede aislado o apartado de la sociedad, y previniendo la generación de cargas sucesorias al acaecer su fallecimiento por supeditar su derecho a una condición resolutoria.

La transmisión del derecho real por parte del superficiario se puede hacer por actos entre vivos o *mortis causa*. Ello porque la ley no prohíbe esta posibilidad, y siempre y cuando no mediere pacto en contrario de las partes en el contrato constitutivo del derecho real de superficie.

La recepción legislativa del derecho de superficie abre las puertas a su implementación en negocios inmobiliarios hasta ahora impensados. Ello debe ir acompañado de políticas tributarias que fomenten su desarrollo.

La suerte de esta figura, y su implementación exitosa en el desarrollo de negocios inmobiliarios, dependerá del rol que desempeñe el notario en la diagramación concreta de estructuras jurídicas, las cuales deberán estar diseñadas con precisión a los fines de anticipar y resolver eficazmente los problemas que puedan surgir de su puesta en práctica.

En los contratos de fideicomiso inmobiliario, la posibilidad de que el fiduciante del terreno aporte, no el dominio de su inmueble, sino el derecho real de superficie sobre la rasante del mismo, emerge como una garantía real que protege su patrimonio frente a la incertidumbre relacionada con el cumplimiento del objeto de dicho fideicomiso traducido en la concreción exitosa del proyecto inmobiliario.

El propietario del suelo, no tiene porqué tolerar la existencia de un derecho real sobre su inmueble si no ha dado su consentimiento expreso para ello. Sin embargo, no identificamos violación del art. 2125 del Código Civil y Comercial de la Nación, ni al orden público, si admitimos la posibilidad de que, con la anuencia del propietario superficiante, se mantenga la propiedad horizontal con posterioridad a la extinción de la superficie.

El derecho de superficie resulta adecuado para dar respuesta a la problemática de falta de plazas de estacionamiento para vehículos que se presenta en las grandes urbes, mediante la construcción de las mismas en los subsuelos de inmuebles.

Además de lo expresado, entendemos conveniente establecer programas de colaboración y cooperación entre los diversos organismos estatales para la financiación de la vivienda de uso de adultos mayores en condiciones de vulnerabilidad económica.

### ***Ponencia en minoría***

Para ayudar a financiar proyectos de cohousing, de *lege ferenda*, sería útil una normativa legal que faculte al cónyuge supérstite mayor de 60 años y sin hijos menores a administrar en su único beneficio el único bien inmueble del acervo hereditario, siempre que esté destinado a adherirse y participar en un proyecto de las viviendas colaborativas.

## **AMBIENTE**

La cuestión ambiental no puede quedar fuera del análisis de los mecanismos innovadores de financiamiento. Porque el principal centro del debate sobre los recursos no puede dejar de lado que estamos consumiendo vorazmente los recursos del planeta, y como humanidad, tenemos que buscar de qué manera se pueden hacer rentables las empresas sostenibles.

El derecho de superficie, en su modalidad de derecho a plantar, puede utilizarse con la finalidad ambiental de captación de gases de efecto invernadero, logrando así obtener certificación para emisión de bonos de carbono.

En ese sentido, es importante alinear los flujos financieros públicos y privados con los compromisos ambientales, climáticos y de desarrollo sostenible.

Con relación a la problemática del medio ambiente y los derechos humanos en general, se debe hacer énfasis por parte del notariado del Acuerdo de Escazú resaltando el mejoramiento de las prácticas para garantizar los derechos de las personas a la información, la participación y la justicia en asuntos ambientales y su rápida implementación.

## CONTRATOS ASOCIATIVOS

La vinculación propia de los contratos asociativos no constituye un nuevo sujeto de derecho. Por lo tanto, gozan de una presunción *iuris tantum* de que no son una sociedad y, en consecuencia, todo lo vinculado a ellos debe resolverse con el articulado del Código Civil y Comercial de la Nación. El contrato asociativo innominado no es una sociedad de la sección IV ya que se rige por las disposiciones de los contratos del Código Civil y Comercial de la Nación (arts. 970 y las disposiciones generales del contrato asociativo establecidas en los arts. 1442 a 1447).

Como regla general, el riesgo negocial no es común ya que al no tratarse de un sujeto de derechos y obligaciones, cada parte del contrato asume dichos riesgos en cabeza propia.

Ser sujeto pasivo tributario no le otorga personalidad jurídica a los contratos asociativos.

Ratificamos que este tipo de contratos son de objeto amplio y siempre persiguen fines de lucro; ya sea de forma inmediata, o de forma mediata mediante actividades sin fines de lucro directo.

Entendemos que es obligación del notario obrar con la mayor prudencia posible en la formación de estos contratos. Debemos asesorar y advertir a las partes de los efectos y consecuencias de la realización de este tipo

contractual con el fin de receptar la exacta voluntad de las partes y dotar al acto con la mayor eficacia y seguridad jurídica.

Los contratos asociativos tienen libertad de contenido. Se puede celebrar un contrato asociativo con cláusulas que conlleven combinaciones de elementos de los contratos asociativos tipificados en el Código Civil y Comercial de la Nación; y/o un contrato asociativo con cláusulas que no pertenezcan a ningún contrato asociativo regulado (arts. 958 y 970).

Si bien en la estructura regulatoria los contratos asociativos están en el Código Civil y Comercial de la Nación, es de vital importancia la redacción del contrato; ya que es conveniente que las partes expresen con términos claros y exactos la regulación de sus conductas y la relación con terceros, tendientes a la preservación y continuidad del contrato. Hay que usar cláusulas y/o apartado de definición de conceptos y frases para evitar conflictos y/o exorbitación estructural. Y se recomienda establecer mecanismos de resolución de conflictos por mediación y arbitraje.

Con relación a la forma, recomendamos el uso de la escritura pública para instrumentar los contratos asociativos. Con relación a la legislación, en razón de las contradicciones existentes entre la parte general y la parte especial, referida a algunos contratos asociativos en particular, que hacen engorroso y complejo el análisis de esta clase contractual, creemos conveniente que el legislador aclare esta discrepancia con la finalidad de contribuir al dinamismo de esta figura jurídica.

Proponemos que se modifique el articulado del Código Civil y Comercial de la Nación, a los fines de dejar en claro que la regla general es la atipicidad y que la regulación de algunos contratos en particular es la excepción.

Esta figura es conveniente para la organización jurídica de los "cluster". Las que se conceptualizan como un grupo geográficamente denso de empresas e instituciones conectadas, pertenecientes a un campo concreto, unidas por rasgos comunes y complementarias entre sí. La estructura jurídica del cluster debe ser aquella cuyo fin sea el no lucro, o sea, las asociaciones civiles y las fundaciones. Atento a que el fin de lucro puede ser mediato, pueden instrumentarse en contratos asociativos.

Entendemos que es conveniente modificar la normativa para incluir la creación de beneficios impositivos, tales como exención de impuestos de ingresos brutos, sellos y los relativos a su actividad objeto para promover la colaboración y competencia de los integrantes.

También es necesaria la modificación de la Disposición 45/2015 de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas para que las personas jurídicas puedan ser integrantes de las asociaciones civiles.

Y entendemos conveniente la sanción de una ley nacional de clústeres y un programa de políticas públicas de fomento de cluster, tomando como referencia las universidades públicas y las recomendaciones del Banco Interamericano de Desarrollo y la Comisión Económica para América Latina y el Caribe.

# **43 Jornada Notarial Bonaerense**

Trabajos premiados



# FUNCIÓN CERTIFICANTE DIGITAL\*

Santiago Francisco Oscar Scattolini

**Sumario:** A. Introducción. B. La función certificante. B.1. La función certificante. Certificados y certificaciones. B.2. Naturaleza jurídica. B.3. Cuadro normativo. B.4. Características de los certificados. B.5. Clasificación de los certificados. B.6. Tipos de certificados. B.7. Formalidades. Requisitos. B.8. La certificación de firma e impresiones digitales. B.9. Otros certificados notariales. B.10. Legalización. B.11. Responsabilidad y deberes notariales en la función certificante. C. La función certificante digital. C.1. Introducción. C.2. Principios y aspectos de la actuación en el ámbito digital. C.3. Certificación de reproducciones digitales. C.4. Certificación de firma digital. C.5. Certificación de firma ológrafa y reproducción digital. C.6. La certificación digital en documentos con fuerza ejecutiva. C.7. Comparecencia en línea en el ámbito de la función certificante. actuación a distancia. C.8. Territorialidad en la comparecencia en línea. C.9. El libro de requerimientos en la actuación digital. C.10. Legalizaciones digitales. D. Conclusiones

- \* Premio "Not. Patricia Elena Trautman" a la excelencia académica otorgado por el jurado en la 43 Jornada Notarial Bonaerense, desarrollada en Mar del Plata entre el 24 y el 27 de abril de 2024. Corresponde al tema 1: "Función certificante. Soporte analógico y digital".

## PONENCIAS

- El documento notarial digital es una especie del documento notarial que se funda en los principios de la teoría general del instrumento público y de equivalencia funcional.
- La denominación "actuación a distancia" debería ser reemplazada por la presencia o "comparecencia en línea".
- En el ámbito digital el libro de requerimientos queda cumplido con el producido digital en la plataforma provista por el Colegio de Escribanos, que permite tener acceso a los datos de gestación de la actuación, al documento notarial digital junto con el documento portante.
- Asiste al otorgante el derecho a elegir el tipo de soporte en que desea que se lleve adelante la actuación notarial por encima de quien la reciba y que solamente por su posición dominante requiera otro soporte.

## DESARROLLO

### A. INTRODUCCIÓN

En el año 2018 el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires incorporó la actuación notarial en soporte digital, al mismo tiempo también lo hacía el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, constituyéndose en los primeros colegios notariales en el país que comenzaban a utilizar el soporte electrónico para algunos documentos notariales y, en consecuencia, impulsando un modelo de notariado más moderno.

La implementación de esta actividad se llevó adelante por la vía reglamentaria emanada del Consejo Directivo de cada colegio. En la provincia de Buenos Aires, la reglamentación fue modificada en varias oportunidades, adecuándose a la evolución de la función y a las realidades de la sociedad digital. La última modificación, del 23 de febrero de 2024, incorporó la presencia de los requirentes en línea (la actuación a distancia) y la firma ológrafa digitalizada.

El objetivo del presente trabajo será efectuar un análisis genérico de la función certificante y, en particular, un análisis de la función certificante en el ámbito digital.

### B. LA FUNCIÓN CERTIFICANTE

#### ***B.1. La función certificante. Certificados y certificaciones***

Entendemos que el término función certificante se utiliza para indicar el conjunto de tareas atribuidas al notario en la realización de la acción de certificar. Esta última, consiste en la labor de realizar certificados que se materializan en un documento notarial con las garantías de autenticidad, seguridad jurídica y valor probatorio que emanan de una potestad delegada por el Estado. La función certificante confiere certeza a ciertos hechos, personas o documentos.

Pelosi<sup>1</sup> enseña que *la palabra certificado deriva del verbo "certificare", que significa "hacer cierto" (de "certus", cierto y "facere", hacer)*. Agrega

---

1 Pelosi, Carlos A., "Los certificados notariales", *Derecho Notarial Registral e Inmobiliario*, T II, La Ley, p. 827.

que, en el uso corriente del lenguaje, certificación y certificado se emplean con idéntico sentido (debiendo entenderse como dos entidades semejantes), como acción o efecto de certificar.

Sonia Lukaszewics<sup>2</sup> define los certificados como: “documentos notariales que –en general– contienen declaraciones del notario y tienen por objeto afirmar la existencia de hechos, personas y documentos, percibidos sensorialmente por el escribano”.

El art. 79 del anteproyecto de ley notarial nacional define los certificados como “documentos mediante los cuales, a pedido de parte interesada y en narración sintética, se autentican realidades físicas o juicios de ciencia propia, que no deben necesariamente revestir la forma de acta”.

El certificado solo contendrá declaraciones del notario por su percepción personal, quedando fuera las declaraciones de los sujetos negociales. Las declaraciones del notario consisten en la narración de hechos de percepción sensorial y de ciencia propia.

La percepción sensorial del notario se efectúa respecto de los hechos que constituyen el contenido de ese documento, por lo que la inmediatez opera sobre el documento y el certificado entraría en la categoría de traslado. Pelosi explica que la percepción sensorial, de vista, referida a personas, cosas o hechos, se cumple con los principios de inmediatez e instantaneidad con fe pública originaria, en la generalidad de los casos, siendo documentos de “ciclo cerrado”.

Es necesario advertir que la actividad certificante podrá efectuarse dentro del protocolo o fuera, es decir de manera protocolar o extraprotocolar, siendo esta última de uso corriente en la práctica notarial. El presente desarrollo se ubica dentro de la labor extraprotocolar.

## **B.2. Naturaleza jurídica**

Los certificados son instrumentos públicos expedidos por los notarios por atribución del art. 289 inc. b del Código Civil y Comercial y por la interpretación de la jurisprudencia y la doctrina. Constituyen documentos notariales en los términos del art. 133 del decreto-ley 9020/78 que reza:

---

2 Lukaszewics, Sonia, *Derecho Notarial*, María T. Acquarone (Dir.), Editorial Estudio, p. 242.

"En el sentido de esta ley es notarial todo documento que reúna las formalidades legales, autorizado por notario en ejercicio de sus funciones y dentro del límite de su competencia".

Debe entenderse que tiene el carácter de instrumento público la actuación notarial efectuada y, en tal sentido, no se trasunta el carácter de público al documento que accede, ya sea su reproducción o copia o el contenido del documento cuya firma se autentica.

### **B.3. Cuadro normativo**

Se aplican a la función certificante distintas normas.

-En principio los arts. 286, 287, 288 y en especial el art. 289 inc. b) del Código Civil y Comercial se aplican al resto de los documentos notariales legislados por cada una de las demarcaciones.

-En la provincia de Buenos Aires, lo dispuesto en los arts. 133 a 138, referidos a los requisitos generales de los documentos notariales, y los arts. 171 a 177, en todos los casos del decreto-ley 9020/78, referidos a certificados, y que se encuentran reglamentados a su vez en el decreto 3887/1998 en los arts. 90 a 94 y 118 a 135.

-Además, la reglamentación del Libro de Certificación de Firmas e Impresiones Digitales aprobada por el Consejo Directivo en su sesión de fecha 3 de agosto de 2012, que regula cuestiones referentes al libro de requerimiento, la forma de llevar las actas, contenido del documento, el contenido de los folios, las legalizaciones, el control e inspección.

-Por último, el Reglamento de Actuación Notarial Digital aprobado por Consejo Directivo en la sesión del 23 de febrero de 2024, referido a la actuación notarial digital, y la ley 25.506 de firma digital y su decreto reglamentario.

### **B.4. Características de los certificados**

Siguiendo las enseñanzas de Pelosi<sup>3</sup>, algunas de las características que se destacan son:

---

3 Pelosi, Carlos A., "Los certificados notariales", *Derecho Notarial Registral e Inmobiliario*, T II, La Ley, p. 852.

-Los certificados solo contienen declaraciones del notario, a diferencia de las escrituras y actas, que contienen declaraciones de los sujetos instrumentales. Aun así, es necesaria la concurrencia de la o las personas para el requerimiento de ciertos certificados, como es el supuesto de la autenticidad de firma e impresiones digitales.

-Los certificados se refieren a hechos presentes o pasados, con o sin fuente documental.

-Los certificados son instrumentos públicos, y en tal sentido hacen plena fe en los términos del art. 296 del Código Civil y Comercial.

-Siendo instrumentos públicos se les aplican las reglas de competencia por razón de la materia, del territorio y de las personas.

-Se aplican a los certificados las solemnidades y requisitos de los instrumentos públicos en general, y cada uno de los tipos de certificados debe estar investido de los requisitos particulares que impone cada legislación local.

-En general tienen fe pública originaria, y desde el punto de vista formal son documentos notariales autónomos.

### ***B.5. Clasificación de los certificados***

De acuerdo a su contenido, los certificados se pueden clasificar en: **a) certificados de existencia de personas:** el objeto es la certificación de la existencia de una persona que se reflejará en el documento conteniendo sus datos identificatorios en base al documento que acredite la identidad. Este certificado abarca tanto a las personas humanas como a las personas jurídicas, en cuyo caso deberá presentar la documentación que acredite la existencia e inscripción requerida. **b) Certificado de cosas:** cuando el certificado asegura la existencia de cosas, identificándolas de manera completa. **c) De reproducciones, copias y documentos:** tiene por objeto certificar que la reproducción es idéntica al documento que el notario tiene a la vista. **d) De hechos:** el objeto de la certificación son los acontecimientos sucedidos o cumplidos ante el notario, como es el caso de la certificación de la autenticidad de firmas, que asegura la identidad del signatario en un documento privado.

## **B.6. Tipos de certificados**

El art. 171 del decreto-ley 9020/78 establece que pueden ser objeto de las certificaciones: "1. Las reproducciones literales completas o parciales y los extractos, relaciones o resúmenes de todo documento original o reproducido de carácter privado o público, sea notarial, judicial o administrativo. 2. La recepción de depósitos de dinero, cosas, valores, papeles y documentos. 3. Los cargos en escrito que deban presentarse a las autoridades judiciales y administrativas cuando fueren entregados en horas inhábiles. 4. La autenticidad de firmas e impresiones digitales puestas en presencia del notario por persona de su conocimiento. 5. La existencia de personas de conocimiento del notario".

Sucede en muchas oportunidades que cuando una norma establece una enumeración, como es el caso del art. 171, la doctrina discurre en una discusión acerca de si la misma es de carácter taxativa o ejemplificativa. Esto sucede porque la misma norma no deja establecido dicho carácter para evitar el conflicto teórico. Entendemos que la enumeración es meramente enunciativa y que podrían incluirse otros tipos de certificados siempre que se constituyan los elementos esenciales de la función certificante.

## **B.7. Formalidades. Requisitos**

Los certificados deben cumplir con los requisitos formales aplicables a los documentos notariales en general establecidos en la norma de fondo, por las normas de forma para su validez en sede judicial y en los arts. 133 a 138 del decreto-ley 9020/78, en tanto sean compatibles con su funcionalidad extraprotocolar. En particular el art. 173 establece que son requisitos (generales) de todos los certificados: "1. Lugar y fecha de la certificación. 2. El nombre del notario autorizante, el carácter en que actúa en el registro, el número de éste y el distrito que corresponda. 3. Las circunstancias relacionadas con el requerimiento y con las situaciones, cosas y personas objeto de la certificación y en su caso, la referencia al acta de requerimiento".

## **B.8. La certificación de firma e impresiones digitales**

Explica Gattari<sup>4</sup> la evolución histórica y el desarrollo del instituto de la certificación de firmas e impresiones digitales como la necesidad de

---

<sup>4</sup> Gattari, Carlos Nicolás, *Práctica notarial*, 1988, T 5, p. 12.

evitar la concurrencia de las personas en “trámites ordinarios en tribunales, reparticiones administrativas y oficinas privadas” y al mismo tiempo estar seguro de que los documentos presentados revelarán auténticamente sus voluntades; así “(..) con la misma irradiación que la vida, se plantearon en un periodo que abarca casi medio siglo, en que el movimiento de las ciudades, el avance técnico y los medios de comunicación han hecho nacer las múltiples necesidades a que nos referimos(...)”.

Para cumplir con el propósito de lograr la adveración de las firmas y la data se acudió al notario que tiene el poder de la fe pública. En un primer momento se efectuaba únicamente dentro del protocolo, pero descubierto el inc. 2 del art. 979 del Código Civil se comenzó a realizar de forma extraprotocolar. Posteriormente, la falta de posibilidad de comprobar la data, es decir el lugar y fecha, dio surgimiento al Libro de Requerimientos o Intervenciones, como lo denominan en algunas provincias.

### *B.8.1. Conceptualización*

La certificación de firma e impresión digital consiste en la declaración que da fe de la circunstancia material de la firma o la impresión dígito pulgar puesta en presencia del notario por una persona identificada previamente. Como sucede también con el resto de las certificaciones, se puede efectuar dentro o fuera del protocolo, en este último caso es necesario registrar el requerimiento mediante un acta en el Libro de Requerimientos o también denominado de Registro de Intervenciones.

Para Gattari, según cita Latino<sup>5</sup>, la certificación notarial de firma e impresiones digitales es “el instrumento público que, en unidad de acto, legitima las firmas e impresiones digitales, registrándolas en el protocolo o en el libro de requerimientos, para ser autenticadas por el oficial público, cuando son puestas ante él (...) en un documento privado”. El art. 171 del decreto-ley 9020/78 establece que podrán ser objeto de certificación “4. La autenticidad de firmas e impresiones digitales puestas en presencia del notario por persona de su conocimiento”.

Si bien el Código Civil y Comercial no legisla sobre el fondo de la certificación de firma, podemos encontrar el reconocimiento de este instituto en varios artículos (arts. 187, 1440 inc. a, 1455, 1464 y 1473, entre otros) y

---

5 Latino, Jorge A., *Certificaciones notariales*, V 1, 2019, p. 198.

en particular el art. 314, relativo al reconocimiento de la firma, establece: "...El reconocimiento de la firma importa el reconocimiento del cuerpo del instrumento privado. El instrumento privado reconocido, o declarado auténtico por sentencia, o cuya firma está certificada por escribano, no puede ser impugnado por quienes lo hayan reconocido, excepto por vicios en el acto del reconocimiento. La prueba resultante es indivisible(...)". El reconocimiento de este instituto también se encuentra en los diversos códigos de forma, tanto nacional como provincial, como por ejemplo otorgarle carácter ejecutivo a un documento cuya firma se encuentre certificada, a diferencia de un documento no certificado para cuyo caso se requiere de una etapa procesal extraordinaria. Esta mayor brevedad de un proceso cuando nos encontramos ante un documento con firma certificada como sustento de la pretensión legítima aún más el instituto y favorece la agilidad de todo el proceso.

Retomando a la normativa de fondo, la forma de determinar la identidad del firmante debe realizarse de la misma manera que se efectúa para las escrituras públicas, lo que implica una remisión al art. 306 del Código Civil y Comercial.

La certificación notarial de la autenticidad de la firma e impresión digital es un instrumento público que accede únicamente sobre un instrumento privado, no mutando este último al carácter de instrumento público en función de la certificación.

Además, es requisito que el notario efectúe sobre el documento portante de la certificación un control de legalidad y licitud y, en los supuestos de actuación en representación, proceder a verificar la legitimación mediante la documentación que habilita al suscriptor. Otro de los aspectos que incluye la autenticación es la libre voluntad del firmante de suscribir el instrumento. Así se configuran las operaciones de ejercicio notarial: el juicio de identidad, capacidad y legitimación.

#### *B.8.2. Sujetos y objeto de la certificación de firmas*

Siguiendo las enseñanzas de Gattari<sup>6</sup>, la certificación de firma se integra con la acción de dos sujetos: el firmante y el certificante (notario).

---

6 Gattari, Carlos Nicolás, *Práctica notarial*, 1988, T 5, p. 14.

El firmante (requirente) debe ser una persona humana que se encuentre habilitada y que podrá actuar por sí o en representación, circunstancia que deberá ser calificada por el certificante, aplicando las reglas generales a los otorgantes en las escrituras públicas además de lo establecido por vía reglamentaria. Así, el art. 6 inc. 7 de la reglamentación<sup>7</sup> dice: "Cuando el requirente concurra invocando una representación, deberá consignarse la documentación habilitante en forma sucinta, sin necesidad de su conservación o agregación al acta".

El certificante es el notario, quien deberá calificar el documento y efectuar las operaciones de ejercicio necesarias para llevar adelante su actuación.

### *B.8.3. Requisitos de fondo y de forma*

Siguiendo a Saucedo<sup>8</sup>, diremos que son requisitos de fondo:

**-La intermediación:** las firmas deben ser puestas en presencia del notario. En palabras de Saucedo "se configura como recaudo extradocumental esencial, implica la presencia del interesado o requirente (en forma directa, o a través de un representante) en un lugar y fecha determinados, ante un notario, que debe verificar, por sus sentidos (la vista), cómo el primero estampa su firma o impresión digital, en el documento en cuestión".

**-Calificación y control del documento:** se desprende de la obligación del notario la de efectuar un adecuado control del instrumento privado que se presenta a certificar, verificando su contenido como actuación previa e inicial. El notario deberá calificar el instrumento en su forma y contenido. Así, el art. 174 del decreto-ley 9020/78 determina: "No se certificará la autenticidad de firmas e impresiones digitales: 1. Cuando fueren puestas en documentos con espacios en blanco, salvo que se tratare de un formulario y aquellos correspondieren a datos no esenciales. 2. Cuando el documento contuviera cláusulas manifiestamente contrarias a las leyes, o si versara sobre negocios jurídicos que requieren para su validez escritura pública u otra clase de instrumento público y estuviera redactado atribuyéndole los mismos efectos y eficacia. 3. Cuando con

---

7 Reglamentación del Libro de certificación de firmas e impresiones digitales aprobada por el Consejo Directivo en su sesión de fecha 3 de agosto de 2012.

8 Saucedo, Ricardo, "Teoría y práctica de la certificación notarial de firmas e impresiones digitales", XLI Seminario Teórico-Práctico "Laureano Moreira", 2001, 17 y 18 de mayo, T 1, p. 22.

ellas se pretendiera reemplazar las firmas de las partes exigidas por el art. 1012 del Código Civil. 4. En el supuesto de hallarse redactado en lengua extranjera que el notario no conozca deberá exigir su previa traducción, de lo que dejará constancia en la certificación”.

Este requisito establece la necesidad de leer y analizar el instrumento privado como etapa previa y, además, el deber de asesorar sobre el contenido al suscriptor, dada la necesidad y el derecho que le asiste de conocer el contenido del documento que está firmando y sus consecuencias jurídicas. Podríamos ejemplificar con el necesario análisis del notario del contenido de un instrumento privado que contenga cláusulas por las cuales un sujeto disponga de derechos (por ejemplo, reales) a favor de otro, a efectos de que la otra parte se resguarde sobre la legitimación sustantiva del disponente.

En consecuencia, la certificación requiere un control notarial exhaustivo del documento, ya que la función certificante no comprende la comprobación solamente del hecho de la aposición de la firma.

**-Justificación de identidad y juicio de capacidad:** es un recaudo de fondo que el notario identifique a la persona humana que en su presencia firma el instrumento privado. El art. 171 inc. 4º del decreto-ley 9020/78 establece que el firmante debe ser de conocimiento del notario; sin embargo, el art. 172 a su vez expresa que éste podrá valerse de los medios supletorios establecidos en el art. 1002 del Código velezano. En la actualidad, el juicio de identidad se realiza de acuerdo a las dos modalidades que establece el Código Civil y Comercial en el art. 306. Enseña Saucedo que, además, “el notario, antes de acceder a certificar una firma o impresión digital, deberá también controlar la capacidad o habilidad que tenga el requirente, para celebrar los negocios a que se refieren los instrumentos presentados. Este aspecto, que comúnmente se estudia en materia de escrituras públicas, bajo el rótulo de ‘juicio de capacidad’ o ‘juicio de habilidad’, también está presente en materia de certificaciones de firmas, y en verdad, es una consecuencia del control del contenido del documento”.

Son requisitos de forma:

**-Registración del requerimiento:** se efectúa mediante un acta en el libro de requerimientos o un soporte material equivalente, que contendrá la información del documento que se trasladará de manera breve y concisa al folio de actuación certificante.

**-Folio de actuación notarial para certificación:** que se anexa al documento portante de la firma o impresión digital donde se practica la atestación notarial.

**-Nota o atestación de vinculación con el documento:** permite relacionar al folio de actuación notarial con el documento portante, consignada como nota con firma y sello del notario al pie de la misma.

#### *B.8.4. La firma e impresión digital*

Enseña Gattari que la firma "consiste en la representación gráfica del nombre y apellido de una persona, hecha de su puño y letra, del modo que acostumbra y normalmente al pie del instrumento. Es una expresión formal y escrita cuyo efecto resulta distinto en el documento privado que en la escritura pública".

El Código Civil y Comercial indica en su art. 288 que "la firma prueba la autoría de la declaración de voluntad expresada en el texto al cual corresponde. Debe consistir en el nombre del firmante o en un signo(...)". A su vez, el art. 287 establece que la firma en los instrumentos particulares determina que estos sean considerados instrumentos privados. Por otro lado, el art. 314 del Código Civil y Comercial establece que "el reconocimiento de la firma importa el reconocimiento del cuerpo del instrumento privado. El instrumento privado reconocido, o declarado auténtico por sentencia, o cuya firma está certificada por escribano, no puede ser impugnado por quienes lo hayan reconocido, excepto por vicios en el acto del reconocimiento". Explica Lamber sobre el efecto de la certificación: "(...) Ese hecho además implica la autoría tanto del documento como de su contenido. El segundo párrafo del art. 314 del CCyC ya comentado establece este efecto de tener por reconocido el contenido del instrumento privado, cuando además de firmado por el autor, o con impresión digital, las mismas están certificadas por notario al momento de su inserción documental".

En relación a la certificación de impresión digital o dígito pulgar, en la vigencia del Código Civil de Vélez<sup>9</sup> la firma a ruego solo era posible en la escritura pública. La doctrina y la jurisprudencia mayoritaria coincidían

---

9 El art. 1001 del Código Civil establecía "Si alguna de las partes no sabe firmar debe hacerlo a su nombre otra persona que no sea de los testigos del instrumento".

en que la impresión digital no era o asemejaba a una firma y en consecuencia no tenía los mismos efectos jurídicos, no se le podía atribuir intención ni voluntad con su contenido. El inc. 4 del art. 171 del decreto-ley 9020/78 establece como objeto de certificaciones "la autenticidad de firmas e impresiones digitales(...)", como en el resto de las legislaciones locales. La razón por la que se regula la certificación de impresiones digitales reside en que algunas leyes o resoluciones especiales la reconocen como manifestación de la voluntad en el caso de que el signatario no sepa o no pueda firmar, como por ejemplo el art. 59<sup>10</sup> de la ley 20.744.

Con la vigencia de la ley 26.994 el art. 313 del Código Civil y Comercial establece que "(...) si alguno de los firmantes de un instrumento privado no sabe o no puede firmar, puede dejarse constancia de la impresión digital o mediante la presencia de dos testigos que deben suscribir también el instrumento".

#### *B.8.5. Libro de Requerimientos de Certificaciones de Firmas e Impresiones Digitales*

El requisito y existencia del libro de requerimientos surge de los arts. 176 y 177 del decreto-ley 9020/78. Sin embargo, tuvo su origen en una resolución del Consejo Directivo del año 1965, que fue después incorporada a la ley orgánica.

Gattari<sup>11</sup>, con referencia al principio de registro, señala una sentencia de la Cámara de Primera Instancia de Apelaciones de Bahía Blanca, comentada por Pelosi ("Discutible supuesto de fecha cierta", RdN 1570/73) en la que el Camarista Pliner describe la evolución del sistema en un fallo dictado el 27 de noviembre 1964 y manifiesta que, si bien la ley orgánica facultaba a los notarios para autenticar firmas e impresiones digitales puestas en su presencia, aunque fechada, *no ofrecía garantías instrumentales de la certidumbre de la data*. Dice Pliner: "Pero después de organizado el servicio por la resolución reglamentaria del Colegio

---

10 "La firma es condición esencial en todos los actos extendidos bajo forma privada, con motivo del contrato de trabajo. Se exceptúan aquellos casos en que se demostrara que el trabajador no sabe o no ha podido firmar, en cuyo caso bastará la individualización mediante impresión digital, pero la validez del acto dependerá de los restantes elementos de prueba que acrediten la efectiva realización del mismo".

11 Gattari, Carlos Nicolás, *Práctica notarial*, 1988, T 5, p. 16.

de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, del 6 abril de 1965, la referida atestación cobra garantías formales que la equiparan a los actos pasados en el protocolo notarial. En efecto, la certificación deja de ser un simple acto aislado insertado al pie del documento privado cuya fecha cierta queda librada a la buena voluntad o la honradez del notario que sería un simple testigo preconstituido". Después de describir los requisitos establecidos por la reglamentación sobre cómo se efectúa el proceso en el libro de requerimiento y su vinculación al documento, agrega: "Estos requisitos ofrecen las deseables garantías de seguridad y certeza de un acta notarial labrada en las condiciones de los arts. 997 y ss. del Código Civil".

Tal fue la magnitud de la resolución del Colegio bonaerense que sucesivamente el resto de las provincias implementaron la metodología del libro de requerimientos, adoptando en las demarcaciones distintas denominaciones, como "libro de intervenciones" o "libro de intervenciones extra protocolares".

El libro de requerimientos es un registro que no tiene el carácter de protocolo y tampoco se archiva una copia del documento certificado ni se transcribe el contenido del documento suscripto, lo que impide una posterior reconstrucción en caso de extravío o pérdida. Una vez intervenido el documento y cumplidas las formalidades se entrega al requirente.

El uso del libro de requerimientos es un requisito obligatorio que resulta de los arts. 176 y 177 del decreto-ley 9020/78, como hemos señalado, que se instrumenta por medio de un acta, siendo competencia del Consejo Directivo establecer las condiciones y requisitos a que debe ajustarse el mismo y las actas que en él se extiendan, y es provisto por el mismo colegio. Como dijimos anteriormente, si bien no tiene el carácter de protocolo, el retiro de la escribanía se rige por el modo y la forma que la ley determina para el protocolo. Así, el art. 130 del decreto reglamentario establece la posibilidad de retiro por algunos motivos<sup>12</sup> particulares y los arts. 131 y 132 establecen los supuestos de exhibición del libro de requerimientos y el deber de conservación por parte del notario. También establece el art. 134 las facultades de las delegaciones en el supuesto

---

12 "a) Inspecciones; b) Razones de seguridad, dando conocimiento al Juzgado Notarial y al Colegio; c) Requerimiento de personas con imposibilidad ambulatoria u otra causa justificada dentro del Distrito, y fuera de él, en el caso del art. 130, inc. II, apartado 5 de la Ley. d) Solicitud de la Delegación".

de irregularidades, para retener o requerir el libro de requerimientos, inclusive con la posibilidad de constituirse en la notaría para reiterar el pedido.

Por último, debemos decir que la reglamentación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires permite al notario optar entre el libro o un sistema de hojas móviles que comprende un conjunto de folios numerados correlativamente en los que se labran las actas de requerimiento. Una particularidad es que cada una de las hojas móviles se entrega con una hoja para su certificación y ambas llevan la misma numeración.

### ***B.9. Otros certificados notariales***

El resto de los tipos de certificados no ha gozado del mismo tratamiento doctrinario que la certificación de la autenticidad de las firmas, seguramente por ser de menor utilización en la práctica notarial diaria. Los de mayor uso son:

**La certificación de copias o reproducciones (fotocopias) (art. 171 inc. 1 decreto-ley 9020/78):** es la atestación que realiza el notario mediante la cual autentica la reproducción de un documento respecto de su original que ha tenido a la vista. La reproducción puede tener lugar por cualquier medio, ya sea por su transcripción o por una fotocopia, y puede ser total o parcial, siempre que coincida con el contenido del documento original.

El notario también tendrá en esta actividad el deber de calificar y controlar el documento original que, si bien no lo aclara el decreto-ley 9020/78, se entiende incluida dentro de los requisitos generales de los documentos notariales. A diferencia de otras normativas notariales, en la certificación de copias o reproducciones no se requiere que el notario archive y conserve el documento original.

**La certificación notarial de existencia de personas o “Fe de vida” (art. 171 inc. 5 decreto-ley 9020/78):** es la atestación que efectúa el notario respecto de la existencia o vida de una persona humana en un lugar y fecha determinados. El notario realizará el juicio de identidad en los términos del art. 306 del Código Civil y Comercial antes señalado, y no está demás agregar la hora a la data consignada en el certificado.

## B.10. Legalización

Es función del Colegio delegar en los miembros de las juntas ejecutivas la legalización de los documentos notariales según lo establecen los arts. 117 y 118 del decreto-ley 9020/78. Del ejercicio de la función legalizante<sup>13</sup> se desprende la facultad de controlar el cumplimiento de los recaudos de fondo y forma del documento notarial y, en su caso, el documento portante. El art. 137 del decreto reglamentario dice: "Las delegaciones podrán diferir o rechazar los requerimientos de legalizaciones en documentos que no cumplan con las formas y requisitos legalmente establecidos, los de este reglamento y los que resulten de la reglamentación del Consejo Directivo. Ante la presunción de la comisión de un acto contrario a la ley, deberá retenerse toda la documentación a sus efectos".

La legalización implica una tarea de contralor múltiple que incide en particular en los elementos exteriores del documento, permitiendo el cotejo de la firma y sello registradas por el notario (hoy visualizadas de la base de datos electrónica del Colegio) como pertenecientes al mismo; el control del folio de actuación notarial en múltiples aspectos, como así también del documento y si el notario actuó dentro de su competencia temporal, es decir si se encontraba en funciones cuando emitió el documento. Sin embargo, existen otros controles<sup>14</sup> que efectúa el co-

---

13 Actividad regulada por el Reglamento de funciones legalizantes, publicado BO 1394 30/12/2008. Modificado por resolución 12617 del Comité Ejecutivo de fecha 30/12/2015.

14 Algunos motivos de rechazo son: la falta firma y/o sello aclaratorio del profesional; no fue extendida en folios de actuación notarial y no se trata de los taxativamente autorizados desde el 01/03/2002, a saber: estudio de títulos o dictámenes escritos, copias simples, precalificación para IGJ, constancia de escritura en trámite de otorgamiento o inscripción o solicitudes presentadas para obtener copias simples o certificadas; la fecha de expedición es anterior a la fecha de compra del folio; la firma y/o sello no concuerda con lo registrado en nuestros ficheros; no consta que la firma fue puesta en presencia del escribano, coetáneamente a la autenticación y por personas de su conocimiento; omitió mencionar folio, número de acta del libro de requerimientos; el documento tiene espacios en blanco o no se dejó constancia de los mismos; el documento contiene cláusulas manifiestamente contrarias a las leyes; documento pretende reemplazar la firma de las partes; documento redactado en lengua extranjera no deja constancia de conocimiento del escribano de la misma; formulario 08; en folio de actuación notarial no menciona marca y/o dominio del vehículo, y/o número del formulario 08 (desde 1/12/2003); no consta lugar y/o fecha de certificación; el notario no actuó en la demarcación asignada a su registro, o dentro de las competencias ampliadas según la ley; el instrumento notarial demuestra signos o existe

legio a través de los notarios legalizantes que se extiende a las normas que se deben respetar en los documentos notariales.

### ***B.11. Responsabilidad y deberes notariales en la función certificante***

El tema de la responsabilidad y los deberes notariales, en especial los vinculados a la deontología notarial, merecen un profundo análisis particular de la función certificante en trabajo autónomo. Sin embargo, no queremos dejar de señalar, en nuestra opinión, algunas cuestiones referidas, teniendo en cuenta que en algunas oportunidades se considera a la actuación certificante como una función de menor cuantía, y en la cual, por tanto, podemos prescindir de colocar la máxima atención y profesionalismo.

En principio, vale recordar que la responsabilidad notarial es análoga a toda responsabilidad profesional, en cuanto ha sido considerada de carácter contractual y solo por excepción de naturaleza extracontractual, pues generalmente las obligaciones asumidas por la actividad profesional derivan de la celebración de un contrato de prestación de servicios, aunque paulatinamente se ha unificado dicho régimen de responsabilidad, el cual quedó plasmado en diversas disposiciones del nuevo Código Civil y Comercial.

Hoy día podemos afirmar que la responsabilidad notarial en la función certificante consiste en otorgar un instrumento válido respecto de las formalidades legales que debe observar (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala H, 21-mar-2019, cita: MJ-JU-M-117861-AR | MJJ117861).

Saucedo<sup>15</sup> expone con claridad la importancia de la calificación del documento al decir "El recaudo que analizamos es indeclinable, pues su incumplimiento va en detrimento del escribano, como profesional del derecho a cargo de una función pública y de la institución notarial misma. Invariablemente, las leyes y reglamentaciones locales se refieren expresa o tácitamente a este deber que pesa, como regla o principio esencial, sobre todo notario, como perito en derecho. Por ende, su inobservancia aca-

---

presunción de falsificación o falsedad o se presume la comisión de un acto contrario a la ley.

15 Saucedo, Ricardo, "Teoría y práctica de la certificación notarial de firmas e impresiones digitales", XLI Seminario Teórico-Práctico "Laureano Moreira", 2001, 17 y 18 de mayo, T 1, p. 22.

rreará indefectiblemente su responsabilidad disciplinaria, y también civil, si su proceder provocara daños y perjuicios a los particulares”.

Se ha hecho de uso corriente en algunos colocar en el folio de actuación “la certificación de firma no juzga sobre el alcance y contenido del documento certificado”. Sin embargo, y como hemos visto, el documento debe ser previamente analizado y configurados los requisitos técnicos.

En una nota fechada el 24 de octubre de 2023, el Sr. Juez Notarial, Rafael Chaves, se dirige al notariado bonaerense en relación a la intervención de notarios en numerosas certificaciones de firmas y/o protocolizaciones de “cesiones de derechos posesorios” o transcripciones de boletos de compraventa que, en función de las actuaciones penales, resultarían ser el medio para cometer ilícitos en función de la aparente legalidad que conlleva la actuación notarial.

Decía “ello mueve a exhortar a notarios y notarias a aplicar **el mayor celo en la indagación de los extremos mínimos de sustentabilidad de los reiterados requerimientos que se les efectúan bajo estas modalidades** (...), no nos es desconocido tampoco que coadyuva a provocar en las personas de la comunidad en general una convicción de legalidad de los actos intervenidos notarialmente bajo cualquier forma(...)”.

Una de las bondades del documento notarial es provocar la llamada eficacia convictiva, además del valor probatorio y la fuerza ejecutiva. Por esta razón el Juez exhorta al mayor celo y abstenerse “si la más leve duda opaca la transparencia de tu actuación ... lo que en todos los casos no solo enaltece el ejercicio de la función notarial, sino que evita contienda entre los hombres”.

En una sentencia del 30 de junio de 2017 (expediente N° 1/17) el Tribunal Notarial dijo: “Por otro lado, en cumplimiento de su función y de los deberes que se imponen como propios a su calidad de tal, el Notario debe **necesariamente hacer un control de legalidad de todo documento privado o particular que le sea presentado en cada requerimiento del tipo en análisis, ello a fin de calificar -entre otras cuestiones- si el mismo se ajusta o no a derecho y de aceptar o denegar lo rogado, para lo cual, como mínimo, deberá leerlo. En esta inteligencia, es-**

**tamos en condiciones de concluir que no convence la explicación brindada por el encartado en su descargo tendiente a justificar el error y que, en el caso que nos ocupa, puede afirmarse que éste no actuó con la diligencia esperada.** No compartimos, en absoluto, su opinión en referencia a que no pudo corregir o salvar los datos equivocados del formulario en el cual, según él, el Notario no tiene intervención alguna. Basta pensar que su intervención activa habría puesto de manifiesto el defecto provocando su rectificación, para deducir que la denuncia que motiva estas actuaciones nunca se hubiera instado ... que consideramos oportuno recomendar al Colega, **que en el diario ejercicio profesional aporte toda la inteligencia y diligencia que la función notarial exige para concluir de manera exitosa la relación jurídonotarial que entable con sus requirentes, a través de la emisión en cada caso particular de un documento válido y eficaz, como consecuencia de haber dado fiel cumplimiento a las normas y deberes legales que lo alcanzan”.**

En la labor diaria los notarios deben brindar un servicio eficaz y eficiente, y cumplir la función de la forma más acabada, aportando necesariamente toda la inteligencia y diligencia en actuar cotidiano para lograr un vínculo exitoso entre notario y cliente. Es verdad que la certificación de firma es un documento de ciclo cerrado, que no contiene declaraciones de voluntad de las partes, sin embargo, el hecho de la firma implica el reconocimiento del contenido del instrumento, y la intervención notarial genera en las personas una creencia de garantía particular que no se la brinda otra institución.

El art. 35 del decreto-ley 9020/78, entre otros deberes establece: “... 2. Asesorar en asuntos de naturaleza notarial a quienes requieran su ministerio. 3. Estudiar los asuntos para los que fuere requerido en relación a sus antecedentes, a su concreción en acto formal y a las ulteriores legales previsibles. 4. Examinar con relación al acto a instrumentarse, la capacidad de las personas individuales y colectivas, la legitimidad de su intervención y las representaciones y habilitaciones invocadas”.

Es necesario analizar el o los documentos que presentan los firmantes, asesorar a los otorgantes de los alcances de los mismos, advertir posibles conflictos y errores materiales, especialmente en los datos de las personas o las cosas, que imposibiliten su correcta circulación.

## C. LA FUNCIÓN CERTIFICANTE DIGITAL

*"Defino como «documedia» la actual revolución en curso porque se basa en la intersección entre el aumento de la documentalidad, la producción de documentos en cuanto elemento constitutivo de la realidad social, y el de la medialidad, que en ámbito digital no es ya de-uno-a-muchos sino de-muchos-a-muchos. El ambiente en el que se produce es la web, es decir, un lugar potencialmente ubicuo, igual que el ambiente genético de la revolución industrial fueron las fábricas y las ciudades obreras".*

Maurizio Ferraris, *Documanidad*

### C.1. Introducción

Adecuada a la realidad documental que vivimos, los certificados y testimonios en soporte digital vienen a cubrir una necesidad cada vez mayor: la circulación de documentos electrónicos en el ámbito digital. Nos referiremos especialmente a la función certificante digital que da como resultado un documento notarial digital.

Lamber<sup>16</sup> define el documento notarial digital como "... una especie del documento notarial que se caracteriza por estar almacenado en soporte electrónico, conservar los hechos y actos jurídicos representados mediante el proceso de digitalización binaria para su posible reproducción posterior, con la firma digital del notario competente, que se rige por los principios de la teoría del instrumento y de la prueba que conocemos".

El documento notarial digital es un documento digital<sup>17</sup> que requiere necesariamente la intervención del notario para constituirse como un instrumento público, quien en el ejercicio de la función notarial ejecuta y confecciona la representación documental.

