

## 44° JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

### “E- NOTARIADO: POSIBLES NUEVAS FUNCIONALIDADES”

#### **TEMA 3:**

“Ejercicio Notarial en la Era Digital”

#### **Coordinador:**

Not. Walter C. SCHMIDT

#### **Subcoordinador:**

Not. Sebastián LASSALLE

#### **Categoría:**

Trabajo en equipo

#### **Autores:**

Bragadini, Franco (franco.bragadini@colescba.org.ar)

Longhi, María Itatí (mariaitatilonghi@gmail.com)

Troglio, Christian Mauricio Flavio (escribaniatroglio@yahoo.com.ar)

## **Sumario.**

Ponencias. / E-Notariado. Conceptualización. / Servicios Disponibles: Servicios disponibles para el Ciudadano. Servicios disponibles para el notario. / La experiencia en la utilización de E- NOTARIADO en las diferentes provincias. / El uso de la Plataforma de Actuación Notarial a Distancia (PAND), a través de E- NOTARIADO. / Almacenamiento de las Actuaciones digitales en E- NOTARIADO. / Almacenamiento de Actuaciones Digitales en Mi Argentina. / Utilización de E-NOTARIADO por parte del Servicio exterior de la Nación. / Publicidad cartular. Interoperabilidad de notas entre actuaciones digitales de diversas jurisdicciones. / Legajo digital. / Personas en situación de vulnerabilidad frente a la digitalización del mercado inmobiliario. / El Problema. Consentimiento Digital y Nuevas Formas de Desigualdad. / Marco Normativo: Exigencias del Ordenamiento Jurídico. / Digitalización y Vulnerabilidad: Una Relación Crítica. / Reconfiguración de la Función Notarial. / Propuesta: Hacia un Estándar de Accesibilidad Jurídica Digital. / Conclusiones.

## ***Ponencias.***

- Se sugiere que E – NOTARIADO opere como un reservorio de actuaciones notariales digitales, para que el ciudadano pueda acceder a consultarlas y descargarlas de manera rápida y sencilla.
- En una etapa posterior, se propone acordar con el Estado la vinculación de E-NOTARIADO con Mi Argentina, para poder visualizar las actuaciones notariales digitales a través de la aplicación.
- Se propone la creación de un reservorio dentro de E- NOTARIADO para almacenar la documentación habilitante de las escrituras públicas, la que podría ser consultada a través de un código QR agregado al protocolo.
- La función notarial debe ser reconfigurada en entornos digitales como garantía de accesibilidad jurídica, comprensión efectiva y tutela preventiva, pudiendo el notario actuar como apoyo institucional en la formación del consentimiento, sin perjuicio de la incorporación de herramientas tecnológicas bajo control humano en línea con el principio “human in command”.
- Se recomienda consolidar las plataformas notariales existentes como herramientas de accesibilidad jurídica, asistencia al usuario y custodia segura de la documentación digital, fortaleciendo su rol como entornos jurídicos calificados que garantizan inclusión y seguridad jurídica preventiva en la contratación inmobiliaria digital.

## **1. E-Notariado. Conceptualización. Servicios.**

Desde hace años el notariado de la Provincia de Buenos Aires, viene acompañando el desarrollo tecnológico, creando sistemas y aplicaciones que permiten ejercer la función notarial haciendo uso de todas las herramientas digitales actuales, con el objetivo de brindar mejores servicios a los requirentes.

Prueba de ello es la creación de los folios de actuación notarial digitales, los módulos de actuaciones digitales y de firma digital, el otorgamiento de firma digital a todo el notariado, y dentro de los avances más recientes podemos mencionar la creación de la Plataforma de Actuación Notarial a Distancia (PAND).

Como es conocido el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, celebró convenios de colaboración tecnológica con otros Colegios de Escribanos del país, brindándoles la posibilidad de utilizar los servicios digitales desarrollados por el mismo.

