



**El Rigor en el Notario:  
Requerimiento a distancia para las actas notariales**

*Aequitas praefertur rigori.-*

**TEMA 3:** EJERCICIO NOTARIAL EN LA ERA DIGITAL

**COORDINADOR:** WALTER C. SCHMIDT

**SUBCORDINADOR:** SEBASTIAN LASALLE

**AUTORES:** DE ZORZI, FRANCO

DRAKE, BARBARA

DROGUÉ, FEDERICO

**DATOS DE CONTACTO:** [francodzorzi@gmail.com](mailto:francodzorzi@gmail.com)

[fededroque95@gmail.com](mailto:fededroque95@gmail.com)

[barti.drake@gmail.com](mailto:barti.drake@gmail.com)

**CATEGORÍA:** Trabajo en equipo.-

## INDICE

1.- PONENCIAS .....	3
2.- INTRODUCCIÓN .....	4
3.- DESARROLLO .....	5
3.1.- MARCO NORMATIVO .....	5
3.2.- FORMA DEL REQUERIMIENTO.-.....	10
3.3.- PRINCIPIO DE INMEDIACIÓN EN EL REQUERIMIENTO.-.....	15
3.4.- NOTARIO Y TECNOLOGÍA .....	21
5.- BIBLIOGRAFÍA .....	25

## 1.- PONENCIAS

- El requerimiento notarial no tiene forma impuesta por el ordenamiento jurídico.
- Para las Escrituras-Actas el requerimiento puede receptarse de forma remota por medio de plataforma digital autorizada por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, debiendo éste incorporarse al protocolo, dejando constancia instrumental.
- En las Escrituras-Actas el requirente puede rehusarse a firmar, en los términos del artículo 311 inciso g) del Código Civil y Comercial.
- La esencia del principio de intermediación radica en la recepción directa y personal de las manifestaciones por parte del notario, una función que resulta indelegable, pero que no impone de modo taxativo la carga de la presencia física, por lo que al tratarse de entornos digitales, permite el requerimiento y audiencias notariales de forma remota a través de medios telemáticos.

## 2.- INTRODUCCIÓN

Sabemos que el notariado debe constantemente estar a la vanguardia. El hecho de *aggiornarse*<sup>1</sup> a las necesidades sociales actuales, particularmente en todo lo relativo a las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) y en materia de capacidad de la persona humana, nos lleva constantemente a replantear, re-pensar, re-examinar cuándo se debe ir hacia adelante sin más, y cuándo debemos poner un freno para buscar mayor racionalidad en nuestras decisiones institucionales, como así también (y lo importante) en el ejercicio de la función notarial.

El presente trabajo tiene como objeto explorar y determinar la **forma del requerimiento en las Escrituras-Actas**. El análisis se centra en la viabilidad del ordenamiento jurídico actual, por el que el requerimiento notarial (rogatio), entendido éste como aquel acto jurídico indispensable que da nacimiento al vínculo jurídico usuario-notario, encuentre argumentos válidos para iniciar una actuación notarial, y llevar adelante una diligencia, sin la comparecencia física y firma del requirente en la Escritura Pública. Nuestro propósito es demostrar que este *aggiornamiento* puede ser consecuente con la posibilidad de que la comunidad toda pueda valerse del servicio notarial en materia de actas (y de acuerdo a las diversas situaciones en que se requiera el mismo), sin necesidad de que deba producirse la presencia física en la notaría, sino a través de medios telemáticos y seguros como los que hoy existen<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Siempre con extrema cautela, priorizando no corromper la esencia del derecho, cuyo objeto será siempre la persona, y con esta los derechos personalísimos.- El notariado, la tecnología y el caso de la Inteligencia Artificial (IA).- TEMA 2: Ejercicio notarial en la era digital.- COSOLA, Sebastián Justo, Jornada Notarial Argentina N° 35, Pilar 2025

<sup>2</sup> En la Jornada Notarial Argentina N°35 del año 2025.- COMISIÓN TEMA II.- EJERCICIO NOTARIAL EN LA ERA DIGITAL, en sus considerandos, se expresó: "...V. **Que el estudio de la herramienta tecnológica como auxiliadora del derecho tiene que ser abordado de manera precisa y con un criterio de aplicación posible y real, compatible con nuestro Derecho vigente constitucionalizado y convencionalizado**; V. **Que la tecnología es solo una herramienta que ayuda al derecho a desenvolverse en circunstancias de una manera más precisa a nivel formal. Sin compatibilidad jurídica, ninguna herramienta tecnológica puede exportarse para que su aplicación en nuestro derecho sea posible. La compatibilidad jurídica responde a las causas y a los fines del derecho y no únicamente a su utilidad**; VI. **Que el notariado argentino ya se encuentra ofreciendo a la comunidad el servicio de actuación notarial remota o a distancia a través de las plataformas de actuación digital que cada colegio administra, regula y gestiona dentro de su correspondiente demarcación, promoviendo a través de las mismas el ejercicio funcional dentro de la competencia territorial que corresponda, y ofreciendo a la demanda social una herramienta que permite documentar sus requerimientos a distancia, garantizando los principios de legalidad e inmediatez y obteniendo como resultado documentos digitales que gozan de autenticidad y validez...**".- Y en materia de Actas Notariales: "... 3) La constatación notarial en el ámbito digital se encuentra alcanzada por la eficacia probatoria de los artículos 296 inc. a) y 312 del CCyC; no requiere la intervención de un técnico o profesional en el conocimiento informático; 4) La jurisprudencia ha mostrado un camino sostenido al aceptar la idoneidad técnica del escribano a la hora de confeccionar

### 3.- DESARROLLO

#### 3.1.- MARCO NORMATIVO

El artículo 1 y 2 del CCCN consagran la constitucionalización del derecho privado y sus reglas de interpretación, en base a las “*palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento*”. Más se han expresado los distintos autores doctrinarios y la jurisprudencia, respecto a que el análisis e interpretación debe realizarse en los casos donde la norma no es clara, o efectivamente no imparte justicia al caso concreto, entrando en juego la regla de la ponderación por medio de la argumentación en derecho.