---

16 Lamber, Néstor Daniel, *Documento notarial electrónico. Panorama actual. Teoría y práctica*, 2021, p. 33.

17 Ley 25.506, artículo 6º- Documento digital. Se entiende por documento digital a la representación digital de actos o hechos, con independencia del soporte utilizado para su fijación, almacenamiento o archivo. Un documento digital también satisface el requerimiento de escritura.

La actividad certificante en soporte digital tendrá la eficacia jurídica que surge de las normas notariales locales. Como bien resalta Lamber "el documento objeto en sí (dato digital) es lo percibido de modo directo, es decir, se da cuenta de la realidad por este reconstruida y no la realidad analógica representada".

Como señalamos anteriormente, y atento a que en nuestro país rige la forma de estado federal, existe una regulación de los documentos notariales tanto de fondo en el Código Civil y Comercial, que se aplican en todo el país, como de forma que se encuentra determinada en las leyes orgánicas, sus reglamentaciones y las resoluciones colegiales de cada una de las provincias. Así, el Colegio de la Provincia de Buenos Aires dictó por resolución del Consejo Directivo del 16 de febrero de 2018 el Reglamento de Actuación Notarial en Soporte Digital. Esta facultad surge de los considerandos del reglamento: "el art. 134 inc. IV del decreto-ley 9020/78 sobre el procedimiento gráfico establece 'El Consejo Directivo podrá determinar, además, otros procedimientos gráficos y las condiciones para su empleo y adaptación cuidando que quede garantida la conservación de la grafía' ... d) Que el art. 100 inc. 4) del decreto-ley 9020/78 establece que 'Competirá al Consejo Directivo: ... 4. Dictar resoluciones de carácter general tendientes a una mayor eficacia del servicio notarial, con el voto de los dos tercios'".

El actual Reglamento de Actuación Notarial Digital (RAND)<sup>18</sup> distingue la actuación notarial en soporte digital de la efectuada en el ámbito digital en su art. 2°. La primera es "toda intervención realizada en el ejercicio de la función fedataria notarial aplicada a un documento en soporte digital" y la segunda, en concepto más amplio como el "ejercicio de la función fedataria notarial por medios telemáticos o en medios virtuales que posibiliten el grado de eficacia jurídica requerido por la ley para cada tipo de actuación notarial".

El reglamento determina que en soporte digital se podrán expedir testimonios, copias simples y en cuanto a los certificados, el de reproducción de documento y el de firma, pudiendo llevarse a cabo esta última con presencia física o mediante la presencia en línea.

---

18 <https://www.colescba.org.ar/portal/wp-content/uploads/2024/02/Reglamen-o-de-Actuaciones-Digitales-aprobado-el-23-02-2024.pdf>

## ***C.2. Principios y aspectos de la actuación en el ámbito digital***

El Reglamento de Actuación Notarial Digital (RAND) establece algunos principios, requisitos y aspectos generales aplicables a todas las actuaciones en el ámbito digital en su primer capítulo. Sin perjuicio de no establecerlo de manera expresa el RAND, existe una remisión a las reglas establecidas para la certificación analógica determinadas en la normativa notarial, el decreto reglamentario y la reglamentación dictada por el Consejo Directivo en cuanto le fuera aplicable. Será necesario cumplir con todos los requisitos antes enunciados para los documentos notariales y los certificados en general y en particular para cada tipo.

### ***C.2.1. El principio de equivalencia funcional***

El art. 4 del RAND, en consonancia con lo dispuesto por el art. 6 de la ley 25.506 y el art. 286 del Código Civil y Comercial, reafirma el principio de equivalencia funcional, dice: "Los documentos en soporte digital creados de conformidad con esta reglamentación tendrán el mismo valor legal que los generados en soporte físico conforme lo previsto por el Código Civil y Comercial de la Nación".

La equivalencia funcional consiste en atribuirle la eficacia probatoria o mismo valor probatorio a los instrumentos en soporte digital que los que la ley establece para los instrumentos escritos en soporte físico. El principio de la equivalencia funcional de los actos jurídicos celebrados a través de medios electrónicos respecto de aquellos actos jurídicos suscritos en forma manuscrita constituye un fundamento esencial en el comercio electrónico. En otras palabras, sin esta condición el comercio electrónico no podría desarrollarse con la seguridad y confianza jurídica requerida por la sociedad. Estos son los principios de la equivalencia funcional entre el documento con soporte de papel y el documento electrónico; y el principio de la equivalencia funcional entre la firma autógrafa y la firma electrónica.

### ***C.2.2. El principio de neutralidad tecnológica***

En el art. 3 del RAND establece los requisitos para que la actuación en soporte digital sea válida: "a) El uso de una plataforma autorizada o provista y controlada por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires; b) La aplicación, por parte del notario, de la firma digital

o la firma que en un futuro se admita como habilitada para tal fin; y c) el uso de folios de actuación notarial digital creados por este reglamento y adecuados a su destino. Podrá eximirse el uso de folios de actuación notarial digital en todos aquellos actos que el Consejo Directivo determine”.

La firma digital del notario, entendida en los términos del art. 3 de la ley 25.506, es un requisito esencial para la generación del documento notarial digital. Sin embargo, el inc. b) establece que podrá aplicarse otra firma que posteriormente se habilite para tal fin, receptando el principio de tecnología neutra<sup>19</sup> que significa no inclinarse por una determinada tecnología, incluyendo la existente y las que pudieran existir. Esta solución, que abarca la tecnología que actualmente se encuentra legislada como las tecnologías que se puedan desarrollar en un futuro, garantiza la adaptación vinculada entre la normativa y la herramienta tecnológica, teniendo en cuenta una interpretación adecuada a la realidad, acorde con los hechos y situaciones y el constante desarrollo.

A su vez, el reglamento determina que la implementación técnica del software y los aplicativos como los criterios de política adoptada en materia digital quedan delegados al Comité Ejecutivo, permitiendo así una rápida resolución de la tecnología aplicada de acuerdo a los avances que la misma sufre (arts. 7, 9 y 16 del RAND).

### *C.2.3. Adecuación técnico documental*

Por las características propias del documento electrónico y la generación del documento notarial digital dentro de la plataforma, mediante el uso de la firma digital del notario y la firma de proceso del sistema, resulta necesario adecuar el proceso de gestación del documento digital resultante.

El documento en soporte papel puede constar de una o más fojas y la actuación notarial debe estar vinculadas mediante una atestación o referencia y la media firma y sello. Esto permite, desde el punto de vis-

---

<sup>19</sup> España. Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862, artículo 17 ter 2. El otorgante accederá a la aplicación abierta en la sede electrónica notarial utilizando los sistemas de identificación electrónica previstos en el art. 9 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. *Dicha aplicación deberá garantizar los principios de neutralidad tecnológica e interoperabilidad para todos aquellos que accedan a su uso.*

ta documental, garantizar la integridad del documento encadenando el documento portante con la actuación notarial. Sin embargo, en el documento electrónico no sucede lo mismo; el estatuto ontológico varía del soporte físico, y puede incluir uno o varios archivos (*files*) o evidencias informáticas, que se visualizan en una o más páginas en un mismo archivo. La generación del documento (en formato PDF) permite adjuntar o embeber varios archivos y la aplicación de la firma digital del notario y el proceso provocan que el documento no pueda ser modificado ni alterado posteriormente, generando la integridad del documento.

En tal sentido el art. 10 del reglamento establece “En las actuaciones notariales realizadas **en soporte digital no será necesaria la nota de vinculación entre el documento portante y el folio de actuación, siempre que formen parte de un mismo archivo, estén embebidos o exista otro mecanismo seguro de vinculación**. Las constancias previstas por el art. 168 del decreto-ley 9020/78 para las copias no resultan aplicables a la instrumentación en folios de actuación notarial digitales”.

También resulta necesario adecuar el cumplimiento del recaudo de colocar el sello que establece el art. 135 del decreto-ley 9020/78. Así el art. 8 del RAND determina “que la aplicación de la firma digital dentro de la plataforma provista o autorizada por el Colegio, satisface los requisitos de firma y sello”<sup>20</sup>. La función del sello que permite identificar al notario actuante con los datos profesionales en la generación del documento notarial electrónico queda cubierta por los datos que surgen del certificado de firma digital y por la nota final automática que genera el sistema de la plataforma.

#### C.2.4. El folio digital

Así como sucede en el soporte papel, en que los colegios notariales proveen las fojas de uso obligatorio a los notarios y que incluyen elementos técnicos<sup>21</sup> de seguridad documental con una regularidad y apariencia

---

20 La legislación italiana: el CAD establece: “Art. 24... 2. L'apposizione di firma digitale integra e sostituisce l'apposizione di sigilli, punzoni, timbri, contrassegni e marchi di qualsiasi genere ad ogni fine previsto dalla normativa vigente”.

21 La filigrana o marca de agua es una imagen formada por diferentes espesores en una hoja de papel, para evitar la falsificación de documentos, aunque también se puedan colocar como forma de identificación del origen o calidad del soporte.

que permite su circulación efectiva, sucede lo mismo en el soporte digital. En el caso de las certificaciones el folio se trasunta como la corporalidad del documento notarial, permitiendo al receptor el convencimiento de estar frente a un documento de origen notarial.

En las certificaciones de firma, el instrumento privado suscrito por el requirente y ligado al folio, continúa siendo un instrumento privado y el folio de actuación notarial es el documento que asevera la autenticidad de la firma. Este folio, además de cumplir con determinadas características de seguridad instrumental, cuenta con un registro de circulación que permite a cada colegio identificar el notario a quien se le proveyó y la fecha de entrega, permitiendo la consulta y el control de uso.

De acuerdo al art. 7 del RAND: "Excepto disposición en contrario, toda actuación que implique el ejercicio de la función fedataria notarial en soporte digital **deberá extenderse en folios de actuación notarial digital adecuados a su destino**, con las características que determine el Comité Ejecutivo". El folio utilizado debe ser seleccionado en forma correcta por el notario, dado que existen distintos tipos de folio y su elección incorrecta invalida la actuación notarial y contiene las mismas características visuales que el folio en soporte papel.

De acuerdo al art. 18 del RAND se exceptúa el uso del folio digital en: "certificados, informes, peticiones rogatorias y comunicaciones que se envíen a entes públicos, otros notarios y al Colegio de Escribanos en soporte digital ... utilizando la plataforma a los fines de identificar el carácter de notario en ejercicio, mediante la firma proceso o la herramienta que en el futuro la reemplace".

El proceso de generación de la actuación notarial incluye el folio digital, seleccionado de acuerdo a su destino, y el documento o los documentos portantes, los cuales quedarán ligados o vinculados de manera electrónica. En la modalidad analógica el o los folios del documento portante quedan unidos o ligados mediante un gancho o cosido al folio de actuación notarial, los que deberán además estar vinculados con la nota de atestación y el sello y firma del notario. En la certificación digital, el documento o los documentos portantes se pueden ligar o vincular al folio digital mediante dos modalidades: 1) embebido o adjunto, lo que provoca la generación de un documento en capas o de un documento dentro de otro documento, sin perder las

propiedades originales del documento y los metadatos. En este caso el primer documento visualizado será el folio de actuación notarial y para acceder al documento objeto de la certificación se deberá activar la función que permite su acceso (en Adobe Acrobat se visualiza un clip que refiere a archivos adjuntos) o 2) por anexión, generándose un documento único, donde se visualiza en primer término el documento y posteriormente el folio de actuación, como sucede en el soporte papel. El folio digital no solo contiene visualmente letras y números que lo identifican como sucede en el soporte papel, sino que, además, contiene un código QR<sup>22</sup> y un CVS<sup>23</sup> que permite su verificación en la página web del Colegio de Escribanos.

**-El folio de anotación marginal:** el documento notarial digital garantiza su inalterabilidad con el uso de la firma digital del notario y la firma de proceso de la plataforma, impidiendo su modificación. Generado el documento notarial digital no será posible modificar el documento portante original. Sin embargo, es posible modificar el documento notarial digital mediante el llamado folio de anotación marginal, según lo establece el art. 19 del RAND: "Toda anotación al margen de cualquier documento digital notarial deberá extenderse en Folio de Actuación Notarial Digital". Este folio permitirá subsanar errores solamente en folio digital de actuación notarial, es decir, solo se podrán rectificar, aclarar o complementar las declaraciones del notario.

El proceso de generación del folio de anotación marginal requiere adjuntar el documento digital sujeto a modificación, de tal forma que cuando se solicite su verificación reenviará a la última versión en la que aparece el folio de nota marginal. En definitiva, el folio de anotación marginal reversiona el documento digital original, aunque permitiendo visualizar los dos documentos.

**-La vinculación del folio digital con los metadatos y la recuperación del documento:** dentro de los datos asociados al documento es necesario establecer la clave fiscal (CUIT, CUIL o CDI) del o los otorgantes o solicitantes del servicio notarial, como elemento vinculante para ingre-

---

22 El código QR "Quick Response", es un código de respuesta rápida. Es la evolución del código de barras y permite, al ser escaneado, ver la información que contiene.

23 CVS (*Concurrent Versions System*) es un sistema de control de versiones utilizado para gestionar y controlar los cambios en archivos y proyectos de software.

sar, tanto a la bitácora de la actuación en la PAND como así también para obtener el documento notarial digital generado. Si bien el sistema en la actualidad no lo prevé, es necesario proponerlo para una futura actualización, a fin de brindar la posibilidad al requirente del acceso digital en línea a la actuación efectuada.

### *C.2.5. Automatización y eficiencia*

La PAND (Plataforma de Actuación Notarial a Distancia), que permite la actuación a distancia a la que más adelante nos referiremos, suministra al notario el texto del folio de actuación incorporando los datos que surgen del sistema. Esta funcionalidad es un principio de automatización en el proceso de generación del documento notarial electrónico. Dicho texto cumple con los requisitos legales establecido en la normativa de forma. Sin embargo, el notario deberá controlar el contenido del texto del documento notarial electrónico, así como de todo el proceso electrónico aplicado, siendo como se ha dicho anteriormente su responsabilidad el correcto uso de la plataforma como herramienta tecnológica.

En definitiva, la herramienta no reemplaza la función notarial, solo permite acelerar el proceso y facilitarlo, en especial en lo que refiere a la carga de los datos de los requirentes. En la actualidad existe la posibilidad de escanear los documentos incorporando los datos, ya sea a través de la lectura de un código que aparece en el frente o en el dorso o en documento que contiene una tecnología electrónica que permite su captación. Todo ayuda no solo a acelerar el proceso de incorporación de los datos al sistema, sino que también evita errores de tipeo.

En el ámbito procesal, los tribunales superiores de justicia han modificado paulatinamente las practicas procesales introduciendo los cambios que conducen al llamado proceso electrónico. Carlos E. Camps<sup>24</sup>, después de hacer recuento de los cambios producidos en materia procesal, dice "Se trata de un fenomenal salto cualitativo. Es indudable que el reemplazo es ventajoso. Y, en lo que hace a la relación tecnología-proceso judicial, la época en que este cambio se produce no puede ser más propicia. Hoy se reclama del proceso judicial, además de las genéricas garantías tradicionales -igualdad, defensa en juicio y debido proceso-

---

24 Camps, Carlos E., "Tecnología, gestión judicial y proceso civil", p. 31, Sup. Esp. LegalTech 2018 (noviembre), 05/11/2018. Cita online: AR/DOC/2370/2018.

algo más: la eficacia procesal. Y el derecho procesal electrónico puede aportar eficacia al proceso. Y mucha. Solo que, para ello y como todo instrumento, debe ser bien utilizado”.

No vamos a hablar en este trabajo de Derecho Notarial Electrónico, pero sí diremos que, a las garantías que surgen de la actuación del notario, la dación de fe pública y la seguridad jurídica, es indispensable sumar la “eficiencia notarial”, entendida esta como la idoneidad de la actividad dirigida a un fin determinado, y que, en el ámbito notarial, progresivamente se vincula al uso de la herramienta tecnológica.

### *C.2.6. Elección del soporte*

La actuación en soporte digital genera, como en todos los supuestos de cambio, temores o reticencias tanto de los otorgantes como de los notarios. Sin dejar de lado la obligatoriedad de la prestación del servicio notarial, el reglamento establece la elección del tipo de soporte documental en manos del o los legitimados, otorgantes o requirentes. El art. 12 establece: “La actuación notarial se instrumentará en soporte digital o analógico a criterio del autorizante o a solicitud del o los legitimados para requerirla”.

Entendemos que asiste al requirente la libertad de elegir el tipo de soporte que desee para el acto que pretende otorgar o documento que desea recibir, no impidiendo el notario la actuación en un soporte particular, con excepción de los supuestos en que la generación de uno u otro soporte sea requisito para producir los efectos jurídicos necesarios o indispensables, como es la inscripción registral, como es el supuesto de la inscripción de una transmisión de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Como sucede en la función certificante, los testimonios pueden expedirse en cualquier soporte, y así lo establece el art. 308 del Código Civil y Comercial<sup>25</sup>.

Entendemos que la libre de elección del soporte es un derecho que asiste al requirente por encima del notario, autoridad gubernamental o ins-

---

25 Art. 308 CCyC: “El escribano debe dar copia o testimonio de la escritura a las partes. Ese instrumento puede ser obtenido por cualquier medio de reproducción que asegure su permanencia indeleble, conforme a las reglamentaciones locales”.

titución receptora que deba calificar el instrumento y que simplemente por su posición dominante exija que el documento se presente en un soporte distinto al expedido.

#### *C.2.7. Plataformas. Generación, conservación y verificación de los documentos notariales digitales*

El reglamento establece obligatoriamente, como ya hemos dicho, la utilización de una “plataforma autorizada o provista y controlada por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires” (art. 3 inc. a del RAND).

El uso imbricado de los distintos sistemas y plataformas<sup>26</sup> configura las herramientas técnicas de uso obligatorio que en la actualidad controla, desarrolla y provee el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

La plataforma debe generar un ambiente protegido que cumpla con las siguientes características:

a- La **inalterabilidad e integridad** del documento electrónico a suscribirse por el o los otorgantes y el notario, o sea, un documento electrónico intrínsecamente inmodificable.

b- WYSIWYS (*What You See Is What You Sign*) “lo que ves es lo que firmas”: la plataforma debe generar un ámbito que permita al o los otorgantes reconocer el documento y verificar su contenido, con la misma plasticidad que sucede con el soporte papel.

c- **Seguridad y confiabilidad** en el entorno informático: se debe garantizar a los otorgantes la confidencialidad y la no intrusión externa en la plataforma de generación del instrumento a suscribir.

d- **Garantía de operabilidad**: el servicio provisto debe garantizarse de manera permanente, todos los días del año y a toda hora; sin embargo, dado que una plataforma depende de una conexión a la red, es necesario que se defina con una versión de escritorio que garantice la provisión del servicio notarial ante la posibilidad de una falta de conexión por motivos externos o ajenos.

---

26 Módulo de Gestión de Actuaciones Notariales; el módulo de Gestión de Firma digital y la Plataforma de Actuación Notarial a Distancia (PAND).

En el desarrollo de los aplicativos de generación, suscripción y conservación del documento se ha optado por el formato PDF<sup>27</sup>, que es el de uso y circulación aceptado internacionalmente.

La plataforma además debe garantizar la conservación, verificación y recuperación de los documentos notariales digitales<sup>28</sup>. En este sentido el módulo de verificación de los documentos permite su verificación y recuperación a través de descarga, ya sea mediante la lectura de un código QR o el CVS que se encuentran en el documento, como ya hemos mencionado. Además, el notario podrá ingresar en su bandeja documentos emitidos en el módulo de actuaciones digitales y de acuerdo al tipo de actuación y fecha, y recuperar el archivo.

Un aspecto de la conservación que genera dudas y preocupaciones es el de obsolescencia técnica, es decir la caducidad del soporte digital frente a la evolución de la tecnología en los medios de conservación. Sin perjuicio de que el reglamento no hace mención, es necesario establecer que el servicio, también provisto para las legalizaciones, se efectúa a perpetuidad. Hemos afirmado<sup>29</sup> que "Los documentos generados en la Plataforma de Actuación Notarial y las legalizaciones se conservan a perpetuidad, estableciendo, sin embargo, que, debido al rápido avance de la tecnología, se deba adoptar un plan abierto a la innovación. Es importante garantizar la conservación a largo plazo y el acceso, es decir la validez jurídica, de los documentos notariales que han sido genera-

---

27 PDF (siglas en inglés de *Portable Document Format*, "formato de documento portátil") es un formato de almacenamiento para documentos digitales independientes de plataformas de software o hardware. Este formato es de tipo compuesto (imagen vectorial, mapa de bits y texto).

28 Dec. 182/2019, Art. 3: ... La conservación de documentos, registros o datos en formato electrónico deberá garantizar su integridad, accesibilidad y disponibilidad. Ley 25.506 - Artículo 12- Conservación. La exigencia legal de conservar documentos, registros o datos también queda satisfecha con la conservación de los correspondientes documentos digitales firmados digitalmente, según los procedimientos que determine la reglamentación, siempre que sean accesibles para su posterior consulta y permitan determinar fehacientemente el origen, destino, fecha y hora de su generación, envío y/o recepción.

29 Galletti, Pablo Oscar; Longhi, María Itatí; Manassero Vilar, Luis Eugenio; Molina, Diego Leandro; Sáenz, Carlos Agustín; di Castelnuovo, Franco; Scattolini, Santiago Francisco Oscar y Schmidt, Walter César, en "La actuación notarial en el ámbito virtual: Su aplicación en la Plataforma de Actuación Notarial Virtual de la Provincia de Buenos Aires, Argentina", presentado en la Jornada Notarial Iberoamericana celebrada en San Juan de Puerto Rico en octubre de 2021 en el marco del Premio a la Investigación jurídica "Profesora Cándida Rosa Urrutia de Basora".

dos en el entorno digital durante períodos prolongados, y así garantizar que se pueda validar el documento con independencia de la evolución técnica de las firmas”.

#### *C.2.8. Responsabilidad en el ámbito digital*

El art. 6 del RAND determina la responsabilidad del notario en la generación documental digital: “Cada notario es responsable por el uso, guarda, custodia y conservación apropiada del certificado de firma digital de conformidad con la normativa vigente, constituyendo una responsabilidad personal e indelegable”.

Este artículo reproduce el deber de guarda y custodia del certificado de firma digital que establece el art. 25 de la ley 25.506 en cuanto a que es obligación del titular del certificado de firma digital, siendo que es indelegable tanto el dispositivo utilizado (token) como la clave para su uso.

El uso obligatorio de una plataforma creada, provista, gestionada y controlada por el Colegio de Escribanos no exonera ni desliga de responsabilidad al notario sobre los deberes como titular de un certificado digital, como así también de la responsabilidad sobre la idoneidad del medio utilizado, identidad de las partes, etc.

El art. 5 del RAND establece que “Cada notario deberá tomar medidas para garantizar la seguridad de la información, utilizando medidas técnicas y organizativas para el procesamiento de los datos personales y la transmisión de datos a los organismos vinculados en toda actuación notarial”.

A lo fines de garantizar la eficacia del documento notarial digital y en grado de garantizar el contenido del instrumento, el reglamento incorpora el concepto de seguridad de la información, que es un concepto más amplio que abarca la seguridad informática, en relación al medio empleado para la creación del documento notarial digital.

#### *C.3. Certificación de reproducciones digitales*

El art. 15 del RAND establece que “Las certificaciones de reproducciones realizadas de acuerdo a lo dispuesto por el inc. 1 del art. 171 del decreto-ley 9020/78 podrán plasmarse en soporte digital”.

El objeto de la certificación será "Las reproducciones literales completas o parciales y los extractos, relaciones o resúmenes de todo documento original o reproducido de carácter privado o público, sea notarial, judicial o administrativo".

Las reproducciones podrán efectuarse sobre cualquier tipo de documento, sea público o privado, este último se encuentre firmado o no, y de acuerdo a su soporte, incluyen los instrumentos particulares no firmados que determina el art. 287 del CCyC "esta categoría comprende todo escrito no firmado, entre otros, los impresos, los registros visuales o auditivos de cosas o hechos y, cualquiera que sea el medio empleado, los registros de la palabra y de información..." en la medida que los dispositivos y aplicaciones lo permitan.

El documento objeto de la certificación puede ser en soporte físico o digital y estar firmado o no. En el documento electrónico tenemos una gran variedad de formatos, por ejemplo: documentos paginados (PDF, ePub, Word, etc.), hipertextos (HTML, Markdown,) datos estructurados (bases de datos, XML, CSV, JSON, etc.), hojas de cálculo (Excel,...), presentaciones multimedia (PowerPoint,...), imágenes rasterizadas (PNG, TIFF, JPEG, OpenEXR,...), tan solo por citar algunos. Esto nos abriría una gran posibilidad de documentos objeto de la certificación; sin embargo, la Plataforma de Actuaciones Notariales en Soporte Digital solo permite los documentos con formato ".doc, .docx, .rtf y .pdf".

A su vez, debemos agregar que se pueden efectuar certificaciones analógicas, es decir, en soporte papel, de documentos digitales (nativos o no).

De estas posibilidades surgen las siguientes categorías de certificados:

- a. Certificación de reproducción analógica de documento digital por transcripción literal de su contenido.*
- b. Certificación de reproducción analógica de documento digital por reproducción o copia de su imagen (impresión del documento visualizado).*
- c. Certificación de reproducción digital de un documento analógico por digitalización de su contenido (escaneo).*
- d. Certificación de reproducción digital de documento analógico por transcripción.*

*e. Certificación de reproducción digital de un documento digital (con una secuencia idéntica o diferente de valores binarios que su original).*

En todos los casos el proceso de certificar implica el cotejo entre el documento original y su duplicado o reproducción por captación sensorial del notario, y, además, es necesario aplicar las operaciones de calificación del documento. En el caso de un documento digital dependiendo de si se encuentra firmado digitalmente o tiene un proceso de conservación específico, será necesario también verificar su validez.

**La certificación de proceso:** dentro de la certificación electrónica de documentos analógicos podemos encontrar también una variante al método tradicional, es decir de la copia por imagen, esta es la certificación del proceso de la reproducción. Así, tenemos dos tipos de certificación: el método tradicional, en que el proceso de la copia o reproducción se limita solo a la adquisición de la imagen y la comparación entre el original y la copia, como sucede en la certificación de fotocopias; y la certificación de proceso, en que la autenticidad, es decir la conformidad entre el original y la copia de asegurar la certeza del resultado obtenido que se encuentra ligada a un proceso determinado y en consecuencia, la confiabilidad del resultado está inseparablemente ligada a la confiabilidad del proceso relacionado.

#### **C.4. Certificación de firma digital**

Sobre el acto de certificación de firmas, Lamber señala "que su representación digital importa la representación de la realidad propia del acto notarial..." La certificación de firma en soporte digital es una especie de función notarial certificante que es competencia exclusiva del notario y comprende la transformación de un flujo de datos en un documento digital que contiene y goza de la función, garantías y el valor probatorio que se asigna a los instrumentos públicos; esto encierra la forma notarial digital.

El art. 16 del RAND establece sobre certificación de firmas que pueden versar sobre tres tipos de firmas aplicadas en un soporte digital en presencia de un notario:

##### **1) Firmas digitales...**

**2) Firmas ológrafas** y otros medios digitales de reconocimiento de autoría que se admitan en el futuro, con las características técnicas que determine el Comité Ejecutivo...

3) **Firmas electrónicas**, con las características técnicas que determine el Comité Ejecutivo, ... (podría tratarse de una firma OTP<sup>30</sup> otorgada por el autorizante).

La firma del documento electrónico ha sido uno de los temas de mayor discusión y debate en el derecho, en especial en el notariado en cuanto a su validez y uso. Distintas fueron las posturas que interpretaron la validez de la firma digital y la firma electrónica legisladas por la ley 25.506 y lo que posteriormente determinó el art. 288 del Código Civil y Comercial<sup>31</sup>.

Sin entrar en las definiciones ni un análisis minucioso del concepto firma y suscripción, diremos que en los últimos años ha variado la interpretación de la doctrina y la jurisprudencia en relación a lo que se entiende por firma y exteriorización de la voluntad aplicada a un documento electrónico y en el entorno digital.

Claramente, la ley 25.560 reconoce dos tipos de firma que define: la firma digital y la firma electrónica. Por otro lado, existe la firma digitalizada (*on line*), también llamada firma biométrica, o como la denominan en Italia: firma grafométrica, o firma ológrafa digitalizada, que es la forma de firma ológrafa u autógrafa que conocemos en el papel, cuyo concepto es replicado mediante una tablilla y un lápiz electrónico.

El mecanismo no solo permite captar la imagen gráfica de la firma que se visualizará en el documento, sino que, además, detecta e incorpora datos biométricos como: la presión, velocidad, ritmo, aceleración e in-

---

30 OTP son unas contraseñas numéricas o alfanuméricas que son generadas para un único inicio de sesión o transacción, es decir, pueden ser utilizadas solo una vez.

31 Walter C. Schmidt. "La firma manuscrita en dispositivo electrónico: ¿ológrafa?", La Ley 2022-D: "Con el dictado de la ley 25.506 teníamos instrumentos públicos y privados, firmados ológrafamente, documentos electrónicos firmados con firma digital o con firma electrónica. Un documento electrónico era reconocido como instrumento privado cuando estuviera firmado electrónicamente o digitalmente... Es importante destacar que, hasta la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, una firma electrónica era considerada firma y un documento firmado electrónicamente era un instrumento privado. Lo mencionamos porque al momento de analizar las posturas que aceptan que una firma manuscrita en un dispositivo electrónico es una firma ológrafa sostienen parcialmente su postura en la aceptación de una firma electrónica como firma, sin advertir que el Código Civil y Comercial de la Nación generó un cambio de criterio".

clinación. Desde el punto de vista del signatario, el proceso es similar a la firma manuscrita en un papel; el dispositivo muestra en la pantalla de una tableta o una computadora el documento escrito y la aposición de la firma en tiempo real, teniendo la posibilidad de cancelar su estampado o aprobarlo. En los hechos, la firma viene registrada y relacionada de manera inmutable al documento visualizado y firmado.

El uso por parte de los ciudadanos de la firma digitalizada a través de distintas plataformas o servicios en línea, como por ejemplo DocuSign, Contractia o Argontech, como así también por distintos organismos de crédito como por ejemplo el Banco de la Provincia de Buenos Aires, modifica los usos, costumbres y prácticas de los documentos digitales. Ya habíamos dicho que la escasa difusión e implementación de la firma digital está motivada por la compleja infraestructura que adoptó la Ley de Firma Digital<sup>32</sup>, a la que no se adecuó la realidad tecnológica.

La última Jornada Notarial Argentina, celebrada en Mar del Plata en 2023<sup>33</sup>, resolvió en mayoría que “La firma ológrafa en soporte digital es firma ológrafa”, y además “Es posible la implementación de documentos notariales extraprotocolares donde el notario certifique situaciones de hecho que impliquen una manifestación de voluntad sin necesidad de que el requerimiento quede inserto en el documento”.

Por otro lado, distintos fallos judiciales han cambiado el criterio sobre lo que se entiende por una firma válida en un documento electrónico, a la luz de lo que establece el art. 319<sup>34</sup> del Código Civil y Comercial, adop-

---

32 En nuestro ordenamiento, la ley 25.506 adoptó para la firma digital la tecnología PKI (*Public Key Infrastructure*) de claves asimétricas y se estableció como autoridad de aplicación a un organismo de administración pública: la ONTI, que depende de la jefatura de gabinete, siendo la Autoridad Certificante, quien a su vez delegó en la Autoridad de Registro el otorgamiento de los certificados de firma digital a los ciudadanos que cuenten con los requisitos legales establecidos dentro del escenario de las políticas establecidas por la propia ONTI.

33 Las conclusiones del tema II sobre “El documento público digital y digitalización de los registros de bienes y de personas humanas y jurídicas” sobre la primera ponencia se aprobó por mayoría (por la negativa votaron Córdoba y Mendoza) y la segunda ponencia fue aprobada por unanimidad.

34 “El valor probatorio de los instrumentos particulares debe ser apreciado por el juez ponderando, entre otras pautas, la congruencia entre lo sucedido y narrado, la precisión y claridad técnica del texto, los usos y prácticas del tráfico, las relaciones precedentes y la *confiabilidad de los soportes utilizados y de los procedimientos técnicos que se apliquen*”.

tando un criterio amplio y diverso del propuesto en la interpretación del art. 288 del Código Civil y Comercial.

La Sala I de la Cámara de Apelaciones en Civil y Comercial de Lomas de Zamora en un fallo<sup>35</sup> del 16 de setiembre de 2022 dijo "... cobra relevancia la postura amplia de interpretación del art. 288 en lo que al término 'firma digital' refiere, así lo dispuesto por el art. 1 del Código Civil y Comercial de la Nación en materia de aplicación de las normas según su finalidad; y además y especialmente, en cuanto determina que los usos, prácticas y costumbres son vinculantes cuando las leyes o los interesados se refieren a ellos o en situaciones no regladas legalmente, siempre que no sean contrarios a derecho".

En agosto de 2023 la Sala I de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Mar del Plata<sup>36</sup> determinó en una sentencia la validez de una firma electrónica, señalando el fallo que "a partir del principio de libertad de formas y del principio de libertad para probar los contratos establecidos por el CCyC que se desprenden de los arts. 284, 285, 1015 y 1019 del CCyC, **un documento digital que se encuentra suscrito mediante firma electrónica acredita la manifestación de voluntad y perfecciona el acto jurídico en todos aquellos casos en que las normas no exijan formalidad alguna; tal firma resulta válida en tanto no resulte desconocida por su autor ya que en dicho caso quien la invoca deberá acreditar su validez, según lo expuesto *supra*; pueden utilizarse múltiples vías para la acreditación de la voluntad con amplitud probatoria para su interpretación y ello debe ser apreciado por el juez** quien debe ponderar, entre otras pautas, la congruencia entre lo sucedido y narrado, la precisión y claridad técnica del texto, los usos y prácticas del tráfico, las relaciones precedentes y la confiabilidad de los soportes utilizados y de los procedimientos técnicos que se apliquen (art. 319 del CCyC)...". El fallo refuerza lo expuesto con las distintas comunicaciones del BCRA sobre el uso de firma ológrafa en documentos electrónicos y las distintas normas dictadas por el Estado nacional<sup>37</sup>,

35 LZ - 1632 - 2022 - "SIFT S.A. C/ M. C. D. S/ Cobro ejecutivo".

36 En autos "Banco de la Provincia de Buenos Aires C/ JLS S/Cobro ejecutivo", expediente 176660 de la Sala Primera de la Excma., en el tribunal revoca un fallo de primera instancia que por el cual rechazó *in limine* la presentación de un juicio ejecutivo y ordenó adecuar la demanda a la vía de conocimiento.

37 "Sin embargo, debo decir que se está tornando abstracta la discusión sobre la equiparación entre

que configuran una "nueva realidad tecnológica". Otro de los argumentos que menciona el fallo es la redacción original del art. 288 del Código Civil y Comercial, que decía que "el requisito de la firma de una persona queda satisfecho si se utiliza un método que asegure razonablemente la autoría e inalterabilidad del instrumento(...)" y posteriormente el legislador incorporó el concepto de "firma digital" pero no de acuerdo al término específico de la Ley de Firma Digital, sino en concepto amplio. Por último, expone un argumento práctico: "la firma electrónica termina siendo la más utilizada por su facilidad en cuanto a su implementación *–la firma digital llegó a ser adoptada en gran parte por el sector público y entes estatales, pero no logró adquirir relevancia en el sector privado–* su relativamente nulo costo y su llegada al ciudadano común; a ello se agrega que la contratación electrónica y la implementación de los medios electrónicos son parte de la vida diaria y el principal medio seleccionado por casi la mayoría de las personas."

Por último, podemos mencionar en el mismo sentido el fallo<sup>38</sup> de diciembre de 2023 de la Sala F de la Cámara Nacional que se sustenta en que los cambios sobre la teoría general de los actos jurídicos y la forma no dependen exclusivamente de la recepción legislativa, sino de los hechos sociales. Además, explica que es necesario adoptar una mirada más amplia y flexible en orden a las nuevas realidades de contratación en una sociedad.

Como vemos, todas estas referencias jurisprudenciales establecen un entendimiento más amplio y laxo sobre el mecanismo necesario para

---

firmas electrónicas y firmas ológrafas a partir de una serie de dictados de normas por parte del Estado Nacional que han ido flexibilizando el requisito de firma en distintos casos concretos, v.gr. el dictado del decreto de necesidad y urgencia 27/18 sobre 'desburocratización y simplificación', luego derogado y reemplazado por la ley 27.444, que modificó varias referencias a la firma en distintos contratos muy relevantes como la ley 25.065 (tarjetas de crédito), sustituyéndose el inc. k) de su art. 6º, complementando la referencia a la firma en el contrato de emisión, el decreto-ley 5965/63 (letra de cambio y pagaré), complementando las distintas referencias que esa norma hacía a la firma como requisito de forma para manifestar la voluntad y la ley 24.452 (cheque), con la misma finalidad; en todos los casos citados se complementó las referencias a las firmas para admitir que si el instrumento fuese generado por medios electrónicos, el requisito de la firma quedará satisfecho si se utiliza cualquier método que asegure indubitadamente la exteriorización de la voluntad del firmante y la integridad del instrumento..."

- 38 "HSBC Bank Argentina S.A. c/ Ospina Parrado, Nestor Augusto s/ejecutivo", CNCOM - Sala F - 19/12/2023 - expediente14463/2023.

determinar la autoría y expresión de la voluntad en los documentos electrónicos, y no lo atan a un tipo de firma en particular. En consecuencia, sobreviene abstracta la controversia suscitada sobre si la firma digital, la firma electrónica o la firma digitalizada (biométrica) deben ser consideradas firmas en los términos legales, dado que todas ellas han sido aceptadas por la jurisprudencia.

En tal sentido, la actual redacción del art. 16 del RAND adopta un criterio amplio y flexible, acorde con el principio de neutralidad tecnológica antes mencionado, e incorpora, además, el concepto de *certificación del proceso* de representación de voluntad por medios digitales.

### ***C.5. Certificación de firma ológrafa y reproducción digital***

El art. 17 del RAND establece que "Podrá ser objeto de certificación conjunta la autenticidad de las firmas puestas en un documento en soporte físico y su reproducción digital. La actuación notarial en soporte digital comprenderá la certificación de autenticidad de la firma del o los requerientes y la reproducción por digitalización del documento. Deberá dejarse constancia en el libro de requerimientos del número de folio utilizado y en el documento en soporte físico deberá incorporarse la correspondiente nota de vinculación, no siendo necesaria la expedición del folio de actuación notarial en soporte físico".

La certificación a la que se podría denominar híbrida, incluye, por un lado, la certificación de la firma ológrafa en un documento en soporte papel y, por el otro, la certificación de la reproducción del documento original en soporte papel mediante su digitalización, generando un documento desmaterializado.

Este tipo de certificado surgió con el objetivo de dar solución a los contratos sociales de las SAS que debían inscribirse electrónicamente, utilizando una solución ya conocida y que Saucedo denomina "Concurrencia de certificados de distinta naturaleza en un mismo documento"<sup>39</sup>.

---

39 Saucedo dice: "En el ejercicio de la función se plantean casos en los que el notario debe emitir, a partir de un único requerimiento, dos o más atestaciones, en un mismo soporte formal. Por ejemplo, por resolución del directorio de una sociedad anónima, se decide mudar su sede dentro de la misma jurisdicción, es decir, sin cambiar el domicilio social. Si la sede se fijó fuera del estatuto, no será necesario proceder a su reforma, siendo suficiente, en cambio, presentar para su registración,

### ***C.6. La certificación digital en documentos con fuerza ejecutiva***

Los conceptos referidos a original y copia en el documento electrónico varían con respecto al concepto tradicional. Requieren de una revisión en relación al concepto tradicional aplicado al soporte físico que utilizamos: el papel. El documento electrónico o informático no se encuentra ligado materialmente al soporte al que accede, dado que técnicamente es una secuencia de bits. Por lo tanto, el documento electrónico subsiste independiente del medio utilizado para su generación, conservación y lectura, con la particularidad de tener la aptitud de circular por canales de comunicación electrónica siendo siempre el mismo. El documento electrónico tiene la capacidad de reproducirse infinitamente, siendo el mismo ejemplar en diferentes archivos. Es decir, conserva su carácter de original. Por lo tanto, sus caracteres ontológicos no varían ni se modifican desde el punto de vista técnico y jurídico. Esto presenta la dificultad de no permitir la equiparación o analogía con el soporte físico (papel) que hace que ciertos documentos sean "únicos".

La cuestión se complejiza con los documentos que incorporan derechos, como son los títulos de créditos o títulos valor y las copias ejecutivas. La emisión de estos tipos de documentos en soporte digital perdería su esencia de ser únicos, lo que no haría posible su circulación de la forma ya conocida.

---

el documento donde se haya resuelto tal medida. Por regla, se tratará de un acta labrada en el libro de actas del directorio de la entidad, debidamente rubricado. Como dicho soporte no puede acceder al ente de control para su registración, se emitirá en su reemplazo, por ejemplo, una copia de la mencionada acta, la que, para justificar su procedencia, deberá ser suscripta, por lo menos, por el presidente del directorio de la entidad. Ahora bien, la firma del representante orgánico deberá estar autenticada notarialmente (primer certificado), consignándose expresamente la personería invocada por el requirente. Sin embargo, como el documento original que contiene la decisión social no se presentará ante la autoridad de superintendencia, resultará también necesario que el notario asevere que el documento que suscribe el requirente es copia fiel del acta original, que obra en el libro en cuestión, que le deberá ser exhibido en el mismo acto (segundo certificado). Así el notario estará atestando firma, cargo y contenido por igual. Todo ello en un mismo documento público, y con los soportes materiales previstos por la reglamentación local para la autenticación de firmas e impresiones digitales, sin tener que acudir en el caso, a los sellos de actuación notarial para certificación de copias". Seminario Laureano A. Moreira, 2001, mayo, XLI Sem., p. 21.

El problema de los títulos que incorporan derechos ya había sido advertido por Carnelutti<sup>40</sup> hace más de un siglo. Él decía: "(...) Cuando se prescribe la escritura no solo como requisito de forma y como requisito de prueba del negocio, sino cuando la regulación jurídica de este se encuentre ordenada de tal modo que limite e incluso suprima la reacción de la voluntad y de la causa sobre la eficacia del negocio, la cual gravita así sobre el elemento formal: ello sucede especialmente cuando se trata de los negocios constituidos para la realización mediante la movilización del derecho de crédito que reciben el nombre de título de crédito... la construcción teórica de estos negocios se orienta toda ella hacia la identificación de la declaración con el documento, hasta el punto de conducir los dos términos en la misma denominación del negocio (título de crédito)... En definitiva, el documento es la clave del negocio, sin el cual no funciona; cuando existe, no hace falta otra cosa para hacerlo funcionar, pero la llave no es la casa".

En este sentido el fallo antes señalado de la Cámara de Mar del Plata dice: "(...) Tradicionalmente se sostiene que todos los presupuestos que dan vida al título ejecutivo deben constar en el título mismo, desde su presentación a juicio; debe bastarse a sí mismo pues nada puede haber fuera de él... Sin embargo, se debe empezar a deslindar qué debe entenderse por autosuficiencia cuando se trata de instrumentos creados y alojados en entornos digitales, la cual no debe asimilarse a la propia de los instrumentos físicos pues ambos presentan aristas totalmente distintas (...) la circunstancia que se trate de un título ejecutivo compuesto o integrado (...) no atenta con el carácter de autosuficiente que debe poseer todo título ejecutivo, siempre que de esos documentos se extraiga toda la información necesaria que configuren los requisitos de validez para darle fuerza ejecutiva al título (conf. Cám. Apel. Civ. y Com., La Matanza, Sala II, 'Afluenta S.A c/ Celentano Acevedo, Santiago Egidio s/ Cobro ejecutivo', 8/6/22, La Ley online cita TR LALEY AR/JUR/83872/2022)".

### ***C.7. Comparecencia en línea en el ámbito de la función certificante. Actuación a distancia***

El Código Civil y Comercial no presupone que la presencia de los otorgantes frente al escribano deba ser física, y tampoco presupone una diferencia ontológica entre la presencia física y presencia en línea. La

---

40 Carnelutti, Francesco, *La Prueba Civil*, 1914.

función notarial con comparecencia en línea es posible siempre que el notario utilice los elementos tecnológicos en modo correcto, o una plataforma tecnológica oportunamente configurada con los requisitos establecidos por la normativa, y bajo su exclusivo control.

La Unión Europea impulsó la actuación a distancia con la directiva 2019/1151<sup>41</sup> dictada por el Parlamento Europeo, determinando la transposición de dicha normativa en los países miembros.

Con la pandemia del Covid-19, el 26 de febrero de 2021 el Consejo de Dirección de la Unión Internacional del Notariado aprobó el **Decálogo para las Escrituras Notariales a Distancia** y la Universidad Notarial Argentina (UNA) dictó el 26 de febrero de 2021 el **"Decálogo para la Actuación Notarial a Distancia"**.

Pano<sup>42</sup> expone que mediante resolución 75/2021 del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el 26 de mayo de 2021, como consecuencia de la pandemia, se puso en marcha un nuevo sistema de régimen de certificación de firmas en el que se incluye la certificación de firma por medios electrónicos para hacerlo de manera remota o a distancia en documentos digitales.

La forma de contratación a distancia o, en general, de las relaciones jurídicas a distancia mediante distintos instrumentos telemáticos o de telepresencia, constituyen ya un fenómeno que no es excepcional.

En el ámbito internacional, la actuación a distancia ha sido implementada en distintos países como Lituania, Italia, Brasil y, recientemente, España, por citar algunos. La disposición 100 del 26 de mayo de 2000 del Consejo Nacional de Justicia de Brasil implementó la práctica de actos notariales electrónicos mediante el sistema E-Notariado, a través del uso de videoconferencia notarial.