Como resultado de lo antes dicho, es que hoy en día muchos de los notariados de las provincias del país, utilizan las diferentes utilidades creadas por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, erigiéndose E- NOTARIADO como portal del notariado argentino, garantizando la seguridad jurídica como pilar fundamental de la actuación del escribano.

El portal posee servicios específicamente reservados al ciudadano y al notario en forma independiente. En materia de accesibilidad, es adaptable a cualquier tipo de dispositivo, y permite que el ciudadano acceda con facilidad.

## **2. Servicios Disponibles.**

En cuanto a los servicios disponibles, debemos clasificarlos en aquellos que se encuentran a disposición del ciudadano o del notario.

### **a. Servicios disponibles para el Ciudadano:**

El portal posee dos servicios disponibles para la comunidad. En primer lugar el ciudadano puede acceder al uso de la Plataforma de Actuación notarial a Distancia (PAND), pudiendo solicitar una actuación, contactando a un notario y realizar trámites sin desplazarse hacia la escribanía.

Por otra parte también la comunidad puede acceder al verificador de documentos notariales. Esta herramienta permite al ciudadano confirmar la autenticidad de los documentos notariales con los que toma contacto de una manera rápida, segura y sencilla, pudiendo visualizar su contenido, sus archivos adjuntos, la información de cada firma digital inserta en él, y conocer si se trata de la última versión del documento, así como también sus legalizaciones en el caso de que las tuvieren.

*b. Servicios disponibles para el notario.*

Dentro de los servicios disponibles para los notariados de las provincias que han celebrado los convenios de colaboración tecnológica con el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, se encuentran el acceso a la PAND, a Actuaciones digitales, a legalizaciones digitales, a la verificación de documentos digitales, y a la Registración de Autorizaciones de salida de menores al exterior y sus revocaciones.

**3. La experiencia en la utilización de E- NOTARIADO en las diferentes provincias.**

Hoy en día el uso de E-NOTARIADO es diverso en cada provincia, ya que algunas de ellas utilizan todas sus funcionalidades, y otras únicamente determinadas funciones, dependiendo del convenio que hayan celebrado en particular.

**4. El uso de la Plataforma de Actuación Notarial a Distancia (PAND), a través de E- NOTARIADO.**

El ciudadano puede solicitar una actuación notarial a distancia por medio de la PAND con un notario, el cual le certificará las firmas que se estampen en el instrumento, a través de una videoconferencia en la cual validará su identidad a través de RENAPER, o bien manifestará que la persona es de su conocimiento. Una vez certificado el documento el notario subirá el documento certificado a la plataforma y a partir de allí quedará disponible para que el ciudadano lo visualice, descargue o conserve para cuando lo necesite. Una vez finalizada la actuación a distancia, ésta se cierra y se conserva en los servidores del Colegio de escribanos.

Hoy en día los trámites disponibles para realizar a través de la plataforma son aquellos para los cuales se requiera una certificación de firmas como por ejemplo, toda clase de contratos, Formularios, Autorizaciones de manejo, Autorizaciones para salir del país, Autorizaciones y poderes que no se requieran hacer por escritura, entre otro tipo de trámites.

La plataforma se encuentra exclusivamente manejada y controlada por el Colegio de Escribanos, lo que garantiza su seguridad, y el ciudadano deberá ingresar validando su identidad con algunas de las claves de ARCA, ANSES o MI ARGENTINA.

### ***5. Almacenamiento de las Actuaciones digitales en E- NOTARIADO.***

Consideramos que E- NOTARIADO tiene una gran potencialidad para convertirse en un reservorio de actuaciones notariales digitales para el requirente, no solo de aquellas que se hayan realizado a través de PAND, sino también de aquellas realizadas en presencia del notario.