En materia de hechos y actos jurídicos, el artículo 259 define a éste último como “*aquel acto voluntario lícito que tiene por fin inmediato la adquisición, modificación o extinción de relaciones jurídicas*”. Este acto voluntario lícito debe ser ejecutado con discernimiento, intención y libertad para producir los efectos deseados. La manifestación de voluntad, compuesta por estos elementos, puede exteriorizarse de varias formas, sea oral, escrita, signos inequívocos, ejecución de un hecho material, y hasta en algunos casos por el silencio (manifestación tácita).

Rige en la normativa de fondo, el principio de **libertad de formas**, por lo que no se impone una forma legal como medio de expresión del pensamiento, sea escrita u oral, para los actos jurídicos. La excepción está dada en aquellos casos en los que el ordenamiento jurídico lo exige, sea para efectos probatorios, para producir los efectos propios del acto jurídico, o para la validez de éstos<sup>3</sup>.

Ante la imposición de la expresión escrita como forma para la exteriorización de la voluntad, nuestra legislación preceptúa que debe plasmarse

---

***actas notariales sobre evidencia digital. La preconstitución de prueba por parte del notario coadyuva a la preservación de evidencias vitales en el resultado del proceso judicial frente a la fugacidad o desaparición de los documentos electrónicos y a la valoración de la prueba...***

<sup>3</sup> Clasificación que realiza Urbaneja, Marcelo en razón de hacerlo la normativa solo en los contratos, siendo aplicable la misma también a los actos jurídicos.- CCCN. COMENTADO.ANOTADO. Marcelo Lopez Mesa - Eduardo Barrerira Delfino. Dirección.- 1era Edición, Buenos Aires, Hammurabi, 2020.- ISBN 978-987-8342-80-1.- Pag 182 A 186.-

mediante cualquier soporte que permita el reconocimiento de la misma. Estos documentos se clasifican en instrumentos públicos o particulares, denominados a su vez aquellos instrumentos particulares que se encuentran firmados, como instrumentos privados. Los instrumentos particulares no firmados actúan de manera residual para todo aquello que no sea instrumento público, ni instrumento privado, sean registros visuales o auditivos de cosas o hechos y, cualquiera que sea el medio empleado, los registros de la palabra y de información, etc.

La **firma**, aparece como aquel elemento necesario para probar la **autoría de la declaración de voluntad**, expresada en el texto al cual corresponde, siendo posible la ológrafa (nombre o signo de la mano del firmante<sup>4</sup>), digital (Ley Firma Digital 25.506<sup>5</sup>), o mediante algún procedimiento que asegure indubitablemente la autoría e integridad del instrumento.<sup>6</sup>

Por su parte, los instrumentos públicos se encuentran regulados en los artículos 289 al 298. El artículo 290, establece que el instrumento público para su validez, debe tener **las firmas** del oficial público, **de las partes** o en su caso, de sus representantes, su omisión implica invalidez para todos los partícipes. Y en cuanto a su eficacia probatoria, hacen **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; y b) en cuanto al contenido de las declaraciones sobre convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos y enunciaciones de hechos directamente*

---

<sup>4</sup> ARTÍCULO 288.- Firma. 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**.- ARTÍCULO 2477 CCCN.- Requisitos. 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>5</sup> Artículo 2.- Firma Digital. Se entiende por firma digital al resultado de aplicar a un documento digital un procedimiento matemático que requiere información de exclusivo conocimiento del firmante, encontrándose ésta bajo su absoluto control. La firma digital debe ser susceptible de verificación por terceras partes, tal que dicha verificación simultáneamente permita identificar al firmante y detectar cualquier alteración del documento digital posterior a su firma.

<sup>6</sup> Cabe recordar la vigente disputa sobre la amplitud del artículo 288 segundo párrafo en cuanto a firma digital, y firma electrónica conceptualizada en la Ley 25.506. La tesis restringida y amplia se debaten respecto al alcance del concepto, y si este incluye o no a la firma electrónica. Se remite lecturas a fallos. Tesis amplia: Acindar Pymes SGR c/ Madre Teresa S.A. y otro s/ ejecutivo.- Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, 7/11/2023; Afluenta SA c. Davey, Cintia Paola s/ cobro ejecutivo.- Cámara 1ª de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro, 26/02/2024; Banco de la Provincia de Buenos Aires c. Juárez, Leandro Sebastián s/ Cobro ejecutivo.- Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mar del Plata, 15/08/2023; HSBC Bank Argentina S.A. c. Escudero, Gabriela Elisabet s/ ejecutivo.- Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, 12/03/2024.- Tesis restringida: Acosta, Yamila Soledad c. Fravega S.A.C.I. e I. y otros s/ ordinario: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, 31/08/2023; Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires c/ Estado Nacional Jefatura de Gabinete de Ministros s/ incidente: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal, 14/10/20221; Wenance SA c. Gamboa, Sonia Alejandra s/ ejecutivo: Juzgado Nacional de 1ª Instancia en lo Comercial Nro. 23, 14/02/2020.-

*relacionados con el objeto principal del acto instrumentado, hasta que se produzca prueba en contrario.*<sup>7</sup>

En lo que respecta a las Escrituras Públicas, las regula en los artículos 299 a 312. La normativa distingue por medio de una regla general a las Escrituras Públicas, las cuales tienen por objeto uno o más actos o negocios jurídicos, de las Escrituras-Acta, destinadas a la actuación notarial en miras a la comprobación o constatación de **hechos, en sentido estricto**<sup>8</sup>.