---

41 La Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, impuso a los estados miembros que incluyan en sus ordenamientos jurídicos la constitución de sociedades de capital sin la necesidad de que los otorgantes comparezcan personalmente ante cualquier autoridad o persona u organismo, habilitando la constitución en línea, incluyendo el otorgamiento de la escritura de constitución y el aporte de capital.

42 Pano, Santiago Joaquín Enrique, "Instrumentos particulares y privados", capítulo 11. En: Acquarone, María T., *Derecho Notarial*, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Editorial Estudio, 2022, p. 196-197.

Como señala Walter Schmidt<sup>43</sup> sobre la denominación: "En el advenimiento de las plataformas de actuación notarial esta modalidad de actuación tuvo varias denominaciones. Así, se ha denominado a la actuación como actuación remota, actuación a distancia, actuación telemática e incluso actuación virtual". En la actualidad, el Acuerdo de Guayaquil de la CAAM<sup>44</sup> del 23 de abril de 2023 ha producido un documento que propone los lineamientos generales para la generación del protocolo electrónico a fin de llevar adelante las escrituras con "comparecencia en línea". Esta última denominación parecería más acertada, en nuestra opinión, dado que refleja que el ámbito de comunicación y presencia está ubicado y tiene lugar "en línea", a través del canal de internet.

Sin demasiados requisitos, el art. 20 de la RAND establece: "Título II - Actuación notarial a distancia (...) Todo requerimiento que se formule a un notario para que realice alguna de las actuaciones que admiten la modalidad regulada en este título deberá realizarse mediante una plataforma que autorice el Colegio de Escribanos. La actuación notarial podrá desarrollarse en ámbito digital o a distancia sólo en los casos admitidos expresamente por ley o reglamento."

### ***C.8. Territorialidad en la comparecencia en línea***

El tema de la competencia territorial supone un gran desafío a resolver por parte los colegios notariales de nuestro país, dado las características de nuestro sistema federal.

Schmidt<sup>45</sup> señala que "Si bien la jurisdicción territorial en el ámbito digital puede llegar a estar en estudio respecto de la extraterritorialidad de la función notarial, en nuestro país se deben contemplar ciertas rea-

---

43 Schmidt, Walter C., "Notartech. Tecnologías aplicadas a la función notarial", premio "Delegación San Nicolás" a la excelencia académica otorgado por el jurado en la 42 Jornada Notarial Bonaerense, desarrollada en San Pedro entre el 16 y el 19 de marzo de 2022. Corresponde al tema 1: "El documento notarial digital y la actuación notarial remota o a distancia" <https://www.colescba.org.ar/portal/?revista=notartech-tecnologias-aplicadas-a-la-funcionnotarial#footnote-049>

44 Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional del Notariado.

45 Schmidt, Walter César, "Notartech. Tecnologías aplicadas a la función notarial", 42 Jornada Notarial Bonaerense, desarrollada en San Pedro entre el 16 y el 19 de marzo de 2022. Corresponde al tema 1: "El documento notarial digital y la actuación notarial remota o a distancia", Revista Notarial 992, 2022, p. 317-367.

lidades provinciales así como ciertos principios constitucionales que podrían verse vulnerados a partir del acceso a estas tecnologías por parte de algunos de los notariados del país en desmedro de otros notariados provinciales, viendo afectados el principio de igualdad, trabajo, acceso a herramientas informáticas, sin perjuicio de la aplicación de los principios de coherencia, razonabilidad y prudencia que deben primar al momento de la interpretación del impacto tecnológico dentro del ordenamiento jurídico y al cual hemos hecho referencia anteriormente”.

El art. 290 del Código Civil y Comercial establece “Son requisitos de validez del instrumento público: a) la actuación del oficial público en los límites de sus atribuciones y de su competencia territorial, excepto que el lugar sea generalmente tenido como comprendido en ella...”

A su vez el art. 130 del decreto-ley 9020/78 establece como principio general “I.- Los notarios ejercerán sus funciones dentro de los límites territoriales que correspondan al registro de su actuación” y además establece los supuestos de prórroga y extensión a otros distritos dentro de la provincia<sup>46</sup>.

En cuanto a la competencia territorial en la actuación a distancia, el reglamento establece: “Artículo 21. Competencia territorial: De conformidad con el artículo 130 inc. I de la ley 9020, **el notario deberá encontrarse dentro de los límites territoriales que correspondan al registro de su actuación. El requirente deberá encontrarse dentro de la Provincia de Buenos Aires o fuera de la República Argentina**”. Tanto la normativa de fondo como las leyes orgánicas establecieron los criterios de competencia en un mundo analógico, donde el principio de inmediación se entendía solo de manera física. Este artículo incorpora

---

46 En la actualidad la prórroga de jurisdicción en los casos del art. 130 inc. II apartado 5 antes señalado se puede obtener mediante una gestión en línea a través de la página del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, que se denomina Sistema de Asignación de Diligencias Notariales (SADIN). Este sistema comenzó a funcionar a mediados del año 2019 y es una herramienta que permite a cualquier ciudadano solicitar la intervención de un notario ya sea fuera de la notaría o fuera del horario habitual de atención y dar respuesta a las imposibilidades en la prestación de un servicio notarial que requiera de la prórroga de jurisdicción. Es una de las primeras implementaciones que realiza el Colegio notarial que permite dar una respuesta eficiente y rápida de manera automática en los supuestos de prórroga de jurisdicción a los partidos vecinos, marcando así, a nuestro criterio, una tendencia sobre la actual forma de interpretar la cuestión territorialidad.

como elemento determinante de la competencia territorial la ubicación del requirente, que no era necesario determinar para la comparecencia o presencia física.

La tendencia en el derecho comparado en materia de territorialidad establece que el notario se encuentre dentro del espacio geográfico asignado para su actuación profesional y los otorgantes o comparecientes podrán encontrarse en cualquier lugar. Una de las maneras de entender este criterio es reconceptualizar la funcionalidad de la herramienta tecnológica con el servicio notarial, teniendo en cuenta que no tenemos un paralelo exacto con la actuación analógica.

España<sup>47</sup> a partir de noviembre de 2023 incorporó por la trasposición de directivas del Parlamento Europeo la comparecencia en línea, determinando que el notario debe encontrarse en su jurisdicción, con independencia de la ubicación del requirente.

En cambio, Brasil, en el art. 19 de la disposición 100 del Consejo General de Justicia establece como principio general que será competente para intervenir el notario del distrito donde se encuentra ubicado el inmueble o el domicilio del comprador, debiendo redactar la escritura electrónica por videoconferencia y firma digital de las partes de forma exclusiva.

El acuerdo de Guayaquil de la CAam<sup>48</sup> del 23 de abril de 2023, siguiendo el punto 7 del Decálogo de la UINL para las escrituras notariales con "comparecencia en línea", estableció: "Quinto- Territorialidad... Se debe prever que, aun y cuando la actuación digital notarial tecnológicamente pueda desarrollarse en cualquier lugar del mundo, por un principio

---

47 A partir del 9 de noviembre de 2023 comenzó a regir la ley 11/2023 de trasposición de directivas de la Unión Europea vinculada a la directiva 2019/1151 referida a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del derecho societario, modificando la ley del notariado español del 28 de mayo de 1862. La modificación legislativa incorpora el protocolo electrónico, la actuación a distancia y el libro de registro de operaciones electrónicas a través de un traslado informático del que se deja constancia en matriz papel. Una matriz en papel extraviada o sustraída se reconstituirá mediante un nuevo traslado desde el protocolo electrónico, realizado en papel notarial.

48 "Acuerdo para la incorporación del protocolo digital a fin de lograr el otorgamiento de instrumentos notariales con comparecencia en línea" es un documento que contiene los lineamientos acordados por los países miembros de la Comisión de Asuntos Americanos de la Unión Internacional del Notariado de acuerdo a la Asamblea desarrollada en Guayaquil, Ecuador, el 29 de abril de 2023.

de la función notarial, el notario deberá encontrarse al momento de su actuación dentro del ámbito territorial que le haya sido autorizado. La legislación que rija la función notarial deberá establecer, conforme a la organización política de cada país y tomando en cuenta principios de deontología notarial, las reglas, términos y condiciones en los que se realizará el firmado del instrumento notarial por parte de los usuarios de los servicios notariales. El acto o negocio se entenderá celebrado en el lugar de radicación del notario debiéndose incorporar elementos de geolocalización".

El criterio adoptado por el reglamento y desarrollado informáticamente determina la ubicación del requirente mediante la geolocalización impidiendo la actuación en el supuesto de encontrarse fuera de la provincia de Buenos Aires y dentro de la República Argentina. Solución que entendemos acorde al avance tecnológico actual entre los notariados de las distintas demarcaciones que integran el territorio argentino.

### ***C.9. El libro de requerimientos en la actuación digital***

El proceso electrónico en la PAND permite dar solución a la cuestión de la data en el requerimiento de firmas digitales, tal como lo había planteado oportunamente Pliner en la sentencia de Cámara citada por Gattari a la que hicimos referencia.

En la actuación a distancia el sistema por su funcionalidad permite: establecer la data de generación y firma de la actuación notarial, la conservación y recuperación de los documentos presentados por los requirentes y el documento objeto de la certificación de firma, como así también los datos de generación del documento notarial digital. En consecuencia, el registro y los elementos requeridos para la conformación del acta posibilitan su generación automáticamente, dándose así por cumplidos los resguardos legales.

La tendencia es la digitalización de los procesos adecuada a la tecnología; así la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires por resolución 921 del 2021 estableció el mecanismo electrónico de registro de sentencias definitivas, resoluciones interlocutorias y de regulación de honorarios, dando claramente un impulso al expediente electrónico.

En este sentido, el art. 18 del Reglamento de Certificación de Firmas e Impresiones Digitales Unificado del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, determina “Las actas de requerimiento serán generadas automáticamente por el sistema y la persona humana y el escribano firmarán el requerimiento en el celular o dispositivo electrónico habilitado y registrado por el escribano con un lápiz óptico o especial a tales fines”.

Como habíamos señalado anteriormente, la tendencia es la adecuación de los sistemas a una automatización que permite la eficiencia del proceso y una despapelización. El libro de requerimientos en formato papel como lo conocemos hasta ahora puede ser reemplazado por el libro de requerimiento digital tanto para la presencia física en la notaría como para la comparecencia en línea. Dicho libro de requerimientos se entiende completado con el registro de las actuaciones que surgen automáticamente en línea con la actuación en la PAND o implementando una aplicación de generación para documentos electrónicos y físicos en el ámbito presencial, como en la actualidad se lo permite la App del Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### ***C.10. Legalizaciones digitales***

Como requisito de la circulación del documento notarial electrónico es necesario dotarlo del proceso de legalización en el ámbito digital que ya hemos comentado y con idénticas características.

Así, a poco de transitar la actuación notarial en soporte digital, se implementó la legalización digital de documentos notariales digitales y en el período de pandemia se incluyó una legalización digital híbrida, que consiste en legalizar un documento notarial en soporte papel que ha digitalizado y procesado en el módulo de actuaciones notariales digitales y cuyo documento digital resultante es suscripto por el notario dentro del módulo de firma digital.

En tal sentido el art. 11 de la RAND determina “Los documentos notariales en cualquier soporte podrán legalizarse digitalmente de acuerdo con lo previsto en los arts. 117 y 118 del decreto-ley 9020/78. En el caso de los documentos notariales en soporte físico, su legalización digital solo podrá ser requerida y formalizada por un notario, que tenga a la vista el documento en soporte físico, con la utilización de un folio de digitalización para legalización”.

## D. CONCLUSIONES

Señalaba Rubén Lamber: “Lo que fue en otros tiempos una tarea secundaria, se ha convertido hoy en un procedimiento, riguroso, que a la par que afirma su certeza y eficacia, motiva preocupación por el incumplimiento que pudiera resultar por inobservancia de ciertos requisitos”<sup>49</sup>. La opinión dada por el maestro hace más de 20 años transmite la importancia y complejidad del tema I propuesto para estas jornadas.

En el transcurso del presente trabajo nos hemos detenido más que en otros puntos, en la cuestión digital, por considerarla más novedosa. Y por esta razón, seguramente, perderá vigencia en poco tiempo y genere al lector más dudas que certezas. El motivo, a nuestro entender, es claro, por un lado, la tecnología evoluciona aceleradamente, y, por otro lado, las interpretaciones jurisprudenciales y la doctrina cambian amoldándose a una sociedad cada día más digital. Sin embargo, nuestra voluntad de producir, aunque falten aptitudes, nos ha motivado y se presenta como un medio de justificación.

Hemos visto en los últimos tiempos otros avances digitales como los contratos inteligentes, las criptomonedas, la tokenización de inmuebles y el metaverso, que para nuestro notariado parecen lejanos. Percibimos que la función notarial se renueva, no solo por los cambios dados en la tecnología, que es solo herramienta tecnológica, sino también en cambios culturales, sociales y políticos. Entendemos que la vitalidad de la función notarial depende de capturar el dinamismo de la sociedad, que excede a la transformación digital, va más allá. Es necesario interpretar a una sociedad que cambia permanentemente, al derecho que se adapta a ese cambio y a las particularidades de cada uno de nuestros requirentes, a fin de cumplir con el objetivo de la función notarial de dar certeza, transparencia y seguridad jurídica a los actos que celebran los particulares, tanto en su contenido como en su forma, para asegurar la perdurabilidad en el tiempo con presunción de autenticidad.

---

49 Lamber, Rubén, Cuaderno de Apuntes Notariales N° 24, 1999.

## BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- Gattari, Carlos Nicolás, *Práctica Notarial. Certificación de firmas*, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Depalma, 1988, T 5.
- Lamber, Néstor A., *Documento Notarial Electrónico. Panorama Actual. Teoría y práctica*, 1ª edición, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Di Lalla, 2021.
- Latino, Jorge A., *Certificaciones notariales. Análisis doctrinal y jurisprudencial. Aplicaciones prácticas*, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Hammurabi, 2019, vol. 1.
- Pano, Santiago Joaquín Enrique, "Instrumentos particulares y privados", capítulo 11, en Acquarone, María T., *Derecho Notarial*, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Editorial Estudio, 2022.
- Pelosi, Carlos A., "Los certificados notariales. Las certificaciones de firmas", capítulo XV, en *Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario*, dirigido por Jorge H. Alterini, T II, Buenos Aires, La Ley, 2012.
- Saucedo, Ricardo J., "Teoría y práctica de la certificación notarial de firmas e impresiones digitales", XLI Seminario Teórico-Práctico "Laureano Moreira", 2001, 17 y 18 de mayo.
- Schmidt, Walter César, "Legalizaciones y legalizaciones digitales notariales", parte general, en Armella, Cristina Noemí (Dir.); Salierno, Karina Vanesa (Coord.), *Derecho y tecnología. Aplicaciones notariales*, p. 93-120.
- Schmidt, Walter César, "Notartech. Tecnologías aplicadas a la función notarial", 42 Jornada Notarial Bonaerense, desarrollada en San Pedro entre el 16 y el 19 de marzo de 2022. Corresponde al tema 1: "El documento notarial digital y la actuación notarial remota o a distancia", Revista Notarial 992, 2022, p. 317-367.
- Scotti, Sofía Teresa, "Certificados", capítulo 24, en Acquarone, María T., *Derecho Notarial*, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Editorial Estudio, 2022.

# VIVIENDAS COLABORATIVAS

**Herramienta para la planificación del proyecto  
de vida de las personas adultas mayores \***

Macarena Morcillo

**Sumario:** 1. Introducción. 2. Nuevas perspectivas en torno a la vejez. Derecho humano a la vivienda de las personas adultas mayores. 3. Genealogía de las viviendas colaborativas. Principios y características. 3.1. El modelo cooperativo. 3.2. Régimen jurídico. Derecho real de uso y habitación. 3.3. Algunos obstáculos y posibles alternativas. El rol del Estado como garante principal de los derechos humanos. 4. Centralidad social del cuidado. Aportes de las viviendas colaborativas para desfamiliarizar y desinstitucionalizar los cuidados. 5. Conclusiones. Ponencias. Bibliografía

- \* Premio de la categoría Trabajos Individuales otorgado por el jurado en la 43 Jornada Notarial Bonaerense, desarrollada en Mar del Plata entre el 24 y el 27 de abril de 2024. Corresponde al tema 3: "Adultos mayores".

## 1. INTRODUCCIÓN

El objetivo de este trabajo es visibilizar las potencialidades de las viviendas colaborativas como alternativa para un envejecimiento activo y saludable de las personas adultas mayores; al mismo tiempo analizar cómo la implementación de esta figura, en un escenario de envejecimiento acelerado de la población, puede contribuir a reducir brechas de género, atento el impacto favorable que produce esta figura en las dinámicas actuales de distribución de los cuidados.

## 2. NUEVAS PERSPECTIVAS EN TORNO A LA VEJEZ. DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES

En los últimos tiempos, nos encontramos asistiendo a un proceso de envejecimiento de la población de carácter significativo, producto principalmente del aumento de la esperanza y calidad de vida, y la disminución de las tasas de natalidad y mortalidad. Según estimaciones de Naciones Unidas se calcula que en 2050 el número de personas de edad ascenderá a más de 2000 millones, es decir, el 22 % de la población mundial, cifra sin precedentes que duplica el actual 11 % de la población de más de 60 años<sup>1</sup>.

En América Latina y el Caribe, el proceso de envejecimiento viene siendo más acelerado. En 1950, las personas de 60 años y más representaban el 5,2 % de la población, una cifra muy similar a la del continente africano (5,3 %). Sin embargo, desde mediados de la década de 1960, la proporción de personas mayores en la región comienza a aumentar de manera sostenida y, desde la década de 1970, sigue una tendencia muy similar a la de los países orientales. Se prevé que este crecimiento continúe en las próximas décadas y que en 2030 este grupo poblacional aumente de 88,6 millones a 114,9 millones de habitantes, que representarán el 16,5 % de la población total para la región<sup>2</sup>.

---

1 Comité para la Eliminación de la Discriminación contra la Mujer. Recomendación General N° 27/2010. "Sobre las mujeres de edad y la protección de sus derechos humanos".

2 Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), "Envejecimiento en América Latina y el Caribe: inclusión y derechos de las personas mayores" (LC/CRE.5/3), Santiago, 2022.

Todos estos datos son coincidentes con los arrojados a nivel local en donde se estima que para el año 2040 la proporción de personas mayores de 60 años, en Argentina, ascenderá al 20,6 %<sup>3</sup>.

Hay que resaltar que esta población a su vez se encuentra altamente feminizada, es decir, a mayor edad, los porcentajes de mujeres predominan por sobre los varones. En el rango de 60 a 64 años, se observa un 47 % de varones y un 53 % de mujeres, y la brecha comienza a ampliarse significativamente, en los grupos de edad a partir de los 80 años donde hay un 37 % de varones y un 63 % de mujeres<sup>4</sup>.

Todos estos no son simplemente datos estadísticos, sino que dan cuenta de un fenómeno a nivel mundial, que supone una serie de oportunidades pero también importantes y complejos desafíos, sobre todo para los estados de nuestra región. Desafíos vinculados a la posibilidad, o no, de cumplimiento de los compromisos internacionales de derechos humanos asumidos en tanto *el envejecimiento en los países en desarrollo se produce en un momento en que el nivel de crecimiento socioeconómico es muy inferior al que existía en su momento en los países desarrollados (Naciones Unidas, 2002). Por ello, algunos autores prevén que el ejercicio de la ciudadanía social en la vejez será uno de los grandes retos de las políticas públicas del siglo XXI*<sup>5</sup>.

En este contexto, las personas adultas mayores conforman uno de los colectivos más vulnerables y desprotegidos. Al respecto, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha señalado que "en los períodos de recesión y de reestructuración de la economía, las personas de edad corren mayores riesgos"<sup>6</sup> situación que obedece principalmente a que *las instituciones, en términos estructurales e ideológicos, aún no se han adaptado a la nueva estructura etaria de la población y continúan funcionando de acuerdo con un imaginario basado en la juventud, en el que muchas personas asocian a la vejez indefectiblemente con una palabra clave: pérdida (Huenchuan, 2003)*<sup>7</sup>.

---

3 "Estado de situación de salud de las personas mayores", Ministerio de Salud de la Nación, año 2020.

4 Ibídem.

5 Huenchuan, S. y Morlacchetti, A., "Derechos sociales y envejecimiento: modalidades y perspectivas de respeto y garantía", p. 148.

6 Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Observación General N° 6/95. "Los derechos económicos, sociales y culturales de las personas mayores", Nueva York, 1995, (párr. 17).

7 Huenchuan, S. y Morlacchetti, A., "Derechos sociales y envejecimiento: modalidades y perspectivas de respeto y garantía", p. 154.

La vejez, en tanto construcción social, ha estado atravesada históricamente por un imaginario colectivo peyorativo relacionado directamente con la enfermedad, la dependencia, la improductividad y el aislamiento. En igual sentido, las políticas públicas que abordan "los problemas" de la vejez, siempre se han enfocado desde una perspectiva asistencialista, pero nunca reivindicativa.

Sin embargo, las crecientes demandas de estos sectores por el reconocimiento de sus derechos, sumadas al acelerado envejecimiento poblacional de las últimas décadas, traen como consecuencia la necesidad de la adopción de nuevas perspectivas. Una perspectiva de plena ciudadanía, *pasando de modelos asistenciales, al reconocimiento del derecho a la vejez en tanto rama jurídica construida sobre el reconocimiento de los derechos humanos de las personas de edad, en igualdad de condiciones con todas las demás*<sup>8</sup>, es decir, situando a la vejez como parte constitutiva de la condición humana y en igualdad de condiciones que cualquier otra etapa vital.

Como corolario de un extenso desarrollo doctrinario y de una serie de compromisos asumidos por los estados a lo largo de varias décadas<sup>9</sup> es que se aprueba en el año 2015 la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores (en adelante CPM) que representó el primer instrumento internacional jurídicamente vinculante que estandarizó los derechos de las personas adultas mayores junto con mecanismos de supervisión, y se ha incorporado a nuestro ordenamiento a través de la ley 27.360 en el año 2017.

La Convención introduce una perspectiva de la vejez desde un enfoque de derechos, y en particular, una serie de conceptos que vienen a romper con las tradicionales formas de pensar y entender la vejez. Así, refiere al derecho a un envejecimiento activo y saludable, promoviendo la participación plena y la autonomía como pilares fundamentales.

---

8 Davobe, M. I. (2013), "Ciudadanía y derechos fundamentales de las personas mayores: de las políticas gerontológicas al derecho de la vejez", Revista de la Facultad, Vol. IV, N° 1, Nueva Serie II (2013) 19-36.

9 Plan Internacional de Viena sobre envejecimiento, 1982; Principios de las Naciones Unidas en favor de las Personas de Edad (1991); Proclamación sobre el Envejecimiento, 1992; Observación General 6 del Comité DESC; Declaración Política y Plan de Acción Internacional de Madrid sobre el Envejecimiento, 2002; Declaración de Brasilia, 2007; Carta de San José sobre los Derechos de las Personas Mayores de América Latina y el Caribe (2012).

El envejecimiento activo es definido en la Convención como el “proceso por el cual se optimizan las oportunidades de bienestar físico, mental y social, de participar en actividades sociales, económicas, culturales, espirituales y cívicas, y de contar con protección, seguridad y atención, con el objetivo de ampliar la esperanza de vida saludable y la calidad de vida de todos los individuos en la vejez, y permitirles así seguir contribuyendo activamente a sus familias, amigos, comunidades y naciones”<sup>10</sup>.

Asimismo, el art. 7 consagra el derecho a la independencia y a la autonomía de las personas adultas mayores, sobre todo en lo referente a la definición de su plan de vida, y en particular establece: “Que la persona mayor tenga la oportunidad de elegir su lugar de residencia y dónde y con quién vivir, en igualdad de condiciones con las demás, y no se vea obligada a vivir con arreglo a un sistema de vida específico” (inc. b).

Partiendo de estos postulados es que las personas adultas mayores tienen derecho a planificar y a decidir dónde, cómo y con quién vivir.

En particular, el derecho a la vivienda es un derecho humano con rango constitucional y convencional que goza de una extensa protección legal tanto en el ámbito interno<sup>11</sup> como internacional<sup>12</sup>, esta última especialmente a través de la labor del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, que en su observación general N° 4 del año 1991 destacó que *el derecho a la vivienda no debe ser interpretado como la posibilidad de tener un techo únicamente, sino que debe considerarse más bien como el derecho de una persona a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte (...) independientemente de sus ingresos o posibilidad de acceso a recursos económicos* (párr. 7).

La vivienda es el punto de partida para la constitución de la persona, y en él se cristalizan los principios de interdependencia e indivisibilidad que caracterizan a los derechos humanos en general. En este sentido, el acceso a una vivienda adecuada puede ser la condición de posibilidad

---

10 Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, art. 2.

11 Art. 14 bis de la Constitución de la Nación Argentina.

12 Declaración Americana de Derechos Humanos (art. 11); Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 11.1), Convención CEDAW (art. 14.2); Convención de los Derechos de la Niñez (art. 27, inc. 3).

para el disfrute de otros muchos derechos, y en sentido contrario, la falta de acceso a una vivienda digna puede acarrear la imposibilidad del disfrute de otros derechos. Respecto de los adultos mayores la vivienda se vuelve sostén de la propia identidad<sup>13</sup>.

Sabemos que la edad *per se*, no coloca a la persona en una situación de vulnerabilidad, pero con la edad se va produciendo una desconexión o desvinculación con la sociedad, no por factores biológicos, sino en gran parte a causa de las barreras que existen en el entorno en el que se desarrolla la persona.

Partimos de la base de que tanto las ciudades como las viviendas tradicionales no están pensadas para las necesidades específicas de las personas adultas mayores. La pérdida temprana de independencia para este grupo poblacional se da en gran medida por los diseños urbanísticos de las ciudades que imponen barreras arquitectónicas, las cuales dificultan la libre circulación de las personas adultas mayores en condiciones de igualdad. Esto, combinado con la fragmentación de las relaciones sociales y de la vida vecinal, constituyen barreras del entorno que generan aislamiento, soledad e incrementan la dependencia. Entorno entendido como espacio físico, pero también social, y que resulta determinante para la adaptabilidad de las personas. *Un entorno capacitante logra maximizar las competencias de cualquier persona en el proceso de envejecer*<sup>14</sup>, por lo que concluimos que los entornos capacitan y empoderan, o, por el contrario, incapacitan y limitan.

¿Pueden entonces las viviendas colaborativas constituir un entorno capacitante y favorecedor de la autonomía de las personas adultas mayores?

### **3. GENEALOGÍA DE LAS VIVIENDAS COLABORATIVAS. PRINCIPIOS Y CARACTERÍSTICAS**

Al referirnos al cohousing o viviendas colaborativas, debemos remontarnos principalmente al derecho nórdico. En particular estos modelos de vivienda

---

13 Goizueta, M. P. (2020), "Protección jurídica de la vivienda en la vejez: Perspectiva interdisciplinaria", TR LALEY AR/DOC/1874/2020.

14 Del Monte, Diego Javier (2017), "Cohousing. Modelo residencial colaborativo y capacitante para un envejecimiento feliz", p. 22.

nacen en Dinamarca y Holanda en la década de 1970 y luego se extienden a otros países de Europa y a los Estados Unidos. Estas iniciativas surgen como respuesta habitacional alternativa frente a las problemáticas de la sociedad contemporánea vinculadas al aislamiento, la soledad no deseada y la demanda de mayores cuidados que supone el envejecimiento.

Se trata de modos alternativos de vivienda centrados en la idea de comunidad, donde se combinan espacios privados (casas, departamentos, habitaciones), que garantizan la independencia y la intimidad de las personas, con espacios de uso común o comunitarios. En verdad, son más que un simple tipo o modalidad de vivienda, son fundamentalmente un modo de gestión de los espacios que tiene como objetivo garantizar un lugar donde vivir, manteniendo un alto grado de autonomía, pero al mismo tiempo, creando redes y vínculos de solidaridad y sentido de pertenencia a través de la vida en comunidad.

“Los modelos de cohousing, además de proporcionar una vivienda a la persona y a su familia, comportan sistemas de organización comunitaria con una doble finalidad: dotar a sus miembros de una residencia estable, y hacerlo en un entorno colectivo, de relación con los demás miembros y con la comunidad, combinando los espacios de uso privativo (vivienda, apartamento u otras dependencias) con otros espacios de uso colectivo, común y social”<sup>15</sup>.

Una tercera finalidad, aunque quizás no buscada pero sí consecuencia indirecta, y no por ello menos importante, es que las viviendas colaborativas contribuyen a la redistribución de los cuidados intrafamiliares, tema que será abordado con mayor profundidad más adelante.

¿De qué hablamos cuando hablamos de viviendas colaborativas?

En nuestro ordenamiento jurídico no hay una regulación de la figura como tal. A su vez, las experiencias existentes en nuestro país hasta ahora no son demasiadas, y las que hay se han implementado de maneras muy disímiles<sup>16</sup>.

---

15 Alguacil Marí, M. P.; Bonet Sánchez, M. P.; Grau López, C. R. (2020), “Guía jurídica y fiscal del cohousing cooperativo en la Comunidad Valenciana”.

16 Para mayor profundidad, ver: Giler, S. (2022), “El derecho humano a la vivienda de los adultos mayores: las viviendas colaborativas”, 42 Jornada Notarial Bonaerense, San Pedro, 2022.

Sí son más numerosos los aportes doctrinarios hechos sobre el tema, sobre todo doctrina española, la cual tomaremos de referencia para resaltar las características principales de las viviendas colaborativas, que a grandes rasgos son:

**Proceso participativo:** esta característica alude a la necesaria participación e involucramiento de los y las futuras residentes en el proyecto desde su inicio. Tanto en el diseño como en el desarrollo constructivo del mismo, y posteriormente, en su gestión cotidiana.

**Diseño intencional:** el diseño de las instalaciones estará relacionado directamente con los intereses del grupo en particular, pero debe tenerse en miras que éste será determinante a la hora de facilitar las relaciones sociales que son el eje de la vida en comunidad. La vivienda debe ser funcional, segura y accesible<sup>17</sup>. En relación a este último punto, se deben tener en cuenta las necesidades específicas de las personas adultas mayores y aquellas que se pudieran suscitar producto del avance de la edad, esto es desde el punto de vista arquitectónico, prever la colocación de rampas, ascensores o elementos de seguridad.

Debe haber áreas comunes para actividad social y para descanso, garantizar la proximidad con el entorno, pero también la privacidad. Es importante que las construcciones tengan escala doméstica, para dar sensación de abordabilidad. Los espacios excesivamente amplios, así como el tener que recorrer grandes distancias para llegar a los espacios comunes desalientan el contacto con las demás personas, que es el eje central de este tipo de proyectos, sobre todo en el caso de personas adultas mayores.

**Autogestión:** son los propios residentes quienes deben gestionar de manera colectiva los servicios y actividades del lugar, lo que a su vez garantiza la constante participación e involucramiento de los habitantes en las actividades de la comunidad. Esto no implica necesariamente que algunas no puedan ser delegadas o tercerizadas, pero serán decisiones que se tomarán conjuntamente.

---

17 El Comité sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad de Naciones Unidas ha dicho en su Observación General N° 2/2014 que la accesibilidad es una precondition para que las personas con discapacidad tengan una vida independiente y puedan participar plenamente y en igualdad de condiciones en la sociedad.

**Estructura horizontal:** no hay jerarquías dentro de las viviendas colaborativas. Si bien alguna o algunas personas pueden ser designadas como representantes, las decisiones son tomadas conjuntamente en asambleas por todos sus integrantes.

**Independencia económica:** si bien prima la idea de comunidad y se hacen aportes económicos para el mantenimiento de espacios comunes, no hay una fusión de las finanzas de los integrantes, ni se crea una unidad económica, sino que cada persona conserva su autonomía económica.

La figura de las viviendas colaborativas en verdad tiene ciertas similitudes o puntos en común desde lo arquitectónico e inclusive desde lo jurídico con los barrios privados, conjuntos inmobiliarios o los inmuebles en propiedad horizontal, pero la diferencia está en la intencionalidad. No se trata simplemente de vivir en un mismo espacio físico. Su característica distintiva es que los futuros residentes se reúnen con el objetivo específico de llevar un estilo de vida comunitario en donde primen los lazos de solidaridad, el cuidado mutuo, la autogestión, que favorecen un mayor nivel de autonomía y logran una mejor calidad de vida.

Es un formato de viviendas versátil y a la vez heterogéneo que permite adaptarse a las necesidades de cada grupo, abarcando situaciones, posibilidades e intereses muy diferentes.

Por ejemplo, existen cohousing intergeneracionales en el que conviven personas de distintos rangos etarios; modelos de cohousing senior que son aquellos focalizados en personas adultas mayores; algunos estructurados arquitectónicamente en forma de edificio, otros como casas individuales en torno a un edificio central común; cohousing que eligen adjudicar la plena propiedad a sus residentes, otros que solo otorgan un derecho de uso. Las posibilidades son muchas y muy variadas.

Como todo proceso de planificación, esta no será una tarea sencilla. Los y las notarios deberemos apelar más que nunca a los principios rectores del notariado latino, que hacen de la nuestra la profesión idónea para encuadrar este tipo de proyectos. Así, la intermediación en el marco de las audiencias previas, que necesariamente serán más de una, será fundamental para poder dilucidar la voluntad de cada uno de los integrantes, sus intereses, sus temores, sus inquietudes, sus proyecciones y

deseos. Deberemos escuchar a todas las partes, tratar de percibir cuál es el grado de involucramiento de cada uno en el proyecto, para poder en función de ello, definir cuál será la mejor forma de encuadrarlo jurídicamente.

En este punto quiero hacer una salvedad, y es que el modelo cooperativo que se describirá en este apartado requiere un grado de participación e involucramiento elevado por parte de sus integrantes, por lo que, en grupos donde eso no esté tan presente, quizás se requiera de otra solución jurídica.

Asimismo, una alternativa interesante, y necesaria en algún punto, será el trabajo interdisciplinario con otros profesionales, ya sea de la arquitectura, de la ingeniería, del diseño, que aporten sus saberes para un abordaje integral.

Ahora bien, retomando, la forma que se elija para materializar estos proyectos dependerá de múltiples factores sociales, edilicios o arquitectónicos, de servicios, entre otros.

Sin embargo, adelantamos que en este trabajo nos centraremos únicamente en el análisis de una de ellas. La cooperativa con adjudicación de un derecho real de disfrute a sus integrantes.

En línea con las conclusiones de la 42 Jornada Notarial Bonaerense, en la cual se concluyó respecto de la necesidad de "Profundizar especialmente en el estudio de las viviendas colaborativas (senior cohousing) con las siguientes características: proceso participativo, diseño intencional, servicios comunes, autogestión y autopromoción. Fomentando a través de la vivienda colaborativa un estilo de vida en el que prime el intercambio social que permita combatir la tendencia al aislamiento de los adultos mayores promocionando un envejecimiento activo y saludable", es que, en este trabajo, las alternativas que mejor se adecuen para los grandes emprendimientos inmobiliarios que prometen desarrollar proyectos de viviendas colaborativas con el fin de comercializarlas en el mercado, no serán analizadas.

En primer lugar porque ya han sido desarrolladas por otros colegas en trabajos anteriores de mucha utilidad y a los que por razones de breve-

dad me remito<sup>18</sup>. Y en segundo lugar, porque considero que las viviendas colaborativas tienen un fundamento filosófico muy fuerte vinculado a lo sociocomunitario, a lo autogestivo y a lo colectivo, lo que, a mi entender, no se condice con la impersonalidad que le pueden llegar a imprimir las desarrolladoras inmobiliarias que vendrían a ser terceros ajenos a la comunidad que se pretende construir, pero con un rol protagónico. Asimismo, la intervención de estos agentes tiende a favorecer la especulación inmobiliaria en relación a la vivienda, desvirtuando el espíritu de las viviendas colaborativas.

Hablar del derecho humano a la vivienda debe implicar un cambio de paradigma en relación a la concepción de la misma en tanto bien de uso y no de especulación. Por ello es que la propuesta en este trabajo, siguiendo el modelo español, gira en torno a la adopción de un esquema cooperativista, por considerar que es la forma jurídica que más se adecua al espíritu de las viviendas colaborativas.

### 3.1. EL MODELO COOPERATIVO

El punto de partida para comenzar con la planificación de un proyecto de vivienda colaborativa es la elección de una forma jurídica bajo la cual las personas se van a asociar para llevar adelante el proyecto, en este caso, como ya se adelantó, nos centraremos en la cooperativa. Al asesorar a los requirentes deberemos aclararles que no es obligatoria la asociación, pero sí resultará conveniente. ¿Por qué?

Porque la cooperativa es un tipo de entidad que va a tener personalidad jurídica propia, distinta de la de sus asociados. Un nuevo sujeto de derechos distinto de sus miembros, que será titular de sus propias relaciones jurídicas y económicas, que podrá actuar en el mercado de manera independiente, y, asimismo, la responsabilidad por las obligaciones que ésta contraiga será independiente de la responsabilidad de sus miembros.

Las cooperativas son definidas en nuestro ordenamiento jurídico como entidades fundadas en el esfuerzo propio y la ayuda mutua para organi-

---

18 Borka, N. A.; Clusellas, E. G.; Salierno, K. V.; Spina, M. V. y Zito Fontán, O. del C. (2023), "Herramientas notariales para la protección de los colectivos vulnerables", Revista Notarial 994, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

zar y prestar servicios<sup>19</sup>. De esta definición surge la naturaleza solidaria y no lucrativa de las cooperativas, que la diferencia de otras formas de organización como las sociedades. Se trata de organizaciones voluntarias, controladas democráticamente por sus propios miembros, quienes se unen en virtud de un interés común, y en miras a desarrollar una actividad que redunde en la mejora de sus condiciones de vida.

Siguiendo el texto de la ley que las regula, las cooperativas tienen duración ilimitada y se constituyen con un mínimo de diez asociados y un máximo ilimitado, salvo algunas excepciones.

Su espíritu democrático y su estructura horizontal es otra de sus características principales, en tanto las decisiones se toman en asambleas donde a cada asociado se le concede un solo voto, independientemente del capital aportado.

En igual sentido, no conceden ventaja ni privilegio a parte alguna del capital, y los beneficios económicos y sociales de su actividad permanecen en las comunidades en las que se establecen, así como las ganancias generadas se reinvierten en la empresa o se devuelven a sus miembros. A su vez, la responsabilidad de los asociados estará limitada al monto de las cuotas suscriptas.

Aplicada a las viviendas colaborativas, la cooperativa no solo será la que construya las viviendas, o refaccione el inmueble en caso de que el proyecto se realice en base a un inmueble ya construido, sino que además y fundamentalmente será la encargada de la prestación de los servicios del cohousing, los cuales irán desde limpieza, lavandería, mantenimiento de espacios comunes, jardines, servicios de atención de la salud, entre otras.

Es importante que los estatutos constitutivos de las cooperativas contengan entre otras cuestiones, lo siguiente:

*-Requisitos para el ingreso a la cooperativa:* por ejemplo, teniendo en cuenta que se trata de viviendas colaborativas para personas adultas mayores podría establecerse un mínimo o máximo de edad.

---

19 Ley 20.337, art. 2.

*-Situaciones de dependencia:* tanto a la hora de construir los espacios físicos, como de constituir la persona jurídica cooperativa, es importante prever de qué manera se van a abordar las situaciones de dependencia de sus integrantes. Uno de los objetivos principales de las viviendas colaborativas de personas adultas mayores, es poder hacer frente a las contingencias de la vejez de una manera comunitaria, y en el ámbito de nuestro hogar. Contingencias que más tarde o más temprano terminarán por aparecer, ya sea situaciones de reducción o pérdida de la movilidad, necesidad de asistencia para determinadas actividades, de las cuales algunas podrán ser acompañadas por miembros de la comunidad, pero otras requerirán atención especializada y eso debe estar previsto.

*-Forma jurídica o tipo de derecho que se le atribuirá a los cooperativistas para el uso de las viviendas, su extensión tanto temporal como jurídica.*

*-Aportes o contribuciones que no integrarán el capital social:* prever todos aquellos aportes periódicos que deberán hacer los miembros para hacer frente a los gastos ordinarios y a los servicios prestados. Por ejemplo: mantenimiento y conservación de los espacios, tributos que graven el inmueble, seguros que se contraten, servicios de asistencia médica o atención domiciliaria, entre otras.

### 3.2. RÉGIMEN JURÍDICO. DERECHO REAL DE USO Y HABITACIÓN

En cuanto a la forma jurídica o tipo de derecho que se les atribuirá a los cooperativistas para el uso de las viviendas, consideramos que la cooperativa deberá conservar el dominio de los espacios comunes, así como la nuda propiedad de las viviendas, adjudicando a sus asociados un derecho real de disfrute, como pueden ser el derecho real de uso o habitación sobre las unidades privativas.

**Derecho real de uso:** se trata de aquel derecho de naturaleza temporal, que faculta a su titular a usar y gozar de una cosa ajena, sin alterar su sustancia y con los límites que establezca su título constitutivo (art. 2154). La importancia en la redacción del título constitutivo es que será éste el que determine la extensión del derecho del usuario, y si nada se aclara se entenderá que supletoriamente se aplican las normas del usufructo.

Lo interesante de esta figura para las viviendas colaborativas es que brinda un margen de libertad a las partes (cooperativa y cooperativistas) de pactar la posibilidad o no de constituir derechos personales sobre la vivienda, otorgando el uso en favor de terceros a través de contratos de locación o comodato, y la posibilidad o no de tomar los frutos de la cosa. Asimismo, al no existir norma alguna en la regulación del CCyC que lo prohíba, se entiende que las partes podrán pactar la transmisibilidad del derecho por actos entre vivos (gratuita u onerosamente).

Estas facultades de las partes encuentran su límite lógicamente en las normas de orden público, es decir, en ningún caso podrán pautar la constitución de derechos reales (art. 2156) o la perpetuidad de los derechos de las personas usuarias (art. 2142).

**Derecho real de habitación:** el derecho real de habitación es acotado precisamente a lo que su nombre indica: la habitación. Según el art. 2158 del CCyC “consiste en morar un inmueble ajeno construido, o en parte material de él sin alterar su sustancia”, lo cual es conteste con uno de los objetivos principales de las viviendas colaborativas, que es satisfacer las necesidades de vivienda de las personas que lo conforman. Este derecho, si bien es de naturaleza temporal, no prevé una cantidad de años determinada para su extinción pudiendo extenderse como máximo a la vida de su titular, por lo que podrá constituirse de manera vitalicia sin problemas. Además, es un derecho de carácter personalísimo<sup>20</sup>, por lo que es intransmisible por actos entre vivos, o por causa de muerte.

Esto no significa que, al momento del fallecimiento de su titular, el capital aportado a la cooperativa se pierda o quede en favor de ésta. Lo que volverá a manos de la cooperativa es el dominio pleno de esa unidad, quedando los herederos facultados a requerir el aporte de capital realizado por el o la causante excluyéndose, o no, las aportaciones que no hayan integrado dicho capital social, por ejemplo, aquellas realizadas regularmente para mantenimiento de los espacios comunes, pago de servicios cooperativizados que recibe el/la socia, tributos que graven el inmueble, etc. Por ello es importante prever esta situación en los estatutos de las cooperativas al momento de su constitución.

---

20 Causse, F. y Pettis, C. R. (2015), *Incidencias del Código Civil y Comercial. Derechos Reales*, Cap. XII, “Uso y Habitación”, Ed. Hammurabi.

Asimismo, otra de las ventajas para sostener la utilización de este instituto es que, a diferencia del usufructo y de los frutos en el derecho de uso, el derecho real de habitación está excluido de la garantía común de los acreedores lo que lo hace inembargable e inejecutable frente al incumplimiento de alguna obligación por parte de su titular; esto en virtud del carácter alimentario que le reconoce el ordenamiento jurídico a la vivienda<sup>21</sup> en tanto derecho humano fundamental del titular y su familia. Tampoco se podrán constituir derechos reales o personales sobre el inmueble (art. 2160) ni alterarse el destino previsto al momento de su constitución.

Por todo lo dicho, considero que estas limitaciones del derecho de habitación resultan en beneficio de su titular, y protectorias del derecho a la vivienda. No parece tener mayor sentido o utilidad otorgar un derecho más amplio cuando el espíritu de este tipo de proyectos está basado en la necesidad de garantizar la habitación, y no en obtener beneficios económicos producto de la explotación de la vivienda.

No obstante, hay que considerar que la utilización de este o cualquier otro derecho real, implica lógicamente una serie de costos que deberán contemplarse, dado que primero habrá que subdividir el terreno para crear las parcelas y traducirlas registralmente en matrículas individuales para luego transmitir el derecho real, mediante escritura pública que se inscribirá en el registro de la propiedad a fin de otorgarle publicidad.

### 3.3. ALGUNOS OBSTÁCULOS Y POSIBLES ALTERNATIVAS. EL ROL DEL ESTADO COMO GARANTE PRINCIPAL DE LOS DERECHOS HUMANOS

Sin perjuicio de los beneficios que pueden aportar las viviendas colaborativas, algunas limitaciones con las que seguramente nos enfrentemos en la concreción de estos proyectos y que debemos tener en mente a la hora del asesoramiento, tienen que ver con la cuestión económica. Para llevar adelante un proyecto de estas características se requiere de un aporte de capital importante, tanto para la adquisición del terreno como para la construcción de las viviendas, y sabemos que la mayor parte de la población adulta mayor, en Argentina, se corresponde con aquella que percibe haberes previsionales mínimos, por lo que probablemente

---

21 Frontini, E. (2024), *Manual para concursos notariales*, capítulo XXVII.

no sea una opción accesible a gran parte de la población mayor. Esto genera una exclusión económica difícil de vencer desde la plena autogestión.

Para lograr una mayor universalidad de acceso, se podrían pensar articulaciones con el sector público, que es el principal responsable de garantizar el derecho a la vivienda, y el derecho al envejecimiento activo y saludable de las personas mayores. Por ejemplo, explorando la posibilidad de que el Estado, ya sea nacional, provincial o municipal, conceda beneficios o exenciones impositivas; o bien como sucede en países como España, otorgue la concesión de tierras públicas ociosas o infrautilizadas para proyectos de estas características.