De esta manera, todas las actuaciones notariales que se expidan digitalmente, podrían almacenarse dentro de E- NOTARIADO, creando así un reservorio que permita al requirente consultarlas, descargarlas, y reenviarlas. El ciudadano podría almacenar actuaciones notariales como testimonios digitales de autorizaciones para viajar de menores de edad, testimonios digitales de poderes, testimonios digitales de autorizaciones para conducir vehículos, o certificaciones digitales de firmas de diversos instrumentos, entre otros, dentro de su usuario personal.

Esta sistematización de documentos, debería ir acompañada de la carga de datos estructurados por parte del notario, lo que permitirá vincularlas al usuario del requirente. Además, permitiría tener una mayor información sobre todas las actuaciones digitales efectuadas lo que también redundaría en beneficios en materia de estadística, e información para brindar colaboración al Estado.

## **6. Almacenamiento de Actuaciones Digitales en Mi Argentina.**

Como una propuesta más superadora, una vez creado el reservorio personal dentro del portal, consideramos que sería interesante trabajar en su integración con la aplicación “Mi Argentina”, permitiendo al ciudadano, tener sus actuaciones notariales en la App Mi Argentina, lo que sería de gran utilidad para los requirentes.

De esta manera, además de la documentación actualmente disponible dentro de la misma, se podrá incluir todo tipo de documentación notarial expedida digitalmente.

Algunos de los documentos que podrían incluirse, serían las Autorizaciones de menores para salir del país, realizadas en presencia del notario y expedidas digitalmente, o aquellas que se hayan efectuado a través de PAND. Entendemos que al encontrarse registradas en el sistema de la Dirección nacional de Migraciones, la posibilidad de que exista interoperabilidad entre la base de datos sería viable luego de las negociaciones pertinentes.

Otro de los documentos notariales que podrían incluirse serían Autorizaciones para conducir Vehículos realizadas ante escribano, las que también se encuentran registradas en la Dirección Nacional de los Registros nacionales de la Propiedad del Automotor y Créditos Prendarios por el notario, por lo que también consideramos viable la interoperabilidad entre los sistemas, también luego de las negociaciones pertinentes.

Para finalizar, otra de las actuaciones notariales que podrían incluirse, y que sería de utilidad para el ciudadano, serían testimonios digitales de poderes, certificaciones digitales de copias de documentación personal, brindando una gran comodidad en el acceso a dichos documentos, pudiendo consultarlos y reenviarlos en caso de ser necesario.

## **7. Utilización de E-NOTARIADO por parte del Servicio exterior de la Nación.**

En aquellos casos en que las embajadas y consulados autoricen actos notariales, consideramos conveniente se ponga a disposición la utilización de folios digitales a través de E-NOTARIADO para la expedición de testimonios digitales de dichas actuaciones, a fines de simplificar y evitar el envío de la documentación en papel.

## **8. Publicidad cartular. Interoperabilidad de notas entre actuaciones digitales de diversas jurisdicciones.**

Las situaciones jurídicas insertas en un instrumento se exteriorizan a través de la publicidad instrumental que tiene por finalidad generar su conocimiento o comprensión. El instrumento puede definirse como escritura papel o documento con que se justifica o prueba algo. Algunos autores optan por elegir la expresión “publicidad instrumental”, dado que “cartular” vincula a la noción de cartulina y papel.<sup>1</sup> Sostenemos entonces que la publicidad instrumental, o cartular, entendida como la que emana del instrumento, logra su finalidad con independencia de su soporte, sea éste papel o digital.

Marcelo Urbaneja define que la publicidad cartular en el ordenamiento jurídico argentino es tratada como uno de los medios de dotar de cognoscibilidad a los derechos reales inmobiliarios y sus mutaciones y limitaciones, para permitir a titulares y terceros la invocación de las distintas situaciones jurídicas en su favor.<sup>2</sup>

La publicidad cartular, conlleva la seguridad preventiva y tiene especial relevancia a la hora de calificar la buena fe del sujeto negocial. Se concreta en la posibilidad que tiene el interesado en conocer la extensión, amplitud o limitación del derecho real. Tiene una enorme relevancia como complemento de la publicidad registral y posesoria.<sup>3</sup> En sus distintas manifestaciones, podemos ubicarla respecto de los derechos reales en cuanto al contenido del instrumento como también en las notas insertas en los títulos portantes, pero además observamos su relevancia en relación a la representación voluntaria.