El artículo 301 determina que el notario debe *recibir **por sí mismo** las declaraciones de los comparecientes, sean las partes, sus representantes, testigos, cónyuges u otros intervinientes. Debe calificar los presupuestos y elementos del acto, y configurarlo técnicamente.* En su artículo 305 impone los requisitos necesarios de la Escritura Pública, cuyo inciso f) requiere **la firma de los otorgantes y del escribano.**

En su artículo 310 clasifica a las Actas, como las Escrituras Públicas que tienen por objeto la comprobación de hechos, y en su artículo 311, regla de forma especial los elementos de la misma, remitiendo de forma general a *los requisitos de las escrituras públicas*, con imposición de **requisitos especiales** los cuales son:

**a) se debe hacer constar el requerimiento que motiva la intervención del notario** y, en su caso, la manifestación del requirente respecto al interés propio o de terceros con que actúa;

**b)** no es necesaria la acreditación de personería ni la del interés de terceros que alega el requirente;

**c)** no es necesario que el notario conozca o identifique a las personas con quienes trata a los efectos de realizar las notificaciones, requerimientos y otras diligencias;

**d)** las personas requeridas o notificadas, en la medida en que el objeto de la comprobación así lo permita, deben ser previamente informadas del carácter en que interviene el notario y, en su caso, del derecho a no responder o de

---

<sup>7</sup> Artículo 296.- CCCN

<sup>8</sup> Nuñez Lagos distingue los hechos propiamente dichos, de los hechos y actos jurídicos- Nuñez Lagos - Hechos y Derechos en el Instrumento Público - UNA - BS.AS. 1970. Pag 16.

contestar; en este último supuesto se deben hacer constar en el documento las manifestaciones que se hagan;

**e) el notario puede practicar las diligencias sin la concurrencia del requirente cuando por su objeto no sea necesario;**

**f) no requieren unidad de acto ni de redacción; pueden extenderse simultáneamente o con posterioridad a los hechos que se narran, pero en el mismo día, y pueden separarse en dos o más partes o diligencias, siguiendo el orden cronológico;**

**g) pueden autorizarse aun cuando alguno de los interesados rehúse firmar, de lo cual debe dejarse constancia.**

Siguiendo el artículo 299, sabemos que es menester distinguir el **acto** (contenido), del **instrumento** (soporte)<sup>9</sup>. El acto, en este caso entendido como el conjunto de “*partes*” en la actividad notarial de comprobación o constatación de hechos percibidos por el notario, quien actúa en cumplimiento de un propósito que se le ha encomendado por el interesado para salvaguardar en el tiempo un hecho acaecido (con su valor probatorio impuesto por la normativa, pero sin certeza de su utilidad como prueba en el proceso)<sup>10</sup>. Este conjunto de partes, reflejados en el instrumento comúnmente denominado Acta Notarial, se reconocen como *Requerimiento y Diligencia*<sup>11</sup>.

Vemos entonces que el CCCN al legislar sobre las Actas Notariales se encarga, en lo referente a la actividad notarial (acto jurídico de constatación y

---

<sup>9</sup> Recordamos que el instrumento, como especie del género documento, se compone de tres elementos: corporalidad, autor y contenido.- CCCN. COMENTADO.ANOTADO. Marcelo Lopez Mesa - Eduardo Barrerira Delfino. Dirección.- 1era Edición, Buenos Aires, Hammurabi, 2020.- ISBN 978-987-8342-80-1.- Comentario de M. Urbaneja.-

<sup>10</sup> ARTICULO 296.- ...plena fe... 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.- ARTICULO 312.- El valor probatorio de las actas se circunscribe a los hechos que el notario tiene a la vista, a la verificación de su existencia y su estado. En cuanto a las personas, se circunscribe a su identificación si existe, y debe dejarse constancia de las declaraciones y juicios que emiten....- Fallo: "La validez del acta, mediante la cual se comunicó el despido al trabajador, otorga plena fe sólo respecto de las circunstancias formales que encierran el acto y sobre el acto jurídico que ha pasado en su presencia, salvo que, oportunamente, fuera redargüido de falsedad, pero en modo alguno el escribano garantiza que los actos pasados en su presencia sean reales o se ajusten a la verdad que debe ser sometida a medio probatorios".- Benzano Perez, Enrique Esteban c. Diagnóstico por imágenes de alta complejidad Dr. Deragopyan SA y otro s/ despido.- Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, sala V, 28/10/2022.

<sup>11</sup> CCCN COMENTADO - TRATADO EXEGETICO.- 3ERA EDICIÓN ACTUALIZADA Y AUMENTADA - Ciudad Autónoma de Bs As, La Ley, 2019-Dirigido por Alterini, Jorge Horacio. Comentarios de JOSE M . ORELLE

comprobación de hechos) de asignarle características especiales<sup>12</sup> a las mismas, expresadas en el artículo 311 CCCN, y en lo que respecta a los requisitos formales del instrumento remite de forma general al de las Escrituras-Públicas (artículos 299 a 309), con excepción de aquellos requisitos formales del artículo 311 que si se imponen sobre la regla general, siendo los siguientes: 1) no es necesaria la acreditación de personería (inciso b), esta se impone como regla especial al artículo 307; 2) no es necesaria la identificación de los requeridos (inciso c), estos se impone sobre la regla general del artículo 306; 3) **no es necesaria la firma de los interesados cuando alguno de ellos se rehúse a hacerlo, debiendo dejarse constancia (inciso g), esto se impone como regla especial al artículo 305 inc f).**