Un instituto interesante aplicado a las políticas públicas de vivienda, y en particular con miras a la implementación de viviendas colaborativas podría ser el derecho de superficie<sup>22</sup>. Así, mediante convenios o acuerdos, las administraciones públicas podrían constituir derecho de superficie a favor de cooperativas u otras entidades similares, sobre suelos de titularidad pública, por un precio menor al que significaría adquirir un dominio pleno, o bien a cambio de un canon periódico para que la cooperativa construya las edificaciones y adjudique el uso de las viviendas a sus asociados, o eventualmente su propiedad temporal. Este derecho es lo suficientemente amplio en términos temporales como jurídicos, en tanto el plazo máximo es de setenta años para las construcciones y ofrece la posibilidad de disponer material y jurídicamente de la propiedad superficiaria a su titular. Finalizado el plazo de duración del derecho, la administración recuperaría la plena propiedad del suelo, además de lo edificado sobre el mismo.

Ambas resultan formas de incentivar las viviendas colaborativas, que ayudan a reducir los costos a los particulares y a través de los cuales el mismo Estado puede beneficiarse por estar cumpliendo sus obligaciones en materia de derechos humanos, sin necesidad de tener que hacer una "inversión" en términos monetarios.

---

22 Para mayor profundidad sobre la aplicación del derecho de superficie al cohousing ver: Lamber, T. A.; Malara, C.; Del Río, E. M.; Rubinetti, J. S. (2023), "El derecho real de superficie en los contratos de previsión de adultos mayores para su propia dignidad de vida", XXXIV Encuentro Nacional del Notariado Novel, Mendoza, 2023.

#### **4. CENTRALIDAD SOCIAL DEL CUIDADO. APORTES DE LAS VIVIENDAS COLABORATIVAS PARA DESFAMILIARIZAR Y DESINSTITUCIONALIZAR LOS CUIDADOS**

¿De qué manera pueden ser las viviendas colaborativas una estrategia y una herramienta para ayudar a distribuir los cuidados?

A lo largo de la historia de la humanidad las formas de organización social del cuidado han ido mutando y adquiriendo diversas particularidades en función de las necesidades de las épocas.

Particularmente en los últimos tiempos, los sistemas de cuidados en relación a las personas adultas mayores en Argentina se han dividido principalmente en un modelo familiarista, que constituyen el primer dispositivo de cuidado y donde las generaciones más jóvenes cumplen el papel de proveedoras de asistencia y sostén tanto económico como emocional, afectivo, de salud, entre otros.

Por otro lado, un modelo institucionalizado en donde los geriátricos y/o residencias son los principales elegidos y donde prima la rigidez, la falta de privacidad, la visión uniformizada de las personas, la hipermedicalización, la falta de autonomía y la impersonalidad, lo cual, en muchos casos, resulta contrario a los estándares de los cuales hablamos anteriormente, como la dignidad de las personas, el respeto por la autonomía de la voluntad y, asimismo, atenta contra el derecho al cuidado.

Cuando hablamos de cuidados, o tareas de cuidado, nos referimos a todas aquellas actividades que hacen a la sostenibilidad de la vida humana, como por ejemplo: hacer compras, hacer de comer, acompañar a consultas médicas, suministrar medicación, ayudar en tareas de aseo a personas enfermas o con alguna limitación funcional, llevar al colegio y actividades extracurriculares en caso de niños, niñas y adolescentes, realizar la limpieza y mantenimiento del hogar, actividades vinculadas con el esparcimiento y ocio, entre muchas otras. Tareas que suelen ser realizadas mayormente por mujeres (madres, hijas, incluso abuelas que cuidan de sus cónyuges o convivientes) y que carecen de un reconocimiento en términos monetarios, y fundamentalmente de derechos, esto es, no hay un reconocimiento de la contribución que estas tareas suponen al bienestar de las personas y de la sociedad en su conjunto.

A modo ejemplificativo, señalamos que en base a los datos aportados por la Encuesta Permanente de Hogares surge que del total de personas que realizan tareas domésticas y de cuidado, un 76 % son mujeres y un 24 % son varones. El 88,9 % de las mujeres las realizan y dedican a este tipo de labores un promedio de 6,4 horas semanales. Mientras tanto, sólo el 57,9 % de los varones participa en estos trabajos, a los que les dedican un promedio de 3,4 horas semanales. Inclusive, la brecha se mantiene aun cuando se compara una mujer que trabaja (fuera del hogar y de manera remunerada) en una jornada completa con un varón que se encuentra desempleado (5,9 horas y 3,2 horas respectivamente)<sup>23</sup>.

La pandemia por COVID-19 puso en evidencia la centralidad de las tareas de cuidado, y en cómo las desigualdades en relación a la organización de dichas tareas impacta negativamente en la vida de las mujeres y personas que cuidan. Como bien lo explica Pautassi (2018) más allá de la creciente inserción de las mujeres en el mercado de trabajo, éstas siguen siendo las principales proveedoras del cuidado, a costa de su autocuidado, tiempo y trayectorias laborales<sup>24 25</sup>.

Volviendo a la estructura familiarista, cuando los cuidados son llevados como una obligación, generalmente afectiva (porque alguien debe hacerlo) y no como una opción, es cuando la calidad de los mismos empieza a degradarse, poniéndose en juego no solo el derecho de quien cuida sino de la persona que es cuidada. En este sentido, la CEPAL tiene dicho que, aunque las soluciones familiares (para el cuidado) son un valioso aporte, debieran ser fruto de una opción y no de una necesidad<sup>26</sup>.

Como se puede recoger de las experiencias de otros países, una de las motivaciones de quienes deciden integrar un cohousing o vivienda colaborativa es evitar ser una "carga" para sus familiares.

---

23 D'Alessandro; O'Donnell; Prieto, S., y Tundis, M. (2021), "Las brechas de género en la Argentina. Estado de situación y desafíos", p. 4-5.

24 Pautassi, L. (2018), "El cuidado como derecho. Un camino virtuoso, un desafío inmediato", p. 734.

25 Si bien a nivel internacional aún no hay un reconocimiento expreso del cuidado como derecho en sí mismo, la autora plantea el derecho al cuidado como un derecho humano fundamental considerándolo en sus tres dimensiones. Por un lado, el derecho a cuidar; por el otro, el derecho a ser cuidado; y por último y no menos importante, el derecho a cuidarse (autocuidados).

26 Comisión Económica para América Latina y el Caribe (2006), "La protección social de cara al futuro: acceso, financiamiento y solidaridad" (LC/G.2294 (SES.31/3), Santiago de Chile, febrero.

Dentro de estos modelos, se construyen otro tipo de vínculos, una especie de red de apoyos en los cuales el cuidado entre miembros es informal. No un compromiso u obligación en sí misma.

“Empleando un concepto mínimo de ‘comunidad’ podemos entender ésta como un conjunto de personas que se vinculan entre sí en el entorno inmediato generando vínculos de cooperación en torno a distintas cuestiones, entre las que destacamos la reproducción y cuidado de las personas y de la propia colectividad”<sup>27</sup>.

Se trata de pequeños “servicios” informales de cuidado, basados en las antiguas relaciones de vecindad que pueden ir desde la simple compañía hasta la compra de medicamentos, alimentos, o asistencia para algunas actividades. Lógicamente, los cuidados especializados o de mayor complejidad deben seguir siendo prestados por personal idóneo y que en muchas de las experiencias españolas fundamentalmente, esos gastos son asumidos por el aporte de todos los miembros del cohousing. Se destina un monto como aporte ordinario para cubrir las necesidades de cuidados especializados de quienes lo requieran.

Es decir, lo comunitario tiene la potencialidad de generar nuevas formas de sobrellevar los cuidados y la dependencia, basadas en una necesidad común y compartida más allá de la institucionalización y de los cuidados feminizados hacia dentro de los hogares. Pero ello no implica sacar la totalidad del cuidado de los hogares, sino reducir la sobrecarga de responsabilidades en este espacio<sup>28</sup> sobre todo cuando va en detrimento de la salud física o emocional de quienes cuidan.

En resumen, la mayor expectativa de vida de la población demanda mayor tiempo dedicado al cuidado. Para evitar que estas mayores exigencias se traduzcan en la sobrecarga de las mujeres que cuidan, o bien que redunden en la institucionalización de las personas mayores que requieren dichos cuidados cuando las estructuras familiares no pueden hacerse cargo, es que la redistribución colectiva de los cuidados que se da dentro de las viviendas colaborativas se posiciona como una alternativa a explorar.

---

27 Martínez Buján, R. y Vega, C. (2021), “El ámbito comunitario en la organización social del cuidado”, p. 3.

28 Keller Garganté, C. (2022), “Cuidar en común. Los proyectos comunitarios en la democratización del cuidado”, p. 55.

## 5. CONCLUSIONES

La Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores ha logrado reinterpretar las demandas de un colectivo hasta entonces mayormente invisibilizado, como lo son las personas adultas mayores, y traducirlo en un marco jurídico concreto al que, como profesionales del derecho debemos acogernos, respetando y haciendo efectivos sus principios fundamentales.

Los nuevos paradigmas nos colocan frente al desafío de pensar a la vez como una etapa de plenitud y no de carencia o disminución, y donde ser adulto mayor no signifique ser intervenido o asistido por instituciones o por la familia. Poder tener autonomía para decidir dónde, cómo, cuándo, bajo qué condiciones se quiere vivir y transitar la vejez, y que esas decisiones sean respetadas.

En este marco, las viviendas colaborativas serán una herramienta que debemos tener presente en el ejercicio profesional a la hora de asesorar a las personas adultas mayores en la planificación de su proyecto de vida. Contamos con múltiples herramientas para dar forma a estos proyectos, las cuales dependerán de los intereses específicos del grupo y será una tarea nuestra decidir la mejor forma de encuadrar jurídicamente esas voluntades.

## PONENCIAS

- La Convención sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Adultas Mayores consagra un cambio de paradigma en torno a la mirada social de la vejez, a través del reconocimiento de su calidad en tanto sujetos titulares de derechos y no como meros receptores de asistencia y protección, paradigmas a los cuales, como profesionales del derecho, debemos acogernos tendiendo al respeto y la efectivización de sus principios.
- El desarrollo de viviendas colaborativas constituye una herramienta que el notariado debe estudiar y fomentar, dada su potencialidad como herramienta generadora de un entorno capacitante, que posibilita un envejecimiento activo y saludable de las personas adultas mayores, favoreciendo el ejercicio de sus derechos en forma autónoma y logrando una mejor calidad de vida incluso para personas en situación de dependencia.
- Las viviendas colaborativas fomentan la redistribución de los cuidados, lo que constituye una forma de contribuir a achicar brechas de género, sobre todo en sociedades donde la vejez y las tareas de cuidado están altamente feminizadas.
- Si bien la vivienda colaborativa es una figura abierta y amplia, que se puede adaptar según las necesidades e intereses de cada grupo, y así también pueden adquirir múltiples formas jurídicas, la constitución a través de cooperativas que adjudiquen a los y las asociadas el derecho real de habitación es la que mejor se adecua a sus valores filosóficos.
- Los y las notarias somos profesionales idóneos para asesorar a las personas a la hora de la planificación de su proyecto de vida, respecto de esta alternativa. Sin embargo, el trabajo interdisciplinario con otros profesionales resultará de utilidad para un abordaje integral de este tipo de proyectos.

## BIBLIOGRAFÍA

- Alguacil Marí, M. P.; Bonet Sánchez, M. P.; Grau Lopez, C. R. (2020), *Guía Jurídica y Fiscal del Cohousing Cooperativo en la Comunidad Valenciana*, Universidad de Valencia, España, ISBN: 978-84-09-25953-3.
- Artiagas Leira, A. (2021), "Cuidados comunitarios y gobierno común de la dependencia. las viviendas colaborativas de personas mayores", *Revista Española de Sociología*, ISSN 1578-2824, ISSN-e 2445-0367, Vol. 30, N° 2.
- Borka, N. A.; Clusellas, E. G.; Salierno, K. V.; Spina, M. V. y Zito Fontán, O. del C. (2023), "Herramientas notariales para la protección de los colectivos vulnerables", *Revista Notarial* 994, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.
- Causse, F. y Pettis, C. R. (2015), *Incidencias del Código Civil y Comercial. Derechos Reales*, Cap. XII, "Uso y habitación", Ed. Hammurabi.
- Davobe, M. I. (2013), "Ciudadanía y derechos fundamentales de las personas mayores: de las políticas gerontológicas al derecho de la vejez", *Revista de la Facultad*, Vol. IV N° 1, Nueva Serie II (2013) 19-36.
- D'Alessandro, M.; O'Donnell, V.; Prieto, S.; Tundis, F., "Las brechas de género en la Argentina Estado de situación y desafíos", Dirección Nacional de Economía, Igualdad y Género, Ministerio de Economía.
- Del Monte, Diego Javier (2017), "Cohousing. Modelo residencial colaborativo y capacitante para un envejecimiento feliz", Colección Estudios de la Fundación Pilares para la autonomía personal, N° 4, España.
- Fernández Cubero, A. (2015), "Cuerpo, género y vejez en las viviendas colaborativas para personas mayores", disponible en: <http://hdl.handle.net/10810/16511>.
- Frontini, E. (2024), en *Manual para concursos notariales*, capítulo XXVII, Clusellas, Eduardo G. (Dir.), 1° ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Ed. Astrea.
- Giler, S. (2022), "El derecho humano a la vivienda de los adultos mayores: las viviendas colaborativas", 42 Jornada Notarial Bonaerense, San Pedro, 2022.
- Goizueta, M. P. (2020), "Protección jurídica de la vivienda en la vejez: perspectiva interdisciplinaria", TR LALEY AR/DOC/1874/2020.

- Huenchuan, S. y Morlacchetti, A. (s/a), "Derechos sociales y envejecimiento: modalidades y perspectivas de respeto y garantía", Revista Notas de Población N° 85, CEPAL.
- Keller Garganté, C.; Ezquerro Samper, S. (2021), "Viviendas colaborativas de personas mayores: democratizar el cuidado en la vejez", Revista de Estudios Cooperativos, Vol. 137.
- Keller Garganté, C. (2022), "Cuidar en común. Los proyectos comunitarios en la democratización del cuidado", Universidad de Catalunya.
- Lamber, T. A.; Malara, C.; Del Río, E. M.; Rubinetti, J. S. (2023), "El derecho real de superficie en los contratos de previsión de adultos mayores para su propia dignidad de vida", XXXIV Encuentro Nacional del Notariado Novel, Mendoza, Argentina.
- Martínez Buján, R. y Vega, C. (2021), "El ámbito comunitario en la organización social del cuidado", Revista Española de Sociología, 30 (2), a25. <https://doi.org/10.22325/fes/res.2021.25>
- Pautassi, L. (2018), "El cuidado como derecho. Un camino virtuoso, un desafío inmediato", Revista de la Facultad de Derecho de México, T LXVIII, N° 272, septiembre - diciembre 2018, p. 717-742. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.22201/fder.24488933e.2018.272-2.67588>
- Relli Ugartamendía, M. y Vértiz, F. (2021), "Desmercantilización y autogestión del hábitat para crear mejores ciudades", en D. Melón, M. Relli Ugartamendía (Coords.), *Geografías del conflicto: Crisis civilizatoria, resistencias y construcciones populares en la periferia capitalista*, La Plata, Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Centro de Investigaciones Geográficas Ciudad: Muchos Mundos Ediciones, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Disponible en: <https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/libros/pm.4937/pm.4937.pdf>
- Spina, M. V.; Giler, S. (2023), "Planificación patrimonial familiar de las personas mayores. Opciones a favor de la autonomía de la voluntad", XXXIV Jornada Notarial Argentina, Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires.
- Confederación Española de Cooperativas de Consumidores y Usuarios, "Cohousing senior y cooperativismo de consumo", diciembre 2018, Madrid.
- 42 Jornada Notarial Bonaerense. Conclusiones Tema 2.

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), "Envejecimiento en América Latina y el Caribe: inclusión y derechos de las personas mayores" (LC/CRE.5/3), Santiago, 2022.

Comité para la Eliminación de la Discriminación contra la Mujer. Recomendación General N° 27/2010, "Sobre las mujeres de edad y la protección de sus derechos humanos".

Comité sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. Observación General N° 2/2014.

Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales. Observación General N° 4/1991. "El derecho a una vivienda adecuada".

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Observación General N° 6/1995. "Los derechos económicos, sociales y culturales de las personas mayores".

Ministerio de Salud de la Nación. "Estado de situación de salud de las personas mayores", año 2020.

# DONACIONES: RESPUESTAS SIMPLES PARA PREGUNTAS HABITUALES \*

Laura Inés Vázquez y  
Luis Rogelio Llorens

**Sumario:** Ponencias. 1. ¿Es la donación un contrato real? 2. ¿Cuál es el efecto principal de un contrato? 3. ¿Cabe distinguir entre contratos reales y contratos con efectos reales? 4. ¿Un contrato que tiene por objeto la adquisición derivada de un derecho real es de por sí título suficiente o requiere además la voluntad de transferir o constituir el derecho real? 5. ¿Existe prohibición de pactar como plazo de cumplimiento del contrato de donación la muerte del donante? 6. ¿Se puede invocar el art. 1545 del CCyC para sostener tal prohibición? 7. ¿Es posible otorgar poder para celebrar el contrato de donación y para cumplir con las obligaciones emergentes de ese contrato? 8. ¿Un poder para cumplir la obligación resultante de un contrato de donación de inmuebles puede tener efecto *post mortem*? 9. ¿Una vez vencido el plazo o cumplida la condición suspensiva pactados, ante la inacción del donante, puede exigirse judicialmente el cumplimiento del contrato de donación de inmueble? 10. ¿Es necesario que el acuerdo de la entrega de la posesión conste en la escritura pública mediante la cual se transfiere el dominio? 11. ¿Es registrable un título de propiedad (escritura pública) en el que consta expresamente que no se entrega la posesión en modo alguno? 12. Pasados 10 años desde la constitución del dominio imperfecto por existir derecho de reversión, ¿continúa vigente la obligación personal (no real) de los herederos del donatario de restituir lo donado? Bibliografía

\* Premio de la categoría Trabajos en Equipo otorgado por el jurado en la 43 Jornada Notarial Bonaerense, desarrollada en Mar del Plata entre el 24 y el 27 de abril de 2024. Corresponde al tema 2:

## PONENCIAS

1. El cumplimiento de un contrato de donación de inmuebles puede estar sujeto a plazo y a condición. En cuanto al plazo, éste puede ser cierto o incierto. Nada impide que esté determinado por el fallecimiento del donante. En cuanto a la condición, se admiten todas las que no infrinjan lo dispuesto en la sección 1ra., capítulo 7, del título IV, del libro primero, del CCyC. En especial están prohibidas las condiciones suspensivas que dejen directa o indirectamente librado el cumplimiento de la obligación al solo arbitrio del deudor (art. 344 y 1546 CCyC).

2. Si el cumplimiento del contrato de donación de inmuebles, otorgado con las formalidades que establece la ley, se encuentra sujeto a plazo o condición suspensiva, es válido como contrato de donación de inmuebles, pero no es título suficiente para la transmisión del dominio. Su eficacia se encuentra sujeta al vencimiento del plazo o al cumplimiento de la condición, y al consecuente otorgamiento del título que cumpla la obligación asumida.

3. Es posible otorgar poder tanto para celebrar el contrato de donación como para cumplir las obligaciones que de él emergen. Dadas las condiciones previstas en el art. 380 inc. b) del CCyC el poder puede permanecer vigente aún después de la muerte del otorgante.

4. Puede exigirse judicialmente el cumplimiento de un contrato de donación de inmueble luego de vencido el plazo o cumplida la condición pactados, tanto con relación a la entrega de la posesión como al otorgamiento del título (art. 1555 CCyC).

5. Pasados 10 años desde el otorgamiento del título que constituye dominio imperfecto por existir derecho de reversión, se mantiene la obligación personal de los herederos del donatario de restituir lo donado si se cumple la condición del prefallecimiento del donatario al donante.

## 1. ¿ES LA DONACIÓN UN CONTRATO REAL?

### LA DONACIÓN NO ES UN CONTRATO REAL

El Código Civil y Comercial preceptúa en su art. 957 que el contrato es el acto jurídico bilateral ("dos o más partes") consensual ("manifiestan su consentimiento") con la finalidad de crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales.

O sea que para nuestra legislación vigente a los efectos de la existencia del contrato es esencial el acto consensual que reconoce la finalidad (causa) de provocar una mutación en una relación jurídica patrimonial.

El Código Civil redactado por el Dr. Vélez Sarsfield distinguía entre contratos consensuales y reales. Según su art. 1141 "Los contratos reales, para producir sus efectos propios, quedan concluidos desde que una de las partes haya hecho a la otra tradición de la cosa sobre que versare el contrato."

López de Zavallía enseñaba que "la entrega de la cosa es un requisito esencial de los contratos reales, que aunque cumple en ellos el papel de una forma, no recibe en el lenguaje de la ley el nombre de tal"<sup>1</sup>.

También Leiva Fernández adhiere a la tesis de que "los contratos reales son una subespecie de los contratos formales, en donde la formalidad de carácter solemne se materializa en la tradición de la cosa para su perfeccionamiento"<sup>2</sup>.

Durante la vigencia del Código Civil anterior la palabra "transfiera" en la definición dada por el art. 1789 indujo a disputas.

Sin embargo, para la doctrina mayoritaria la donación de inmuebles no era un contrato real. Así, para Spota y Leiva Fernández: "Si observamos la distinción que de la donación nos brinda el art. 1789 -donde se dice que tal contrato existe cuando se *entrega* gratuitamente la propiedad de una cosa- veremos que el pre-

---

1 López de Zavallía, Fernando J., *Teoría de los Contratos*, parte general, 2ª edición, Víctor P. de Zavallía Editor, Buenos Aires, 1975, p. 62.

2 Leiva Fernández, Luis F. P. en *Contratos. Instituciones de Derecho Civil*. Alberto J. Spota; Luis F. P. Leiva Fernández (actualizador), 2ª edición actualizada y ampliada, T I, parte general, La Ley, p. 343.

cepto es objetable, pues así concebido pareciera que se trata de un contrato real, lo que no es cierto, ya que la donación, salvo la donación manual, se enmarca en los contratos consensuales(...)"<sup>3</sup>.

También se ha dicho durante la vigencia del Código de antaño: "A los que trae el art. 1142<sup>4</sup> debe añadirse la renta vitalicia (art. 2071) y la donación manual (art. 1816)..."<sup>5</sup>, sin incluir en esta categoría a la donación de inmuebles.

Entre otros argumentos, esta doctrina se basó entonces en la posibilidad expresa del Código velezano de someter la donación a condición (art. 1802) y a plazo (art. 1833), en ambos casos con los recaudos allí descriptos.

De todas maneras, la discusión es ya estéril pues el Código de hogaño ha eliminado la distinción entre contratos consensuales y reales al igual que esta última categoría. Así, no hallamos en el cuerpo actual contrato real alguno. Especialmente constatamos en materia de donaciones que conforme con el art. 1542 vigente "Hay donación cuando una parte **se obliga a transferir** gratuitamente una cosa a otra, y ésta lo acepta".

## 2. ¿CUÁL ES EL EFECTO PRINCIPAL DE UN CONTRATO?

EL EFECTO DEL CONTRATO ES LA OBLIGACIÓN Y NO LA PRESTACIÓN MISMA. ÉSTA ES EL EFECTO DE LA OBLIGACIÓN

No corresponde confundir el nacimiento de la obligación contractual (la obligación de transferir gratuitamente, en el caso del contrato de donación), con el cumplimiento de la obligación: la transferencia de dominio que precisa de otros elementos (como la tradición) y de la voluntad expresa de "transferir la propiedad o sus desmembraciones".

Así surge del ya mencionado art. 957 del CCyC vigente en la actualidad según el cual "Contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o

---

3 Ob. cit., p. 347.

4 El art. 1142 incluye el mutuo, el comodato, el contrato de depósito y la constitución de prenda y anticresis.

5 *Código Civil. Comentado y anotado*, director: Santos Cifuentes; coordinador: Fernando Alfredo Sargana, La Ley, T II, p. 11.

más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales”.

Tan es así que, aun cuando el cumplimiento de la condición suspensiva se encuentre pendiente, “El titular (...) puede solicitar medidas conservatorias” (art. 347 CCyC).

### **3. ¿CABE DISTINGUIR ENTRE CONTRATOS REALES Y CONTRATOS CON EFECTOS REALES?**

SÍ. SÓLO ALGUNOS CONTRATOS PUEDEN CONSTITUIRSE EN TÍTULO SUFICIENTE PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD

Según López de Zavalía “No cabe confundir contrato real con contrato con efecto real, aunque en ambos casos se dé un elemento real. Aquél es real *quoad constitutionem*, el último sólo lo es *quoad effectum*”<sup>6</sup>.

La cuestión no refiere a la necesidad impuesta por nuestra legislación de que el título debe estar acompañado por el modo (la tradición) para transferir el dominio (a diferencia de lo dispuesto en otros regímenes –como el francés– en donde la adquisición del dominio se efectúa sólo por título).

La distinción entre contratos con *efectos reales* y los que no los tienen, separa aquellos contratos típicos que tienen aptitud de constituirse en título y aquellos que no la tienen.

Como ejemplos de contratos con efectos reales podemos incluir a la compraventa, cuyo objeto es transferir la propiedad (art. 1123), la permuta (art. 1172), la donación (art. 1542), todos del Código Civil y Comercial.

En cambio, si el contrato es de locación (art. 1187) sólo otorga el uso y goce temporario de la cosa, al igual que el comodato (art. 1533) y otros. Por tanto, no tienen efectos reales.

---

6 Parte general, p. 63.

#### **4. ¿UN CONTRATO QUE TIENE POR OBJETO LA ADQUISICIÓN DERIVADA DE UN DERECHO REAL ES DE POR SÍ TÍTULO SUFICIENTE O REQUIERE ADEMÁS LA VOLUNTAD DE TRANSFERIR O CONSTITUIR EL DERECHO REAL?**

EL ACTO JURÍDICO REVESTIDO DE LAS FORMAS ESTABLECIDAS NO ES TÍTULO SI NO TIENE POR FINALIDAD TRANSMITIR O CONSTITUIR EL DERECHO REAL

Según el art. 1892 del CCyC "La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes" para continuar: "Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley que tiene por *finalidad* transmitir o constituir el derecho real". Esta norma es clara y distingue entre el acto jurídico o título (causa eficiente de la transmisión dominial: obligación de transmitir) de la causa final (la finalidad de transmitir el dominio: el cumplimiento).

Ambos actos jurídicos pueden obrar en el mismo instrumento. Sin embargo, ninguna norma impone que ello sea así.

Además, el CCyC admite expresamente tanto la existencia del plazo suspensivo como de la condición suspensiva.

En materia de plazo suspensivo dentro del contrato de donación hallamos el art. 1555, que refiere a la obligación del donante de "entregar la cosa desde que ha sido constituido en mora".

Dado que según el art. 1542 la obligación del donante es la de "transferir"<sup>7</sup>, el art. 1555 no puede referirse sólo a la entrega física de la cosa (la tradición) sino a otorgar el título de propiedad que –junto con la tradición– transfiera la propiedad. Por su parte el art. 1552 del CCyC prevé la posibilidad de instrumentar prestaciones periódicas o vitalicias, las que –por definición– implican plazo.

En cuanto a la condición suspensiva, la prohibición de algunas de ellas contenida en el art. 1546 del cuerpo legal vigente implica –a

---

7 Art. 1892: sin duda, transferir la propiedad o constituir el derecho real, implican otorgar tanto la posesión como el título.

contrario- que existen condiciones suspensivas que efectivamente pueden ser impuestas al cumplimiento del contrato. Por consiguiente, si existe la posibilidad de introducir plazo suspensivo y condición suspensiva al cumplimiento del contrato de donación, podemos concluir certeramente que, además del contrato de donación, en estos casos la adquisición de dominio derivada por el donatario ha de requerir de *otro* acto jurídico cual es el del cumplimiento (el del pago), que efectivamente exteriorice la voluntad de transferir. Cada uno de estos actos jurídicos ha de ser instrumentado mediante las formas adecuadas que consideraremos "infra".

Cabe destacar también que en los supuestos en los que el cumplimiento del contrato se encuentra supeditado a plazo o a condición suspensiva no se transmite ni siquiera el dominio imperfecto (se haya o no cumplido el modo, la tradición). Así, el art. 1946 CCyC define al dominio imperfecto como sólo aplicable en los casos de condición o plazo resolutorios y quedan excluidos los supuestos de condición y plazo suspensivos<sup>8</sup>.

Podemos ejemplificar: José le vende a Diego un inmueble por escritura pública. Le entrega la posesión. Con relación al precio de \$ 10 se declara que José tiene ya percibidos \$ 5 y los restantes \$ 5 los ha de percibir cuando acredite la libre disponibilidad del inmueble en sede registral, en cuyo caso cumplirá con la obligación que asume en ese acto de transmitir el dominio. A todos estos fines otorga en la misma escritura un poder (común) a favor de Matías para que éste cobre el saldo adeudado y otorgue la escritura que transfiera el dominio, la que ha de constituir (junto con la de compraventa) el título de propiedad de Diego. No existe cláusula de arrepentimiento y en la escritura de compraventa no se consigna que se trate de un contrato preliminar<sup>9</sup> ni de un boleto de compra y venta.

¿Se observa algún vicio del contrato? No.

¿Transmite el dominio? Tampoco.

---

8 Art. 1946: "El dominio es imperfecto si está sometido a condición o plazo resolutorios, o si la cosa está gravada con cargas reales".

9 Pues contiene todos los elementos del contrato (art. 994 CCyC).

## 5. ¿EXISTE PROHIBICIÓN DE PACTAR COMO PLAZO DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE DONACIÓN LA MUERTE DEL DONANTE?

### NO EXISTE TAL PROHIBICIÓN

Cabe resaltar que la muerte del donante (si no se la combina con otro hecho como puede ser la muerte de otra persona) es un *plazo* incierto y no una *condición*, pues necesariamente la muerte del donante es un hecho que en algún momento ha de ocurrir.

Entonces, si celebro un contrato de donación cuyo cumplimiento se vincula (siempre como plazo) con la muerte del donante, no existe prohibición alguna aplicable al caso, pues el art. 1546 sólo limita ciertas condiciones suspensivas.

Durante la vigencia del Código Civil anterior, se dijo con toda claridad: "Lo que debe tenerse en cuenta para distinguir entre una donación *mortis causa* y una donación *in diem mortis dilati*, es el alcance que los otorgantes le asignan a la muerte del donante.

Si ella implica que la atribución patrimonial será meramente eventual por haberse reservado el donante el poder de disposición sobre el objeto de la donación (...) ella será nula, tanto por lo dispuesto en el art. 1790 como por el art. 1802 del Código Civil y por el que aquí comentamos (art. 1546 Código Civil y Comercial), entendido como referido al mismo supuesto que el primero.

En cambio, si la donación, reuniendo en su caso los requisitos de forma impuestos, queda perfeccionada en el momento de la formación del contrato, bajo la modalidad de que su exigibilidad queda diferida hasta la muerte del donante, quien ya no tendrá, ni directa, ni indirectamente, en sus manos el poder de revocarla, de neutralizar o restringir sus efectos, estaremos ante un acto válido, ante una donación *in diem mortis dilati*"<sup>10</sup>.

Anteriormente y vinculado siempre con las normas del Código Civil ya derogado leemos: "Ripert y Boulanger enseñan que por imperio de esta

---

10 Di Castelnuovo, Gastón R. en *Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado*, Eduardo Gabriel Clusellas (Coord.), T 5, Astrea-FEN, Buenos Aires-Bogotá, 2015, p. 456.

máxima (donar y retener no es válido) se 'llevó a crear para las donaciones una irrevocabilidad más rigurosa que para los otros contratos. Todo convenio es irrevocable, en el sentido que una vez concluido no puede ser destruido por la voluntad de una de las partes: es ley para todos los que han participado en él... Pero esa irrevocabilidad está basada en la presunta voluntad de las partes. Éstas pueden, pues, reservar a una de ellas los medios de romper el contrato, nada les impide estipular una cláusula de arrepentimiento o subordinar el efecto de su convenio al cumplimiento de una condición que depende de la voluntad de una de ellas.

Los convenios ordinarios son por lo tanto susceptibles de una cierta facultad de revocación. Eso es justamente lo imposible en las donaciones. Su irrevocabilidad especial y característica excluye todo cuanto pueda permitir al donante una retractación de su voluntad, no puede reservarse ningún medio, directo o indirecto, de recuperar lo donado<sup>11</sup>.

Las citas precedentes refieren a que la finalidad de la norma que prohíbe la condición suspensiva configurada por la muerte del donante atada al acaecimiento de otro hecho aleatorio futuro, es la de impedir que se torne ilusoria la expectativa del donatario, por la posibilidad de que el donante pueda evadir el cumplimiento de la obligación contraída en el contrato de donación.

Lo preceptuado por el art. 1546 CCyC nos introduce en la cuestión de la conocida regla "donar y retener no es válido".

Los antecedentes de las donaciones "post mortem", esto es, revocables al solo arbitrio del donante<sup>12</sup>, se remontan hasta la antigua Grecia.

Para no iniciar entonces una odisea investigativa, sólo diremos que la regla "donar y retener no es válido" se remonta al antiguo derecho fran-

---

11 Llorens, Luis R., "Contratos para ser ejecutados después de la muerte (arts. 1790 y 1983 del Código Civil Argentino)", en Revista Notarial 918, p. 364. En la jurisprudencia vinculada con la legislación precedente, ver: CNCiv, Sala D, 27/10/97, "Kodama, María c/ Ferrari, Osvaldo A.", LL. 1998-B-763 con nota de Andorno. También: CCiv2a. Capital Federal, 22/8/1924, "Consejo Nac. de Educación c/ Texo de Gómez y otros", JA, XIII-974 y ss.; íd. 5/3/1924, p. 799 y "Pérez Alen de Padró y Pérez Alen", JA, XIII-973, p. 777.

12 Aún permanecen vigentes en algunos países. Ver Código Civil de España, art. 639. Consultar: Barral Viñals, La reserva de la facultad de disponer en la donación (análisis del art. 639 del CC).

cés. Dicha regla se impuso al extender la legítima a todos los descendientes del causante con la finalidad de impedir que esta institución fuera burlada por los nobles mediante donación de todos sus bienes al hijo mayor para preservar unido el patrimonio familiar (mayorazgo).

Entonces la regla tenía un sentido material ya que exigía para la donación la entrega concreta y actual de lo donado al donatario. La donación era un contrato real. Posteriormente, con el advenimiento en el derecho francés de la transmisión dominial "sólo título", la regla cambió su finalidad y pasó a imponer la peculiar irrevocabilidad de la donación. Por lo cual dejó de exigir la entrega concreta de lo donado. Pasó a ser un contrato consensual, que sólo queda sellado, conformado, con el acuerdo de las partes, por lo que para quedar desarticulado o sin efecto requiere un nuevo consenso o acuerdo de las partes en sentido inverso.

Así, con el significado de "irrevocabilidad", pasó a nuestro derecho. La redacción de Vélez Sarsfield a varios artículos del Código Civil originó una serie de opiniones doctrinarias que omitimos aquí<sup>13</sup>.

Sin perjuicio de dicha omisión, consignamos sí que, en la actualidad, dentro del capítulo del CCyC dedicado al contrato de donación, la regla no se encuentra especificada con claridad.

Seguramente, ello se debe a que esta regla es aplicable en virtud de lo dispuesto en el art. 344 del mismo cuerpo legal: "Es nulo el acto sujeto (...), o que depende exclusivamente de la voluntad del obligado".

Agregamos especialmente que el art. 1546 sólo oscurece. Creemos que la expresión correcta es la que contiene el Código Civil de la República del Paraguay que en su art. 1212 dispone: "La donación será nula (...) b) si estuviere sujeta a condición suspensiva o resolutoria que dejare al donante el poder directo o indirecto de revocarla o modificarla", cuya fuente es el art. 944 del Código Civil francés.

---

13 Se pueden consultar en: Llorens, Luis R., "La regla 'donar y retener no es válido' en el Código Civil y Comercial de la Nación". En "Derechos e Integración", N° 15, año X, 2019, Astrea-Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, p. 13. También en: <https://escribanos-stafe2da.org.ar/idei-revistas/#1679449783820fe726a39-fbc6>. También se pueden consultar en el citado N° 918 de la Revista Notarial.

De todas maneras, estas precisiones vinculadas con la condición –reiteramos– no tienen aplicación en materia de plazo suspensivo, materia en la cual no existe este tipo de restricciones, pues el plazo en manera alguna puede dejar al solo arbitrio del donante “el poder directo o indirecto de revocarla o modificarla”.

En resumen, la mencionada regla impuesta para todos los actos jurídicos según el art. 344 del CCyC, expresa hoy la peculiar irrevocabilidad de las donaciones, único extremo que distingue a esta institución del testamento: “El testamento es revocable a voluntad del testador y no confiere a los instituidos derecho alguno hasta la apertura de la sucesión. La facultad de revocar el testamento o modificar sus disposiciones es irrenunciable e irrestringible” (art. 2511 del CCyC).

## **6. ¿SE PUEDE INVOCAR EL ART. 1545 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL PARA SOSTENER TAL PROHIBICIÓN?**

NO. EL ARTÍCULO REFIERE AL CONSENTIMIENTO CONTRACTUAL Y NO AL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN RESULTANTE

El art. 1545 del CCyC dispone: “La aceptación puede ser expresa o tácita, pero es de interpretación restrictiva y está sujeta a las reglas establecidas respecto a la forma de las donaciones. *Debe producirse en vida del donante y del donatario*”.

Es indiscutible que la referencia a “la aceptación” se vincula con la “formación del consentimiento” (capítulo 2 del título III del Libro Tercero del mismo cuerpo legal) contractual que en el art. 971 determina que “Los contratos se concluyen con la recepción de la aceptación de una oferta o por una conducta de las partes que sea suficiente para demostrar la existencia de un acuerdo”.

Por ende, y en atención al carácter formal solemne del contrato de donación, la aceptación de una oferta de donación debe concluirse por su recepción en vida del donante.

Por ello afirmamos que el art. 1545 citado hace referencia al consentimiento contractual y no a su cumplimiento.

Durante la vigencia del Código velezano el art. 1795 permitía que las ofertas de donación, como excepción, fueran aceptadas por el donatario aún después de la muerte del donante.

Resulta notorio que el último párrafo del nuevo art. 1545 que comentamos fue introducido por el legislador para defenestrar sobreabundantemente con aquella excepción. Decimos “sobreabundantemente” pues las reglas generales de la oferta y de la aceptación para todos los contratos imponen que ésta deba formularse en vida del aceptante (art. 971 CCyC). Reiterarlo indica claramente una determinación contundente del legislador.

Cabe resaltar que la parte final del art. 1545 del CCyC solamente hace referencia a la muerte y no a la restricción de la capacidad del donante-ofertante (a la que, en cambio, hace referencia el art. 976 del CCyC. Podría entonces interpretarse –a contrario– que el art. 1545 está creando una excepción para el caso de aceptación de oferta de donación cuando el donante vive, pero su capacidad de ejercicio se encuentra ya restringida.

Empero, imaginar con ello que también el cumplimiento debe efectuarse en vida del donante implica imaginar demasiado y atentar contra normas que, ya hemos señalado, permiten expresamente modalidades para el cumplimiento de la donación (plazo y condición).

El legislador podría haberlo dispuesto de esa manera, pero no lo hizo.

Por ello afirmamos que en estos casos no se encuentra afectado el acto jurídico pues no se trata de un hecho imposible o prohibido por la ley, contrario a la moral, a las buenas costumbres, al orden público o lesivo de los derechos ajenos o de la dignidad humana (art. 279 CCyC) ni es un acto que quede sujeto exclusivamente a la voluntad del obligado, por lo cual tampoco corresponde invocar el art. 344 del mismo cuerpo legal pues él refiere a condiciones y no a plazo. Agregamos también que, si se interpretara que el art. 1545 hace referencia al cumplimiento y no a la formación del consentimiento contractual, habría que deducir que la obligación de cumplir con prestaciones vitalicias culmina no sólo con la muerte de la persona designada en el contrato sino también con la muerte del obligado<sup>14</sup>.

---

14 Art. 1599 CCyC: “... durante la vida de una o más personas humanas ya existentes, designadas en el contrato”. El capital fue recibido por el obligado y por tanto la obligación de cumplir con las obligaciones se transmite a la muerte del obligado a sus herederos.

Finalmente consignamos que, si el legislador hubiese pretendido que el cumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato de donación se llevara a cabo siempre en vida del disponente, así lo hubiera consignado y hubiera legislado al contrato de donación como un contrato real<sup>15</sup>. O, en su defecto, hubiera prohibido expresamente las modalidades (plazo y condición) en el caso de que ellas no se cumplieran en vida del donante.

Por tanto, el título resultante de un contrato de donación que se cumple en un acto posterior mediante la transmisión de dominio en otro instrumento no es observable.

## **7. ¿ES POSIBLE OTORGAR PODER PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE DONACIÓN Y PARA CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES EMERGENTES DE ESE CONTRATO?**

Sí

Según el art. 375 inc. e) del CCyC se requieren poderes especiales para “constituir, modificar, transferir o extinguir derechos reales sobre inmuebles u otros bienes registrables”. Según su inc. l) también para “realizar donaciones, u otras liberalidades, excepto pequeñas gratificaciones no habituales”.

Más allá de que la normativa trata en incisos separados el poder para transferir derechos reales del otorgamiento de la donación, resulta evidente que es posible otorgar poder, con los recaudos allí detallados, tanto para “realizar” (otorgar) la donación como para su cumplimiento (transferir el dominio).

## **8. ¿UN PODER PARA CUMPLIR LA OBLIGACIÓN RESULTANTE DE UN CONTRATO DE DONACIÓN DE INMUEBLES PUEDE TENER EFECTO *POST MORTEM*?**

Sí

Según el art. 380 inc. b) del CCyC “El poder se extingue: ... b) por la muerte del representante o del representado; sin embargo, subsiste en caso de muerte del representado siempre que haya sido conferido para actos

---

<sup>15</sup> Impuesta la entrega de la cosa como forma solemne de la existencia del contrato.

especialmente determinados y en razón de un interés legítimo que puede ser solamente del representante, de un tercero o común a representante y representado, o a representante y un tercero, o a representado y tercero”.

Celebrado el contrato de donación y pendiente su cumplimiento, el poder otorgado a este fin (el cumplimiento) indudablemente tiene eficacia *post mortem* pues se encuentran en él cumplidos todos los requisitos normativos, en tanto y en cuanto no se haya limitado ese efecto expresamente.

## **9. UNA VEZ VENCIDO EL PLAZO O CUMPLIDA LA CONDICIÓN SUSPENSIVA PACTADOS, ANTE LA INACCIÓN DEL DONANTE, ¿PUEDE EXIGIRSE JUDICIALMENTE EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE DONACIÓN DE INMUEBLE?**

SÍ. TANTO CON RELACIÓN A LA ENTREGA DEL INMUEBLE COMO AL OTORGAMIENTO DEL TÍTULO

El legislador exige que determinados contratos de donación se instrumenten por escritura pública (art. 1552 del CCyC), entre ellas, la donación de inmuebles.

Todos los autores coinciden en que el recaudo se establece para evitar que el donante se desprenda irreflexivamente de determinado tipo de bienes. La forma solemne absoluta del *contrato* de donación de inmuebles (y de los demás actos jurídicos para los que la ley lo impone) es un imperativo de la ley para: 1) inducir al otorgante de un acto jurídico que implica un desprendimiento patrimonial sin exigir contraprestación, a la reflexión; propiciando que dichos actos se otorguen con el mayor de los convencimientos. 2) concederle la aptitud de transferir el derecho real (no significa que *per se* sea título suficiente).

Cumplido tal recaudo (que el contrato de donación de inmuebles se instrumente como forma solemne por escritura pública) nace la obligación de transferir la propiedad, obligación que no puede quedar sin medios para obligar a su cumplimiento.

La ley dispone en el art. 1017 del CCyC inc. a) la exigencia de escritura pública para “los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles”.

Ante una obligación preexistente de transmitir el dominio o de modificar o extinguir derechos reales sobre inmuebles se debe otorgar un nuevo acto jurídico por escritura pública para dar cumplimiento a la obligación asumida, en cuyo caso el legislador ha facultado al juez (art. 1018 CCyC) a otorgar el instrumento por el obligado.

Según nuestro criterio, para el contrato de donación de inmuebles no lo impide la expresión del mismo artículo cuando dice “si el futuro contrato no requiere una forma bajo sanción de nulidad” pues el recaudo “bajo sanción de nulidad” del art. 1552 del CCyC está cumplido con el otorgamiento del contrato de donación. Si en él no se hubiera respetado la forma exigida para el otorgamiento del **contrato** de donación, las obligaciones emergentes no podrían ser compelidas judicialmente, porque el incumplimiento de la forma acarrea la nulidad del acto; ya que ésta se le exige bajo sanción de nulidad. Esto es, no hubiera nacido obligación alguna. Todo ello porque, como vimos, la forma solemne está impuesta en el art. 1552 para el contrato de donación (capítulo 22 del título IV del libro tercero del CCyC) y en ningún lugar del Código se la exige como forma que no pueda ser suplida por el juez para el cumplimiento de las obligaciones emergentes de dicho contrato. Sólo está exigida por el art. 1017 en el mismo nivel que para cualquier otro contrato con aptitud para producir mutaciones en derechos reales. El art. 1017 no distingue.

Por otro lado, cabe acotar que aun cuando se tomara la expresión “si el futuro contrato no requiere una forma bajo sanción de nulidad” como impeditiva del cumplimiento forzado (lo que sería contrario a lo dispuesto en el art. 1555 del CCyC) ello no tornaría ineficaz el cumplimiento voluntario, tanto por el propio donante como por apoderado con facultades suficientes designado a tal fin.