La función de la publicidad cartular, se apoya en el principio de oponibilidad del instrumento que establece que el contenido de un instrumento público es invocable frente a cualquiera que haya conocido o debía conocer su existencia y contenido y tiene una innegable importancia respecto de la buena fe del tercero interesado.<sup>4</sup> Surge

---

<sup>1</sup> Correspondería utilizar el adjetivo “instrumental”, Alterini, Jorge H.; Alterini, Ignacio E.; Alterini, María E., *Tratado de los derechos reales*, La Ley, Buenos Aires, 2018, t. 1.

<sup>2</sup> Conf. URBANEJA, Marcelo Eduardo. Pontificia Universidad Católica Argentina “Santa María de los Buenos Aires” Facultad de Derecho. Tesis doctoral. “La publicidad cartular en los derechos reales inmobiliarios. Su existencia, gravitación y vínculo con la publicidad posesoria y la publicidad registral”.

<sup>3</sup> SABENE, Sebastián, “*Derecho registral. Una perspectiva multidisciplinaria*”. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Ley 2018.

<sup>4</sup> CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. ARTICULO 1893.- “Inoponibilidad. La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente. Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso. Si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real. No pueden prevalerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real”.

de la comprobación y la constatación de instrumentos y deriva de la función publicitaria que tiene la forma.<sup>5</sup> A fin de que se cumpla su finalidad resulta menester su exhibición, que se traduce en la obligación legal del escribano de contar con el último título inscripto a la vista, a la hora de autorizar documentos de mutación de derechos reales sobre inmuebles.<sup>6</sup>

Encontramos otra expresión de la publicidad cartular en las notas insertas en los instrumentos portantes de los derechos reales que constituyen documentos notariales protocolares complementarios si se encuentran plasmadas en el protocolo o extra protocolares en caso que se encuentren en la copia.<sup>7</sup> Podemos citar como ejemplo de ello las notas que el escribano coloca en la escritura antecedente, referida al acto ante él celebrado.

Asimismo, su relevancia se aprecia también en materia de representación voluntaria según lo dispone el ordenamiento civil que impone la obligatoriedad al escribano de exigir la exhibición del instrumento original. El escribano autorizante durante las operaciones de ejercicio previas a otorgar el acto requerido, califica la legitimación del sujeto interviniente y en caso que alegue una representación no basta la manifestación, por el contrario corrobora la acreditación de la personería invocada, debiendo quedar agregado al protocolo o no según se trate de poderes especiales para el acto a realizar, o en caso de poderes para varios asuntos o documentos habilitantes que hagan necesaria la devolución en cuyo caso se procederá a reintegrar el testimonio utilizado y la agregación en su reemplazo de copias autenticadas por el notario autorizante.

Las notas incluidas en testimonios notariales, pueden referir a correcciones de circunstancias que forman parte del texto de la escritura o a hechos que hayan ocurrido con posterioridad al otorgamiento del acto, como la anotación de una hipoteca o actos de disposición de ese inmueble, la venta del mismo, donación, entre otros. En el caso de estas últimas, las mismas se colocan con posterioridad a la expedición del testimonio y tienen un gran valor para tomar conocimiento de esas circunstancias ante la posibilidad de que exista una “fuga registral” y la publicidad registral no fuere suficiente a tal efecto.

---

<sup>5</sup> URBANEJA, Marcelo E., “Proyecciones de la publicidad cartular frente a las inexactitudes registrales”, Revista Notarial nº 964, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, La Plata

<sup>6</sup> Ley 17801, ADLA .. Artículo 23. – Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas.