Debemos determinar, si de la aplicación de las reglas generales impuesta para las Escrituras Públicas, y de las características o reglas especiales para las Escrituras-Actas, impera la **necesidad (como obligación legal y como finalidad), de la firma**<sup>13</sup> del requirente en las Actas Notariales, sea como cumplimiento formal del artículo 290 inciso b) (firma de las partes), y 305 inciso f) (firma de los otorgantes), y como ratificación de lo narrado por el notario. La finalidad del análisis radica en la viabilidad de un requerimiento notarial “a distancia” o remoto, esto es, **que el Notario pueda recibir una solicitud del servicio mediante medios telemáticos de audio y video** (hoy en día a través de la PAND, que constituye un entorno que brinda seguridad informática), **cuya constancia documental quedará expresada en el requerimiento de la Escritura Acta, pudiendo en los casos concretos donde se cumplan los elementos y requisitos elementales para la función, prescindirse de la firma del requirente en el instrumento público** (quien deberá manifestar su falta de intención de firmar, de forma voluntaria, por encontrarse satisfecho por lo diligenciado y expresado por el notario previo a la instrumentación, por razones de fuerza mayor, por no encontrarse dentro de la jurisdicción territorial del notario, etc) **y habilitando así la actuación notarial para el diligenciamiento.**

---

<sup>12</sup> CCCN. COMENTADO.ANOTADO. Marcelo Lopez Mesa - Eduardo Barrerira Delfino. Dirección.- 1era Edición, Buenos Aires, Hammurabi, 2020.- ISBN 978-987-8342-80-1.- Comentario de M. Urbaneja quien les asigna ese carácter. Pag 318.-

<sup>13</sup> Nos referiremos particularmente a la firma ológrafa, en razón de no existir al día de hoy protocolo notarial digital en la Provincia de Buenos Aires, cuya exigencia en una actuación notarial remota se encontraría satisfecha con la firma digital.-

### 3.2.- FORMA DEL REQUERIMIENTO.-

El inciso a) del artículo 311 expresa, que **se debe hacer constar el requerimiento que motiva la intervención del notario y, en su caso, la manifestación del requirente respecto al interés propio o de terceros con que actúa.**

El notario no actúa de oficio. Todo acto notarial surge a raíz de aquel acto jurídico por el cual se requieren los servicios profesionales, siendo uno de los principios del notariado latino (rogatio). No se encuentra norma que se exprese clara y directamente sobre el requerimiento notarial y una forma impuesta para la constatación y comprobación de hechos, la misma omisión se encuentra en la normativa local de la Provincia de Buenos Aires<sup>14</sup> (Decreto Ley 9020 y sus reglamentarias).

Recordamos la libertad de formas para la manifestación de la voluntad, expresada en la normativa de fondo. Tanto las reglas generales para las Escrituras Públicas, como la normativa local de la Provincia de Buenos Aires (Decreto-Ley 9020), al omitir la imposición de una forma para el requerimiento, permite interpretar que en principio **el mismo puede darse oralmente o por escrito**. Ahora bien, en la lectura del artículo 311 inciso a), encontramos que **se debe hacer constar el requerimiento que motiva la intervención del notario**, lo que para variada Doctrina (Urbaneja, Alterini, Bueres, Lorenzetti<sup>15</sup> implica el acto propio del requerimiento en la Escritura Pública, el cual se concluye con firma del requirente y notario.

Al expresar el artículo 311 inciso g), que las Escrituras-Actas *pueden autorizarse aun cuando alguno de los interesados rehúse firmar, de lo cual debe dejarse constancia*, y dado el avance de la interconexión social mediante medios

---

<sup>14</sup> El Reglamento de Actuación Notarial Digital del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, 2024, impone a la plataforma digital autorizada por el Colegio (hoy PAND) como medio por el cual debe darse el requerimiento cuando la actuación sea en el ámbito y por medio de soporte digital.- Artículos 1 y 20.

<sup>15</sup> 1) Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial. Dirección Alberto J. Bueres. 1era Ed, Buenos Aires, Hammurabi, 2016.- ISBN 978-950-741-774-0.- Comentarios de Gabriel Ventura.- 2) CCCN, Comentado; dirigido por Gabriel Clusellas. 1er Ed, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Astrea, 2015.- ISBN 978-987-706-051-5.- Comentarios de Cristina N. Armella.- 3) CCCN COMENTADO - TRATADO EXEGETICO.- 3ERA EDICIÓN ACTUALIZADA Y AUMENTADA - Ciudad Autónoma de Bs As, La Ley, 2019-Dirigido por Alterini, Jorge Horacio. Comentarios de JOSE M . ORELLE.- 4) CCCN. COMENTADO.ANOTADO. Marcelo Lopez Mesa - Eduardo Barrerira Delfino. Dirección.- 1era Edición, Buenos Aires, Hammurabi, 2020.- ISBN 978-987-8342-80-1.- Comentarios Urbaneja, Marcelo..-

telemáticos de audio y video, nos llevan a rever la necesidad de la firma del requirente, debido a que no resulta claro que la regla general del artículo 305 inciso f), sea imperativa para las Escrituras-Actas. Con la normativa antecedente Cristina N. Armella, afirmaba la falta de forma impuesta para el requerimiento, y al notario como el único elemento estrictamente necesario para las Actas Notariales, lo que no implicaba inexistencia de requirente (y por lo tanto de una actuación notarial de oficio), sino que al no requerirse forma impuesta al requerimiento, y al ser este sujeto instrumental (no así para las escrituras públicas) resultaba prescindible su firma para la diligencia.<sup>16</sup> Pero en cuanto al requerimiento y la calidad de interesado, en su comentario al artículo vigente, expresa: *“La utilización de la palabra “interesados” es desafortunada, pues no aclara quién puede negarse a firmar el acta sin que ello la invalide ... es evidente que no se debe tratar del requirente, que es un evidente interesado en la confección del acta, cuyo interés personal o de terceros debe manifestar al tiempo de esa solicitud. Por tanto, descartamos que el inciso se esté refiriendo al requirente y a la primera parte del acta notarial, o sea, el requerimiento, el que deberá ser suscripto por aquel compareciente con la finalidad de prestar su conformidad con el contenido documental, probar la existencia de ese requerimiento y su objeto, que es lo que inicia la actuación notarial”*. A su vez, expresa que el inciso g) debe limitarse a su aplicación, solo en la Diligencia.