## **10. ¿ES NECESARIO QUE EL ACUERDO DE LA ENTREGA DE LA POSESIÓN CONSTE EN LA ESCRITURA PÚBLICA MEDIANTE LA CUAL SE TRANSFIERE EL DOMINIO?**

ES CONVENIENTE

Sabemos que según el art. 1909 del CCyC “Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”.

También sabemos que para transmitir el dominio es necesaria la tradición posesoria (art. 1892 CCyC).

Esa tradición posesoria exige un acuerdo de voluntades<sup>16</sup> pues no sería suficiente que quien tiene título emanado del propietario para adquirir el dominio tome la posesión de manera violenta o sin acuerdo del enajenante.

Al respecto explica López de Zavalía a propósito de los contratos reales que "... tratándose de la tradición traslativa de dominio, podemos distinguir entre los actos materiales que la constituyen y el acuerdo que la acompaña (distinto del acuerdo del título)..."<sup>17</sup>.

Por ello concluimos que, si bien la falta de ese acuerdo acerca de la entrega de la posesión o del modo de entrega no hace a la eficacia del título de transferencia de la propiedad, es de técnica casi imprescindible consignarlo.

La ausencia de esa constancia no impediría, sin embargo, su registración.

## **11. ¿ES REGISTRABLE UN TÍTULO DE PROPIEDAD (ESCRITURA PÚBLICA) EN EL QUE CONSTA EXPRESAMENTE QUE NO SE ENTREGA LA POSESIÓN EN MODO ALGUNO?**

Es sabido que los registros de la propiedad inmueble sólo registran títulos.

Empero no constituye título la escritura de compraventa, donación, permuta, dación en pago o la que sea, que contiene el contrato con aptitud suficiente para transmitir el dominio en el que consta que no se han cumplido los requisitos para producir ese efecto. Si del propio instru-

---

16 "La tradición traslativa de dominio es el *acto jurídico bilateral* mediante el cual el *tradens* desplaza idealmente el inmueble y lo coloca en cabeza del *accipiens*, quien lo recibe de conformidad. También en este acto se requiere capacidad y legitimación en ambas partes". Gurfinkel de Wendy, Lilian N. en *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, T V, Julio César Rivera-Graciela Medina (Dir.), Mariano Esper (Coord.), p. 233. Destacamos "acto jurídico bilateral" que no necesariamente debe documentarse, sino que sólo debe probarse.

17 Ob. cit., p. 62.

mento resulta que la transferencia del dominio no se ha llevado a cabo (por falta de intención de los otorgantes o por constancia expresa de que no se ha otorgado la posesión), sería absurdo registrar tal transferencia que no sería acorde con la realidad.

## **12. PASADOS 10 AÑOS DESDE LA CONSTITUCIÓN DEL DOMINIO IMPERFECTO POR EXISTIR DERECHO DE REVERSIÓN, ¿CONTINÚA VIGENTE LA OBLIGACIÓN PERSONAL (NO REAL) DE LOS HEREDEROS DEL DONATARIO DE RESTITUIR LO DONADO?<sup>18</sup>**

Sí

Según el art. 1566 del CCyC "... se puede convenir la reversión de las cosas donadas, sujetando el contrato a la condición resolutoria de que el donatario o el donatario, su cónyuge y sus descendientes, o el donatario sin hijos, fallezcan antes que el donante".

Para este supuesto el art. 1567 agrega: "Cumplida la condición prevista para la reversión, el donante puede exigir la restitución de las cosas transferidas conforme a las reglas del dominio revocable".

La dificultad interpretativa resulta de la aplicación de las normas del dominio revocable, pues su existencia produce la vigencia de un dominio imperfecto, imperfección que es oponible *erga omnes*.

Al respecto el art. 1965 del mismo cuerpo legal dispone que "... Las condiciones resolutorias impuestas al dominio se deben entender limitadas al término de diez años, aunque no pueda realizarse el hecho previsto dentro de aquel plazo o éste sea mayor o incierto. Si los diez años transcurren sin haberse producido la resolución, el dominio debe quedar definitivamente establecido. El plazo se computa desde la fecha del título constitutivo del dominio imperfecto".

Interpretamos que el plazo restrictivo de 10 años impuesto por la última norma citada se impone para la subsistencia del dominio imperfecto que queda "definitivamente establecido" una vez vencido dicho plazo.

---

<sup>18</sup> Ver sobre el tema: Llorens, Luis R., "La planificación sucesoria y el derecho de reversión de los inmuebles donados en el Código Civil Argentino", 14/02/2022; microjuris.com. Cita: MJ-DOC-16421-AR / MJD16421.

Pero eso no significa que no se mantenga vigente la obligación personal de los herederos del donatario fallecido antes que el donante de restituir el dominio al donante y que, si así no lo hicieren, esté impedido el donante de exigir y demandar la restitución del dominio a dichos herederos.

Nada impediría que dicha obligación eventual de restituir el dominio aún después de vencido el plazo de 10 años se garantice con derecho real de hipoteca, cuya vigencia es de 35 años (art. 2187 CCyC).

## BIBLIOGRAFÍA

### DOCTRINA

Barral Viñals, *La reserva de la facultad de disponer en la donación (análisis del artículo 629 del Cc)*, J. M. Bosch Editor SA, Barcelona, 1966.

Cifuentes, Santos (Dir.); Sagarna, Fernando Alfredo, *Código Civil Comentado y Anotado*, Editorial La Ley, T II.

Di Castelnuovo, Gastón R. en *Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado*, Eduardo Gabriel Clusellas (Coord.), T 5, Astrea - FEN, Buenos Aires - Bogotá, 2015, p. 456.

Gurfinkel de Wendy, Lilian N. en *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, T V, Julio César Rivera; Graciela Medina (Dir.), Mariano Esper (Coord), p. 233.

Leiva Fernández, Luis F. P., *Contratos. Instituciones de Derecho Civil* en Spota, Alberto J.; Leiva Fernández, Luis F. P. (Actualizador), 2° edición actualizada y ampliada, T I, parte general, La Ley.

Llorens, Luis R., "Contratos para ser ejecutados después de la muerte (arts. 1790 y 1983 del Código Civil Argentino)", *Revista Notarial* 918, p. 364 y ss.

Llorens, Luis R., "La regla 'donar y retener no es válido' en el Código Civil y Comercial de la Nación", en *Derechos e Integración*, N° 15, año X - 2019, Astrea - Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, p. 13. También en: <https://escribanos-stafe2da.org.ar/idei-revistas/#1679449783820-fe726a39-fbc6>

Llorens, Luis R. (2022), "La planificación sucesoria y el derecho de reversión de los inmuebles donados en el Código Civil Argentino", *Microjuris Argentina*. Cita: MJDOC-16421-AR | MJD16421

Llorens, Luis R. (2022), "¿Donación o testamento? Acerca de la irrevocabilidad de las donaciones", *Cuaderno de Apuntes Notariales* 200, p. 47. <https://www.colescba.org.ar/institucional/publicaciones/can/200/can200.pdf>

López de Zavalía, Fernando J., *Teoría de los Contratos*, parte general, 2° edición, Víctor P. de Zavalía Editor, Buenos Aires, 1975.

## JURISPRUDENCIA

CNCiv, Sala D, 27/10/97, "Kodama, María c/ Ferrari, Osvaldo A.", LL 1998-B-763 con nota de Andorno.

CCiv2a. Capital Federal, 22/8/1924, "Consejo Nac. de Educación c/ Texo de Gómez y otros", JA, XIII-974 y ss.; íd. 5/3/1924, p. 799.

"Pérez Alen de Padró y Pérez Alen", JA, XIII-973, p. 777.

# LA INCORPORACIÓN DE HERRAMIENTAS DIGITALES A LA FUNCIÓN NOTARIAL PARA LA CERTIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS PRIVADOS REDACTADOS EN IDIOMA EXTRANJERO\*

Tomás Augusto Lamber

**Sumario:** Ponencias. Fundamento de las ponencias. 1. Introducción: Provincia de Buenos Aires y las nuevas realidades. 2. Dinámica notarial: ¿en qué momento recurre al software? 3. Admisibilidad de los traductores en instrumentos privados. 3.1. El conocimiento. 3.2. El momento de adquirir el conocimiento. 3.3. Ámbito de aplicación: la forma del instrumento. 4. El uso responsable. 5. Praxis: ¿Qué debe tener en cuenta el notario al momento del requerimiento? 6. Regulación: ¿Qué impacto tendrán las nuevas realidades en la reglamentación de la dinámica notarial? 7. Conclusiones. Anexo 1. Tabla comparativa de normativas notariales locales. Bibliografía

\* Premio de la categoría Trabajos de Nuevos Autores otorgado por el jurado en la 43 Jornada Notarial Bonaerense, desarrollada en Mar del Plata entre el 24 y el 27 de abril de 2024. Corresponde al tema 1: "Función certificante. Soporte analógico y digital".

## PONENCIAS

1. El uso de aplicaciones de software para realizar traducciones instantáneas *online* de instrumentos privados redactados en otro idioma que el nacional es idóneo para complementar o actualizar el conocimiento del idioma por el notario bonaerense al que se le requiere la certificación de las firmas.
2. El requisito de conocer el idioma no nacional por el notario certificante no requiere un dominio literal y perfecto, ni su previa titulación homologada por el Estado nacional o extranjero u organismos supranacionales. Debe permitir un somero juicio a simple vista de no contener cláusulas manifiestamente contrarias a las leyes o solemnidades establecidas en las disposiciones legales.
3. El uso de aplicaciones de software para realizar traducciones satisface el requisito de conocimiento del art. 174, inc. 4 del decreto-ley 9020/78 para certificar firmas por el notario bonaerense.
4. El notario puede acceder a este simple entendimiento de lo redactado con el auxilio de aplicaciones informáticas de traducción de idiomas, de modo satisfactorio al conocimiento requerido por el art. 174 inc. 4 decreto-ley 9020/78, que puede reunir las condiciones para evitar la comisión de un daño antijurídico notorio a simple vista, y se concreta cuando se constata la forma del acto jurídico y se obtiene una comprensión del documento extranjero.
5. El conocimiento del idioma puede ser previo o simultáneo, por medios de enseñanza tradicionales o informáticos, en la medida que la ley no estipula cuándo debe ser adquirida la mencionada sapiencia, y queda a la discrecionalidad del notario si decide realizar un estudio del mismo recurriendo a herramientas digitales para aceptar el requerimiento o repudiarlo *in limine*.
6. El uso de traductores *online* no es autosuficiente, sino que proporciona un conocimiento parcial y debe estar acompañado de una actividad intelectual de parte del notario certificante, y tienen la finalidad de complementar o estimular el conocimiento del notario, no reemplazar al traductor público que solo se exige para las escrituras públicas.

7. El uso de software implica que el escribano asuma una mayor responsabilidad en la certificación de la firma de un documento que tendrá circulación, razón por la cual debe analizar su utilización en cada caso y no utilizar un tipo de software indiscriminadamente para realizar cualquier tipo de requerimiento.
8. El uso de software es únicamente admisible en el ámbito de la certificación notarial de firmas e impresiones digitales en los instrumentos privados y particulares. En cambio, no será admisible cuando se realice por escritura pública.
9. Al efecto de cumplir con la atestación que exige el art. 174, inc. 4, decreto-ley 9020, no es necesario dejar constancia de cómo o cuándo el notario obtuvo el conocimiento del idioma diferente al nacional, y queda a discreción del redactor de cada documento notarial si desea expresarlo o no.
10. El Código Civil y Comercial de la Nación, al igual que el Código Civil derogado, permiten la escritura en idioma diferente al nacional en los instrumentos privados y no prohíbe la certificación de sus firmas.
11. La mayoría de las leyes notariales locales admiten la certificación del instrumento privado redactado en idioma diferente al nacional, sin requerir traducción pública ni conocimiento del mismo por el notario certificante, y entre ellas alguna solo regula la facultad de solicitar el notario su traducción o declaración de conocimiento por el requirente.
12. El art. 174, inc. 4 del decreto-ley 9020/78 (PBA) y las normas que reglamentan su ejercicio agregan un requisito inexistente en la ley de fondo, el conocimiento del notario del idioma diferente al nacional en que está redactado, sin exigir traducción, que tiene como consecuencia: a) inmediata: trasladar a los requirentes la asunción de mayores cargas y costos para asegurar el libre ejercicio de sus derechos y poder constituir, transmitir, declarar, modificar o extinguir relaciones jurídicas; y b) mediata: la pérdida de incumbencias del notariado bonaerense en relación al servicio que ofrecen los colegios profesionales de otras demarcaciones territoriales del país.
13. Se propone que el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires realice recomendaciones no vinculantes sobre qué tipo de software

es idóneo para llevar a cabo la labor certificante en determinados idiomas conforme se desarrolle y expanda la tecnología de traducción.

14. Sin perjuicio de las ponencias precedentes, *de lege ferenda* se propone la modificación del art. 174, inc. 4 del decreto-ley 9020/78 por la siguiente redacción: "No se certificará la autenticidad de firmas e impresiones digitales [...] En el supuesto de hallarse redactado en lengua diferente a la nacional que el notario no conozca, excepto cuando deje constancia en la certificación de dicha circunstancia. Podrá solicitar su previa traducción".

## **1. INTRODUCCIÓN: PROVINCIA DE BUENOS AIRES Y LAS NUEVAS REALIDADES**

El notario es un profesional del derecho que, dentro del giro comercial, interactúa con documentos de distinta índole representados de múltiples maneras: instrumentos particulares, privados o públicos, documentos analógicos o digitales, e incluso documentos redactados en idioma nacional o idioma extranjero.

Si bien, por cuestiones de competencia territorial y funcional, la mayoría de los documentos sobre los cuales será requerido estarán redactados en idioma nacional, el notariado no puede desentenderse de que, en la actualidad, habita en un contexto globalizado que tiende hacia la descentralización, impulsado por fenómenos sociales y exacerbado por los medios y redes de comunicación, que estimulan el aumento de consultas acerca de documentos que pretendan tener efectos jurídicos en otros estados o jurisdicciones.

En ese contexto es donde puede surgir la consulta sobre documentos redactados en otros idiomas, tales como una solicitud de visa estudiantil para el gobierno de Canadá o un formulario de un banco en Alemania para abrir una cuenta corriente, que reflejan la necesidad de la sociedad de una entidad o un profesional que le permita al requirente hacer valer sus derechos desde cualquier lugar del mundo.

El notariado, que ya ha asumido esa incumbencia dentro de una demarcación territorial determinada, se encuentra con la posibilidad de darle seguridad jurídica a esas declaraciones de la voluntad, independientemente del idioma en que sean efectuadas, y llevar su actuación a nuevos horizontes.

En consecuencia, el legislador ha previsto múltiples disposiciones que contemplan la competencia, procedimientos y solemnidades que revisitan los documentos redactados en un idioma distinto al nacional a los fines de asegurar la validez y eficacia de los derechos que se expresan en el señalado título. Por ejemplo, en el ámbito de las sucesiones testamentarias, nuestra ley establece que el testamento ológrafo debe ser íntegramente escrito con los caracteres propios del idioma en que es

otorgado, fechado y firmado por la mano misma del testador<sup>1</sup>. El ordenamiento jurídico caracteriza al testamento como un acto unilateral que contiene la expresión personalísima del testador, y como tal prevé una serie de contados requisitos que le permitan manifestar sus deseos sin contrariar disposiciones de orden público, sin exigir su redacción en el idioma nacional<sup>2</sup> en cuanto se trata de una cuestión accesorio que no hace a la esencia del bien jurídico tutelado.

Ahora bien, continuando el ejemplo anterior propongo la siguiente hipótesis: ¿qué pasaría si un requirente, del cual el escribano público tiene plena fe de conocimiento por conocerlo desde la infancia, quisiera redactar un testamento con su puño y letra en italiano, y certificar su firma para contar con una seguridad adicional?

A primera vista la respuesta parece sencilla, ya que la esencia de la certificación notarial de firmas es autenticar que la firma consignada en un instrumento privado corresponde a la autoría del firmante. En otras palabras, no certifica contenido. Sin embargo, al tratarse de un documento redactado en otro idioma, el proceso resulta un poco más complejo, y se empiezan a advertir limitaciones en la función notarial que alteran la respuesta en tanto su admisibilidad dependerá de en qué jurisdicción quiera realizar este acto.

Si la certificación de firma la hiciera por ejemplo un escribano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Neuquén o Río Negro, la respuesta sería afirmativa porque su ordenamiento lo admite siempre y cuando el escribano certificante deje constancia de su desconocimiento del idioma<sup>3 4 5</sup>. Asimismo, en Córdoba y Santa Fe también podría realizarse la certificación con la particularidad de que el conocimiento del idioma

---

1 Artículo 2477. Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994. Sancionada el 1/10/2014. Promulgada el 7/10/2014.

2 Nota: el idioma en que se encuentra redactado debe contener los caracteres propios del idioma, es decir, respetando los caracteres alfabéticos o ideológicos del idioma escogido. El testador no puede valerse de signos o tipografías o cualquier trazo que implique un contenido críptico.

3 Art. 98, ley Ciudad 404, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Sancionada el 15/6/2000. Promulgada el 24/7/2000.

4 Art. 122, ley 3264, Provincia de Neuquén. Sancionada el 5/11/2020. Promulgada el 27/11/2020.

5 Art. 105, inc. b), parte 4), ley 4193, Provincia de Río Negro. Sancionada el 19/04/2007. Promulgada el 07/05/2007.

es una carga que recae expresamente sobre el requirente, y de la cual debe dejar constancia el notario<sup>6</sup>. En cambio, si la certificación la efectuara un notario de la Provincia de Buenos Aires, no podría brindar su servicio en cuanto el art. 174, inc. 4 del decreto-ley 9020/78 establece que el notario que no conozca el idioma extranjero del instrumento privado deberá exigir su previa traducción, dejando constancia de dicha circunstancia.

En el ejemplo que trajimos a colación, nos encontramos con una persona que habla y conoce el idioma español, que comprende la importancia del acto que está otorgando y que no está violando ninguna disposición legal, y sin embargo encuentra restricciones en el modo que ha elegido para hacer valer su derecho. Esta circunstancia se agravaría si necesariamente debiera certificar su firma.

El ordenamiento provincial parece contundente al ofrecer una alternativa binaria: conocer el idioma o solicitar una traducción previa.

La disposición legal importa una pérdida de incumbencias del notariado bonaerense, en la medida en que escribanos de otras jurisdicciones pueden sortear fácilmente la presencia de una lengua extranjera por estar habilitados a optar entre invocar su desconocimiento o solicitar la traducción (ver Anexo 1).

Sin embargo, observamos que los requisitos de la Provincia de Buenos Aires, además de acotar la competencia del notariado, implican trasladar al requirente la asunción de mayores cargas que se traducen en demoras, trámites burocráticos e incurrir en gastos más costosos por cuestiones accesorias a la naturaleza del acto jurídico.

A la luz de estos hechos es donde deben analizarse supuestos que eran inimaginables o producto de la ciencia ficción al momento de sancionar la ley vigente, y cómo determinados hechos nuevos nos obligan a repensar la función notarial.

---

6 Art. 5, "Reglamento para legalización de firmas", Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba.

7 Art. 20 inc. b, "Reglamento de Certificados de Autenticación de Firmas o de Impresiones Digitales, de Copias y su Legalización". Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe.

El avance de la tecnología y las herramientas digitales se incorpora no solo a la labor profesional sino a cada ámbito de la vida cotidiana, y su uso frecuente hace menester considerar si la utilización de plataformas, aplicaciones, extensiones o cualquier tipo de software que permiten traducir y conocer el contenido de un texto es admisible y eficaz en el ámbito de la certificación notarial de firmas para satisfacer los requisitos que impone el ordenamiento legal del procedimiento notarial bonaerense.

El siguiente análisis propone la utilización de software dentro del marco permitido por la ley y los procedimientos que debiera adoptar el funcionario público al momento de su actuación.

Si bien la solución óptima sería la modificación de la ley para incorporar una redacción que permita invocar el desconocimiento del idioma, la presente se enfocará en realizar una interpretación armónica con las leyes de fondo que promueven la validez de estas nuevas herramientas digitales y replantear los requisitos exigidos que tendrán como resultado la generación de un documento notarial que circulará en distintos ámbitos de la sociedad.

## **2. DINÁMICA NOTARIAL: ¿EN QUÉ MOMENTO RECURRO AL SOFTWARE?**

Antes de profundizar en su estudio, hay que dejar en claro que el objeto de este trabajo versa exclusivamente sobre los documentos escritos en otro idioma y no sobre las personas que se expresan en un idioma extranjero.

¿A qué viene esta aclaración?

Dentro de la dinámica notarial, observamos que el documento notarial no es una tarea mecánica que realiza el notario de estampar su sello y firma en un instrumento privado, sino el resultado final de una o varias audiencias, basadas en el principio de rogación e intermediación, que tienen como finalidad recabar la existencia de los requisitos necesarios con el objetivo de recoger las diversas manifestaciones que realizan las partes al efecto de darles la forma necesaria para que tengan validez, eficacia jurídica y circulación.

Entonces, la existencia del documento notarial se encuentra determinada por la validación de las cualidades subjetivas y objetivas del acto en el cual interviene.

La audiencia preliminar es el momento donde se da el primer contacto con el requirente e idealmente, en nuestro caso de estudio, con el elemento foráneo. No obstante, el arribo a la calificación del documento está condicionado a la previa admisión del requerimiento: el notario tiene el deber de analizar si el requirente cuenta con el discernimiento o la capacidad jurídica suficiente para poder autorizar el acto que corresponda, y decidirá si corresponde admitir o rechazar el requerimiento conforme a las causales expresadas en ordenamiento jurídico provincial<sup>8</sup>.

En los casos de estilo, el notario podría encontrarse con un requirente que habla un idioma extranjero y no comprende el idioma nacional o, en su defecto, tiene un conocimiento escaso del idioma que le impide comunicar adecuadamente todas las implicancias del acto que pretende extender, motivo que permitiría un rechazo *in limine*, sin siquiera llegar a abordar el documento (independientemente del idioma en que se encuentre redactado).

Por ejemplo, si nos requiriera un ciudadano chino a realizar un contrato de locación redactado en español y considerásemos que no cuenta con la comprensión suficiente sobre las disposiciones que está suscribiendo en ese acto, no correspondería certificar esa firma. Sin embargo, si invirtiéramos los presupuestos, un ciudadano argentino que no cuenta con esa barrera idiomática y puede comprender mejor las consecuencias de sus acciones podría firmar un documento redactado en chino en la medida que la ley le permite firmar documentos en otros idiomas o formularios en blanco inclusive, pero en este momento ya pasamos a otra instancia del proceso, porque entendemos que el requirente es apto para otorgar el acto, y procedemos a analizar los elementos formales del instrumento privado para averiguar si puede admitirse la certificación notarial de su firma.

En la audiencia preliminar pueden darse una serie de imprevistos que hacen inadmisibles aceptar o repudiar el requerimiento, y corresponde al

---

8 Art. 131, decreto-ley 9020/78, Provincia de Buenos Aires.

notario calificar en cada caso si están dados los requisitos para que sea admisible y, consecuentemente, pasar al estudio del documento.

La base de este trabajo se funda en que la mencionada etapa previa se encuentra superada y sin vicisitudes manifiestas que impidan brindar el servicio notarial; y le resulta indistinto si el notario desea emplear herramientas de realidad aumentada para ofrecer una asesoría personalizada y conseguir una mejor comunicación con el requirente.

La admisión del uso de traductores para la certificación notarial de firmas se funda en una causa finalista expresada en la legislación nacional y provincial que, ante estos fenómenos nuevos e imprevistos, busca darle un sentido al instrumento privado, reunir los requisitos formales y permitir al notariado ofrecer un servicio que afiance la seguridad jurídica.

En ese contexto, procedemos a analizar los presupuestos necesarios para admitir el uso de softwares de traducción en la labor certificante.

### **3. ADMISIBILIDAD DE LOS TRADUCTORES EN INSTRUMENTOS PRIVADOS**

El empleo de software es un supuesto que no se encuentra previsto en ninguna norma legal o reglamentaria, y su validez deriva de la interpretación que se haga de la norma. En vista de la particular exigencia de conocer el idioma que requiere el ordenamiento de la provincia de Buenos Aires, cabe analizar su admisibilidad bajo la luz de tres supuestos: el conocimiento del funcionario público, el ámbito de aplicación y la responsabilidad que deriva de ello.

#### **3.1. CONOCIMIENTO**

En primer lugar, ¿qué es el conocimiento?

La Real Academia Española define el acto de conocer como la acción de "averiguar por el ejercicio de las facultades intelectuales la naturaleza, cualidades y relaciones de las cosas"<sup>9</sup>.

---

9 Diccionario de la Real Academia Española. Madrid, España. Vínculo de acceso: <https://dle.rae.es/conocer?m=form&m=form&wq=conocer>. Última fecha de consulta: 21/01/2024.

A primera vista, el ordenamiento parece exigir que el notario tenga un entendimiento y comprensión del documento que se le extiende. Es un tipo de conocimiento que le otorga el dominio de lenguas extranjeras –o no nacionales– o la afinidad necesaria para llevar a cabo el requerimiento tal como si fuese un documento redactado en el idioma nacional y no tuviese limitación lingüística alguna, sin dejar de cumplir con el requisito legal de dejar constancia de dicha circunstancia en el folio de certificación de firmas e impresiones digitales.

Sin embargo, observamos que las leyes y reglamentaciones nada dicen sobre la idoneidad del notario en cuanto al idioma extranjero: no se exige ningún título habilitante, acreditación o inscripción a una nómina de escribanos. El escribano público no tiene el deber de contar con un manejo idéntico al de un traductor público, sino que debe contar con un entendimiento que no tiene parámetros definidos más que el de ser suficiente para poder brindar su servicio.

En ese sentido, estamos ante un conocimiento que no se encuentra calificado, y puede fundarse en diversas causas, así como el uso en el ámbito familiar, el contacto directo con extranjeros, la interacción con dispositivos o contenidos en otros idiomas, la realización de un curso o contar con una interacción habitual con plataformas como Duolingo<sup>10</sup> que pretenden ofrecer ese tipo de servicio. Inclusive, cabe considerar a los medios de aprendizaje que superan los métodos tradicionales en la medida que nos encontramos ante una realidad donde las personas utilizan servicios de streaming como Netflix para practicar y aprender otro idioma a través del consumo de series o películas<sup>11</sup>, cuya popularidad estimula el contacto y fomento de otras lenguas.

Corolario a ello, debemos recordar que en la autenticación que realiza el notario en el folio de certificación de firmas e impresiones digitales no justifica cómo obtuvo ese conocimiento, sino que se limita a expresar por imperio de la ley que cuenta con él y comprende el idioma en los términos del art. 174 inc. 4<sup>12</sup>.

---

10 Duolingo. Vínculo de acceso: <https://www.duolingo.com>.

11 Maglio, Tony, "People Are Watching Netflix to Learn a Foreign Language", Indiewire, 8/2/2024. Vínculo de acceso: <https://www.indiewire.com/news/analysis/watching-netflix-to-learn-foreign-language-1234950555>. Última fecha de consulta: 20/2/2024.

12 Decreto-ley 9020/78, Provincia de Buenos Aires.

Entonces, puede deducirse que el conocimiento que exige la ley no es preciso y que el funcionario no debe estar a la literalidad de cada expresión contenida en el instrumento privado, pero al mismo tiempo esa circunstancia no es suficiente para introducir softwares libremente a la labor del notario certificante, en la medida en que ese grado de precisión aludido no justifica la existencia de la norma.

A modo de ejemplo analicemos el otro extremo: si el ordenamiento jurídico exigiera un conocimiento tan escueto estaríamos tratando la cuestión del mero reconocimiento, no la implementación de una herramienta digital. El notario es capaz de intelegir a través del ejercicio de la razón y su experiencia que la documentación se encuentra en un idioma que no ha sido objeto de su estudio, pero tiene los elementos suficientes para identificar que pertenece a una cultura extranjera u originaria determinada. En esa línea, una persona puede tener conciencia del francés y reconocer que el documento tiene caracteres propios de ese idioma sin poder comprender su contenido, en especial cuando este último es un ámbito reconocido únicamente por el requirente y no el notario interviniente. De ese modo, sería suficiente dejar la atestación de que lo "conoce", cuando en realidad está ante una coincidencia de caracteres tipográficos o lingüísticos.

Admitir esta última interpretación sería un equivalente a ignorar el mandato legal cuestionado a costa de fijar un estándar de control de legalidad débil que genera poca seguridad jurídica y atenta contra el espíritu de la norma, desvirtuando el sentido de por qué el legislador ha decidido apartar y poner mayores restricciones a cierta clase de instrumentos.

Si bien el conocimiento es imperfecto y apela a las cualidades subjetivas de cada notario, su necesidad frente a elementos foráneos alude a una condición esencial del documento que no puede ser obviada.

Por ello volvemos sobre la pregunta inicial y la reformulamos: ¿qué tipo de conocimiento me requiere la ley?

El conocimiento, entendido en términos jurídicos, es el análisis integral del instrumento privado que deriva de una labor activa del ser humano y tiene como resultado la comprensión del mismo en cuanto a su validez sustancial y formal.

El funcionario público tiene el deber de revisar el documento y asegurar su eficacia en cuanto es artífice de un título auténtico portador de un derecho o, en su defecto, la consolidación de un documento que dará fecha cierta y oponibilidad frente a terceros conforme a las disposiciones que establece la ley. Por ese motivo, si analizamos el articulado en general<sup>13</sup> (así como las normas de las otras jurisdicciones que receptan el desconocimiento del idioma<sup>14</sup>), observamos que la ley no admite la certificación de firmas en los casos en que el documento contuviera cláusulas manifiestamente contrarias a las leyes o solemnidades establecidas en las disposiciones legales.

La norma tutela el orden público nacional e internacional, y consecuentemente está diseñada con la finalidad de prevenir una lesión o un daño, y sancionar el acto que infringe dicho orden.

A tal efecto, el legislador ha entendido que, aunque la certificación de firmas no recae sobre su contenido y el mismo es reconocido únicamente por el requirente que suscribe el documento, la redacción en otro idioma podría ser parte de una maniobra para violar el orden público o darle una apariencia legal a un acto jurídico que no reúne los requisitos de forma<sup>15</sup>.

En el tratamiento del derecho internacional privado notarial, la doctrina señala que el notario debe controlar los siguientes aspectos de un "documento extranjero"<sup>16</sup>: la autenticidad del documento, el cumplimiento de la legislación bajo la cual se emitió el documento, la competencia internacional del autor, la observancia del orden público internacional, la estabilidad del documento y la comprensión<sup>17</sup>.

---

13 Art. 174, decreto-ley 9020/78.

14 Ob. cit. N° 3 a 6. Cabe aclarar que la presente obedece a un orden enunciativo y no taxativo, en la medida que todas las jurisdicciones de la República Argentina prohíben autorizar actos que sean contrarios a las leyes, la moral o las buenas costumbres, y habilitan al notario, a modo de alternativa o en cumplimiento de un deber legal, a solicitar la traducción pública del documento redactado en un idioma diferente al nacional.

15 Art. 174, inc. 2, decreto-ley 9020/78.

16 Saucedo, Ricardo J., Dir. Armella, Cristina, *Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario*, T II, Editorial Villela, p. 451. El autor define al documento extranjero como los "... documentos que proceden de un autor que pertenece o está sujeto a un ordenamiento jurídico diferente al nuestro (criterio subjetivo)" o "los realizados en un lugar no comprendido en nuestro territorio nacional (criterio objetivo)".

17 Ob. cit. 16, Saucedo, Ricardo J., *Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario*, p. 456.

Independientemente de la cuestión de la comprensión, que refiere a la intervención de una persona considerada "idónea"<sup>18</sup>, observamos que la mayor parte del examen que ocupa al notario recae sobre la validez y la constatación del respeto a las normas de orden público. El escribano público efectúa un control de legalidad y su desconocimiento de otros idiomas no genera un rechazo *in limine* del requerimiento por la mera estipulación de la ley, sino que, de ser superada esa barrera, aún tiene la obligación de controlar el instrumento privado para poder ejercer su labor de certificante. La cuestión del idioma resulta accesoria al acto.

En palabras de Néstor Lamber: "En respeto de la autonomía de voluntad y la libertad contractual, las partes pueden apartarse de la ley del lugar de celebración, modelando la forma al lugar de cumplimiento, también podría elegirse el idioma en los instrumentos que no tienen una lengua obligatoria por ley. Por ello, en los lugares en que sea admisible optar por el idioma en que se redacta, se propicia que el notario deje expresa constancia de que certifica firmas o impresiones digitales en un documento total o parcialmente en blanco, o redactado en un idioma que él no conoce, con la finalidad de no crear una falsa apariencia de legalidad o engaño, haciendo presumir una licitud de la que carece"<sup>19</sup>.

En consecuencia, el conocimiento que satisface el deber legal en cuanto a la lengua extranjera es todo aquel que pueda reunir las condiciones suficientes para analizar y evitar la comisión de un daño antijurídico, y se concreta cuando se constata la forma del acto jurídico y se obtiene una comprensión integral del documento extranjero.

Un tipo de aplicación práctica que tiene adoptar esta interpretación, amén del uso de recursos digitales, afectaría a los casos en que el notario interactúa con formularios de adhesión o cláusulas con las que ha tenido contacto previamente. Por ejemplo, supongamos que un notario ignora el portugués y un día es requerido acerca de un formulario para abrir una cuenta bancaria en Brasil. El requirente trae la traducción he-

---

18 La idoneidad refiere a la cualidad de aquella persona que pueda acreditarla. En la República Argentina, esa acreditación la encontramos en la figura del traductor público (matriculados en el país), sin perjuicio de que la ley atribuye a otras personas atribuciones para entender en su defecto en determinados casos (por ejemplo art. 302 CCyC; art. 174 inc. 4 decreto-ley 9020).

19 Lamber, Néstor D., "Circulación e inscripción de documentos provenientes del extranjero", Revista Notarial 955, p. 23, La Plata, 2007.

cha por el traductor público y certifica su firma, pero al día siguiente su hijo trae una copia del mismo formulario, sin traducción, a su favor. ¿Qué debe hacer el notario? Con la interpretación tradicional, el notario debería abstenerse de certificar esa firma hasta no contar con una traducción y apela en subsidio a la posibilidad que le ofrece la ley. En cambio, a la luz de la interpretación sugerida contaría con dos alternativas, el notario tendría elementos para analizar el idioma y conocer el contenido en base a experiencias previas y llegar a la certificación de la firma, o solicitar la traducción.

La pericia efectuada por el traductor matriculado en el Colegio Público de Traductores es la vía por excelencia para asegurar la mayor integridad del documento, pero su empleo no es exclusivo ni excluyente; y admitir esta tesis le ofrece un mayor rango de posibilidades al notario para cumplir con el requerimiento en vez de limitar su actuación.

Incluso en el marco de las escrituras públicas el escribano puede valerse de traductores públicos o intérpretes que acepte al efecto de traducir minutas o instrumentos redactados en otro idioma que deban ser protocolizados<sup>20</sup>; lo que demuestra que incluso el código de fondo prevé herramientas jurídicas de excepción a la traducción pública en los instrumentos públicos por antonomasia en que sí impone el idioma nacional que permiten conocer el contenido del texto en idioma extranjero sin la intervención del traductor público.

No estamos ante la integridad de las palabras como bien jurídico tutelado, sino el contenido del derecho portador que se enuncia a través de ellas.

Con más razón, cuando ese examen recae sobre los instrumentos privados, es decir, sobre una esfera donde impera la autonomía de la voluntad y nuestra legislación permite su redacción en idioma extranjero, el ejercicio de la actividad notarial debe tender a la armonización de la legislación de fondo que admite estas liberalidades y prevenir conductas que resulten en prácticas prohibitivas dentro del marco de la ley. Asimismo, dado que el conocimiento es una alternativa que solo se origina en la ley de procedimiento bonaerense para realizar el acto público de certificación notarial de firma de autor (acto separado e independiente

---

20 Art. 302, CCyC.

del representado en el instrumento privado que se firma), no hay razón ni prohibición expresa para introducir el empleo de software a fin de tomar conocimiento de su contenido.

Un notario podría decidir investigar y aprender la lengua extranjera. Al efecto, habrá de recurrir a herramientas que tradicionalmente se conciben como libros, manuales o diccionarios, útiles que persisten, pero en la actualidad abundan en formatos audiovisuales, generadores de textos que son fácilmente transportables y accesibles de la mano de un teléfono celular inteligente, una tablet o una computadora portátil.

El software de traducción es un sistema que ha nacido sobre la base de un diccionario que permite facilitar la búsqueda de resultados y dar una respuesta en tiempo real a la información que consigna el usuario. Máxime, los traductores modernos son capaces de ofrecer audio, proporcionando una primera aproximación a la fonética del idioma, y video, a través de representaciones visuales que permiten analizar la gramática de las palabras y ver su aplicación a través de ejemplos prácticos.

Esta nueva realidad impacta en la enseñanza de lenguas extranjeras, en la medida en que la gran mayoría de los estudiantes recurren a este tipo de herramientas (en especial las más populares<sup>21</sup>) por iniciativa propia o a instancia de su profesor al efecto de mejorar el manejo de la lengua. Incluso cabe destacar instancias que, al momento de evaluar composiciones realizadas con la ayuda de traductores en línea sin entrenamiento previo, los resultados sugieren que el uso de un traductor no perjudicó e incluso habría ayudado a los estudiantes en su escritura, en especial cuando se califica contenido, gramática, comprensión lectora y ortografía comparado con grupos que debían escribir sin ayuda de herramientas<sup>22</sup>.

Existe una discusión sobre el grado de certeza o exactitud que proporcionan estas traducciones (la cual analizaremos más adelante), pero en lo inmediato, se observa que los traductores en línea son capaces de

---

21 Cassany, Daniel. "Recursos lingüísticos en línea: Contextos, prácticas y retos", Revista signos, 2016, vol. 49, p. 7-29, Valparaíso, Chile.

22 O'Neill, Errol M., "Training students to use online translators and dictionaries: The impact on second language writing scores", International Journal of Research Studies in Language Learning, vol. 8, Nº 2, 2019, Universidad de Memphis, Estados Unidos.

proporcionar un conocimiento práctico de un segundo idioma que puede o no superar el conocimiento que tenga la persona que no se vale de estos medios, pero para quien decide utilizarlos, tiene la posibilidad de obtener una traducción capaz de preservar y transmitir la esencia del contenido.

Desde ya, la traducción hecha por un software no es autosuficiente. Una de las conclusiones del estudio citado en el párrafo anterior destaca que, aunque el uso de traductores tiene una influencia positiva, sería ideal capacitar a los usuarios en el manejo de estas herramientas, pero como ya adelantamos, este producto se completa con la participación activa del notario, primero en cuanto es un ser humano que en su cualidad de ser racional puede advertir las certezas, falencias u omisiones que pueda tener el texto traducido mediante el ejercicio de la lógica, y segundo en cuanto a su calidad de profesional del derecho que tiene los conocimientos necesarios para reconocer si el documento tiene un defecto de forma o contiene cláusulas oscuras que puedan producir cualquier clase de daño o ilícito.

La utilización de software de traducción da un conocimiento parcial de la lengua extranjera, y ofrece una aproximación al idioma que permite hacer el análisis necesario para satisfacer el deber jurídico que exige el ordenamiento provincial.

Si bien el notario puede no conocer el idioma por su cuenta, es capaz de recurrir él mismo a la interacción con una o varias bases de datos que en la actualidad hacen al aprendizaje de una lengua extranjera y completan su entendimiento sobre el acto.

A tal efecto, el notario podría implementar diversos traductores pagos o gratuitos que se encuentran en línea para tratar de traducir el contenido del acto, realizar la traducción con una cámara desde la comodidad de su teléfono inteligente o seleccionando una opción (manual o automáticamente) en el navegador que usa en una computadora. Este accionar implica una labor investigativa del notario en la que logra identificar el idioma que desconoce y busca darle un sentido a las palabras que lee, teniendo una noción más o menos aproximada del espíritu del texto en cuestión y un conocimiento más integral del documento que certifica.

Incluso se satisface en caso de que la herramienta digital no “traduzca” al idioma castellano, sino a otro idioma que el notario conoce o comprende en los términos del art. 174 inc. 4 del decreto-ley 9020/78.

### 3.2. EL MOMENTO DE ADQUIRIR EL CONOCIMIENTO

Otro aspecto del conocimiento que exige la ley yace en la incertidumbre en cuanto a si el notario debe contar con el conocimiento previamente o en simultáneo al momento de proceder con el requerimiento.

Si bien las vías del conocimiento tradicionales se basan en una interacción previa con la lengua extranjera, se trata de modelos de educación que tienden a prevenir y preparar al sujeto antes de realizar una aplicación práctica del idioma en cualquier ámbito social. En esa línea, podría considerarse admisible la formación con tiempo de antelación que pueda ofrecer cualquier herramienta digital o inteligencia artificial cognitiva.

Desde luego, en la actualidad observamos que estas vías no agotan todas las alternativas posibles para entender un idioma: los traductores digitales rompen con el esquema clásico e innovan en cuanto ofrecen la posibilidad de ser utilizados inmediatamente, dando a conocer o completando el conocimiento del idioma en tiempo real.

Conforme pasan los años, el desarrollo de los mismos tiende a ser una herramienta de comunicación cada vez más indispensable, que permite tender puentes y permitir desde conversaciones más fluidas hasta interacciones con productos, servicios y contenidos reproducidos en un idioma que el usuario desconoce. Para tener una idea clara de qué tan avanzado se encuentra este proceso al día de la fecha, la empresa Samsung está promocionando su nuevo celular con una función integrada al dispositivo que permite traducir llamadas en tiempo real respecto de trece idiomas<sup>23</sup>.

Esta dualidad que ofrecen los traductores haría plausible su aplicación en cualquiera de los supuestos señalados. No obstante, podemos encontrar una respuesta más contundente en la misma ley.

---

23 Samsung, “How to use Live Translate for phone calls on the Galaxy S24”, 30/01/2024. Vínculo de acceso: [https://www.samsung.com/latin\\_en/support/mobile-devices/how-to-use-live-translate-for-phone-calls-on-the-galaxy-s24/](https://www.samsung.com/latin_en/support/mobile-devices/how-to-use-live-translate-for-phone-calls-on-the-galaxy-s24/). Última fecha de consulta: 23/03/2024.

El ordenamiento provincial no ofrece ninguna indicación de cuándo debe adquirirse el conocimiento, supuesto que permite razonar que es suficiente que el notario cuente con él al momento de autorizar el acto, sin importar el momento en que lo obtuvo, y siempre y cuando respete los principios analizados previamente.

En resumen, si el uso de software le permite al notario tener un entendimiento del idioma extranjero que pueda complementar con otros procesos lógicos para analizar al momento de certificar las firmas el documento objeto de este estudio, debieran admitirse.

### 3.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN: LA FORMA DEL INSTRUMENTO

El uso de traductores es un supuesto que sólo tiene asidero en la certificación notarial de firmas.

La discriminación del tipo de documento notarial es vital para admitir el uso de traductores informáticos en la medida en que las disposiciones que rigen los instrumentos públicos no son las mismas que regulan a los privados y particulares.

Es importante recordar ante qué tipo de documento notarial nos encontramos, ya que no se trata de la expresión propia y personal del notario que da fe pública sobre hechos y declaraciones, sino de un ámbito donde colisionan las manifestaciones de las partes y la actuación del funcionario público.

El documento es el eje de la certificación, en cuanto al interés de las partes y de terceros, en mérito a que, junto con el folio de certificación, serán los elementos de circulación<sup>24</sup>.

En la certificación notarial de firmas estamos ante un instrumento privado, es decir, una manifestación de la voluntad escrita efectuada por uno o más sujetos que consignan su firma (o cualquier expresión que la ley admita) en el documento, pero que a los efectos probatorios y de oponibilidad frente a terceros requiere de su autenticación ante un notario<sup>25</sup>. Este es el momento donde solo intervienen las partes y que en el

---

24 Lamber, Rubén A., "Certificación de firmas", Cuaderno de Apuntes Notariales N° 24, 1999.

25 Art. 313 y ss., CCyC.

caso de estudio contiene los elementos foráneos que hacen necesaria una traducción.

El documento se completa con la extensión de un acta extraprotocolar, es decir, “un instrumento público autorizado por notario, en original, fuera del protocolo, con las formalidades de la ley, en ejercicio de sus funciones y dentro de los límites de su competencia, susceptible de este tipo de facción por su contenido o prescripción legislativa, sin perjuicio de la entrega, guarda, colección o archivo de otros ejemplares voluntariamente o por mandato legal y de las formas de anotación o registración así como de reproducción que pueden reglamentarse”<sup>26</sup>.

El folio de certificación de firmas e impresiones digitales es la parte del documento donde el único interviniente es el funcionario público que hace fe pública sobre las constancias documentales –no el acto representado– y en nuestro caso el notario no solo debe relacionar el documento, sino además dejar constancia de que se encuentra redactado en una lengua extranjera que conoce o se encuentra traducida por un traductor público.

En la actualidad, el mayor obstáculo que tiene el software de traducción se evidencia en una aparente necesidad de requerir la intervención de un traductor público en la certificación de instrumentos privados redactados en otro idioma, derivada de una interpretación restrictiva de normas reglamentarias que hacen aplicables las disposiciones referentes a la escritura pública.

¿Qué dice la ley con respecto a los instrumentos privados?

Debemos recordar que la implementación de software que pueda emplear las funciones de estilo en tiempo real era un supuesto impensado para el legislador tanto en el orden nacional como provincial al momento que se regularon estos asuntos. No obstante, el ordenamiento jurídico ha receptado principios conforme la constante y perpetua evolución del derecho internacional privado, que han originado normas que regulan la actuación del funcionario respecto a la presencia de elementos foráneos, por lo que debemos guiarnos por estas normas.