<sup>7</sup> PELOSI, Carlos Alberto, “El documento notarial”, Astrea, Buenos Aires, 1980.

Con la implementación de la documentación notarial digital se transformó la manera en que tendrá lugar la publicidad cartular. De la naturaleza del soporte digital, se desprende que no podremos seguir aplicando las tradicionales notas estampadas en forma escrita en testimonios en formato papel a la vista, pero sin lugar a dudas esta publicidad puede tener lugar en los testimonios notariales digitales.

La aplicación de las notas marginales existente en el módulo de gestión de actuaciones digitales del Colegio de Escribanos de Provincia de Buenos Aires, es un medio idóneo para publicitar en testimonios digitales, ya que las mismas no alteran el documento, no afectan su integridad y por lo tanto no van a romper las firmas digitales en éstos insertas. Este sistema vincula el hash del folio de anotaciones marginales con el del documento objeto de la anotación, es decir permitirá generar un documento digital que se relaciona al folio utilizado para expedir el testimonio.

La única limitación que, existente al día de hoy, es la barrera interjurisdiccional, ya que solamente se permite la creación de notas marginales por parte del notario local de la provincia en la que se utiliza el sistema.

Para garantizar la eficacia, es necesario que los notarios de cualquier provincia puedan crear notas marginales extraprotocolares en las actuaciones digitales expedidas por un notario de otra de ellas.

Teniendo en cuenta que muchas provincias utilizan hoy en día E- NOTARIADO, se propone la posibilidad de que se realicen las gestiones necesarias para que se puedan introducir notas marginales en los documentos notariales efectuados por un notario de otra jurisdicción que utilice este servicio.

## **9. Legajo digital.**

Otra funcionalidad que podría incluirse para los notarios dentro de E- NOTARIADO, es la posibilidad de almacenamiento de documentación agregada al protocolo papel que utilizamos hoy en día.

En la actualidad existe una gran cantidad de documentación habilitante que se agrega al protocolo. Mucha de esta es formato papel, pero también existe documentación nativa digital, que hoy en día imprimimos, y agregamos al protocolo manifestando que coincide con su original digital.

Conforme lo establece el artículo 300 del Código Civil y Comercial de la Nación: “El protocolo se forma con los folios habilitados para el uso de cada registro, ... y con los

documentos que se incorporan por exigencia legal o a requerimiento de las partes del acto”.

El Decreto Ley 9020 con el título DOCUMENTOS ANEXOS en su Artículo 142 establece que: “Integrarán el protocolo los documentos que se anexen por disposición legal o a requerimiento expreso o implícito de los comparecientes o por disposición del notario.”. Por su parte, el Decreto 3885 del Decreto ley 9020 dice en el Artículo 96 que “Los documentos que se anexen o agreguen al protocolo deben serlo como cabeza del acto protocolar, sin perjuicio de las remisiones cuando sirvan para más de un acto. El notario autenticará los mismos estampando en ellos su media firma y sello.” De esta manera, se sugiere la posibilidad de implementar un sistema que permita crear un folio digital contenedor de toda la documentación incorporada, que incluya un código QR de fácil acceso, que permitiría acceder rápidamente a la documentación nativa digital que hoy agregamos en papel al protocolo.

En este sentido, la creación de este legajo digital, surgiría como una herramienta destinada a ser utilizada en la vida cotidiana del notario. El notario podría realizar la carga de documentos, certificando la autenticidad de los mismos mediante su firma digital.

La documentación se alojaría en los servidores a los que el consultante podrá acceder mediante la lectura del código QR en su teléfono celular. El uso de esta herramienta tiene el beneficio de reducir tanto el uso del papel como el espacio físico necesario para la conservación de la documentación, tanto en la notaría como posteriormente en los Archivos de Actuaciones correspondientes.