Por su parte, Pelosi (normativa antecedente) advertía sobre la trivialidad en la calificación de los comparecientes en las Escrituras Públicas como parte/otorgantes/requirentes/interesados. Así nos recuerda, en su análisis de las Escrituras sin comparecientes (para Pelosi, sin requirentes), lo siguiente: *“¿Cómo puede sostenerse que no hay disposición que exija la presencia física del requirente, cuando el art. 1001<sup>17</sup> exige que sea firmada por los interesados y el art. 1004<sup>18</sup> sanciona con nulidad a las escrituras que carezcan de la firma de las partes o de los firmantes a ruego de ellas cuando no saben o no pueden*

---

<sup>16</sup> ARMELLA, Cristina Noemi.- "El documento notarial sin compareciente. (A propósito de las subsanaciones)".- Revista Notarial, Colescba.- "Lo que distingue a las actas es que en ellas no hay otorgamiento, sino prestación de la conformidad. Si lo hubiera, debería regirse por la normativa de las escrituras. Si en la escritura falta la firma de uno de los comparecientes, es nula de acuerdo al artículo 1004 del CC, en cambio, en el acta, si los requeridos no firman, la fe pública que surge de la autorización por parte del notario hace a su perfección documental"

<sup>17</sup> Hoy 305 CCCN.-

<sup>18</sup> Hoy 309 CCCN.-

escribir, y el art. 988 expresa que el instrumento público requiere esencialmente para su validez que esté firmado por todos los interesados que aparezcan como parte en él? Si alguno o algunos de los interesados solidarios o meramente mancomunados no lo firmase, ¿el acto sería de ningún valor para todos los que lo hubiesen firmado? **No obsta en modo alguno a estas conclusiones que el Codificador utilice indistintamente expresiones como partes, otorgantes o interesados**, lo que tampoco modifica la exigencia de la firma ni su razón de ser... Osvaldo Solari Costa, en su antes recordado dictamen, se alza contra esta interpretación de la ley; cita a Borda cuando manifiesta que no se debe tomar frente a la ley un papel pasivo sino buscar la justicia más ajustada a las circunstancias del caso y de personas, adaptada a las cambiantes exigencias sociales, y agrega que argumentar que este tipo de escrituras son nulas porque no respetan la letra del art. 1001 no resiste la menor lógica jurídica, de sentido común y de conveniencia de nadie, en el sentido de cumplir correctamente con el principal valor de seguridad jurídica. Lo que expresa Borda en la cita efectuada, es aplicable exclusivamente a una norma oscura y nunca frente a una disposición clara y terminante. En cuanto a lo dicho por Solari Costa, nos preguntamos: ¿Cómo puede sostenerse que interpretar lo que la ley dice claramente no resiste la menor lógica jurídica porque no convenga a alguien. Francamente no lo comprendemos. ¿Para qué están hechas entonces las leyes? ¿Para cumplirlas sólo cuando nos convenga? ¿Cómo puede olvidarse el art. 16 del Cód. Civil, que establece como pauta de interpretación de la ley, en primer término la letra de la misma?...En síntesis concluimos que: ...2) En nuestro derecho positivo no existe escritura pública sin requirente. El escribano no puede actuar de oficio. Una escritura en tal sentido, salvo expresa autorización legal...será inexistente, ya que el notario no puede ser al propio tiempo otorgante y autorizante del acto... 4º) En tanto no se reforme el Código Civil, las escrituras públicas necesitan de la firma del o de los interesados”<sup>19</sup>.

Lamber, en su análisis de la voluntad digital (entendida como aquellos modos de expresión de la voluntad por medio de documentos electrónicos), expresa que sólo en las Escrituras Públicas existe clara intención del

---

<sup>19</sup> Escrituras Sin Comparecientes. Horacio Luis Pelosi.- Revista del Notariado - Colegio de escribanos de la Capital Federal.-

otorgamiento de un acto voluntario y lícito donde se podría expresar la voluntad digital de autoría de una persona, que no solo se individualiza por el notario en ejercicio de su función pública, sino también el discernimiento con respecto al acto, al imponer al escribano el deber de calificar los elementos subjetivos del mismo. La primera formalidad de esa expresión establecida por la ley es la firma manuscrita o digital (para su otorgamiento). En cambio en las actas no se tiene por objeto o fin inmediato la expresión de una voluntad jurídica, sino la recolección de hechos, o sea que no tiene por fin imputar directamente la autoría jurídica de un acto (voluntad). Al efecto, tiene dicho: *“En la actuación del notario a través del procedimiento en que se constan hechos y se representa en actas en actas notariales se recolectan evidencias - destinadas a que el juez o tercero puedan llegar a una resolución - y no voluntades de autoría jurídica, sean tangibles o digitales, de allí que el artículo 311 inciso g) del CCCN diga expresamente que pueden autorizarse aun cuando alguno de los interesados rehúse a firmar, dejando constancia en el acta. Es decir, estos documentos notariales no requieren firma de los requirentes o intervinientes, dado que su objeto no son actos jurídicos sino hechos”*<sup>20</sup>. Si en el transcurso de la diligencia, el acta notarial, “mutara”, a un acto o negocio jurídico tendiente a la modificación, transmisión, extinción de relaciones jurídicas, indefectiblemente no podríamos prescindir de la firma de los otorgantes.