---

26 Pelosì, Carlos A., *El documento Notarial*, Buenos Aires, 1997, 3ª reimpresión, Editorial Astrea.

Con la constitucionalización del derecho privado y la incorporación de tratados internacionales, el Código Civil y Comercial de la Nación ha incorporado como principio rector en materia de contratos la autonomía de la voluntad de las partes y la libertad de formas, excepto disposición legal en contrario. Dentro de esas libertades, el ordenamiento nacional no ha regulado la cuestión del idioma, sino que permite a las partes adecuarse a elementos foráneos<sup>27</sup>. En consecuencia, la ley de fondo no contiene disposiciones que refieran a los instrumentos privados o, en otras palabras, no ha previsto normas que limiten o restrinjan la actuación del funcionario público en presencia de otro idioma excepto cuando se produzca un fraude a la ley<sup>28</sup>.

En cambio, la ley contiene previsiones en relación a una determinada especie de instrumentos públicos, la escritura pública, en cuanto se trata de documentos que son auténticos con los actos que lo integran realizados por o ante el notario embebidos de fe pública<sup>29</sup>, que le confieren los especiales efectos legales de eficacia probatoria e incolumnidad documental, motivo por el cual el idioma extranjero no ha de ser tratado a la ligera.

Sin embargo, en el supuesto de la certificación notarial de firmas nos encontramos ante un tipo de supuesto donde su faceta de instrumento público (el folio de certificación que extiende el escribano público) no se encuentra alcanzada por dichas prohibiciones, motivo que lo faculta a recurrir a otras formas de conocer el contenido del acto que ante él se otorga.

Tanto la ley de fondo como la provincial tienen regulaciones escuetas o inexistentes. Asimismo, la ley provincial en el criticado art. 174 inc. 4 del decreto-ley 9020 es la que contiene las disposiciones más rígidas por exigir un mayor control del notario, pero su redacción admite el acogimiento a elementos extranjeros y el desconocimiento no necesariamente implica una aplicación draconiana, sino que a la luz de una interpretación armónica e integral con la ley de fondo puede completarse con otros medios como en la actualidad lo admite el uso de software.

---

27 Conf. arts. 2601, 2605, 2606, 2607 y conc. CCyC.

28 Art. 2594 y concordantes, CCyC.

29 Art. 296, CCyC.

La consecuencia lógica debiera ser que la ley admite la certificación de documentos redactados en otro idioma bajo las señaladas condiciones.

El impedimento de usar software surge de una limitación autoimpuesta por el art. 95 del decreto reglamentario de la normativa notarial de la Provincia de Buenos Aires, que expresa en lo referido a las actas extraprotocolares que "su facción, en lo que no esté específicamente determinado en dicha legislación, se ajustará a la propia de las actas protocolares reguladas por la ley y este reglamento". En consecuencia, el notario se encuentra obligado a recurrir a las normas de la escritura pública; pero debe advertirse que esta restricción solo alcanza al acto público notarial de certificación, y no al instrumento privado que gestan y redactan las partes.

Como se ha adelantado, la naturaleza de la escritura pública, como el instrumento público por excelencia, desvirtúa la sencillez y menores requisitos que conlleva el instrumento privado en miras de otorgar al acto jurídico la mayor seguridad jurídica posible en la medida que acarrea el imperativo de estar redactada en idioma nacional, y en caso de valerse de documentos en otros idiomas, el art. 302 del Código Civil y Comercial exige que conste de traducción efectuada por traductor público, o intérprete que aquél acepte<sup>30</sup>.

Encuentro esta interpretación arbitraria y prohibitiva en cuanto no permite a las partes ajustarse a las liberalidades que el derecho de fondo admite, máxime cuando se trata de un fenómeno exclusivamente local y no de una limitación que opera en todas las demarcaciones territoriales de la República Argentina.

La limitación de la actuación del notario bonaerense se traduce en un daño o costo que debe asumir la sociedad.

En primer lugar, si el legislador, tanto en el orden nacional como provincial, hubiese querido limitar el tratamiento de documentos redactados en otro idioma habría regulado dicha cuestión en las disposiciones de los instrumentos públicos como género, no específicamente en las disposiciones que regulan la escritura pública.

---

30 Art. 302, CCyC.

En segundo lugar, la redacción del art. 302 alcanza a todo instrumento matriz extendido en el protocolo de un escribano público o de otro funcionario autorizado para ejercer las mismas funciones<sup>31</sup>. En la certificación de firmas nos encontramos ante un tipo de acta extraprotocolar, una clase de documento que dada su relación género-especie no se encuentra sometida a las mismas solemnidades de las escrituras públicas y sus disposiciones serían aplicables únicamente si la certificación se realizara por dicho acto público. La aplicación del art. 95 del decreto 3887/98 se refiere al acto público, es decir, al acta de requerimiento de firma y la expedición del folio de certificación notarial en idioma nacional, pero no es aplicable al instrumento privado que redactan las partes (y no el notario certificante). Este ámbito ocupa al instrumento privado donde impera la libertad de formas, no las solemnidades impuestas por la ley.

En tercer lugar, el legislador provincial ha efectivamente regulado el accionar del notario en el art. 174, inc. 4, del decreto-ley 9020/78 en el cual le permite optar entre dos alternativas para llevar adelante su actuación y en ningún momento se ha remitido a las leyes de fondo, más en la medida en que reitera la prohibición de certificar actos que contraríen las leyes.

En cuarto lugar, a pesar de que compartir diversas similitudes en la dinámica notarial, desde la celebración de la audiencia notarial hasta el otorgamiento de un acto frente al escribano público, la certificación efectuada en este tipo de acto debiera recaer exclusivamente sobre la autenticidad de las firmas e impresiones digitales puestas en presencia del notario, no el contenido del documento<sup>32</sup> (excepto manifestación en contrario); y aunque la norma requiere el análisis de los efectos antijurídicos que puedan resultar del acto entre las partes, independientemente del idioma en que se encuentren redactados, no es motivo suficiente para extender las disposiciones aplicables de otro tipo de acto como lo es la escritura pública.

En quinto lugar, la remisión a las normas del Código Civil y Comercial en materia de escritura pública implicaría cercenar la posibilidad de autenticar actos por el conocimiento de otro idioma en cuanto se está some-

---

31 Art. 299, art. 302, art. 311. CCyC.

32 Art. 171, inc. 4, decreto-ley 9020/78, Provincia de Buenos Aires.

tiendo la cuestión a una norma de mayor jerarquía y, en vista de que el Código Civil y Comercial admite solo determinados tipos de traducciones, no podría atribuírsele mayores efectos o alcances que los que la ley expresamente establece en base a una norma de menor grado.

En sexto lugar, si se hiciera valer el art. 302 del Código Civil y Comercial, abriría la posibilidad al notario de recurrir a un intérprete que aquél acepte, supuesto subsidiario que no se encuentra admitido por el ordenamiento provincial.

Por las razones expuestas, la certificación notarial de firma es el único ámbito donde puede ser implementado el uso de herramientas digitales traductoras de idiomas, en la medida que no le son aplicables las disposiciones de la escritura pública, excepto cuando se utilice el mencionado instrumento para realizar la certificación notarial de firma.

#### **4. EL USO RESPONSABLE**

¿A quién recorro cuando utilizo un traductor? ¿A una persona humana, a una empresa o a un producto?

La posibilidad de utilizar recursos informáticos en la función certificante abre una alternativa al notariado a la hora de tomar un requerimiento dentro de las dos variables que el ordenamiento jurídico históricamente le ha permitido, con las distintas consecuencias que cada supuesto conlleva.

Ante todo, la intervención del traductor público será la opción más segura.

El traductor público es la autoridad que la ley reputa como la persona con un conocimiento calificado del idioma que, utilice software o no, tiene los medios necesarios para realizar la traducción más completa e íntegra del documento con elementos extranjeros. Corolario a ello, cabe destacar que el error u omisión de la traducción traen aparejada la responsabilidad legal y disciplinaria del funcionario interviniente, ajena al obrar del notario.

La utilización de traductores digitales entonces importa una espada de doble filo: por un lado, observamos que una persona es capaz de conocer un idioma a través del uso de tecnología, revelar su contenido y aplicarla a su trabajo, a costa de perder la localización del contenido (es decir atendiendo a las realidades geográficas, sociales, culturales y económicas de una región determinada)<sup>33</sup> y aumentar su responsabilidad en la cadena causal de un eventual daño.

Cuando el notario declara conocer, por ejemplo, el inglés por tener un título habilitante expedido por Cambridge University, él mismo se hace implícitamente responsable por la comprensión del texto que le extiende el requirente.

Si el uso de traductores es concebido como un diccionario, entonces será utilizado como un método para completar, comprobar, expandir o respaldar el conocimiento del notario sobre la lengua extranjera, y debe entenderse como tal: una extensión del ser humano que se encuentra a cargo de un registro notarial y ha utilizado una herramienta para fomentar su entendimiento sobre un idioma. La cuestión de recurrir a ellos queda librada al criterio del notario interviniente.

En ese sentido, ante una mayor necesidad de proveer un accionar diligente, de buena fe y que asimismo tenga una labor preventiva ante cualquier eventual fraude a la ley, el notario no podría tomarse a la ligera la decisión de proceder a realizar una certificación con cualquier buscador. El notario tiene que ser consciente de que, amén de todas las ventajas que puede ofrecer una herramienta como un traductor gratuito, se trata de sistemas que se encuentran en continuo desarrollo, y el resultado que arrojan puede no ser suficientemente exacto o preciso para efectuar un requerimiento.

La solución más sencilla sería adquirir la licencia de un traductor con notable reputación para llevar a cabo el ejercicio de la profesión. No obstante, ante la multiplicidad y facilidad de uso que ofrecen los traductores gratuitos, entiendo que serán las opciones más populares, razón que motiva el siguiente análisis.

---

33 Lizenberg, Nora, "Desarrollo de competencias digitales para traductores", ponencia presentada en el Congreso Internacional de Traductores e Intérpretes: CITI, 2015, San Miguel de Tucumán, Argentina.

Hay que tener siempre presente que la calidad y efectividad de la traducción estará condicionada por diferentes factores, como la base de datos que el traductor utiliza para realizar funciones de comparar y traducir de un idioma a otro, la cantidad de usuarios que demanden traducciones a un idioma en particular y estimulen el mejoramiento de un idioma en particular, y las limitaciones o liberalidades que pueda utilizar el programa para reducir o simplificar textos (como suelen hacer las versiones gratuitas de estas herramientas).

Las traducciones hechas por software tienen un grado de exactitud limitado, y aunque se recurra a uno de buena calidad, el mismo puede tener resultados desiguales en la traducción de diferentes lenguas.

Por ejemplo, tomemos en consideración a la empresa Google, que maneja uno de los traductores más populares del mundo: fácilmente accesible, gratuito, integrado a motores de búsqueda y dispositivos celulares, y con acceso a más de 130 idiomas<sup>34</sup>; el traductor es un sistema que sigue creciendo desde su lanzamiento en 2006. Sin embargo, un estudio en Estados Unidos sobre instructivos en emergencias médicas analizó la exactitud de los textos que resultaban del algoritmo y dedujo las siguientes conclusiones: el contenido de las traducciones se mantuvo en un promedio del 82,5 %. Las traducciones del inglés al español fueron las más exactas, seguidas por el tagalo, coreano y chino, mientras que otros idiomas como el persa y el armenio tuvieron poco más de la mitad de sus traducciones acertadas. La conclusión del estudio fue que las traducciones de Google son inconsistentes y se aconseja no generar una dependencia del mismo para el tratamiento de pacientes<sup>35</sup>.

Asimismo, otro estudio enfocado en la traducción de páginas web determinó que el traductor funcionaba mejor cuando se realizaba una traducción literaria (especialmente al idioma inglés), pero era más deficiente al momento de convertir frases informales<sup>36</sup>. En este caso,

---

34 Budzyna, Michelle & McHugh-Johnson, Molly, "Google at 25: By the numbers", 27/09/2023. The Keyword. Company announcements. Google. Vínculo de acceso: <https://blog.google/inside-google/company-announcements/google-fun-facts-25th-birthday/> Última fecha de consulta: 29/03/2024.

35 Taira, Breena R. y otros, "A pragmatic assessment of Google Translate for emergency department instructions", 2021, Olive View-UCLA Medical Center, Sylmar, CA, USA; Memorial Sloan Kettering Cancer Center, New York, NY, USA.

36 Aguilar, Raynee, "How accurate is Google Translate?", Weglot. <https://www.weglot.com/blog/>

se recomendó usar traductores más precisos como DeepL, Amazon Translate o Microsoft Translator, los cuales no están exentos de falencias, pero los traductores como en el caso de Google son más eficaces cuando se complementa con otros traductores y la intervención de un editor humano.

En consecuencia, observamos que el resultado final que ofrecen los traductores no es completamente exacto y preciso, mucho menos cuando se recurre a variables menos frecuentes.

Sin embargo, hay que destacar que el grado de fidelidad que mantienen los textos traducidos es alto, y esa precisión puede incluso mejorarse cuando se traduce de un idioma cualquiera al inglés. Este factor tiene dos consecuencias: primero, que ante la falta de un procedimiento preestablecido por las leyes pueden realizarse traducciones hacia cualquier idioma en la medida que el notario lo comprenda y le permita analizar integralmente el contenido del documento; y segundo, los notarios bilingües podrán tener una mayor ventaja a la hora de generar convicción y efectuar una certificación al encontrarse ante la posibilidad de recurrir a un tipo de traducción más certera.

Más allá de todos los defectos de los traductores, es notable que su eficacia ha incrementado en las últimas décadas<sup>37 38 39</sup>, reforzando sus bases de datos a través de *machine learning* e incorporando más idiomas, y aunque su traducción no tenga un 99 % de precisión, los resultados son mayoritariamente positivos y pueden dar un contexto más completo para analizar el acto.

Corresponde recordar que existen distintos tipos de inteligencias artificiales que cada vez tienen más injerencia en estos recursos, entre las que predominan las generativas y/o cognitivas.

---

how-accurate-is-google-translate. Última fecha de consulta: 17/12/2023.

- 37 Hutchins, W. J., "Machine translation over fifty years", *Histoire, epistemologie, langage*, Tome XXII, fasc. 1 (2001), p. 7-31, University of East Anglia, Norwich, UK.
- 38 Wilks, Yorick, "The history of natural language processing and machine translation", *Machine translation: Its scope and limits*, Springer Science & Business Media, 2008.
- 39 Liebeskind, C., Liebeskind, S., & Bouhnik, D. (2024), Machine translation for historical research: a case study of aramaic-ancient hebrew translations, *ACM Journal on Computing and Cultural Heritage*, 17(2), 1-23.

La inteligencia artificial generativa, como ChatGPT o Midjourney, es software capaz de crear contenido nuevo, como texto, imágenes, música, audio y videos usando una base de datos con el objetivo de aprender los patrones y las relaciones en un conjunto de datos de contenido creado por humanos, y utilizar los patrones aprendidos para generar contenido nuevo<sup>40</sup>. Este tipo de IA, como las que hoy utiliza Zoom<sup>41</sup>, basa su funcionamiento en predicciones a partir de un comando o postulado que ingresa el usuario, y no en generar datos que necesariamente tengan un correlato con la realidad. En ese sentido, recordamos la demanda redactada por una IA en la que el programa inventó jurisprudencia para fundar su apelación<sup>42</sup>. El contenido tiene una apariencia certera, pero el resultado es superficial y variable según el software elegido y, sin embargo, tiene difusión en el ámbito de nuestro estudio por ser creativo, flexible y fácil de entrenar con nuevos datos<sup>43</sup>.

En cambio, la inteligencia artificial cognitiva se trata de un género de sistemas que imitan el comportamiento humano, y utilizan múltiples algoritmos de aprendizaje avanzados para con el tiempo incorporar nuevos conocimientos de su entorno y mejorar su calidad a través de la experiencia<sup>44</sup>. Este tipo de IA tiene capacidad para adaptarse y descifrar conocimientos complejos, desde los algoritmos que utilizan Amazon, Meta o Netflix para sustentar sus plataformas hasta el caso de los traductores, donde la tecnología empleada se basa en una de las más tradicionales pero a su vez más difundidas<sup>45</sup>: la *Neural Machine Translation* (NMT), que utiliza grandes bases

---

40 Google Cloud. Blog. <https://cloud.google.com/use-cases/generative-ai?hl=es-419>. Última fecha de consulta: 13/02/2024.

41 Zoom. "Breaking down boundaries: Zoom AI Companion expands language support across its platform to enable better global collaboration and productivity", 27/02/2024. Vínculo de acceso: <https://news.zoom.us/breaking-down-boundaries-zoom-ai-companion-expands-language-support-across-its-platform-to-enable-better-global-collaboration-and-productivity/> Última fecha de consulta: 29/03/2024.

42 "Mata v. Avianca Inc." (2023), United States District Court, New York, v. Avianca Inc. Defendant. 22-cv-1461 (PKC). Fecha de sentencia: 22/06/2023. Vínculo de acceso: <https://caselaw.findlaw.com/court/us-dis-crt-sd-new-yor/2335142.html>. Última fecha de consulta: 13/02/2023.

43 Altinay, Semih, "GenAI vs. NMT for Translation". LinkedIn. 27/10/2023. Vínculo de acceso: <https://www.linkedin.com/pulse/nmt-first-form-ai-renato-beninatto-isInc>.

44 Shah, Syed M. A., "What is cognitive AI?", 2023, Educative.io. Cloudflare INC. California, Estados Unidos. Vínculo de acceso: <https://www.educative.io/answers/what-is-cognitive-ai>. Última fecha de consulta: 13/02/2023.

45 Stahlberg, Felix, "Neural machine translation: A review", Journal of Artificial Intelligence Research,

de datos para poder contextualizar el contenido y ofrecer una traducción certera o literal conforme lo demande el usuario; aunque esa eficacia podría estar limitada por una falta de creatividad o adaptación a ciertos idiomas y resultados.

El usuario de estas IA encuentra consuelo en saber que se encuentra ante una tecnología en continuo crecimiento y perfeccionamiento, pero quien decida utilizarlo debe ser consciente de qué tipo de herramienta está utilizando y qué ventajas o defectos puede tener.

Ante todo, la actuación del notario se justifica en la necesidad de tener a un profesional del derecho capaz de comprender los requisitos necesarios que hacen a la validez de los actos jurídicos y contar con los medios necesarios para prevenir y superar los elementos accesorios (como el idioma extranjero) que integran el documento, generando como resultado un título ejecutivo del derecho de las partes perfecto y que se baste a sí mismo.

La mayor responsabilidad que implica el uso de traductores digitales en el ámbito jurídico no difiere de la calificación que hace el notario de su propio conocimiento del idioma extranjero cuando carece de titulación del mismo emitido por una institución educativa calificada para su evaluación.

En consecuencia, no es una razón para negar su admisión en la interpretación del ordenamiento procesal bonaerense.

En última ratio, ante cualquier imprevisto, falencia o deficiencia en el proceso, el notario siempre es libre de rechazar el requerimiento o solicitar la traducción pública del documento.

## **5. PRAXIS: ¿QUÉ DEBE TENER EN CUENTA EL NOTARIO AL MOMENTO DEL REQUERIMIENTO?**

En vista de todos los presupuestos analizados, corresponde expresar de forma sintética cómo debiera ser la actuación del notario que decidiera implementar esta clase de herramientas.

---

2020, vol. 69, p. 343-418, Cambridge University.

Primero deberá celebrar una audiencia preliminar donde analice si el requirente se encuentra en condiciones para poder certificar su firma. Una vez superada esta etapa, procederá a interactuar con el instrumento privado.

Por medio de una o distintas herramientas de realidad aumentada, procederá a traducir y conocer el contenido del documento que se encuentra redactado en un idioma extranjero. Esta circunstancia será inválida si la certificación la realizara por medio de escritura pública, por lo que deberá recurrir a las personas humanas que la ley admite para realizar esas funciones.

Al momento de realizar la traducción, el notario debe tener especial consideración del idioma que es traducido (por ejemplo, francés) y el idioma en el cual el resultado es producido (por ejemplo, español o inglés), en la medida que determinados traductores ofrecen una mayor afinidad e integridad entre determinados idiomas, por lo que debe ponderar el medio escogido para llevar a cabo su labor caso a caso y ser crítico del resultado arrojado.

Asimismo, el notario podría valerse de inteligencias artificiales diseñadas para las funciones de estilo. El medio elegido debe ser razonable en relación al acto para el que decide utilizarlo, motivo por el que considero que un sistema basado en NMT o sus híbridos es el ideal para este fin, por fundar sus resultados en el procesamiento de textos literarios y documentos estandarizados, aunque no implica cerrarles la puerta a modelos generativos en el futuro.

Como el notario es el director del proceso notarial<sup>46</sup>, se recomienda usar programas que estén específicamente dedicados a realizar traducciones y no programas populares con funciones más genéricas (como por ejemplo, ChatGPT).

Una vez conocido el idioma del documento, el notario procederá a continuar con su análisis y revisar que no haya ninguna cláusula manifiestamente contraria a las leyes, la moral o las buenas costumbres, o si versara sobre negocios jurídicos que requieren para su validez escritura

---

46 Art. 136, decreto-ley 9020/78, Provincia de Buenos Aires. "La formación del documento a los fines y con el alcance que la ley atribuye a la competencia notarial es función privativa del autorizante [...]"

pública u otra clase de instrumento público y estuviera redactado atribuyéndole los mismos efectos y eficacia; y ratificará que la voluntad del requirente coincide con el texto sujeto del escrutinio.

A continuación, el notario procederá a certificar la firma y colocar la atestación en el folio de certificación de firmas e impresiones digitales de que el escribano certificante conoce el idioma en los términos del art. 174, inc. 4, del decreto-ley 9020/78, y concluirá el acto con su firma y sello.

Encuentro redundante la necesidad de dejar constancia manifiesta y explícita del uso de un traductor en el proceso notarial en la medida en que solo promueve cierta transparencia en el proceso notarial, pero la ley y sus normas reglamentarias no exigen al certificante justificar cómo y cuándo obtuvo ese conocimiento, y toda responsabilidad que pueda emanar ante cualquier tipo de eventual daño será la misma en relación al supuesto de no haber hecho uso de un traductor.

## **6. REGULACIÓN: ¿QUÉ IMPACTO TENDRÁN LAS NUEVAS REALIDADES EN LA REGLAMENTACIÓN DE LA DINÁMICA NOTARIAL?**

En resumen, analizamos la actuación del notario frente a documentos redactados en idiomas extranjeros y determinamos que, al no requerir título habilitante o conocimiento calificado alguno, el notario puede contar con un conocimiento parcial y simultáneo del idioma que completa con un análisis integral de todo el documento en cuanto a su validez y sus formas.

En ese sentido, su actuación se encuentra legitimada en la omisión de regulaciones en el derecho de fondo, que en principio descarta las solemnidades y pondera la libertad de formas.

La aplicación de traductores digitales, en caso de ser empleados en la función notarial, no debe tomarse a la ligera y se debe analizar tanto el medio al cual se recurre, así como el escribano público debe ser consciente de que la exactitud de la traducción dependerá de la cantidad de solicitudes que los usuarios hagan de un determinado idioma a otro y la formalidad del lenguaje utilizado en el documento extranjero.

Ante este supuesto, el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires tiene dos opciones: recomendar su no uso o regularlo.

La primera opción, hasta tanto no cambie la ley, implica una pérdida de incumbencias del notariado bonaerense, reforzando la noción de que es una de las pocas jurisdicciones del país que ponen barreras al idioma, corolario a la difícil generación de prueba y aplicación de sanciones disciplinarias contra sus colegiados por recurrir a su uso.

La segunda permitiría superar una barrera conforme el marco legal vigente, pudiendo estudiar y analizar la eficacia de las traducciones que nuestros dispositivos realizan y establecer un consenso sobre todas las modalidades posibles (así como aquellas que no fueran admisibles) que puedan impactar en la función.

La regulación más próxima podrá darse a través de una o varias recomendaciones no vinculantes, es decir, un listado de traductores para su uso general o para determinados idiomas que sean útiles para desarrollar la profesión de sus colegiados, dejando a su criterio cómo proceder ante la eventual certificación de firmas.

Corolario a ello, si se hace hincapié en la necesidad de capacitar a los usuarios en el uso de estas herramientas, como lo han señalado múltiples trabajos investigativos citados en el presente y se han aludido implícitamente a lo largo del análisis, no sería extraño el ofrecimiento o recomendación de cursos o listados para que los colegiados que optaren por estas competencias digitales puedan contar con un mejor manejo de los repositorios, ser conscientes de la reputación del o los medios elegidos y, en especial, ser críticos y editar el contenido producido si correspondiera. Dada la naturaleza de la dinámica notarial, este último punto no será más que un proceso lógico y mental, pero evidencia la necesidad de un uso responsable y no un consumo indiscriminado de estos recursos.

No obstante, el mayor avance se daría en un reconocimiento del Poder Legislativo de estas nuevas realidades, que puede materializarse de distintas maneras.

La consecuencia óptima sería que la Provincia de Buenos Aires adhiriera al criterio de los otros estados provinciales, permitiéndole al notario dejar constancia en el folio de certificación de firmas e impresiones digitales del

desconocimiento del idioma. Esta hipótesis se encuentra en línea con la naturaleza de la certificación notarial de firmas como la autenticación del trazo, nombre, o medio de manifestación de la voluntad imputable al requirente que la legislación reconozca y no el contenido del documento. Por supuesto, quedarían obsoletos todos los presupuestos analizados en este trabajo a costa de avanzar hacia un ordenamiento unificado y coherente a nivel federal, y acorde a las necesidades actuales donde nuestros requirentes se interrelacionan cada vez más con el mundo exterior y viceversa.

En ese sentido, la legislación provincial adecuaría su texto a una redacción del estilo como la que utilizan diversas jurisdicciones del país: "No se certificará la autenticidad de firmas e impresiones digitales [...] En el supuesto de hallarse redactado en lengua diferente a la nacional que el notario no conozca, excepto cuando deje constancia en la certificación de dicha circunstancia. Podrá solicitar su previa traducción".

En cambio, la otra opción sería abogar por una regulación legislativa compleja que tenga por finalidad detallar específicamente la implementación de este tipo de software en tareas que efectúa el Estado o delega en otros funcionarios públicos, y en particular cómo tal uso impactaría en la certificación notarial de instrumentos privados y particulares. Entiendo esta última hipótesis innecesaria en la medida en que esa función ya se encuentra satisfecha a través de la actuación del Colegio de Traductores Públicos y sus miembros, u otros sujetos que la ley admita en el proceso.

Nuevamente, el uso de traductores digitales no es más que la actualización de los distintos medios y recursos que han ido cambiando a través de los años, cuyo avance y complejidad nos obligan a redefinir nuestra relación con el mundo por la inmediatez de sus consecuencias, pero que en el fondo no son más que una apariencia para las acciones que siguen siendo esencialmente las mismas.

En palabras de Andrei Tarkovsky, "... el artista no busca procedimientos, como tales, por motivos estéticos. Más bien tiene que dar –a menudo de forma tormentosa– con medios que estén en condiciones de formular adecuadamente su relación con el mundo, su relación como autor"<sup>47</sup>.

---

47 Tarkovsky, A. A., *Esculpir en el tiempo. Reflexiones sobre el arte, la estética y la poética del cine*, 1991, Ediciones RIALP, SA, Madrid, 6ª edición.

## 7. CONCLUSIONES

Este trabajo concluye que el uso de traductores digitales en la certificación notarial de firmas por acta extraprotocolar realizadas en la Provincia de Buenos Aires es admisible en la medida que exista una labor investigativa por parte del notario previo o en simultáneo al momento del requerimiento, que le otorga un conocimiento parcial suficiente para advertir la presencia de elementos antijurídicos en pos de cumplir con su deber notarial y autenticar la firma del requirente.

Se fundamenta su uso dada la naturaleza de los instrumentos privados y su normativa en las leyes de fondo, y en cuanto a la función notarial conforme la legislación requiere un conocimiento no calificado del idioma, que podrá completarse con diferentes herramientas, sean analógicas o digitales, y deriven en un análisis sobre los elementos constitutivos del documento a certificarse. Los medios utilizados deberán ser razonables conforme a la complejidad del acto, el medio escogido para realizar la traducción, y la finalidad de proteger el bien jurídico tutelado.

Se trata de una opción que no es excluyente del accionar del traductor público, sino una alternativa que se le da al notario certificante. Como tal, el software de traducción no puede ser utilizado para vulnerar un supuesto legal o ser empleado sin cuestionamientos, sino que su uso presume que el notario ha hecho un esfuerzo por valorar los ecosistemas digitales conforme su funcionamiento, reputación y contraste con otros recursos con la finalidad de conocer la lengua extranjera y cumplir la labor certificante.

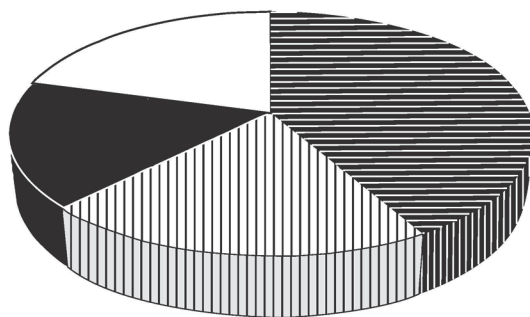
Ante la proliferación de esta clase de recursos digitales, debieran fijarse lineamientos tendientes a una implementación responsable de traductores digitales en la certificación notarial de firmas, hasta tanto no se modifique el ordenamiento local para que se encuentre en armonía con el resto de las jurisdicciones de la República Argentina que respetan la naturaleza de las certificaciones notariales y el tipo de manifestaciones que cada uno de los actores realiza en el documento, sin llegar al extremo de infringir el orden público.

# Anexo 1. TABLA COMPARATIVA DE NORMATIVAS NOTARIALES LOCALES

| Jurisdicción        | Regulado | ¿Admite desconocimiento? | Norma                                           |
|---------------------|----------|--------------------------|-------------------------------------------------|
| Buenos Aires        | SI       | NO                       | Art. 174 inc. d - Decreto Ley 9020/74           |
| CABA                | SI       | SI                       | Art. 98 - Ley Ciudad 404                        |
| Catamarca           | NO       | Sin datos                | -                                               |
| Chaco               | SI       | NO (1)                   | Art. 113 - Ley 2212                             |
| Chubut              | SI       | SI                       | Art. 22 - Reglamento de certif. de firmas       |
| Córdoba             | SI       | SI (2)                   | Art. 5 - Reglamento de certif. de firmas        |
| Corrientes          | SI       | NO                       | Art. 8 - Reglamento de certif. de firmas        |
| Entre Ríos          | NO       | Sin datos                | -                                               |
| Formosa             | SI       | SI                       | Art. 14 - Uso del libro de intervenciones       |
| Jujuy               | SI       | NO (3)                   | Art. 57 - Ley 4.884                             |
| La Pampa            | SI       | SI                       | Art. 103 - Ley 3.114                            |
| La Rioja            | NO       | Sin datos                | -                                               |
| Mendoza             | SI       | NO (4)                   | Art. 57 - Ley 3.058                             |
| Misiones            | SI       | SI                       | Art. 127 - Ley 118                              |
| Neuquén             | SI       | SI                       | Art. 122 - Ley 3.264                            |
| Rio Negro           | SI       | SI                       | Art. 105, inc. b., subinc. 4 Ley G N°4193       |
| Salta               | NO       | Sin datos                | -                                               |
| San Juan            | SI       | NO (5)                   | Art. 19 - Decreto 2146/84                       |
| San Luis            | SI       | SI                       | Art. 93 - Ley 5.721                             |
| Santa Cruz          | SI       | NO                       | Art. 8 inc. a) IV. Decreto 1670/85              |
| Santa Fe            | SI       | SI (6)                   | Art. 20 inc. b Reglamento de certif. de autent. |
| Santiago del Estero | SI       | NO (7)                   | Art. 64 - Ley 3.662                             |

|                                                       |    |           |                        |
|-------------------------------------------------------|----|-----------|------------------------|
| Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur | NO | Sin datos | -                      |
| Tucumán                                               | SI | NO (8)    | Art. 116 - Ley 5.732 * |

- (1) La ley de Chaco dice: "En el supuesto de hallarse redactado en lengua extranjera, el Escribano podrá exigir su previa traducción, de lo que dejará constancia en la certificación". Se encuentra redactado como opción, lo cual no obsta que el notario certificante deberá dejar constancia en el folio de certificación sobre el desconocimiento del idioma.
- (2) El reglamento de Córdoba regula que es el requirente quien debe manifestar conocer el idioma extranjero, circunstancia de la cual deberá dejar constancia en el folio, o requerir la traducción publica cuando lo juzgará conveniente.
- (3) La ley de Jujuy dice: "En el supuesto de hallarse redactado en lengua extranjera y el notario no la conozca, podrá exigir su previa traducción de todo lo cual dejará constancia en la certificación". Se encuentra redactado como opción.
- (4) La ley de Mendoza dice: "En el supuesto de hallarse redactado en lengua extranjera y el notario no la conozca, podrá exigir su previa traducción de todo lo cual dejará constancia en la certificación". Se encuentra redactado como opción.
- (5) El decreto reglamentario de San Juan dice: "En el supuesto de hallarse redactado en lengua extranjera, que el Notario no conozca, podrá exigir su previa traducción, de lo que dejará constancia en la certificación". Se encuentra redactado como opción.
- (6) El reglamento de la provincia de Santa Fe tiene una de las reglamentaciones más interesantes por el hecho de ser de las más completas. El notario debe dejar constancia en el folio si conoce o desconoce el idioma. Sin embargo, en el caso del desconocimiento regula: "b) Si no lo conoce y el requirente declara conocer el idioma de la redacción podrá optar entre b.1. consignar esta circunstancia en el acta y en la hoja de certificación o b.2. exigir su previa traducción por intérprete o traductor público con título habilitante".
- (7) La ley de Santiago del Estero dice: "En el supuesto de hallarse redactado en lengua extranjera y el notario no la conozca, podrá exigir su previa traducción de todo lo cual dejará constancia en la certificación". Se encuentra redactado como opción.
- (8) La ley de Tucumán no prohíbe expresamente la posibilidad de certificar el documento redactado en otro idioma ya que dice: "En el supuesto de hallarse redactado en lengua extranjera que el escribano no conozca, podrá exigir su traducción pública ...". No obstante, no queda duda al revisar el decreto reglamentario 4327/14 que esta alternativa no es posible ya que dispone: "En el supuesto de que el documento privado sobre el que deba actuar se hallare redactado en idioma extranjero, el Notario no conozca, deberá exigir su previa traducción, de lo que se dejará constancia en la certificación". Por ese motivo, se consigna que la provincia de Tucumán no puede apelar al desconocimiento del idioma (incluso dejando constancia en el folio de certificación).



-  Admite el desconocimiento expresamente
-  Puede invocar el desconocimiento
-  Prohíbe el desconocimiento
-  Sin datos

Son diez (10) las jurisdicciones que admiten el desconocimiento del idioma por parte del notario, cinco (5) que implícitamente lo admiten, cuatro (4) que expresamente lo prohíben, y cinco (5) de las cuales no se tiene datos o no lo contemplan en su legislación.

## BIBLIOGRAFÍA

"A Pragmatic Assessment of Google Translate for Emergency Department Instructions", Taira, Breena R. y otros, 2021, Olive View-UCLA Medical Center, Sylmar, CA, USA; Memorial Sloan Kettering Cancer Center, New York, NY, USA.

"Breaking down boundaries: Zoom AI Companion expands language support across its platform to enable better global collaboration and productivity", Zoom, 27/02/2024. [www.news.zoom.us/](http://www.news.zoom.us/)

Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994. Honorable Congreso de la Nación Argentina. Sancionada el 1/10/2014. Publicada el 8/10/2014.

"Certificación de firmas", Lamber, Rubén Augusto, Cuaderno de Apuntes Notariales N° 24, 1999, Provincia de Buenos Aires.

"Circulación e inscripción de documentos provenientes del extranjero", Lamber, Néstor Daniel, Revista Notarial 955, p. 23, La Plata, 2007.

Decreto-ley 1749/1985, Provincia de Santa Cruz.

Decreto reglamentario 2146/84, Provincia de San Juan.

Decreto 3887/1998, Provincia de Buenos Aires.

Decreto reglamentario 4327/14, Provincia de Tucumán.

Decreto-ley 9020/1978, Provincia de Buenos Aires.

"Desarrollo de competencias digitales para traductores", Lizenberg, Nora. En ponencia presentada en el Congreso Internacional de Traductores e Intérpretes: CITI, 2015, San Miguel de Tucumán, Argentina.

Duolingo. [www.duolingo.com](http://www.duolingo.com).

*El documento notarial*, Pelosi, Carlos A., Buenos Aires, 1997, 3° reimpresión, Editorial Astrea.

*Esculpir en el tiempo. Reflexiones sobre el arte, la estética y la poética del cine*, Tarkovsky, Andrei A., 1991, Ediciones RIALP SA, Madrid, sexta edición.

"Neural machine translation: A review", Stahlberg, Felix, 2020, Journal of Artificial Intelligence Research, vol. 69, p. 343-418, Cambridge University.

"GenAI vs. NMT for Translation", Altinay, Semih. Blog, LinkedIn. 27/10/2023. <https://www.linkedin.com/pulse/nmt-first-form-ai-renato-beninatto-isInc>.

"Google at 25: By the numbers", Budzyna, Michelle & McHugh-Johnson, Molly. 27/09/2023. The Keyword. Company announcements. Google.

Google Cloud. Blog.

"How accurate is Google Translate?", Aguilar, Raynee; Weglot.

Ley 118, Provincia de Neuquén, 2016.

Ley 404, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Sancionada el 15/6/2000. Promulgada el 24/7/2000.

Ley 2212, Provincia de Chaco. Sancionada el 22/12/1977. Promulgada el 6/1/1978.

Ley 3058, Provincia de Mendoza. Sancionada el 13/10/1964. Promulgada el 15/10/1964.

Ley 3114, Provincia de La Pampa. Sancionada el 5/11/2018. Promulgada el 9/11/2018.

Ley 3264, Provincia de Neuquén. Sancionada el 5/11/2020. Promulgada el 27/11/2020.

Ley 3662, Provincia de Santiago del Estero. Sancionada el 16/06/1971. Promulgada el 8/11/1971.

Ley 4193, Provincia de Río Negro. Sancionada el 19/04/2007. Promulgada el 07/05/2007.

Ley 4884, Provincia de Jujuy. Sancionada el 22/12/1995. Promulgada el 22/04/1996.

Ley 5721, Provincia de San Luis.

Ley 5732, Provincia de Tucumán. Sancionada el 25/9/1985.

"Machine Translation for Historical Research: A case study of Aramaic-Ancient Hebrew Translations", Liebeskind, C., Liebeskind, S., & Bouhnik, D. (2024). *ACM Journal on Computing and Cultural Heritage*, 17(2), 1-23.

"Machine translation over fifty years", Hutchins, W. J., *Histoire, Epistemologie, Language*, Tome XXII, fasc. 1 (2001), p. 7-31, University of East Anglia, Norwich, UK.

"Mata v. Avianca Inc." (2023). United States District Court of New York, New York, v. Avianca Inc. Defendant. 22-cv-1461 (PKC). Fecha de sentencia: 22/06/2023.

"People are watching Netflix to learn a foreign language", Maglio, Tony. *Indiewire*. 8/2/2024. Vínculo de acceso: <https://www.indiewire.com/news/analysis/watching-netflix-to-learn-foreign-language-1234950555>.

Real Academia Española, Madrid, España. <https://www.rae.es/>

"Recursos lingüísticos en línea: Contextos, prácticas y retos", Cassany, Daniel, Revista signos, 2016, vol. 49, p. 7-29, Valparaíso, Chile.

"Reglamento de Certificados de Autenticación de Firmas o de Impresiones Digitales, de Copias y su Legalización", Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, Acta Consejo Superior N° 605. 4/11/2010.

"Reglamento de certificación de firmas e impresiones digitales", Colegio de Escribanos de la Provincia de Chubut. 1/12/2018.

"Reglamento de la actuación notarial en la certificación de firmas e impresiones digitales", Colegio de Escribanos de la Provincia de Corrientes. Resolución 67/2015.

"Reglamento para legalización de firmas", Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba. 26/10/2009.

Samsung. [www.samsung.com/levant/smartphones/](http://www.samsung.com/levant/smartphones/)

"The History of Natural Language Processing and Machine Translation", Wilks, Yorick. Machine translation: Its scope and limits. Springer Science & Business Media, 2008.

"Training students to use online translators and dictionaries: The impact on second language writing scores", O'Neill, Errol M., International Journal of Research Studies in Language Learning, vol. 8, N° 2, año 2019, Universidad de Memphis, Estados Unidos.

*Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario*, Armella, Cristina (Dir.) Saucedo, Ricardo J., T II, Editorial Villela, p. 451.

"Uso del libro de intervenciones extraprotocolares", Colegio de Escribanos de la Provincia de Formosa.

"What is Cognitive AI?", Shah, Syed M. A., 2023, Educative.io. Cloudfare INC. California, Estados Unidos. <https://www.educative.io/answers/what-is-cognitive-ai>.

**Academia  
Nacional del  
Notariado**



# COEXISTENCIA DE TESTIMONIOS EN SOPORTE PAPEL Y DIGITAL DE ESCRITURAS PÚBLICAS MATRICES

**Marco legal actual. Publicidad cartular.  
Buena fe negocial\***

Zulma A. Dodda y  
Federico Jorge Panero

\* Presentación de los autores en el Seminario Virtual "Laureano A. Moreira" desarrollado en junio de 2022

## I. PRESENTACIÓN DEL TEMA. PROBLEMAS E INTERROGANTES

Las denominadas "TICs", Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, con sus distintas variantes y herramientas, cada vez con más fuerza y particularmente luego de la declaración de pandemia anunciada por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020, irrumpen en la vida diaria de los ciudadanos en el mundo entero y en nuestro país en particular. El Notariado no es, no puede ni debe ser ajeno a ello.

Luego de la sanción y promulgación de hecho de la Ley de Firma Digital 25.506 (LFD) en diciembre de 2001, transcurrió un largo interregno –con la única excepción de la ley nacional 26.685 del 30 de junio de 2011 que autoriza la utilización de expedientes, documentos, comunicaciones, domicilios electrónicos y firmas electrónicas y digitales en todos los procesos que se tramitan ante el Poder Judicial de la Nación– hasta que el actual Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC) regulara, aunque en unas pocas normas, como se verá en el desarrollo del tema, determinadas cuestiones vinculadas a los documentos electrónicos o digitales y a la firma digital.

El marco normativo general, además de las normas citadas, lo integran, entre las normas de mayor trascendencia: el DNU 733/2018 que, junto con otras normas<sup>1</sup>, invocando la necesidad de simplificar y desburocratizar a la administración pública centralizada y descentralizada, con el objetivo de "constituir una Administración Pública al servicio del ciudadano en el marco de eficiencia, eficacia y calidad en la prestación de servicios"<sup>2</sup>, cuyo "enfoque estratégico parte de concebir al documento electrónico como el documento mínimo que compone la gestión administrativa digital"<sup>3</sup>, acompañado por una "arquitectura jurídica robusta que garantiza el pleno valor legal de los documentos electrónicos y su tramitación en dicho sistema"<sup>4</sup>, impulsa la despapelización absoluta, total, en todas las actuaciones administrativas bajo su jurisdicción, susti-

---

1 Decretos PEN 434/2016, 561/2016, 1063/2016, 1273/2016, 1306/2016, 480/2017, 891,892 y 894/2017, 174/2018.

2 Párrafo tercero del considerando del decreto citado.

3 Párrafo quinto del considerando del decreto citado.

4 Párrafo décimo segundo del considerando del decreto citado.

tuyendo el “soporte papel”, por el “soporte digital o informático”. Entre las acciones que implementa, crea lo que denomina “Módulo de Interoperabilidad (TINTEROPER.AR) del sistema de Gestión Documental Electrónica - GDE”, como plataforma de intercambio seguro de la información pública, que caracteriza como “herramienta que impulsa el desarrollo de mejores soluciones al ciudadano, porque permite aplicaciones y servicios más inteligentes, que no pregunten lo que el Estado ya sabe y le acercan la información que requiere, **sin imponer barreras innecesarias basadas en estructuras organizacionales**”<sup>5</sup>.

Cierra el esquema normativo nacional el dictado de la ley 27.446, del 18/06/2018 que, en lo concerniente a este trabajo, modifica parcialmente la LFD y establece que “los documentos oficiales electrónicos firmados digitalmente, expedientes electrónicos, comunicaciones oficiales, notificaciones electrónicas y domicilio especial constituido electrónico de la plataforma de trámites a distancia y de los sistemas de gestión documental electrónica que utilizan el sector público nacional, las provincias, el gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, municipios, poderes judiciales, entes públicos no estatales, sociedades del Estado, entes tripartitos, entes binacionales, Banco Central de la República Argentina, en procedimientos administrativos y procesos judiciales, **tienen para el sector público nacional idéntica eficacia y valor probatorio que sus equivalentes en soporte papel**”<sup>6</sup> o cualquier otro soporte que se utilice a la fecha de entrada en vigencia de la presente medida, debido a su interoperabilidad que produce su reconocimiento automático en los sistemas de gestión documental electrónica, por lo que no se requerirá su legalización”<sup>7</sup>.

En los ámbitos estaduales, locales, provinciales, existe igualmente dictada normativa expresa respecto de estos mismos temas, aunque –cabe resaltar y anticipar desde este lugar– varias de sus normas pueden potencialmente entrar en colisión con cuestiones vinculadas a la legislación de fondo conforme la distribución de competencias legisferantes dispuesta por nuestra Constitución Nacional.

---

5 Párrafo décimo noveno del considerando del decreto. El destacado nos pertenece.

6 El destacado nos corresponde.

7 Art. 7º ley 27.446 de “Simplificación y Desburocratización de la Administración Pública Nacional”.

Por otra parte, en el ámbito internacional, como se desarrollará más adelante atento al enorme valor que como antecedente para nuestro país significa la experiencia comparada, el desarrollo, particularmente en cuanto a los tiempos de reglamentación, regulación y aplicación concreta, práctica, de las TICs en el ámbito del documento notarial, ha sido y está siendo muy significativo.