En una etapa posterior, sería conveniente analizar la total eliminación de la documentación agregada al protocolo, y su inclusión dentro de este repositorio. Pero en una primera etapa consideramos conveniente comenzar por aquellos documentos nativos digitales, cuyos originales podrían ser consultados en forma directa al exhibirse el protocolo, cosa que hoy no sucede en la práctica.

## ***10. Personas en situación de vulnerabilidad frente a la digitalización del mercado inmobiliario.***

La digitalización del mercado inmobiliario ha transformado profundamente las formas de contratar. Hoy es posible reservar una propiedad, aceptar condiciones contractuales o incluso perfeccionar acuerdos desde un dispositivo móvil, en entornos diseñados para privilegiar la rapidez, la estandarización y la eficiencia. Sin embargo, este avance tecnológico no es neutro desde el punto de vista jurídico. La migración del tráfico inmobiliario hacia plataformas digitales plantea un interrogante central: **¿qué ocurre con aquellas personas que no logran comprender, manejar o interpretar adecuadamente estos entornos?**

En particular, cabe preguntarse si el consentimiento que se exterioriza mediante un “click” o una aceptación digital satisface verdaderamente los estándares jurídicos de: información adecuada, comprensión suficiente, libertad de decisión y trato digno.

La cuestión adquiere especial relevancia cuando intervienen personas en situación de vulnerabilidad, ya sea por razones etarias, cognitivas, tecnológicas, económicas o sociales.

La digitalización del mercado inmobiliario no solo genera una barrera de acceso, también puede producir una nueva forma de violencia patrimonial y de nulidad silenciosa del consentimiento.

En este contexto, la presente ponencia propone analizar los efectos de la digitalización sobre la formación del consentimiento en el mercado inmobiliario, identificando riesgos estructurales y proponiendo una reconfiguración del rol notarial como garantía de accesibilidad jurídica, comprensión efectiva, custodia documental digital y tutela preventiva.

#### ***a. El Problema. Consentimiento Digital y Nuevas Formas de Desigualdad.***

La contratación inmobiliaria digital introduce una transformación silenciosa pero profunda: el desplazamiento del encuentro humano hacia interfaces tecnológicas. En este nuevo escenario aparecen una serie de fenómenos relevantes como asimetrías cognitivas relevantes, opacidad en los procesos decisorios (opacidad algorítmica), debilitamiento del consentimiento informado, y exclusión o desprotección de personas en situación de vulnerabilidad.

No basta con que la información esté disponible; es necesario que sea comprendida. En muchos entornos digitales la información es extensa o fragmentada, de difícil acceso, el lenguaje es técnico, y los procesos son rápidos.

Esto puede generar una situación en la que una de las partes comprende cabalmente el alcance del acto, mientras la otra no logra dimensionarlo. **No toda desigualdad es informativa; algunas son cognitivas, y afectan directamente la calidad del consentimiento.**

Las plataformas digitales no son espacios neutros. Los sistemas priorizan contenidos, promueven productos, servicios, publicitan, organizan opciones, inducen decisiones, y estructuran el proceso de contratación. Sin embargo, el usuario no conoce, los criterios de selección, ni la lógica de funcionamiento, ni los mecanismos de influencia. **La decisión no se toma en el vacío, sino dentro de una arquitectura digital que muchas veces resulta opaca para quien decide.** El usuario desconoce el destino y el contenido final del instrumento digital que termina suscribiendo.

La combinación de estos factores puede generar una situación particularmente delicada: **un consentimiento formalmente válido, pero materialmente debilitado,** es decir, hay manifestación de voluntad, pero no necesariamente comprensión real, ni control efectivo del entorno decisorio.