Este repaso, nos permite concluir en principio, que: 1) la normativa no es clara respecto a la forma del requerimiento notarial; 2) la normativa no es clara sobre si el alcance de la figura del “interesado” comprende: a) a los otorgantes del artículo 305, o solo a aquellos interesados que tengan intervención o interés en el acto notarial de constatación/comprobación, con exclusión del requirente; y b) al requirente, y si refiere tanto al requerimiento y la diligencia, o solo a esta última.

Creemos que aquí la normativa al solicitar la "constancia que motiva la intervención del notario" refiere ni más ni menos que a la constancia notarial de carácter instrumental, no así a una exigencia a contar con la firma del requirente en el protocolo como expresión de la manifestación de su voluntad, quien de forma voluntaria podrá rehusarse. Es el notario quien debe dar cumplimiento a

---

<sup>20</sup> Lamber, N. D. (2021). *El Documento Notarial Electrónico*. DI LALLA. Pags 322 a 358.-

este requisito a los efectos de probar la legitimación a su actuación, pudiendo entonces, en cumplimiento al principio de libertad de formas, receptor este requerimiento de manera oral o escrita. Ahora bien, en miras de garantizar la seguridad jurídica, agregamos a ello que ese requerimiento debe recepcionarse de manera fehaciente por el notario, siendo entonces la PAND el medio idóneo para esta para receptor la voluntad de manera remota, siguiendo lo normado por el Reglamento de Actuación Notarial a Distancia de nuestro Colegio.

En una aplicación sistemática y coherente con la reglamentación de la Escritura Pública en general, advertimos que el CCCN específicamente en materia de Escrituras-Actas ha reformado y reglamentado la exigencia de la firma del interesado, entendiéndose a éste a su vez como requirente/parte/otorgante, atento que el requisito se impone como indispensable en los artículos 290 y 305 inciso f), pero que encuentra su excepción en el artículo 311 inciso g) como una regla especial. Esto en consonancia con la función de la firma, como elemento de exteriorización de la voluntad en la forma escrita, a los fines de reconocer autoría y contenido del instrumento, y como requisito formal para la validez de las Escrituras Públicas según el artículo 305 inciso f) con efectos del artículo 309 (nulidad relativa o absoluta). Y siendo que las Escrituras Actas, solo contienen aquella narración como exteriorización de lo percibido por el notario en cumplimiento del objeto del requerimiento (acto notarial), haciendo la firma del interesado de conformidad con lo narrado<sup>21</sup>. Requerimiento que no detenta una forma impuesta por la normativa de fondo, ni local, y no siendo el artículo 311 inciso a) determinante de la misma, sino sólo como constancia notarial documental. **Concluimos, frente a la falta de claridad y propio de la función preventiva del notario, que debe procurarse siempre que las Escrituras-Actas, se encuentren respaldadas por la firma del o los interesados, sea en el Requerimiento, como así también en la Diligencia. Mas en los casos concretos de actuación notarial remota, y habiendo manifestado el requirente su intención de no firmar la escritura publica, podrá prescindirse de la misma, exteriorizándose el requerimiento para la actuación notarial**

---

<sup>21</sup> “En forma más abreviada y con relación a las escrituras públicas, que contienen actos jurídicos, podría decirse que la firma constituye una objetividad del consentimiento, **el que no es necesario para las actas, en las cuales resulta suficiente expresar conformidad con lo narrado en ellas**”.- Pelosi.- El Documento Notarial- Pag 227.

**de forma oral u escrita, resultando en todos los casos relevante para su valoración probatoria, que la misma se obtenga por medio de un entorno seguro informáticamente y de forma fehaciente, exteriorizado mediante un instrumento privado suscripto por el requirente o por un instrumento particular no firmado (videgrabación).**

Hecho el argumento respecto a la viabilidad de la instrumentación de la Escritura-Acta, toca repasar el principio de inmediación. Principio notarial de verdadera importancia para la función.

### 3.3.- PRINCIPIO DE INMEDIACIÓN EN EL REQUERIMIENTO.-

El artículo 301 del CCCN, expresa: *“El escribano debe recibir por sí mismo las declaraciones de los comparecientes, sean las partes, sus representantes, testigos, cónyuges u otros intervinientes. Debe calificar los presupuestos y elementos del acto, y configurarlo técnicamente...”*.

El artículo 136 del Decreto Ley 9020, expresa: *“...La formación del documento a los fines y con el alcance que la ley atribuye a la competencia notarial es función privativa del autorizante, quien deberá: 1. Recibir por sí mismo las declaraciones y tener contacto directo con las personas, con los hechos y cosas objeto de autenticación. 2. Asesorar a los requirentes y elegir las formas que aseguren la eficacia de los fines que persiguen. 3. Expresar los hechos objetivos conforme a su real percepción. 4. Hacer las menciones y calificaciones que en razón del cargo, de la naturaleza del acto, de la clase de documento y de las disposiciones legales, sean necesarias para producir válidamente los efectos propios de su intervención”*.

El principio de inmediación constituye uno de los pilares esenciales sobre los que se asienta la función notarial. Debido a esto, queremos hacer un análisis del mismo sólo en relación a la hipótesis planteada. Tradicionalmente, este principio se ha interpretado bajo una concepción analógica, exigiendo la coexistencia de los sujetos en un mismo espacio físico. Sin embargo, un análisis moderno del bloque normativo permite concluir que la esencia de la inmediación radica en la recepción directa y personal de las manifestaciones por parte del notario, una función que resulta indelegable, pero que no impone de modo

taxativo la carga de la presencia física, permitiendo el requerimiento y posteriores audiencias notariales de forma remota.