En este punto, y reiterando la “necesidad” de involucramiento del notariado argentino con el tratamiento de los documentos notariales en soporte distinto al papel –digital en este caso– corresponde recordar que la Asamblea de Notariados Miembros de la UINL, ya en el año 2014, luego de considerar que “la copia electrónica de la escritura pública no plantea problemas de acceso a los registros ni rompe la llamada ‘cadena de autenticidad’ si se emite con las garantías correspondientes, pudiendo por ello remitirse electrónicamente a los registros y catastro en soporte electrónico”, recomendó que **“la copia electrónica de la escritura se convierta en el instrumento habitual para causar las inscripciones digitales”**<sup>8</sup>, agregando en esta recomendación que “... se adopte el sistema de código seguro de verificación CSV para comprobar la autenticidad de los documentos matrices u originales en los supuestos en que resulte aconsejable para agilizar el tráfico jurídico”<sup>9</sup>.

En la misma línea, en el Congreso UINL París 2016, se recomendó expresamente “... fomentar el uso de la copia en soporte electrónico y procurar, en su caso, las oportunas modificaciones legislativas en aquellos países en los que no se halle reconocida”, agregando, en recomendación que consideramos esencial atento al estado de la cuestión en nuestro espacio nacional, que “Para evitar la **posibilidad de multiplicar *ad infinitum* las copias de la copia electrónica**”<sup>10</sup>, lo que, lejos de aportar seguridad al tráfico generaría un caudal incontrolado de copias en manos de personas que pueden no ser el titular de las facultades o derechos que de las mismas resultan, se recomienda que las copias electrónicas con valor jurídico de documento auténtico equivalente a las correspondientes en soporte papel solamente puedan ser remitidas a otros notarios, autoridades judiciales o funcionarios de la Administración y que tales copias electrónicas solamente puedan pasarse a soporte papel por el propio notario autorizante, el notario destinatario o formando parte

---

8 El destacado nos corresponde.

9 Asamblea de Notariados Miembros de la UINL, Budapest, 10 de octubre de 2024.

10 El destacado nos corresponde.

de los extractos de los expedientes administrativos”<sup>11</sup>. Agregó el mismo evento científico notarial internacional que “Para las personas con derecho a copia se recomienda la copia simple electrónica acompañada del Código Seguro de Verificación”, recomendando finalmente “... la implantación del sistema de Código Seguro de Verificación de los actos auténticos contenidos en el protocolo electrónico o en el reflejo electrónico del protocolo en soporte papel para establecer la trazabilidad de la vida de los derechos o facultades contenidos en los mismos a fin de facilitar y mejorar la seguridad jurídica indispensable que debe proporcionar el notario”.

Recordamos y distinguimos, en materia de TICs y actuación notarial en ejercicio de nuestra profesión-función pública concedida por el Estado<sup>12</sup>, que en el presente trabajo no se desarrolla la denominada “actuación notarial a distancia o en el ámbito virtual”, tema en permanente desarrollo, estudio y análisis<sup>13</sup>, sino, si se quiere, de algo de menor intensidad en cuanto a actuación notarial se refiere, aunque igualmente de significativa importancia, particularmente en materia de seguridad jurídica preventiva: el documento notarial en soporte digital. No se analiza el delicado tema de la aplicación del esencial principio de intermediación en el ámbito virtual, sino sólo, “simplemente”, si se nos permite la adjetivación, del tema de la expedición y circulación de primera copia o testimonio, en terminología del art. 308 CCyC, en el ciberespacio, en el mundo digital. Donde el “principio de “intermediación” no se desarrolla y cumple en función de la audiencia del notario con los requerentes, sino en función de la relación directa e inmediata del notario con el documento protocolar matriz por él autorizado.

---

11 Conclusiones del tema II del 28º Congreso UINL, París, octubre 2016. “La escritura pública electrónica y la digitalización de los procedimientos: retos técnicos y jurídicos”.

12 Sin distinguir en la doctrina y/o jurisprudencia que nos ubica, en cuanto a la “naturaleza jurídica” de nuestra actividad, sea como “funcionario público” -como ocurre casi por unanimidad en el escenario europeo actual- o profesional del derecho “a cargo de una función pública” -como lo proclamara el primer congreso UINL-, corresponde sí destacar que la potestad o facultad fideifaciente, en cualquiera de las dos posiciones, se la reconoce como una verdadera función pública asignada al Notario por el Estado, para, en palabras de los autores del anteproyecto de nuestro actual CCyC, “brindar protección a los ciudadanos en los actos y negocios de máxima trascendencia, legislativamente seleccionados”.

13 Véase la ponencia nacional argentina en la reciente XVIII Jornada Notarial Iberoamericana desarrollada en San Juan de Puerto Rico, octubre de 2021, o el próximo 30º Congreso UINL, Cancún, México, diciembre 2022, tema 1.

¿Qué implica la aplicación del denominado "principio de equivalencia funcional" en el ámbito virtual notarial? ¿Y el principio de neutralidad tecnológica respecto de la legislación vigente? ¿Existe fundamento normativo suficiente en nuestro país para la expedición de copias o testimonios en soporte digital? ¿Para todo tipo de otorgamientos? ¿Cómo "circulan" o se ejercen los derechos en ellos contenidos, en el espacio virtual?

¿Cómo cumple el notario argentino con sus deberes funcionales y obligaciones legales normativa y tradicionalmente vigentes respecto de los documentos notariales en soporte papel? ¿Qué recaudos y medidas de seguridad deberían cumplirse y/o adoptarse? ¿Puede extraviarse en el espacio virtual una copia o testimonio notarial digital? ¿Cómo cumplimos con la obligación funcional y legal de las notas marginales de tanta relevancia, en especial para la posibilidad de desarrollar la publicidad cartular? ¿Qué documento accede al registro inmobiliario y/o a otro registro que corresponda conforme el acto notarial autorizado, en función de la clasificación de los documentos notariales? ¿Puede expedirse una primera copia o testimonio en ambos soportes en forma simultánea? ¿Cómo se elimina o limita la posibilidad de la reproducción "ad infinitum" de copias o testimonios digitales? ¿Cómo cumple sus funciones en materia de seguridad jurídica preventiva y buena fe negocial la publicidad cartular, esencial en el ordenamiento normativo argentino? ¿Cómo se cumple y/o sustituye la función del sello profesional?

Y la lista de interrogantes continúa, particularmente en estos últimos tiempos, en materia de circulación de poderes de toda índole, en especial para el otorgamiento de actos con contenido dispositivo, y con la posibilidad implementada hasta ahora sólo por el Registro General de Córdoba y por el Registro de la Propiedad Inmueble de CABA, de realizar integralmente en soporte digital el trámite inscriptorio registral inmobiliario.

Corresponde por ello centrarnos en defender, en palabras de Carminio Castagno<sup>14</sup>, lo que califica como "piedra basal" de toda la construcción normativa que la legislación argentina de fondo ofrece en torno a la función fedante notarial –como igualmente ocurre en la totalidad de la legislación comparada en el derecho latino-continental-germánico–: el hoy derogado art. 993 CC, sustituido por el actual art. 296 del CCyC: "El instru-

---

14 Carminio Castagno, José Carlos, "Teoría general del acto notarial", en Revista del Notariado 727, p. 17 y sig.

mento público hace plena fe: a) en cuanto a que se ha realizado el acto, la fecha, el lugar y los hechos que el oficial público enuncia como cumplidos por él o ante él hasta que sea declarado falso en juicio civil o criminal”.

Una “razón de necesidad”, como afirmara Trigo Represas<sup>15</sup>, impone la alta cualidad de la fe pública al instrumento público notarial, pues así lo exige la seguridad de las relaciones jurídicas.

La presunción legal de veracidad, por ello, establecida por norma expresa en todos los ordenamientos jurídicos, debe ser resguardada, defendida y consolidada, particularmente en el ambiente, en el mundo virtual, digital. Recordamos por ello las sabias palabras de Carlos Pelosi: “La Fe Pública requiere la observancia de ciertas solemnidades o rito jurídico regulado por la ley”<sup>16</sup>.

De allí que, como lo sostenemos en todo el trabajo, la prudencia, la gradualidad, la reflexión serena, características perennes del notariado, deben constituir el “norte” en toda actividad notarial, tanto en lo que a gestión institucional se refiere, como en la “soledad de la notaría”.

El cumplimiento de las formas, al decir de Betti<sup>17</sup>, en la dimensión digital, debe igualmente observarse y respetarse en este mundo digital que, reiteramos, llegó para quedarse. De allí que desde la tecnología se deben igualmente resguardar las actuales fortalezas de las copias o testimonios notariales en soporte papel, concentradas primordialmente en sus elementos de: identidad, integridad y autenticidad, además de su trazabilidad temporal (estado y vigencia).

Concluimos este punto afirmando que el desafío que nos impone la hora actual es el de unir teoría, análisis doctrinarios, con práctica notarial diaria, evitando asumir riesgos innecesarios y/o contravenciones con el ordenamiento jurídico vigente<sup>18</sup>. Se impone por ello mantener la plena

---

15 Trigo Represas, Félix A., “Argución de falsedad”, en Revista Notarial 899, p. 905 y sig.

16 Pelosi, Carlos, “Las copias simples notariales”, Anales del Notariado Argentino, T III, 1964, p 183.

17 Betti, Emilio, *Teoría General del Negocio Jurídico*, Ed. Revista de D. Privado, Madrid, 1959.

18 Aunque en absoluto imputable al notariado, traemos a colación el caso de la resolución general 7/2020 del Registro General de Córdoba, y normas concordantes, afortunadamente ya modificadas integralmente que, además de imponer en forma exclusiva la inscripción registral por vía digital, incurría en una serie de excesos legales como, por ejemplo, tomarse hasta un máximo de 24 horas

validez y eficacia probatoria y sustancial del documento notarial auténtico en soporte papel, sólido soporte de la declamada Paz Social que el notariado defendiera a lo largo de su historia.

## **II. MARCO NORMATIVO ACTUAL APLICABLE AL DOCUMENTO NOTARIAL EN SOPORTE PAPEL**

Analizaremos el marco normativo actual vigente en nuestro país –que se profundizará en el punto IV– para determinar si el testimonio notarial digital queda incluido en el mismo y, en su caso, cuáles serían las modificaciones legislativas necesarias para que no se ponga en riesgo la seguridad jurídica.

### **IMPORTANCIA DE LOS TESTIMONIOS**

No dudamos de la importancia de la copia o testimonio de las escrituras matrices que son instrumento público y hacen plena fe (arts. 289 inc. a), 296 y 299 CCyC).

El art. 1011 del Código Civil Argentino, establecía que la copia o testimonio podía ser el soporte para la reconstrucción de la matriz en caso de pérdida o deterioro. Similar referencia hace también el art. 29 de la ley RPI. El CCyC no tiene norma similar. Sin perjuicio de ello, la reconstrucción del protocolo en sede judicial seguramente admitirá la copia o testimonio como una prueba esencial.

Los mecanismos que se utilicen para su expedición tendrán que cumplir en todos los casos con el soporte exigido por las reglamentaciones, entre las que incluimos las leyes notariales de cada una de las jurisdicciones estatales.

### **DESTINO DE LAS COPIAS**

Es fundamental el análisis del art. 308 CCyC en cada uno de sus párrafos:

---

para dar ingreso definitivo a un título con vocación registral, y eximir al RGP de toda responsabilidad por errores, fugas o imposibilidad de acceso a los sistemas, además de poder unilateralmente suspender la condición de usuario de un notario.

“El escribano debe dar copia o testimonio de la escritura a las partes”: la copia o testimonio, reproducción literal de la matriz, es el instrumento que las partes utilizarán para acreditar el acto o negocio que otorgaron. Podrán expedirse otras copias con los requisitos establecidos en este artículo que no serán primera, sino que tendrán la numeración sucesiva que corresponda.

El art. 308 CCyC establece que las copias o testimonios se expedirán para quienes revistan la posición jurídica de parte en el acto. No hay referencia alguna a la posibilidad de expedir primera o ulteriores copias para la misma persona con distintos “destinos” o “intereses”.

Se presenta como ejemplo de la necesidad de expedición de dos primeras copias o testimonios en cualquier soporte el caso de cesiones de acciones y derechos hereditarios: uno para agregar al expediente y otro para inscribir en el registro de anotaciones personales, es decir para la misma parte, pero con distintos destinos. En rigor, este razonamiento no se funda en ninguna norma y el objetivo puede cumplirse agregando al expediente una copia simple o no inscribiendo en el registro de cesiones ya que conforme lo dispone el art. 2302 CCyC inc. b), la oponibilidad a terceros se produce a partir de que la escritura pública se incorpora al expediente sucesorio, terminando con la discusión doctrinaria y jurisprudencial respecto a si los efectos se producían a partir de la inscripción o de la publicidad en el expediente.

## ULTERIORES COPIAS

El art. 308 CCyC a diferencia de lo establecido en el art. 1007 CC, no impone como requisito para expedir ulteriores copias que se haya “perdido” la primera.

Sin perjuicio del texto de la norma vigente, debe interpretarse que no implica que pueda solicitarse nueva copia sin alegar causa, sino que las causas pueden ser múltiples: pérdida, sustracción, deterioro, destrucción y otras.

Las ulteriores copias solo corresponde que sean expedidas en caso de que el legitimado para solicitarla alegue no tener la primera o no tenerla en condiciones materiales para ser exhibida cuando legalmente se requiera.

## MÚLTIPLES PRIMERAS O SUCESIVAS COPIAS

La expedición de múltiples primeras o sucesivas copias vulnera la seguridad jurídica que implica la exhibición del testimonio válido.

Recordemos que el art. 307 CCyC establece que en los casos en que el otorgante de la escritura sea un representante, "... el escribano debe exigir la presentación del documento original que lo acredita, el que ha de quedar agregado al protocolo, excepto que se trate de poderes para más de un asunto".

Asimismo, del art. 23 de la ley RPT surge que ningún funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles sin tener a la vista el título inscrito en el registro.

En ambos supuestos la multiplicidad de copias o testimonios para una misma parte debilitaría la seguridad jurídica que se pretendía con la "exhibición del documento original" o del "título inscrito".

Aún en el caso de que se expida solamente un testimonio digital deberá tenerse en cuenta que el mismo puede replicarse infinidad de veces, de tal manera que al mismo tiempo varios funcionarios podrán tener a la vista el documento original.

Por su naturaleza, el documento digital puede ser reproducido, utilizado y guardado en distintos lugares y por distintas personas. La normativa a dictar deberá contemplar y regular expresamente esta delicada situación.

En el Congreso de la UINL en París, año 2016, como se mencionó en la primera parte de este trabajo, se concluyó que hay que "... evitar la posibilidad de multiplicar *ad infinitum* las copias de la copia electrónica, lo que, lejos de aportar seguridad al tráfico generaría un caudal incontrolado de copias en manos de personas que pueden no ser el titular de las facultades o derechos que de las mismas resultan".

## REGISTRACIÓN Y PUBLICIDAD DE SEGUNDAS O ULTERIORES COPIAS

La ley RPI en su art. 3 establece como requisito de los documentos que ingresan "... tener las formalidades exigidas por las leyes". Conforme a las

normas que surgen del CCyC y de la LFD y otras normas complementarias, el documento notarial digital cumple con las formalidades exigidas por las leyes.

El art. 28 de la ley RPI, establece que la expedición de ulterior copia o testimonio a la que originó la registración debe ser presentada al registro inmobiliario para que se coloque nota que haga referencia a ella y se publicite en la matrícula.

La primera copia o testimonio pierde su valor frente a la segunda copia inscripta o publicitada en la escritura matriz.

El funcionario público, para cumplir con el art. 23 de la ley RPT, debe tener a la vista el último testimonio expedido y publicitado registralmente.

## MEDIOS DE REPRODUCCIÓN DE LAS COPIAS O TESTIMONIOS

Art. 308 CCyC: "... Ese instrumento puede ser obtenido por cualquier medio de reproducción que asegure su permanencia indeleble, conforme a las reglamentaciones locales".

En el mismo sentido que lo establecido en el art. 301 CCyC, prevé la aplicación de medios electrónicos siempre que las reglamentaciones locales lo regulen o acepten.

Lo importante es que como se establece en el art. 36 del reglamento de la Ley Notarial 404 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el medio elegido garantice "perdurabilidad, accesibilidad, significado unívoco y posibilidad de detectar cualquier modificación que se introdujere a posterioridad de las firmas de las partes y del escribano". La LFD en el art. 11 establece que los documentos en formato digital firmados digitalmente a partir de originales de primera generación en cualquier otro soporte también serán considerados originales y tendrán valor probatorio, según los procedimientos que determine la reglamentación.

No hay duda respecto a la equivalencia documental del soporte papel y el soporte digital. Cuando la ley requiera una firma manuscrita esa exigencia queda satisfecha con la firma digital (arts. 286/288 CCyC y arts. 3 y 6 LFD, como se desarrollará ampliamente más adelante).

Nos preocupa que cada vez que se abre un archivo digital, tenemos un original que se puede validar y, en consecuencia, la circulación de multiplicidad de originales, con el efecto negativo que implica poner en riesgo la seguridad jurídica en tanto no tengamos un marco legislativo y medios tecnológicos que neutralicen esas debilidades.

Reiterando lo expresado, creemos que no se tiene en cuenta el resultado negativo que puede tener considerar originales a la multiplicidad de testimonios digitales partiendo del documento de primera generación. El original es el primer ejemplar, el que está en el ordenador de quien confeccionó el documento.

Ejemplos de los efectos negativos de la multiplicidad de "originales" de primera copia o testimonio en cualquier formato y la inseguridad jurídica que genera: título de propiedad retenido por el acreedor hipotecario, escritura de hipoteca presentada procesalmente para su ejecución, poder especial cuyo original debe agregarse a protocolo, título de propiedad agregado a un proceso ejecutivo que culmina en subasta, título de propiedad retenido por comprador por boleto con poder *post mortem*/irrevocable.

Nos preguntamos: ¿hay algún medio técnico que asegure que no haya multiplicidad de testimonios originales digitales? Reiteramos que la normativa debería contemplar expresamente la regulación de esta respuesta.

## TOKENS NO FUNGIBLES

Una sigla: NFT (*Non-Fungible-Token*), en su traducción al español. Se trata de un certificado digital de autenticidad que mediante la tecnología blockchain, se asocia a un único archivo digital. Son unidades individuales imagen-video-audio, texto o archivo comprimido, con un valor único. Esto es posible porque cada archivo digital obtiene un identificador en el que se registran metadatos (nombre del autor, valor inicial, o su historial de ventas) mediante tecnología de cadena de bloques, lo que garantiza que la pieza no se pueda duplicar.

Ante esta respuesta y los NFT que se aplican a las criptomonedas como modelo de negocio, continuamos con los interrogantes por ahora sin respuesta contundente: ¿es momento de involucrar al testimonio o copia de la escritura pública en estos sistemas cuya eficiencia aún no te-

nemos confirmada ni hasta dónde se protege la seguridad jurídica y las bases de la función notarial?

Pensemos si no podemos dar pasos más lentos pero seguros y firmes, comenzando por una reforma legislativa que nos proporcione el marco legal para presentar en los registros copia electrónica de la escritura, recibir la constancia de inscripción digitalizada, y entregar para su circulación el testimonio en soporte papel con nota firmada por el notario con constancia de la inscripción digital.

### **III. PANORAMA EN EL DERECHO COMPARADO**

Como exponíamos al comienzo, en el espacio comparado, tanto latinoamericano como europeo, encontramos numerosísimos ejemplos y experiencias nacionales respecto de la expedición y circulación de los documentos notariales digitales en soporte electrónico o digital, correspondiendo señalar y remarcar que, en todos ellos, sin excepción alguna, existe suficiente y expresa legislación que sustenta la plena utilización de este novedoso soporte documental notarial. Limitaremos este análisis a los ejemplos de España, Italia, Uruguay y México, en razón de considerarlos notariados nacionales que presentan las mayores semejanzas funcionales con el notariado argentino, en ambos continentes.

#### **ESPAÑA**

Previo a toda consideración normativa, debe tenerse especialmente en cuenta –al igual que en el caso de Italia, aunque con distinta denominación– que toda la estructura digital de funcionamiento del notariado español se basa en tres componentes esenciales, tecnológicamente muy avanzados y que trabajan en simultáneo y con enormes garantías y mecanismos de seguridad informática, a saber:

- Un sistema de firma electrónica cualificada –en terminología europea, similar a nuestra firma digital– administrada, validada y certificada en forma exclusiva por el Consejo General del Notariado (CGNE), a través de la ANCERT (Agencia Notarial de Certificación), de titularidad del CGNE, verdadera plataforma tecnológica del notariado español. Destacamos que la ley 24/2001, de diciembre de 2001, de "Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social", en su disposición adicional vigésima sexta, fijó, por un

lado, la obligación para que el CGNE se constituyera en Prestador de Servicios de Certificación y, por otro, la obligación para los propios notarios de contar con los sistemas telemáticos precisos para la emisión, transmisión, comunicación, recepción y almacenamiento de la información, y de disponer de una firma electrónica hoy llamada cualificada<sup>19</sup>;

- Una plataforma informática exclusiva, para uso del propio notariado, denominada STGNO (Sistema Integrado de Gestión del Notariado) que integra, precisamente, todas las actividades pre y post escriturarias y;

- Un sistema informático integrado por un único sistema institucional de comunicaciones internas, a modo de "intranet notarial", denominado RENO (Red Privada Notarial).

A esta sólida "base informática" se agrega la siguiente "base normativa", en sus preceptos fundamentales:

1. La ya referida ley 24 del 27/12/2001 de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social<sup>20</sup>, en especial: *art. 96, punto 2*, que modifica el art. 227 de la Ley Hipotecaria, que dice: "Los registradores expedirán certificación a instancia de quien, a su juicio, tenga interés conocido en averiguar el estado del inmueble o derecho real de que se trate, o en virtud de mandamiento judicial. La instancia deberá hacerse por escrito y podrá presentarse en la oficina del Registro o remitirse por vía telemática. La certificación se expedirá, a elección del solicitante, en papel o en formato electrónico, en los términos que reglamentariamente se establezcan".

Modifica además el art. 18 de la misma Ley Hipotecaria (parágrafo final 7): "Las comunicaciones que se deban practicar conforme a las reglas precedentes se realizarán por correo, fax, correo electrónico o cualquier otro medio telemático que permita tener constancia de su recepción".

En su *art. 107*, implanta en forma obligatoria los sistemas telemáticos en el trámite registral: "1. Los notarios y los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles dispondrán obligatoriamente de sistemas telemáticos para la emisión, transmisión, comunicación y recepción de información. 2. La Dirección General de los Registros y del Notariado,

---

19 Según ley 59/2003.

20 Publicada en el Boletín Oficial del Estado español el 31 de diciembre de 2001.

en desarrollo de lo previsto en la presente sección, determinará mediante las instrucciones oportunas, las características que hayan de reunir los indicados sistemas, con tecnologías periódicamente actualizadas, de conformidad con la legislación notarial e hipotecaria, garantizando la ruptura del nexo de comunicación, de forma que se impida el televaciado y la manipulación del núcleo central de sus respectivos sistemas de almacenamiento de la información”.

Por su parte, en el *art. 109* reglamenta un régimen especial de la firma electrónica avanzada –hoy cualificada– de notarios y registradores de la propiedad, que deberán tener estos funcionarios en todas las actuaciones profesionales y funcionales, agregando el *art. 110* que “mediante el uso de la firma electrónica regulada en esta disposición podrán remitirse documentos públicos notariales, comunicaciones, partes, declaraciones y auto liquidaciones, etc., por vía electrónica por parte de un notario o registrador, siempre en el ámbito de su respectiva competencia y por razón de su oficio”.

Finalmente, dos cuestiones regulatorias importantes:

El *art. 112*, que dispone: “1. Salvo indicación en contrario de los interesados, los documentos susceptibles de calificación e inscripción en los registros de la propiedad, mercantiles o de bienes muebles, podrán ser presentados en éstos por vía telemática y con firma electrónica avanzada –hoy cualificada– del notario autorizante o responsable del protocolo, siempre que cumplan los requisitos expresados en esta norma, dejando constancia de ello en la matriz, o en su caso, en el libro indicador” y; “... 3. Practicado el asiento registral, el notario dejará constancia de la recepción de la comunicación y del contenido de ésta en forma de testimonio, bajo su fe, en la matriz y en la copia que de la misma expida”.

Y el *art. 113*, que dispone: “1. Los notarios podrán testimoniar en soporte papel, bajo su fe, las comunicaciones o notificaciones electrónicas recibidas o efectuadas, conforme a la legislación notarial”.

2. La misma ley, en su *art. 115*, modifica la Ley del Notariado de 1862, agregando el trascendental *art. 17 bis*, que textualmente dispone: “1. Los instrumentos públicos a que se refiere el art. 17 de esta ley, no perderán dicho carácter por el sólo hecho de estar redactados en soporte electrónico con la firma electrónica avanzada del notario, y, en su caso,

de los otorgantes o intervinientes, obtenida la de aquel de conformidad con la ley reguladora del uso de firma electrónica por parte de notarios y demás normas complementarias". "3. Las copias autorizadas de las matrices podrán expedirse y remitirse electrónicamente, con firma electrónica avanzada, por el notario autorizante de la matriz o por quien le sustituya legalmente. *Dichas copias sólo podrán expedirse para su remisión a otro notario o a un registrador*"<sup>21</sup>. "4. Si las copias autorizadas, expedidas electrónicamente, se trasladan a papel, para que conserven la autenticidad y garantía notarial, dicho traslado deberá hacerlo el notario al que se le hubieren remitido".

3. También modifica el Reglamento Notarial español del 8 de agosto de 1935, en especial:

- Art. 221: "Las copias autorizadas pueden ser totales o parciales, pudiendo constar en soporte papel o electrónico";

- Art. 224, inc. 4): "En la expedición de las copias autorizadas electrónicas se hará constar expresamente la finalidad para la que se expide, siendo sólo válidas para dicha finalidad, y su destinatario, debiendo dejarse constancia de estas circunstancias por nota en la matriz". "La coincidencia de la copia autorizada expedida electrónicamente, con el original matriz, será responsabilidad del notario que la expide electrónicamente, titular del protocolo del que forma parte la correspondiente matriz. La responsabilidad de la coincidencia de la copia autorizada electrónica con la trasladada al papel será responsabilidad del notario que ha realizado el traslado";

- Art. 249: "Tratándose de copias autorizadas que contengan actos susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad o en el Registro Mercantil, de conformidad con el art. 112 de la ley 24/2001, a salvo de que el interesado manifieste lo contrario, deberán presentarse telemáticamente".

4. De no menor importancia resulta la también ya mencionada ley 59 del 19 de diciembre de 2003, denominada de firma electrónica que, en lo que interesa para este trabajo, dispone:

---

21 El destacado nos corresponde.

- **Art. 3 inc. 6) "El documento electrónico será soporte de: a) documentos públicos"**<sup>22</sup> por estar firmados electrónicamente por funcionarios que tengan legalmente atribuida la facultad de dar fe pública, judicial, notarial o administrativa, siempre que actúen en el ámbito de sus competencias con los requisitos exigidos por la ley en cada caso(...)"

- Art. 3 inc. 7): "Los documentos a que se refiere el apartado anterior tendrán el valor y la eficacia jurídica que corresponda a su respectiva naturaleza, de conformidad con la legislación que les resulte aplicable"

De la normativa transcrita destacamos que, en soporte digital, el documento notarial únicamente se mueve, circula, se traslada, entre notarios y determinados entes y organismos de la Administración Pública (registros inmobiliario y mercantil, por ejemplo) y exclusivamente dentro del ecosistema informático descrito al comienzo. La copia autorizada, en terminología notarial española –nuestra primera copia o testimonio– al requirente concreto de la actuación notarial, sea persona humana sea persona jurídica, se expide únicamente en soporte papel, bajo las modalidades referenciadas en la legislación citada.

## ITALIA

Continuando en el espacio europeo, pero más sintéticamente pues como expresábamos, los rasgos centrales son similares, el notariado italiano posee igualmente una intranet notarial manejada en forma exclusiva por el notariado y con protocolos de transmisión segura denominada Notarte S.p.A. (Sociedad integrada por el Consejo Nacional del Notariado y la Caja Notarial).

Desde hace ya más de veinte años –el sistema general precede por algunos pocos años al español– la inscripción en los registros públicos es por vía telemática y con firma electrónica cualificada o avanzada del notario –también llamada firma digital en terminología italiana–: sistema implementado mediante decreto-ley 463 del 18 de diciembre de 1997 y decreto-ley 9 del 18 de enero de 2000. Posteriormente, el decreto-ley 94 del 9 de junio de 2004 estableció la progresiva obligatoriedad de la inscripción telemática, de manera tal que recién a partir del 19 de setiembre de 2012, toda la actividad registral es íntegramente en soporte digital, habiéndose operado una completa despapelización de la misma.

---

<sup>22</sup> El destacado nos corresponde.

Destacamos que fueron los decretos-leyes 110 del 2 de julio de 2010 y 166 del 19 de julio de 2010 los que modificaron la ley notarial italiana estableciendo especiales reglas para los documentos notariales digitales.

En lo que interesa para este análisis, la ley notarial italiana del 16 de febrero de 1913, en su texto ordenado y vigente al 25 de mayo de 2021, dispone:

*-Art. 62 bis:*

"1. El notario para la conservación de los actos de los cuales regulan los arts. 61 a 72, se informatiza utilizando la estructura predispuesta y gestionada por el Consejo Nacional del Notariado con la observancia de los principios establecidos en el art. 60 del decreto legislativo del 7 de marzo de 2005, número 82. Los actos a los cuales se refieren los arts. 61 a 72 conservados en la misma estructura, constituyen a todo efecto de ley, originales informáticos de los cuales pueden ser tratados duplicados y copias".

"2. El Consejo Nacional del Notariado desarrolla la actividad mencionada al punto 1, en el respeto de los principios de los arts. 12 y 50 del decreto legislativo del 7 de marzo de 2005, número 82, y de las reglas técnicas del art. 71 del mismo decreto y predispone instrumentos técnicos idóneos a consentir, sólo en los casos previstos por la ley, el acceso a los documentos conservados en la estructura referida al punto 1".

"3. Los gastos por el funcionamiento de la estructura están a cargo de los notarios y son repartidos según los criterios determinados por el Consejo Nacional del Notariado, excluyendo cualquier carga sobre el Estado".

*-Art. 68 ter:* "1. El notario puede dejar copias en soporte informático de los actos conservados por él, también si los originales han sido formados sobre un soporte analógico. Al mismo tiempo, puede dejar copias sobre soporte papel de los mismos actos, y también en soporte informático".

"2. Cuando el uso de un determinado soporte no está prescripto por la ley o no ha sido regulado, el notario dejará las copias de los actos por él conservados, **sobre el soporte indicado por el requirente**"<sup>23</sup>.

---

23 El destacado nos corresponde.

"3. El notario certifica la conformidad del documento informático con el original o la copia, anteponiendo la propia firma digital".

-Art. 73: "El notario puede certificar la conformidad con el original de la copia formada sobre soporte informático o papel, de documentos formados sobre cualquier soporte y exhibidos a él en original o copia conformada".

De la normativa transcrita, se advierte que el sistema italiano de expedición de copias o testimonios en soporte digital o electrónico posee notables similitudes con el español.

## MÉXICO

Debemos tener presente que la República Mexicana es un Estado Federal compuesto por 32 entidades federativas, poseyendo, por ello y en lo que al notariado compete, 32 regulaciones especiales. Limitaremos el análisis exclusivamente al régimen normativo de la Ciudad de México que, por otra parte, presenta un esquema normativo semejante al de los restantes estados federales.

*Ley del Notariado para la Ciudad de México (promulgada el 31 de mayo de 2018)*

En su art. 2º efectúa, entre otras, las siguientes definiciones:

-*Firma electrónica notarial*: "La firma electrónica en términos de la Ley de la Firma Electrónica de la Ciudad de México, asignada a un notario de esta entidad con motivo de sus funciones con igual valor jurídico que su firma autógrafa y su sello de autorizar, en términos de la normativa aplicable".

-*Matricidad electrónica*: "Archivo digital de cualquier documento fuente en soporte papel que integre el protocolo en sentido amplio, incluyendo la imagen del original de los documentos públicos o privados que han sido cotejados por el notario".

-*Sistema informático*: "A la plataforma tecnológica e informática del notariado desarrollada y administrada por el colegio que permite a éste

y a los notarios de la Ciudad de México la prestación de servicios de certificación necesarios para garantizar la seguridad, validez y eficacia de la emisión y recepción de comunicaciones y documentos a través de medios electrónicos en las relaciones que se producen entre los prestatarios del servicio notarial, en su interconexión con las autoridades de la Administración Pública Federal, local y municipal, entes públicos y alcaldías y entre los propios notarios y el colegio, a través de una Red Integral Notarial que comprende el almacenamiento y administración del Archivo Electrónico y del Índice Electrónico del Libro de Registro de Cotejos y su Apéndice Electrónico de Cotejos, para coadyuvar con el archivo en el cumplimiento de sus fines".

Respecto de su articulado regulatorio específico, entendemos resulta de utilidad destacar:

-*Art. 67*, que prescribe que previo a acceder al ejercicio funcional, el notario debe obtener y mantener vigente un certificado de firma electrónica notarial en términos de la ley vigente.

-*Art. 76*, que dispone en su cuarto párrafo: "Los instrumentos que integren el protocolo deberán constar además en Archivo Electrónico, reproducción digitalizada o cualquier otra tecnología. Los notarios remitirán el Archivo Electrónico firmado con su Firma Electrónica Notarial al colegio mediante el Sistema Informático, el cual lo almacenará y resguardará permanentemente en dispositivos magnéticos o bien tecnologías de vanguardia que los sustituyan como respaldo que garantice su conservación a efectos de que el archivo pueda expedir las copias certificadas o testimonios que correspondan", agregando el sexto párrafo que "El colegio estará obligado a observar en todo momento el secreto profesional que establezcan las leyes. Asimismo, el colegio en todo momento será responsable de la seguridad, conservación, mantenimiento y actualización del Archivo Electrónico que se encuentre bajo su guarda y custodia, únicamente para los efectos de coadyuvancia con el archivo quien de forma exclusiva expedirá las copias certificadas y testimonio en soporte electrónico respectivos".

-*Art. 146*: "Testimonio es la copia en la que se transcribe íntegramente una escritura o un acta, y se transcriben, o se incluyen reproducidos, los

documentos anexos que obran en el apéndice, con excepción de los que se hayan insertado en el instrumento y que por la fe del Notario y la matricidad de su protocolo tiene el valor de instrumento público”.

*-Art. 149:* “El notario podrá expedir sin necesidad de autorización judicial, primero, segundo o ulterior testimonio, o copia certificada, al autor del acto o participante en el hecho consignados en el instrumento de que se trate, a cada parte en dicho acto o bien a los beneficiarios en el mismo”.

*-Art. 153:* “El notario tramitará el registro de cualquiera de los testimonios que expida o de una copia certificada electrónica ante el Registro Público, cuando el acto sea inscribible y el Notario hubiere sido requerido y expensado para ello”.

*-Art. 155:* “Para cualquier expedición, el notario utilizará un medio indeleble de reproducción o impresión”.

*-Art. 158:* “Copia certificada electrónica es la reproducción total o parcial de una escritura o acta, así como de sus respectivos documentos del apéndice, o sólo de éstos o de alguno de éstos, que el notario expide únicamente en soporte electrónico y que autoriza mediante la utilización de su firma electrónica notarial. La copia certificada electrónica que el notario autorice será un documento notarial válido jurídicamente y se considerará con valor equivalente a los testimonios previstos en esta ley para efectos de inscripción en las instituciones registrales y cualquier otro efecto previsto en el art. 160 de esta ley”.

*-Art. 160:* “El notario expedirá las copias certificadas electrónicas sólo para lo siguiente: I. Para acompañar declaraciones, manifestaciones o avisos de carácter administrativo o fiscal, si las leyes o reglamentos aplicables lo disponen; II. Para obtener la inscripción de escrituras y actas que se otorguen ante su fe con sus respectivos apéndices en el registro público o en otros registros o en cualquier otro caso en los que su presentación sea obligatoria; III. Para acompañar informes solicitados por autoridad legalmente facultada para requerirlos y; IV. Para remitir copias auténticas de instrumentos públicos autorizados por el notario y solicitadas u ordenadas por la autoridad judicial”.

Agrega el mismo artículo que “las constancias sobre los asientos de inscripción puestas por los registros públicos en el acuse electrónico,

serán relacionadas por el notario en una nota complementaria del instrumento con rúbrica del notario”.

En sintonía con toda la legislación comparada en comentario, dispone el art. 161 que **“las copias certificadas electrónicas sólo serán válidas para la concreta finalidad para la que fueron expedidas, lo que deberá hacerse constar expresamente en cada copia emitida”**<sup>24</sup>. Se considera que el notario no viola el secreto profesional al expedir una copia certificada electrónica para alguno de los destinatarios mencionados en esta Ley”, complementando el art. 162 que “Los entes públicos están obligados a aceptar las copias certificadas electrónicas como si se tratase de copias certificadas en soporte papel autorizadas con firma autógrafa y sello de autorizar del notario de la Ciudad de México”.

Completa este sintético esquema normativo el art. 175 que dispone que la copia certificada notarial será nula, sólo si su matriz es igualmente nula, o si el notario que la expide no se encuentra en ejercicio de sus funciones al expedirla, o la expida fuera de la Ciudad de México, o si no tiene vigente su firma electrónica notarial.

## URUGUAY

El marco normativo general en nuestro país hermano, se encuentra constituido por la Ley 18.600 de Documento Electrónico y Firma Electrónica del 21 de setiembre de 2009, su decreto reglamentario 436/2011, y las acordadas dictadas por la Suprema Corte de Justicia en ejercicio de sus facultades reglamentarias expresamente delegadas por el art. 7 de la propia ley, en especial acordada 7831 del 5 de febrero de 2015 que dispone incorporar al reglamento notarial el título VII que se denomina “Uso de la firma electrónica avanzada notarial” (arts. 291 a 316 inclusive), destacando la minuciosa reglamentación del Soporte Notarial Electrónico, los traslados notariales electrónicos y los certificados notariales electrónicos.

Como primera apreciación general, destacamos que la solución que se encontró en el Uruguay para la expedición de los documentos notariales electrónicos, fue el uso exclusivo de la firma electrónica avanzada –nuestra firma digital– por sus características de fortaleza y seguridad,

---

24 El destacado nos corresponde.

y el denominado "soporte notarial electrónico" administrado por la caja notarial, institución ésta que es de afiliación obligatoria para poder ejercer la función notarial en el país, con contacto directo con la Suprema Corte de Justicia en lo referente a determinar, en tiempo real, si el escribano se encuentra o no habilitado para ejercer la función notarial.

Adentrándonos en el marco normativo de nuestro país hermano, observamos que, al igual que los países ya brevemente analizados, el notariado uruguayo cuenta con una sólida y clara normativa regulatoria del documento notarial digital o electrónico, asentada en primer lugar en dos normas claras de la ley 18.600 denominada de "Documento electrónico y firma electrónica. Admisibilidad, validez y eficacia", que no sólo consagra normativamente los principios de equivalencia funcional y neutralidad tecnológica, sino que tienen una referencia expresa y clara al documento y firma electrónica avanzada notarial:

a) Art. 3º: "Sin que la enumeración tenga carácter taxativo, los actos y negocios jurídicos realizados electrónicamente, las firmas electrónicas o firmas electrónicas avanzadas y la prestación de los servicios de certificación, se ajustarán a los siguientes principios generales: A) equivalencia funcional; B) neutralidad tecnológica. Dichos principios generales servirán también de criterio interpretativo para resolver cuestiones que puedan suscitarse en la aplicación de las disposiciones pertinentes"

b) Art. 7º: "Uso de la firma electrónica avanzada en la función notarial. Autorízase el uso de documentos electrónicos y firma electrónica avanzada en la función notarial, de conformidad con la reglamentación que establezca la Suprema Corte de Justicia"

Con este sólido y expreso marco normativo, el Alto Tribunal uruguayo dictó el 5 de febrero de 2015 la acordada 7831, que incorpora al reglamento notarial aprobado mediante acordada 7533 del 22 de octubre de 2004, el título denominado "Uso de la firma electrónica avanzada notarial".

Destacamos las siguientes normas:

-Art. 291: "La única firma electrónica que podrá utilizar el Escribano Público en el ejercicio de su profesión será la que realice mediante el certificado reconocido emitido por un prestador de servicios de certificación acreditado y se regirá en lo aplicable por las políticas de certificación

de personas físicas establecidas por la Unidad de Certificación Electrónica". En los artículos siguientes, aclara que la del escribano deberá ser "firma electrónica avanzada", siendo responsable por su guarda, conservación y uso, considerando falta muy grave la violación de estas normas e imponiendo su uso en toda remisión de documentación vía telemática (arts. 292 a 296).

-*Art. 297:* "Los documentos notariales electrónicos que autorice el escribano en el ejercicio de su función notarial deberán extenderse en Soporte Notarial Electrónico y estar firmados con su firma electrónica avanzada. La solicitud de emisión del Soporte Notarial Electrónico y la firma del documento notarial respectivo deberán hacerse dentro del mismo día". En los artículos posteriores establece las características e información que deberá tener este soporte, destinatarios de su emisión y costos, delegando en la Caja Notarial de Seguridad Social la administración, generación y emisión (arts. 298 a 302).

-*Art. 303:* "... podrán expedir copias de escrituras, testimonios de protocolizaciones y testimonios por exhibición en forma electrónica, los que autorizarán mediante la utilización de la firma electrónica avanzada".

-*Art. 304:* "Los traslados notariales electrónicos deberán ser extendidos en Soporte Notarial Electrónico y se expedirán con la sola finalidad de ser remitidos vía electrónica a escribanos públicos, cualquier órgano del Estado (Poder Ejecutivo, Poder Legislativo, Poder Judicial, Tribunal de Cuentas, Tribunal en lo Contencioso Administrativo, Corte Electoral), gobiernos departamentales o municipios, entes autónomos y servicios descentralizados, que sólo podrán admitirlos si son competentes y por razón de su oficio o a cualquier persona con interés legítimo a juicio del escribano autorizante".

-*Art. 305:* "Los documentos electrónicos referidos sólo serán válidos para la concreta finalidad para los que fueron solicitados, lo que deberá hacerse constar expresamente en la refrendata o concurda de cada documento indicando dicha finalidad".

-*Art. 306:* "Las copias de escrituras, los testimonios de protocolizaciones y los testimonios por exhibición regulados por la ley 16.266 a los que se refiere el art. 303 parte final, podrán expedirse y remitirse electrónicamente con firma electrónica avanzada, sólo por el escribano autorizante de la matriz".

-Art. 307: "Los documentos electrónicos remitidos por vía telemática a los registros respectivos para la inscripción de los actos y negocios jurídicos en ellos contenidos, sólo deberán ser expedidos para la parte a quién beneficia la inscripción... Si fuere necesario remitir documentos electrónicos complementarios, estos deberán tener previamente su correspondiente en soporte papel que se adjuntará a la copia o testimonio expedido en igual forma... Una vez recibida por el escribano autorizante de la matriz, por vía telemática y con firma electrónica del registrador la comunicación de la inscripción definitiva, certificará el hecho al pie de la copia o testimonio que hubiere expedido en soporte papel".

Para completar esta visión general de las normas legales vigentes en el Uruguay, y previendo el ingreso remoto de documentos notariales digitales a las oficinas registrales, el 20 de febrero de 2020 se dicta el decreto 41/2020 que, con fundamento en el art. 133 de la ley 19.535 del 25 de setiembre de 2017, modifica la normativa registral disponiendo, en lo esencial y conforme la norma que lo autoriza, que "... toda referencia a las firmas que deben constar en documentos, minutas o certificados registrales, tanto de particulares, autoridades públicas y funcionarios de la Dirección General de Registros, debe entenderse equivalente a la firma electrónica avanzada regulada por la ley 18.600, en todos sus aspectos".

#### **IV. NORMATIVA EN NUESTRO PAÍS PARA FUNDAR LA EXPEDICIÓN Y CIRCULACIÓN DE LA COPIA O TESTIMONIO NOTARIAL EN SOPORTE DIGITAL**

Frente a la escasa sino nula normativa en nuestro país, regulatoria del documento público notarial en soporte digital o electrónico, en especial respecto de las copias o testimonios que es el tema que nos convoca, se ha recurrido al auxilio de dos relativamente novedosos "principios"<sup>25</sup>, a modo de "reglas generales" o "criterios de interpretación", que han irrumpido en fecha reciente no sólo en nuestro país sino también en el mundo entero, como precedentemente hacíamos referencia respecto de la legislación uruguaya: el principio de neutralidad tecnológica y, especialmente, el principio de equivalencia o principio de equivalencia funcional. Nos concentramos en ambos casos en el ámbito documental.

---

25 Vigo, Rodolfo Luis, *De la ley al Derecho*, Ed. Porrúa, México, 2003, p. 4: "... supone recurrir a un derecho concentrado que no define ni hipótesis ni consecuencias".

En virtud del primero de ellos, se sostiene que si una determinada legislación, sea ésta de orden nacional o estadual, regula una determinada materia sin referencia concreta, puntual, específica, precisa, a un soporte documental determinado, la normativa resulta aplicable plenamente con independencia del soporte documental de que se trate.