#### ***b. Marco Normativo: Exigencias del Ordenamiento Jurídico.***

El derecho argentino ofrece herramientas claras para abordar este problema. El art. 42 de la Constitución Nacional Argentina, reconoce el derecho a información veraz, trato equitativo y digno, y protección de intereses económicos. Por su parte, el art. 75 inc. 23 impone el deber de garantizar: **igualdad real de oportunidades y de trato, mediante acciones positivas.** Esto implica que no basta con ofrecer acceso formal a una plataforma digital: es necesario garantizar que ese acceso sea **realmente ejercitable.**

La ley 24.240 introduce una lógica protectoria frente a asimetrías informativas, contratos de adhesión, y relaciones desiguales. La Disposición 137/2024 refuerza esta protección al reconocer la necesidad de tutela específica para consumidores en situación de vulnerabilidad.

El Código Civil y Comercial de la Nación establece también que los apoyos deben **facilitar la comunicación, la comprensión y la manifestación de voluntad.** En este sentido el principio es clave, la validez del acto, no puede reducirse a una exteriorización formal, sino que exige condiciones reales de comprensión.

Las **Reglas de Brasilia** destacan que no hay acceso real sin comprensión real, y que los sistemas deben adaptarse a la vulnerabilidad, no al revés.

### ***c. Digitalización y Vulnerabilidad: Una Relación Crítica.***

La digitalización puede amplificar desigualdades preexistentes, entre los grupos especialmente afectados se encuentran: adultos mayores, personas con discapacidad, personas con baja alfabetización digital, sujetos en situación económica precaria, o en contextos de presión patrimonial. En estos casos, el entorno digital puede transformarse en una barrera, generando: exclusión, decisiones apresuradas, actos jurídicos no comprendidos, documentos digitales inaccesibles. **La tecnología puede facilitar el acceso, pero también puede producir nuevas formas de desprotección.**

### ***d. Reconfiguración de la Función Notarial.***

Frente a este escenario, la función notarial adquiere una renovada centralidad, el notario no debe ser concebido como un obstáculo burocrático, sino como facilitador de comprensión, asesor imparcial, detector de vulnerabilidad, custodio y guardián de los documentos generados y garante de la formación válida de la voluntad.

Su intervención permite traducir el lenguaje jurídico, eliminar barreras cognitivas o sensoriales, verificar comprensión, advertir riesgos y neutralizar condicionamientos o captaciones, y asegurar condiciones de equilibrio.

En línea con lo establecido por el art. 43 CCyC, el notario puede operar como: **un apoyo institucional que facilita la comunicación, la comprensión y la decisión autónoma**, esto es especialmente relevante en entornos digitales donde la persona queda sola frente a la interfaz.

**El notario como conservador y custodio documental brinda un aporte fundamental, ya que en el** contexto digital, la documentación: se dispersa en plataformas, puede ser modificable o difícil de rastrear, depende de proveedores privados, y muchas veces no queda bajo control del usuario. Frente a ello, el notario puede asumir un rol clave como **custodio de la seguridad documental digital, lo que implica** conservar versiones íntegras de documentos, garantizar autenticidad e inalterabilidad, registrar evidencia del proceso de contratación, resguardar antecedentes relevantes del acto, y asegurar trazabilidad en el tiempo.

### ***e. Propuesta: Hacia un Estándar de Accesibilidad Jurídica Digital.***

Se propone la construcción de un estándar aplicable a la contratación inmobiliaria digital, especialmente cuando intervengan personas en situación de vulnerabilidad.

Este estándar debería incluir: lenguaje claro y comprensible, información relevante destacada, procesos no apresurados, posibilidad de asistencia humana, verificación mínima de comprensión, herramientas tecnológicas de apoyo, y resguardo documental seguro.