Previo a la aparición y avances de las TIC, no había otra forma que interpretar la inmediatez, más que por medio de la presencia física en la notaría, mediante la cual se inicia con la rogatio y las audiencias notariales previas. Pero estas ya no son una novedad, sino el medio por el cual desarrollamos (algunos en mayor medida que otros) nuestros quehaceres diarios en materia laboral, social, económica, educación, salud, etc.

La interconexión habitual de la sociedad por medios telemáticos ha impuesto un nuevo orden paralelo a la realidad (tangible), lo que significa que hay una nueva realidad (o hiperrealidad)<sup>22</sup> que convive con la que hemos percibido desde siempre (el constante uso de la comunicación mediante videollamadas por ejemplo, o WhatsApp)<sup>23</sup>. Esta nueva hiperrealidad alcanza al Notario, quien encuentra habilitada una nueva forma de intermediación con sus requirentes, siempre dentro de la órbita, a su vez, del principio notarial de veracidad, el cual expresan Di Castelnuovo-Falbo es aquel que *"...exige que el instrumento público se adecue a los hechos y asuntos que son su objeto y a las necesidades de los requirentes para poder satisfacerlas mediante el hallazgo del medio jurídico más adecuado"*.<sup>24</sup>

No se puede negar que el servicio notarial, se encuentra afectado de forma indirecta por el método "publicidad", caracterizado por la masificación de lo "necesario", debilitación del pensamiento, repetición constante de ideas,

---

<sup>22</sup> Jean Baudrillard, en Cultura y Simulacro, Traducido por Pedro Rovira Editorial Kairós, Barcelona, 1978, determinaba que "la simulación no corresponde a un territorio, a una referencia, a una sustancia, sino que es la generación por los modelos de algo real sin origen ni realidad: **hiperreal**...Disimular es fingir no tener lo que se tiene. Simular es fingir tener lo que no se tiene. Lo uno remite a una presencia, lo otro a una ausencia. Pero la cuestión es más complicada, puesto que simular no es fingir: «Aquel que finge una enfermedad puede sencillamente meterse en cama y hacer creer que está enfermo. Aquel que simula una enfermedad aparenta tener algunos síntomas de ella» (Litré). Así, pues, fingir, o disimular, dejan intacto el principio de realidad: hay una diferencia clara, sólo que enmascarada". La comunicación por medios telemáticos no es una simulación o disimulación de una realidad (tangible/clásica), tampoco es esta misma.

<sup>23</sup>De Zorzi Franco y Drogue, Federico en "Función Notarial - Constatación de Hechos Digitales".- JNA 35°, Pilar, 2025.- Expresaban: "Es así, que nos encontramos alcanzados casi de forma constante por hechos, interpretados estos como aquella acción, obra, o cosa que sucede como verdad de existencia objetiva; manifestados por medios electrónicos. La ruptura entre el mundo tangible y el virtual, trae como consecuencia que estos hechos impacten en la certeza y autenticidad, entre lo percibido en el ámbito de la virtualidad y lo realmente sucedido. La verdad se encuentra controvertida, porque no hay certeza de que lo visto no oculte, disimule o engañe lo verdadero".

<sup>24</sup> DERECHO Y TECNOLOGÍA.- APLICACIONES NOTARIALES.- Cristina N. Armella, coordinación general Karina. V. Salierno.- 1er Ed, Buenos Aires, Ad Hoc, 2020.-

etcétera<sup>25</sup>. El servicio notarial padece de las consecuencias propias de la demanda de las masas, con las necesidades de una sociedad del consumo, donde el tiempo parece escaso. Por lo que **cualquier fundamento tendiente a hacer del derecho una utilidad de estas consecuencias, resultará, aún sin ser perceptible, en un error**<sup>26</sup>. Pero aun así, evitar una argumentación (válida) que permita sea cumplido el principio de inmediación posicionaría al notario (y los demás juristas), como agentes ajenos al derecho. Impedir que el servicio pueda ser brindado, aun previendo las formas cotidianas del usuario en su tráfico diario, o al previsto en un futuro inmediato (la utilización de forma constante de la tecnología como forma de comunicación/interconexión persona-persona<sup>27</sup>), tendrá como resultado la falta de protección de la persona humana. **Debemos argumentar en base a las teorías consolidadas, sin dejar de apreciar lo cotidiano, espejo de lo real, acompañando los cambios con un esfuerzo tenaz en mantener la esencia, tornando útiles las nuevas formas, sin requerir que estas “sean la realidad misma”**<sup>28</sup>.

Sobre este principio, el 31º Congreso del Notariado Latino, desarrollado en Berlín, Tema 1, “Nuevas herramientas - Nuevas fronteras: Los notarios en el centro de un sistema digital de futuro: realizaciones e innovaciones para acompañar la evolución tecnológica”, en el subtema Autenticación e identificación a distancia; en sus conclusiones ratifica la posibilidad de que las partes comparezcan mediante tecnología audiovisual (videoconferencia), siendo la identificación a distancia el proceso por el cual el notario verifica la identidad de las partes, ya sea mediante documentos oficiales o sustitutos electrónicos,

---

<sup>25</sup>[https://www.clarin.com/estados-unidos/zygmunt-bauman-filosofo-sociologo-hacemos-compramos\\_0\\_rexcMPo1aZ.html](https://www.clarin.com/estados-unidos/zygmunt-bauman-filosofo-sociologo-hacemos-compramos_0_rexcMPo1aZ.html).- Último acceso: 20/4/2026.-