Por el segundo de los principios mencionados, cualesquiera sea el soporte en el que conste o se exteriorice un documento portador de derechos, este documento tendrá idéntico valor probatorio y eficacia ejecutiva y ejecutoria. En función de este principio de "equivalencia funcional", o sea de equivalencia en cuanto a su dinámica, su génesis, evolución, etc., en el mundo jurídico y más allá de que ontológicamente coincidan o no<sup>26</sup>, se sostiene que un documento en la dimensión digital, virtual, electrónica, informática o la denominación que quiera dársele conforme el estado actual de nuestra técnica de redacción legislativa, cualesquiera sea y sin importar que sea original, duplicado, copia u otro tipo de reproducción, tiene idéntica eficacia y valor que el mismo documento en la "dimensión papel". Ejemplo de esta interpretación, en el orden nacional, lo tenemos en la breve ley 26.685<sup>27</sup>, cuando en su artículo primero dispone "Autorízase la utilización de expedientes electrónicos, documentos electrónicos, firmas electrónicas, firmas digitales, comunicaciones electrónicas y domicilios electrónicos constituidos, en todos los procesos judiciales y administrativos que se tramitan ante el Poder Judicial de la Nación, con idéntica eficacia jurídica y valor probatorio que sus equivalentes convencionales". En las legislaciones estaduales, tenemos igualmente una similar regulación, aunque no debemos olvidar el marco constitucional vigente en cuando a competencia material de las legislaturas estaduales<sup>28</sup>. Complementa el art. 2 de la citada ley na-

---

26 Más adelante haremos mención a los problemas de implementación, de aplicación práctica y también regulatorios, que se presentan, toda vez que, si bien potencialmente resultan de aplicación ambos principios, en nuestro derecho y para conferir a los documentos notariales digitales un marco regulatorio determinado, no puede desconocerse la diferencia de "naturaleza" entre ambos soportes. En particular y en una de las cuestiones más delicadas y trascendentes, la posibilidad de reproducción "ad infinitum" del documento en soporte digital o electrónico.

27 Promulgada el 30 de junio de 2011 y publicada en el Boletín Oficial el 07/07/2011.

28 A modo de ejemplos, la última parte del art. 5º de la ley provincial 10.618 de Córdoba, de "Simplificación y Modernización de la Administración" (BO del 27/03/2019), dispone que "Los documentos que requieran de la firma de su emisor deben ser suscriptos con firma electrónica o digital -según establezca la reglamentación- y tienen idéntica eficacia jurídica y valor probatorio que sus equiva-

cional 26.685, disponiendo que “la Corte Suprema de Justicia de la Nación y el Consejo de la Magistratura de la Nación, de manera conjunta, reglamentarán su utilización y dispondrán su gradual implementación”.

Puntualizamos de esta norma, además de la “legalización” del principio de equivalencia funcional, que en su virtud y únicamente en el espacio del Poder Judicial de la Nación, a la firma electrónica se le reconoce idéntica eficacia jurídica y valor probatorio que a la firma manuscrita u ológrafa.

Puntualizamos también la expresa delegación reglamentaria a la Corte Suprema de Justicia de la Nación y al Consejo de la Magistratura de la Nación, sólida base de las acordadas y demás resoluciones tomadas por las máximas autoridades del Poder Judicial de la Nación<sup>29</sup>.

En el tema que nos convoca, se ha visto la aplicación de este principio de equivalencia funcional en el mundo digital o electrónico, en una suerte de interpretación integradora, en el juego armónico de lo dispuesto en los arts. 3 y 6 de la LFD, los arts. 286 y 288 del CCyC y, cerrando el esquema, la última parte del art. 77 del Código Penal Argentino.

El art. 3 LFD dispone que “cuando la ley requiera una firma manuscrita, esa exigencia también queda satisfecha por una firma digital. Este principio es aplicable a los casos en que la ley establece la obligación de firmar o prescribe consecuencias para su ausencia”. Agrega el art. 6 que

---

lentes en soporte papel o cualquier otro soporte que se utilice a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley” y; el art. 9.3.1. de la ley provincial bonaerense 14.828 cuando dispone que “La utilización de expedientes electrónicos, documentos electrónicos, firma electrónica, firma digital, comunicaciones electrónicas, notificaciones electrónicas y domicilios electrónicos constituidos, en todos los procedimientos administrativos que se tramitan ante la Administración Pública de la Provincia de Buenos Aires centralizada y descentralizada, y los organismos de la Constitución, tienen idéntica eficacia jurídica y valor probatorio que sus equivalentes en soporte papel o cualquier otro soporte que se utilice a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley”.

- 29 Como ejemplos reglamentarios en la Justicia Nacional, citamos las acordadas 9/2016 del 29/03/2016, que aprueba el uso de la firma digital en el ámbito de la Secretaría General de Administración de la CSJN, no siendo necesario la utilización del soporte papel; 16/2016 del 07/06/2016, que aprueba el reglamento para el ingreso de causas por medios electrónicos, sorteo y asignación de expedientes, y 39/2017 del 12/12/2017 que dispone la creación del Sistema de Autenticación Único para la inscripción de los abogados en la matrícula federal.

"Se entiende por documento digital a la representación digital de actos o hechos, con independencia del soporte utilizado para su fijación, almacenamiento o archivo. Un documento digital también satisface el requerimiento de escritura". Puntualizamos que la LFD fue promulgada en tiempos de vigencia del Código Civil Argentino, no poseyendo norma alguna –a diferencia por ejemplo de la ley uruguaya 18.600– que contemple una regulación determinada de los instrumentos públicos digitales o electrónicos en general, o de los documentos notariales digitales o electrónicos en particular.

En línea con las normas transcritas, el CCyC, en el libro primero (parte general), título IV (Hechos y Actos jurídicos), capítulo 5º (Actos jurídicos), sección 3º (Forma y prueba del acto jurídico), dispone en el art. 286 que "la expresión escrita puede tener lugar por instrumentos públicos o por instrumentos particulares firmados o no firmados, excepto en los casos en que determinada instrumentación sea impuesta. Puede hacerse constar en cualquier soporte, siempre que su contenido sea representado con texto inteligible, aunque su lectura exija medios técnicos". Por su parte, dispone el art. 288, que "la firma prueba la autoría de la declaración de voluntad expresada en el texto al cual corresponde. Debe consistir en el nombre del firmante o en un signo. En los instrumentos generados por medios electrónicos, el requisito de la firma de una persona queda satisfecho si se utiliza una firma digital, que asegure indubitadamente la autoría e integridad del instrumento".

Cierra el esquema interpretativo, la norma de la actual redacción del art. 77 del Código Penal Argentino<sup>30</sup>, cuando dispone que "el término 'documento' comprende toda representación de actos o hechos, con independencia del soporte utilizado para su fijación, almacenamiento, archivo o transmisión. Los términos 'firma' y 'suscripción' comprenden la firma digital, la creación de una firma digital o firmar digitalmente. Los términos 'instrumento privado' y 'certificado' comprenden el documento digital firmado digitalmente". Nótese que tampoco en parte alguna se efectúa distinción entre instrumento privado e instrumento público.

Con este sustento interpretativo de la normativa nacional vigente, junto a la aplicación, en su consecuencia y entre las de mayor trascenden-

---

30 En su redacción conforme lo dispuesto por el art. 1º de la ley 26.733.

cia, de las normas de los arts. 289<sup>31</sup>, 299 y 308<sup>32</sup> CCyC, nuestra doctrina mayoritaria concluye que el documento digital se encuentra habilitado legalmente para constituirse en soporte documental de las copias o testimonios de escrituras públicas matrices. Esta posición ya ha encontrado recepción en distintos eventos científicos<sup>33</sup>.

En función de esta apoyatura jurídica, conforme la delegación legislativa que expresamente establece el art. 308 CCyC, varios colegios de escribanos/notariales del país, con distinta solidez y fundamento normativo, en distintos tiempos en este último período quinquenal, comenzaron a regular, vía "reglamentos" dictados por los consejos directivos, el soporte documental digital para copias o testimonios y demás documentación notarial no matriz<sup>34</sup>.

Entendemos que en esta oportunidad no corresponde analizar las distintas normativas existentes, aunque sí puntualizar en los tres casos ci-

---

31 Art. 289: "Son instrumentos públicos: a) las escrituras públicas y sus copias o testimonios; b) los instrumentos que extienden los escribanos o los funcionarios públicos con los requisitos que establecen las leyes".

32 Art. 308: "El escribano debe dar copia o testimonio de la escritura a las partes. Ese instrumento puede ser obtenido por cualquier medio de reproducción que asegure su permanencia indeleble, conforme a las reglamentaciones locales".

33 XXI Congreso Nacional de Derecho Registral, tema 1, agosto de 2021, que por unanimidad concluyó: "Conforme el art. 308 del CCyC se admite la expedición del testimonio digital, al igual que en los folios en soporte papel, delegando en la reglamentación local su forma y modo de expedición. Una interpretación integrativa de los arts. 2, 288, 289, 296, 301 y 308 CCyC admite el documento digital como soporte documental de los testimonios de las escrituras matrices"; 41 Jornada Notarial Bonaerense, octubre 2019, tema 1: "El Código Civil y Comercial de la Nación, a partir de los arts. 301 y 308, admite la posibilidad de la existencia del documento público notarial digital"; 42 Jornada Notarial Bonaerense, marzo de 2022, tema 1: "Existe plena equivalencia funcional entre los documentos en soporte papel y digital".

34 En especial, "Reglamento Unificado de Actuación Notarial Digital" del Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con fundamento en lo dispuesto en los arts. 59, 62, 98, 114, etc., de la ley 404; el "Reglamento de Actuación Notarial en Soporte Digital", del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, con fundamento en lo dispuesto en los arts. 100, inc. 4., 134 inc. IV, 166 a 177, etc., del decreto-ley provincial 9020 y sus modificatorias, y el "Reglamento de Testimonio Notarial Digital" del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, con fundamento en la facultad delegada por el Tribunal de Disciplina Notarial conforme lo dispuesto en el art. 67 de la ley provincial 4183, y en la acordada 69/2019 del mismo Tribunal.

tados en la nota precedente, que se regula con detalle la "Actuación Notarial art. 308 CCyC y el Concuerda Digital" (Reglamento del Colegio de Escribanos CABA), el "Folio de Actuación Digital" (Reglamento del Colegio de Escribanos de Provincia de Buenos Aires) y la "Foja de Actuación Notarial Digital" (Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba); en los tres casos, como "soporte digital" de la copia o testimonio notarial digital.

Respecto de la normativa registral que excede las resoluciones generales o disposiciones técnico registrales dictadas hasta la fecha<sup>35</sup> y evita la necesidad de tener que acudir a los principios de neutralidad tecnológica y equivalencia funcional, sólo observamos dos normas de la ley registral de la Provincia de Córdoba<sup>36</sup>: art. 40, que dispone que "las constancias de inscripción en los términos del art. 28 del decreto-ley nacional 17.801, pueden asentarse, según el caso, en la parte libre del documento, en los márgenes de la última foja útil, o digitalmente, conforme lo disponga la Dirección. Las notas ampliatorias, complementarias o modificatorias, se realizarán con iguales recaudos que los determinados para el principal". Y; art. 71: "El Registro General de la Provincia utilizará herramientas digitales para optimizar sus procesos y medios de comunicación. Toda actuación que se efectúe por el Registro General de la Provincia y ante el mismo puede ser producida, almacenada, reproducida y comunicada por medios técnicos, electrónicos, informáticos, telemáticos o digitales. Toda mención a un documento que se realice en la presente, comprende su representación en cualquier soporte. Los funcionarios y representantes de las partes intervinientes en el proceso registral pueden firmar electrónica o digitalmente, conforme lo disponga la reglamentación... Sin perjuicio de las restantes atribuciones que esta ley confiere a la Dirección General, compete a la misma el dictado de las reglamentaciones necesarias a los fines de la aplicación de la presente norma".

Ahora bien: no obstante toda la normativa citada, y las interpretaciones que, en conjunto sustentan y sostienen la circulación actual de docu-

---

35 Resoluciones generales 7/2020, 9/2020, 1/2021, 2/2021, 3/2021, 4/2021, 6/2021 y 1/2022, del Registro General de la Provincia de Córdoba; DTRs 6/2020, 5/2021 y 6/2021, del Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal; y disposición 2021-44 del Director General de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires.

36 Ley Registral Provincial 5771 y sus modificatorias. Corresponde al texto ordenado.

mentos notariales en soporte digital en varias demarcaciones del país, atento a nuestro carácter y régimen federal de organización constitucional, varios son los interrogantes, dudas, inseguridades que en el notariado en su labor diaria, se generan, brevemente enunciadas en el punto I de este trabajo, y que en el punto siguiente intentaremos responder, proponiendo criterios de actuación profesional-funcional, con el gran desafío, además, de cumplir y observar la norma del art. 293 CCyC: "Los instrumentos públicos extendidos de acuerdo con lo que establece este Código, gozan de entera fe y producen idénticos efectos en todo el territorio de la República, cualquiera sea la jurisdicción donde se hayan otorgado".

Prudencia, gradualidad, cautela, reflexión, coexistencia, normativa clara y precisa, reiteramos, debe ser el "norte" que nos guíe en estos tiempos, hasta tener consolidados los conceptos, los mecanismos, los procedimientos y, en especial, la seguridad, no solo informática -necesaria- sino especialmente la jurídica: imprescindible.

Pero no queremos terminar el desarrollo de este punto, como lo anticipáramos más arriba, sin un breve análisis de la norma del art. 11 LFD y la interpretación que de la misma se realiza, varias veces no ajustada a una verdadera precisión conceptual.

Dispone el artículo que "Los documentos electrónicos firmados digitalmente y los reproducidos en formato digital firmados digitalmente a partir de originales de primera generación en cualquier otro soporte, también serán considerados originales y poseen, como consecuencia de ello, valor probatorio como tales, según los procedimientos que determine la reglamentación".

Entendemos que debemos ser en extremo cuidadosos con la interpretación de esta norma toda vez que, al no tener en general la LFD una reglamentación o una distinción puntual entre instrumento público e instrumento o documento particular, y mucho menos entre instrumento privado y documento público notarial, tampoco tiene presente, específicamente la norma transcripta, un principio esencial para el notariado, pilar de la seguridad jurídica preventiva: el principio de matricidad.

Ni, tampoco, los principios y reglas que rigen la reproducción de documentos notariales matrices. Ya el maestro Pelosi distinguía claramente,

hace varios años, al clasificar los documentos notariales, entre "originales y reproducciones" en una primera clasificación y, entre los primeros, los documentos matrices, que se extienden en el "Protocolo Notarial" y los extraprotocolares, que se entregan a los interesados y circulan<sup>37</sup>.

No tener expresamente presente esta distinción esencial en materia documental notarial, nos puede conducir a erróneas interpretaciones en esta materia, reñidas con el ordenamiento jurídico, con consecuencias no queridas.

Ponemos un único ejemplo de las consecuencias disvaliosas de una errónea interpretación de la norma en análisis, a modo de pregunta: si procedo a escanear, convirtiéndolo en archivo "PDF", la matriz de una escritura pública, cualquiera sea el acto o negocio jurídico otorgado – compraventa, donación, permuta, hipoteca, poder, etc.– y firmo digitalmente esta copia digital: ¿se convierte en matriz, o sólo acredita la existencia de la matriz hasta prueba en contrario? Agregamos: una primera copia o testimonio reproducido digitalmente mediante su escaneo de una escritura hipotecaria, firmada digitalmente por notario en ejercicio de su función pública, ¿es título ejecutivo suficiente?

## **V. COPIA O TESTIMONIO NOTARIAL EN SOPORTE DIGITAL**

Luego de haber presentado en forma esquemática el tema en análisis, las dudas, interrogantes e inquietudes que generan, de haber hecho un repaso respecto del tradicional sistema de titulación en nuestro país, su vinculación con el tráfico jurídico-inmobiliario en particular y con el órgano registrador inmobiliario en especial, así como la circulación documental en Argentina, comparando los sistemas existentes en el derecho comparado, en aquellos países que presentan mayores similitudes jurídicas y hasta sociológicas con nuestro país, y haber pasado revista a los argumentos normativos e interpretativos desarrollados en Argentina para fundamentar la actual circulación de copias o testimonios digitales de escrituras públicas matrices en varias demarcaciones del país, entendemos que, llegados a este punto, estamos en condiciones de efectuar las siguientes afirmaciones y puntualizaciones, intentando colaborar en

---

37 Pelosì, Carlos A., *El Documento Notarial*, Ed. Astrea, 1ª reimpresión, Bs. As., 1987, p. 245 y sig.

la necesaria claridad y tranquilidad que presenta un tema, en extremo novedoso en el país, pero tan vinculado con la seguridad jurídica documental:

1. Puede expedirse un primer testimonio (o primera copia, conforme la terminología que es habitual en cada demarcación) de toda escritura pública otorgada en soporte papel en un Protocolo Notarial, en soporte digital, siempre que se cuente con la foja, folio u hoja digital para allí incorporar la reproducción integral de la escritura matriz, documento digital éste que debe ser proveído por el colegio notarial o de escribanos que corresponda conforme cada demarcación estadual, y –exclusivamente– dentro de la Plataforma que el mismo colegio gestione y administre en forma exclusiva, con todos los recaudos en materia de seguridad informática dispuestos por la normativa vigente.

2. No tenemos en Argentina, al modo de España, una legislación expresa y precisa que permita el traslado de un documento notarial en soporte digital a la dimensión papel. Cualquier impresión al papel de un documento notarial digital nativo, será un instrumento particular no firmado y que, si está firmado por el Notario, será un instrumento privado firmado. Si un documento “nace” en soporte digital, como instrumento público, “vivirá” así toda su vida.

3. La transcripción de una primera copia o testimonio digital en un documento en soporte papel, no lo convierte en nueva copia o testimonio con pleno valor y eficacia para circular en el tráfico jurídico inmobiliario, en los términos de lo dispuesto en el art. 23 de la ley RPT y normas concordantes. Firmado en forma ológrafa por notario, sólo acredita la existencia del original en soporte digital, hasta la simple prueba en contrario.

4. Conforme la legislación vigente, puede expedirse primera copia o testimonio a todas las partes otorgantes del acto notarial. La copia o testimonio a expedir debe ser único respecto de cada parte y/o respecto de cada inmueble y/o acto o negocio jurídico otorgado por cada parte.

5. De optarse por la vía de inscripción registral –en el registro inmobiliario y/o societario que las demarcaciones estaduales lo contemplen– por los canales virtuales, se sugiere consignar en el cuerpo de la escritura matriz una cláusula especial conteniendo el consentimiento de los otorgantes.

6. Si existe un primer testimonio o copia en soporte digital y se necesita o desea obtener o expedir otro testimonio o copia en soporte papel, con valor de tal, el notario deberá entonces expedir un segundo testimonio o copia, conforme las normas de la legislación vigente, quedando sin efecto ni valor legal alguno la primera copia o testimonio. Las notas marginales en la matriz protocolar en soporte papel, resultan de suma importancia en cada uno de estos casos.

7. En aquellas jurisdicciones que tienen implementada la legalización digital de documentos notariales, nativos digitales o digitalizados, el documento notarial digital legalizado digitalmente tiene potencialidad circulatoria en todo el territorio de la Nación en los términos del art. 293 CCyC. Cada colegio notarial o de escribanos, de cada demarcación estadual, debe permitir el acceso a sus repositorios/archivos/sistemas de guarda a notarios de todo el territorio de la Nación, para verificar la existencia tanto de la legalización como del documento legalizado, a través de los denominados "Códigos QR", "Códigos Seguros de Verificación", "Códigos de Verificación Seguros" y/o el procedimiento informático implementado para verificar informáticamente la exactitud e integridad del documento.

8. Con la aparición y circulación de los testimonios notariales digitales adquiere mayor y significativa importancia el correcto y estricto ejercicio de los deberes funcionales notariales, en particular los vinculados con las atestaciones documentales y los estudios de títulos antecedentes respecto de los documentos protocolares matrices. La publicidad cartular adquiere igualmente una significativa importancia (arts. 361, 374, 381, 756, 1893, 1902 CCyC, entre otras normas). La buena fe negocial, como habitualmente ocurre en sede notarial, debe ser especialmente resguardada (arts. 9, 961 CCyC).

9. Al registro inmobiliario, conforme la escasa normativa vigente en las pocas demarcaciones que permiten las inscripciones virtuales, debe ingresar el documento notarial, tanto en soporte papel como en soporte digital o electrónico, que cumpla con los requisitos de los arts. 2 y 3 de la ley RPT, en especial: art. 2º "a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles;... c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales": art. 3º: "...deberán reunir los siguientes requisitos: a) estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmen-

te corresponda; b) tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien está facultado para hacerlo; c) revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismos o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable". Se recomienda proponer una modificación legislativa que admita la presentación al RPI de una copia digital de la escritura matriz, con firma digital del notario autorizante y validación del colegio, para su inscripción, sin necesidad de ingresar la copia o testimonio notarial original en cualquier soporte.

10. La nota de registración que circulará debe contar con la firma digital del registrador y debe contener embebido –o vinculado tecnológicamente por el procedimiento informático que asegure la inescindibilidad de ambos documentos y su permanente referencia mutua– el documento notarial en soporte digital con vocación inscriptoria.

11. Cualquier atestación a una copia o testimonio notarial digital debe implementarse mediante una Nota Marginal Digital unida inescindiblemente al documento digital en virtud del procedimiento informático que cada jurisdicción determine. El sistema informático de cada colegio debe permitir que el único documento digital que se pueda visualizar sea el que contiene todas las notas marginales que lo modifican.

12. La exigencia funcional del art. 23 LRN 17.801 de, previo a la autorización del acto dispositivo inmobiliario, tener a la vista el "título" pertinente, se cumple con la visualización y comprobación de su integridad y vigencia en los términos de lo indicado en los puntos anteriores. El análisis y desarrollo integral del estudio de títulos antecedentes –sobre documentos notariales matrices en soporte papel– cobra significativa importancia.

13. Los sistemas informáticos de los colegios notariales o de escribanos, deben contemplar la posibilidad de poder verificar la validez y condiciones de vigencia de una firma digital de un notario, al tiempo de su emisión (Informe de Vigencia a un momento determinado).

14. En la dimensión digital, la función que el sello profesional cumple en la dimensión papel, no prevista en la legislación de fondo (CCyC) sino en las leyes reglamentarias notariales locales, queda cumplimentada

con la validación de la firma digital del notario por parte de los sistemas informáticos de los colegios (firma de sistema, firma de proceso, certificado de validación, etc.) que, además, deben certificar que el mismo notario se encontraba, en ese momento, en pleno ejercicio de su función pública notarial, siempre que esta función se encuentre contemplada normativamente. Las legislaciones y reglamentos notariales deben ajustarse y cumplir este precepto.

15. La única forma de acreditar la fidelidad de la copia o testimonio con su original matriz, en cumplimiento de los principios de integridad y exactitud, tanto en la dimensión papel como en la dimensión digital, se logra con el cotejo con el documento notarial original matriz, en soporte papel. Se recuerda que conforme art. 299 *in fine* CCyC, "Si hay alguna variación entre ésta y la copia o testimonio, se debe estar al contenido de la escritura matriz".

16. Al insertarse en el protocolo notarial matriz –soporte papel– la nota marginal correspondiente a la expedición de la copia o testimonio en los términos del art. 308 CCyC, además de los recaudos generales y especial exigidos por cada legislación, debe dejarse expresa mención respecto del tipo de soporte en que se expidió la copia o testimonio.

17. Durante el proceso de inscripción registral inmobiliaria, si se hubiere optado por la vía virtual y fuere necesaria la autorización de escrituras rectificatorias, complementarias y/o aclaratorias, la primera copia o testimonio que de ellas se expida deberá igualmente serlo en soporte digital, vinculado tecnológicamente a la copia o testimonio digital que corresponda, mediante el procedimiento informático que el colegio y/o la autoridad registral dispusiere. Esta vinculación deberá mantener la inescindibilidad de ambos documentos digitales.

18. Para los casos de pérdida, destrucción y/o extravío de una copia o testimonio notarial digital, por el motivo que fuere –como ocurre en la dimensión papel–, deberá dejarse constancia de ello en la matriz protocolar en soporte papel y, previo agregado de una nota de rogación y/o la orden judicial pertinente, conforme lo dispone el art. 308 CCyC, expedirse una segunda o ulterior copia o testimonio, en el soporte que expresamente indicare la persona con interés legítimo para ello.

19. Debe abordarse de inmediato el estudio para la implementación de un sistema que permita a un notario de otra jurisdicción, incorporar a una primera copia o testimonio digital de una escritura pública autorizada en otra demarcación, una nota marginal que, además, deberá estar inescindiblemente unida a aquella, por el procedimiento informático que se estableciere. La unificación y/o la interrelación y/o la coordinación de las plataformas de los distintos colegios del país constituye no sólo un desafío que se debe acometer de inmediato, sino toda una necesidad para consolidar la seguridad jurídica en la circulación virtual de los documentos notariales.

20. Por las mismas razones, debe evitarse la posibilidad técnica actual de apertura del testimonio digital en distintos lugares al mismo tiempo.

21. La exhibición de la copia o testimonio (primera o ulterior según el caso) de la escritura pública de poder, en los supuestos contemplados por el art. 363 CCyC, por parte del representante a los terceros interesados, en los casos de sustentarse en soporte digital, se cumple acabadamente con el acceso al sistema informático o de gestión documental de cada colegio, con claves de acceso y procedimientos de seguridad que la normativa contemplare, que permita acreditar que la copia o testimonio digital fue expedido respetando las disposiciones vigentes, que el notario autorizante estaba en ejercicio de sus funciones al insertar su firma digital, y que no existe ninguna nota marginal y/o comunicación de su revocación. La exigencia contemplada en el art. 374 CCyC se cumple, luego de este análisis, imprimiendo en soporte papel el documento que aparece en la pantalla y firmándolo ológrafamente el notario interviniente, o reproduciéndolo en un archivo digital con la firma digital del mismo notario, validada por el sistema informático del colegio. En ambos casos, se tratará de una simple copia del documento notarial digital. El control y cotejo, en los términos del art. 299 CCyC con la matriz protocolar, adquiere mayor importancia, en especial para la prevención de modificaciones en los documentos informáticos no trasladadas a su matriz documental en soporte papel. Si el poder fue otorgado en otra demarcación, deberá contar con la legalización digital emitida por el colegio notarial o de escribanos que corresponda. Se cumple con lo dispuesto por el art. 307 CCyC imprimiendo en soporte papel el documento digital que observa en pantalla, e incorporándolo al Protocolo además de cumplir, muy especialmente y con el objeto de sustraerlo del tráfico jurídico en el caso que se trate de un poder para un único asunto, con lo indicado en el siguiente punto 22.

22. De revocarse un poder cuya primera copia o testimonio obra en soporte digital, mediante escritura pública, el notario autorizante debe comunicar esta revocación en forma inmediata: a) al sistema informático del colegio al cual pertenece el notario autorizante del poder que se revoca; b) al propio notario autorizante o; c) al Archivo de Protocolos Notariales, según el caso.

23. Hasta tanto se avance en forma significativa con la adecuación normativa que permita regular todos los supuestos analizados, y se ajusten simultáneamente los sistemas de seguridad informática y acceso a la información, se recomienda que toda copia o testimonio expedida en soporte digital cuente con la legalización electrónica o digital del colegio de escribanos/notarial de la respectiva jurisdicción.

24. El art. 11 LFD requiere una específica interpretación en materia de instrumentos públicos notariales, toda vez que no tiene en cuenta ni contempla el principio de matricidad, esencial en la función pública notarial y que, en el estado actual de nuestra legislación, como lo han sostenido la 33 Jornada Notarial Argentina (Bariloche, 2018) y las 27º Jornadas Nacionales de Derecho Civil (La Plata, 2019), se concentra exclusivamente en el soporte documental papel.

25. Se impone, a todo el notariado argentino, el enorme desafío de continuar siendo estricto en el cumplimiento de las operaciones de ejercicio profesionales-funcionales, tendientes a la expedición de copias o testimonios, debiendo extremarse los recaudos institucionales, informáticos y funcionales para prevenir, evitar y/o atenuar en grado sumo, toda situación que permita multiplicar la existencia de copias de la misma escritura pública.

26. Se reitera la necesidad, hasta tanto se encuentre desarrollada una plataforma notarial nacional, de que los sistemas informáticos desarrollados por los colegios de escribanos/notariales del país, permitan, en forma indubitable, asegurar la accesibilidad, perdurabilidad, significado unívoco, integridad, posibilidad de detectar modificaciones, y conservación de los documentos notariales digitales emitidos en cada demarcación. Se recomienda, en tanto no exista una plataforma notarial nacional, que estos mismos sistemas informáticos deben permitir el acceso a los notarios de todo el país.

## VI. CONSIDERACIONES FINALES

Si bien el documento notarial digital actualmente constituye una actuación de excepción en el contexto notarial nacional y para la población en general, además de presentarse, en la generalidad de los casos como sociológicamente extraño, no puede negarse que constituye una realidad que llegó para quedarse y contribuir primordialmente con la circulación en el tráfico jurídico en el mundo moderno.

La prudencia, la gradualidad y la regulación expresa, precisa, de los procedimientos notariales a observar en este novedoso tema para nuestro país, de la circulación de documentos notariales en el espacio virtual, debe ser el “norte” que guíe tanto a cada notario como a los colegios.

Lograr el desarrollo de la función notarial y en particular de los documentos notariales en soporte digital, en forma homogénea en todo el territorio de la Nación, también se constituye en una necesidad impostergable.

Alcanzar el desarrollo de una infraestructura informática, de sistemas, plataformas y comunicaciones estandarizadas para todo el notariado argentino, como ocurre en la mayoría de los países de la Unión, es hoy un objetivo imprescindible.

El mayor desafío lo constituye la preservación en la instrumentación pública digital, de la esencia del documento notarial auténtico, sólida base de la Paz Social, magistralmente resumida por Francisco Martínez Segovia: **Seguridad, Valor, Permanencia.**







Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

Áreas y Comisiones Asesoras

**PRESIDENTE** / Guillermo Aníbal LONGHI

Coordinación de gestión

Consejo Federal del Notariado Argentino (CFNA)

Coordinación con delegaciones

Relaciones políticas

Unión Internacional del Notariado (UINL)

**VICEPRESIDENTE 1°** / Maximiliano MOLINA

**Archivo de Actuaciones Notariales**

Bucciarelli; Emilio Eduardo Ballina Benites; Carolina Verónica Seoane; Estela María Zubiaurre

**Centro Institucional de Mediación**

**Departamento de Registros Especiales**

**Comisión de Noveles**

Catalina Malara; Santiago Pinto; Felicitas Bruzzo; Ana Clara Sabatini Ayarra; Macarena Morcillo; Catalina Vattuone Marti; Micaela Saénz Basilaki; Agustín Miralles

**Departamento de Inspección General**

**Comisión de Concursos**

María Cecilia López (Presidente); Gastón Erramouspe; Gustavo Emanuel Mittica; Estefanía Casati; Natalia Blasi

**VICEPRESIDENTE 2°** / Haydée Sabina PODREZ YANIZ

**Tribunal Notarial**

tón Renato di Castelnuovo; María Isabel Tomizzi; Juan Andrés Bravo

**Asesoría Notarial Personalizada**

**Universidad Notarial Argentina (UNA)**

**Comisión de Regularización Dominial**

Cora María Barreto Peltzer (Presidente); Marcela Marta Voiscovich; Valeria María Pierrot; Esteban Bedoya; Giselle Paola Eiras Deniche; Daiana Pérez; Juan Luis Cadierno

**Delegados de la UNA**

**Oficina de Regularización Dominial y Vivienda Social**

**Comisión de Compromiso Social, Vivienda y Hábitat**

Manuel José Carricajo (Presidente); Marina María Copello; Pablo Javier Courett; María Jimena Brusco; Malena Malacalza; Roberto Pablo Silbert; Francisco Alejandro Chicote; María Felisa Mendizábal

**Tribunal de Control de los RNRD**

**Comisión de Género y Derechos Humanos**

Marcela Viviana Spina (Presidente); Kelina Dinet López; René Carlos Casas; María Lucia Cajarville; Adriana Myrtha Sosa; Josefina Duco; Lucía Gianfrancesco; Pilar Guardia

**Comisión de Legislación y Jurisprudencia**

Mariana Hefling (Presidente); Juana Bovati; Cecilia Dubini; María Paula Etchart; Santiago Falbo; Gas-

**Comisión de Congresos, Jornadas y Encuentros**

Tomás Augusto Lamber (Presidente); Vilma Claudia Rosello; María Elina Molinari; María Luz Berterretche Mateos; Gabriela Dina Piccardo; Maximina Zabala; Luciano Chávez; Guadalupe Astrid Tarapow

**SECRETARÍA DE GOBIERNO /Carina PÉREZ LOZANO**

**Relación con ARBA**

**Relación con la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad**

**Relación con las municipalidades**

**Instituto de Derecho Registral**

**Asesoría Tributaria**

**Relación con la Dirección Provincial de Personas Jurídicas y el Ente Provincial**

**Comisión de Asuntos Fiscales y Administrativos**

Nicolás César Máspoli (Presidente); María Losardo; María Alejandra Re; Valeria Lourdes Dorantti García; Brígida Gloria Raffo; Patricia Edith Montes; Juan Ignacio Rodríguez; Bárbara Drake; Osvaldo Natalio Togni; Silvia Gabriela Giler

**Comisión de Asesores Registrales**

Magdalena De Vega; Alfredo Ceferino Troilo Marcos; Viviana Rita María Pellegrino de Scotto Lavina; Martín Pagni; Milena García; Mariana Armendáriz; Ana Antonieta Lavecchia; Gustavo Aníbal Bras; Delia María Miranda; Mario Germán Bordenave; Luis Felipe Basanta; Verónica Estela Gervasi; Laura Inés Vázquez; Gabriela Alejandra Vaccaro; Andrés Pianzola; Guillermo Borges; Ana Luisa Hijano

**Comisión de Personas Jurídicas**

Marcos Heredia (Presidente); María Luján Alejandra Lalanne de Pugnaroni; Manuel Aguilera; Dora Nancy Fiorentini; Esteban Roberto Ebrecht; Leonardo Daniel Villegas; Andrea Daniela Bordicelli; María de las Mercedes Lynn Berecibar

**SECRETARÍA DE ASUNTOS PREVISIONALES / María Paula VELILLA**

**División Atención de la Salud**

**División Jubilaciones y Subsidios**

**División Préstamos y Turismo**

**Comisión de Atención de la Salud**

Natalia Martínez Dodda (Presidente); Cecilia Gentilini; Sandra Mirna Fernández; Paula Benegas Laria; Ramiro María Flores; Pablo Alejandro di Giano; Laura Marisa Patricio; Isabel Rosana Soto; Aldana Miliozzi; María del Rosario Berterretche Mateos; Juan Pablo Giannini; María Lía Iriarte; María Fernanda Lorenzo Mendy; Mónica Esther Saluppo; Gustavo Alfredo Silva; María del Rosario Paso; Rosario Zabala

**Comisión de Jubilaciones y Subsidios**

Laura Susana Montani (Presidente); Susana María Wallace; María del Carmen Gaudino; Adrián Favellis; Carlos Guillermo Ríos; Marcos Meas; Horacio Ramón Iribarren; Marta Mabel Inorreta

**Comisión de Préstamos y Turismo**

Pedro Abel Ilarregui (Presidente); Eugenia Irene María Bagnoli; Roberto Lucas Casella Mateo; Matías Wertheimer; María Florencia Moussou; Daniel Cristian Franco; Juan Pedro Calou; Gustavo Carlos Görg

## **SECRETARÍA DE APORTES / Diego Daniel de SAN PABLO**

### **Asesoría de Aportes**

### **Coordinación de comisiones**

#### **Comisión de Aportes**

Marina José Catania (Presidente); Josefina Laurens; Jorge Daniel Biglieri; Santiago Martín Taborda; Eugenia Inés Zarranz; Marcia Della Rosa; Sonia Mabel Cardozo; Fernando de Salas

#### **Comisión de Interpretación de Arancel y Facturaciones Notariales**

Pablo Morrone (Presidente); Verónica Echeverría; Alexis Baltazar Molina; Cecilia Cuitiño; Sebastián Mariano Dusserre; Sebastián de Salas

### **Comisión de Deportes y Recreación**

Carla Merlini (Presidente); Julián Eduardo de Marco; Fiorella Cacace; Francisco Amaya; Raúl Fernando das Neves Vargues; Fausto Felipe Basanta; Juan Manuel Espil; Luciano José Loraschi

## **SECRETARÍA DE RELACIONES INSTITUCIONALES / Carlos Agustín SÁENZ**

### **Curso de Ética**

### **Escuelas apadrinadas**

### **Federación de Entidades de Profesionales Universitarios (FEPUBA)**

### **Departamento Comunicaciones**

### **Biblioteca Jurídica Central "Dalmacio Vélez Sarsfield"**

### **Fundación Editora Notarial (FEN)**

### **Revista Notarial**

### **Boletín Informativo**

### **Sistema Orgánico de Información Notarial (SOIN)**

### **Convenio con la Fundación Æquitas**

### **Taller de Producción Gráfica**

### **Sitio web institucional ([www.colescba.org.ar](http://www.colescba.org.ar))**

### **App institucional**

### **Redes sociales**

### **Apostillas**

#### **Comisión de Extensión Cultural**

Ana María Unchalo (Presidente); María Cecilia Sacoski; Otilia del Carmen Zito Fontán; Sol Togni; Ariel Martín Moreno; Nilda Beatriz Rosa; Gerardo Agustín Clavin; Haydée Susana Maggiolo; Silvia Elena Ugalde

#### **Comisión de Comunicaciones**

Federico Ledebur (Presidente); María Natalia Sequeiro; Gonzalo Matías Vásquez; Valeria Scarrano; Aurelio García; Mariano Carleschi Gil; María Soledad Ríos; Mariano Costanzo

#### **Comisión de Imprenta**

Paola Julieta Pierri (Presidente); Emiliano Piva Fernández; Esteban Tisnés; Betiana Marcela Palladino; Gloria Beatriz Voda; Delfina Etchart; Joaquín Néstor Barreneche; Daniela Valeria Zubillaga

## **SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN / Francisco Eitel BARRETO PELTZER**

### **Departamento de Recursos Humanos**

Moral; Estela Luis; Marcela Elisabet Pizarro; Leandra Alesia Finochietto

### **Comisión de Personal y Administración**

María Florencia Perís (Presidente); Rodrigo Aguirre; Laura Bresso; Mariana Rospide; Mariana

**SECRETARÍA DE INFORMÁTICA / Andrés MARTÍNEZ (h)**

**Desarrollos informáticos para el notariado y la administración**

telnuovo, María Itatí Longhi, Mauro Miguel Mujica, Sebastián Lassalle, Emilio Cervini, Néstor Daniel Lamber, Rodolfo Vizcarra y Agustín Valenti.

**Instituto de Documentación Digital**

Walter César Schmidt, Carlos Agustín Sáenz, Santiago Francisco Oscar Scattolini, Franco di Cas-

**TESORERÍA / María Beatriz AGUIRRE**

**Comisión de Seguros**

Armando Luis Arcone (Presidente); Joaquín Santino Rubinetti; Pablo Alexander Balero Reche; Mercedes Gabella; Carlos Martín Pertierra; María Belén Suares; Patricio Tomás Street

**Comisión de Finanzas**

Diego Gustavo Giacomelli (Presidente); Alejandro Alvarado; Federico Lallement; Pedro Salvador Cocozza; Eduardo José Bras; Federico Travascio; Nicolás Cavagna; Patricio Rodolfo Villamayor

**Comisión de Bancos**

Juan Antonio Vilanova (h) (Presidente); Ricardo Vaquero; Francisco Calou; Fernando Olaberría; Emmanuel Miguel Ojeda Georgieff; María Gracia Benvenuto; Amalia Suhilar; Enrique Javier Jonas

**Comisión Especial Registral**

Fernando Gabriel Sánchez (Presidente); Maisa Di Leo Recalde; Simón Enrique Labaqui; Fernando Esteban Lagae; Jorge Ignacio Cambet; Pablo Hugo Migueles

**PROTESORERÍA / Santiago Francisco Oscar SCATTOLINI**

**Comisión de Edificios**

Alejandro Alberto Glaría (Presidente); Franco de Zorzi; Rubén Santiago Stradiot; María Inés Ursino; Camila Santos; Mauro Lionel Antinori; Hernán Itoiz; Ana Laura Bastián

Paladino Toledo; Christian Mauricio Flavio Troglio; Teresa María de los Milagros Gasparin; Eduardo Mario de Jesús Rivarola; Luis Eugenio Manassero Vilar; Ernesto Carlos Antollini; Claudio Martin Rieu; Ignacio D. Fioramonti; Lucas Pablo Espósito; Gastón Javier Bavera; María Silvina González Taboada; Norberto Gustavo Soler; María Eugenia Monarca; Eduardo Atilio Brizuela; Fernando Riaño Laboranti

**Comisión de Hacienda**

Juan Ignacio Cavagna (Presidente); Maricel Hermida; Esteban Horacio Colabella; Luca Emanuel

# Organismos Notariales

## Archivo de Actuaciones Notariales

### Centro Institucional de Mediación

Directora: Graciela Beatriz Curuchelar  
Secretaria: Carla Gabriela Balducci  
Tesorera: Graciela Vilalta  
Colaboradora: María Cristina García  
Colaboradora académica:  
Mariana Rospide

### Departamento de Inspección General

Inspectora General: Paula Mariana Marello  
Cuerpo de inspectores:  
Inés Bulos, María Cristina Catalano, Ramiro Hernán Ceballos Depaoli, Silvia Elena Doratti, Diego Gargaglione Asorey, Julieta Glaría, María Cristina Iglesias, Valeria Alejandra Lencina, Marta Catalina Loidi, María Antonia Maggi, Luis Alberto Milani, Virginia Milani, Evangelina Moreno, Mariano Osvaldo Nápoli, María de los Ángeles Pablos, Selene Eva Posteraro Sánchez, Liliana Rodríguez Ferro, Matías Scandroglio

### Departamento de Registros Especiales

(Registro de Testamentos, Registro de Rúbrica de Libros de Consorcios de Copropietarios - Ley 13.512 y Registro de Actos de Autoprotección)  
Directora: Julia Alvarado

## Fundación Editora Notarial

### Comité Ejecutivo

Presidente:  
Guillermo Aníbal Longhi  
Vicepresidente y Director Ejecutivo:  
Carlos Agustín Sáenz  
Tesorera: María Beatriz Aguirre  
Secretaria: Carina Pérez Lozano  
Vocales: Sebastián Lassalle y Silvina Verónica Bento

### Tribunal Especial de Control del Funcionamiento de los RNRD

Miembros titulares:  
Alberto David López  
Osmar Ariel Pacho  
Miembros subrogantes:  
Luis Felipe Basanta  
Silvia Nelly Fernández de Ayan



## **Consejo Directivo**

**Rector** Sebastián Justo Cosola

**Vicerrector** Eduardo Gabriel Clusellas

**Secretaria General** Karina Vanesa Salierno

**Prosecretaria** Elba María de los Ángeles Frontini

**Tesorero** Fernando Gabriel Sánchez

### **Consejeros**

Natalia Martínez Dodda

Martín Leandro Russo

Rodolfo Vizcarra

### **Doctores Honoris Causa**

Rafael Núñez Lagos (†)

José María Mustapich (†)

Carlos Alberto Pelosi (†)

Juan Vallet De Goytisolo (†)

Aquiles Yorio (†)

Alberto Villalba Welsh (†)

Carlos Cossio (†)

Ángel Martínez Sarrion (†)

Mauro Cappelletti (†)

Manuel Fraga Iribarne (†)

Augusto Mario Morello (†)

Eduardo M. Favier Dubois (P) (†)

Jorge H. Alterini (†)

Félix Alberto Trigo Represas (†)

Eduardo Antonio Zannoni (†)

Luis Moisset De Espanés (†)

Natalio Pedro Etchegaray

Rubén Compagnucci De Caso

Isidoro Lora-Tamayo Rodríguez

Manuel Atienza

Néstor Oscar Pérez Lozano

Sedes:  
Avda. 51 N° 435  
(B1900AVI) La Plata  
Calle Guido 1841  
(C1119AAA) Buenos Aires

## Organismos con sede en el Colegio

### **Tribunal Notarial de la Provincia de Buenos Aires**

Presidente: María Nélide Dómina  
Miembros titulares:  
Silvia Alicia Suárez Bras  
Jorge Daniel Biglieri  
Miembros subrogantes:  
Eduardo Mario de Jesús Rivarola  
Daniela Fernanda Villoses  
María Eugenia Monarca

### **Asociación de Jubilados y Pensionados Notariales**

Presidente: Olga Raquel Frickel  
Vicepresidente: Beatriz Alejandra López Cafasso  
Secretaria: Graciela Angela Lobato  
Tesorero: Gabriel Arturo García  
Vocales titulares:  
Mirta Gladys Negrelli  
María Susana Torlo  
Leyla Leonor Palumbo  
Vocales suplentes  
Ana María Unchalo  
Silvia Martinelli  
Martha Beatriz Salas de Mallo Rivas  
Revisores de cuentas:  
Alba Graciela Micheletti  
María del Carmen Gaudino  
Gladis Isabel Acosta de Perugini  
Revisores de cuentas suplentes:  
Mabel Eulalia Rodríguez  
Martha Martorelli

### **REVISTA NOTARIAL ES MIEMBRO DE LA ASOCIACIÓN DE LA PRENSA TÉCNICA ARGENTINA**

#### **Distinciones recibidas:**

Accésit al Premio APTA - RIZZUTO año 1967 en la Categoría Revistas Especializadas  
Premio APTA - RIZZUTO año 1974 a la Mejor Publicación Científica Argentina  
Premio APTA - RIZZUTO año 1995 a la Trayectoria en la Categoría Publicaciones Científicas  
Segundo Accésit al Premio APTA - RIZZUTO año 1999 en la Categoría Publicaciones Científicas  
Premio APTA - RIZZUTO año 2004 en Reconocimiento a la Trayectoria por sus 110 años de aparición ininterrumpida al servicio del periodismo especializado  
Primer Accésit APTA - RIZZUTO año 2008 en la Categoría Revistas pertenecientes a Instituciones  
Segundo Accésit APTA-RIZZUTO año 2012 en la Categoría Tapas  
Primer APTA - RIZZUTO año 2017/18 a la mejor Revista de Instituciones.