**Respecto de este punto en particular, se ha arribado a las siguientes conclusiones:** **1.** La digitalización del mercado inmobiliario no es jurídicamente neutra: puede generar desigualdades estructurales en la formación del consentimiento. **2.** El consentimiento digital puede resultar formalmente válido pero materialmente insuficiente cuando existen asimetrías cognitivas y opacidad en los sistemas. **3.** La vulnerabilidad digital constituye una forma contemporánea de desventaja que exige tutela jurídica reforzada. **4.** El ordenamiento jurídico argentino impone estándares de información, comprensión, igualdad real y accesibilidad que resultan plenamente aplicables a estos entornos. **5.** La función notarial debe ser revalorizada como garantía de accesibilidad jurídica, comprensión efectiva, seguridad documental y tutela preventiva.

### **11. Conclusiones.**

Habiendo realizado un análisis de las herramientas digitales actualmente disponibles es posible destacar que las mismas tienen una gran potencialidad para continuar brindando servicios tanto al ciudadano como al notario, reafirmando la importancia de que el notariado siga trabajando en este sentido, y se consolide como de avanzada en la materia.

La disponibilidad de los documentos notariales digitales para el ciudadano, de manera rápida y sencilla a través de las plataformas referenciadas, garantizará una mayor accesibilidad a estas actuaciones para los sectores más vulnerables en el uso de la tecnología.

El rol del notario como garante de la seguridad jurídica, es de fundamental importancia en el ámbito virtual, asegurando la comprensión y la libre expresión de la voluntad de los ciudadanos en los actos que bajo esa modalidad se otorgaran.

Es preciso continuar trabajando para fomentar la innovación y perfeccionamiento en materia tecnológica del notariado argentino, entendiendo que solo con su intervención se garantizará la seguridad jurídica, y propiciar el trabajo mancomunado con los

sectores del Estado, poniendo a su disposición todos sus avances tecnológicos con el objetivo de brindar mejores servicios a los ciudadanos.

## 12. Bibliografía.

- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 32, 33, 40, 43, 104, 105, 120, 121, 138, 1893.
- BENEGAS LARIA, Paula y LONGHI María Itatí, “INSCRIPCIÓN 1.0” 42º Jornada notarial Bonaerense, San Pedro.
- Constitución de la Nación Argentina, arts. 42 y 75 inc. 23.
- Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.
- Cosola, Sebastián Justo, “El Notariado, la tecnología y el caso de la Inteligencia Artificial (IA) – Tema 2 – 35º Jornada Notarial Argentina.
- Disposición 137/2024 de la Subsecretaría de Defensa del Consumidor.
- 35ª Jornada Notarial Argentina, despachos y conclusiones – Tema 2 – Ejercicio Notarial en la Era Digital.
- Ley 24.240 de Defensa del Consumidor.
- Reglas de Brasilia sobre Acceso a la Justicia de las Personas en Condición de Vulnerabilidad.
- Rey, Andrea N., “El Notariado ante la inteligencia artificial” – Tema 2 – 35 Jornada Notarial Argentina – Octubre 2025.
- SABENE, Sebastián, “Derecho registral. Una perspectiva multidisciplinaria”. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Ley 2018.
- Schmidt, Walter Cesar, “ENTRE LA REPRESENTACIÓN INFORMÁTICA, LOS LIMITES DE LA IA Y EL PRINCIPIO “HUMAN IN COMMAND”, Tema 2 - 35º Jornada Notarial Argentina.
- URBANEJA, Marcelo Eduardo. Pontifica Universidad Católica Argentina “Santa María de los Buenos Aires” Facultad de Derecho. Tesis doctoral. “La publicidad cartular en los derechos reales inmobiliarios. Su existencia, gravitación y vínculo con la publicidad posesoria y la publicidad registral”.
- URBANEJA, Marcelo E., “*Proyecciones de la publicidad cartular frente a las inexactitudes registrales*”, Revista Notarial nº 964, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, La Plata.
- PELOSI, Carlos Alberto, “*El documento notarial*”, Astrea, Buenos Aires, 1980.
- <https://www.e-notariado.org.ar/>(último acceso 20/04/2026).