<sup>26</sup> El notariado, la tecnología y el caso de la Inteligencia Artificial (IA).- TEMA 2: Ejercicio notarial en la era digital.- COSOLA, Sebastián Justo, Jornada Notarial Argentina N° 35, Pilar 2025.-

<sup>27</sup> Zavala expresa: “Comparto la opinión de quienes consideran que no se pretende dejar de lado la intermediación, sino entenderla de otra manera, cuya presencialidad se encuentra adaptada a un contexto social en que las formas de comunicación e interacción a distancia, están cada día más generalizadas y normalizadas proporcionando una experiencia cuasi presencial, requiriendo para una tecnología que garantice al notario, sin intermediación física, arribar con una seguridad razonable y suficiente tanto a la identidad personal como a la realidad del consentimiento”.- DERECHO Y TECNOLOGÍA.- APLICACIONES NOTARIALES.-Cristina N. Armella, coordinación general Karina. V. Salierno.- 1er Ed, Buenos Aires, Ad Hoc, 2020.

<sup>28</sup> J.L.Borges, El Hacedor, Obras Completas, EMECÉ, 1974, Del Rigor en la Ciencia: “...Menos Adictas al Estudio de la Cartografía, las Generaciones Siguientes **entendieron que ese dilatado Mapa era Inútil**, y no sin Impiedad lo entregaron a las Inclemencias del Sol y de los Invierno...”.- Si determinamos que lo expresado por una videoconferencia debe ser la realidad misma, la tecnología no tendría utilidad. Lo relevante es la funcionalidad y autosuficiencia de la misma.

asegurándose de que la persona en pantalla corresponda a la credencial presentada. El notario será responsable del propio convencimiento de la identidad de las partes, la intención, capacidad, y autonomía de la voluntad de los otorgantes. Todo esto, siempre que la normativa del país lo permita. A su vez, el Decálogo de la UINL para las Escrituras Notariales con "comparecencia en línea", ha determinado que **“Lo importante no es la presencia física ante el notario, sino la comparecencia directa con el notario** que es responsable de la autenticación, aunque sea a través de una plataforma tecnológica”.<sup>29</sup>

Por su parte recordamos lo expresado por la Secretaría de Servicios Jurisdiccionales de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, en las Jornadas Notariales Bonaerense: *“La inmediación no es un concepto exclusivo del Derecho Notarial, es una directiva de la función pública. La Suprema Corte de Justicia...entiende que la presencia que implica la inmediación 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 el 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 videoconferencias o cualquier otro medio electrónico que acompañe los avances de la tecnología de la comunicación e información acompañarán este proceso incansablemente en todos los ámbitos del derecho”*.

La Doctrina Notarial se ha expresado arduamente en este principio con relación a la comparecencia en línea. Zavala expresa que la “recepción por sí”, significa que la relación debe entablarse entre notario y requirente de manera presencial, sin intermediarios humanos ni medios tecnológicos. Sostiene que mientras no se reformule el marco legal, modificando el tenor normativo vigente cualquier pauta hermenéutica estará forzando, al extremo de quiebra, el sentido lógico jurídico de la premisa esencial que ha caracterizado al notariado. Por ello, pondera la conveniencia de que el notariado encauce la revolución tecnológica

---

<sup>29</sup> Decálogo de la UINL para las Escrituras Notariales con "comparecencia en línea", 2021.-

que ha comenzado hace años, pero que durante el corriente adquirió un ímpetu y dimensiones impensadas<sup>30</sup>.

Walter Schmidt, sostiene que el notariado ha superado el concepto tradicional de intermediación física para comenzar a hablar del concepto de actuación notarial a distancia con comparecencia en línea. Lo fundamental no es la proximidad física en un mismo espacio, sino la comparecencia directa, la cual puede darse tanto de forma presencial como a través del uso de plataformas tecnológicas (en línea), sirviendo éstas como una nueva modalidad para acercar la función notarial a la ciudadanía, respondiendo a la necesidad de adaptabilidad y velocidad que demanda la sociedad moderna. Hay que reinterpretar el derecho por medio de los principios y valores, para dar así regulación a las conductas sociales<sup>31</sup>.

Nestor Lamber, determina que la percepción de la voluntad (digital) de una persona por medios telemáticos, no resulta suficiente para la imputación de autoría si no se utiliza el mecanismo de firma digital legalmente aceptado (artículo 2 - Ley firma digital). Sin este requisito, la manifestación (expresada en su constancia documental) debe considerarse como evidencia digital, la cual será objeto de apreciación judicial en caso de desconocimiento. Esta voluntad digital transmitida debe cumplir con requisitos de Convencionalidad, Presencialidad, Inmediatez, y Caducidad. Determina la imposición de la acreditación de modo expreso del requerimiento, el que habitualmente se presume por la efectiva instrumentación del acto (sea certificación de firma o escritura pública), cuya exteriorización fue de forma verbal y formalizado con la audiencia notarial, pero siendo que en los casos de requerimiento a distancia, el notario recopila los actuado como evidencia digital, más allá de la obligatoria constancia documental expresa impuesta por el artículo 311 inciso a), en materia de actas.

---

<sup>30</sup> DERECHO Y TECNOLOGÍA.- APLICACIONES NOTARIALES.-Cristina N. Armella, coordinación general Karina. V. Salierno.- 1er Ed, Buenos Aires, Ad Hoc, 2020.

<sup>31</sup> "NOTARTECH" "TECNOLOGÍAS APLICADAS A LA FUNCIÓN NOTARIAL Y LA ACTUACIÓN NOTARIAL A DISTANCIA".- Walter César Schmidt.-

**La decisión de encontrarse cumplida la intermediación, debe ser resultado de los juicios de valor del notario<sup>32</sup>, quien obrará en razón de la coherencia, de la responsabilidad, y prudencia<sup>33</sup>, con un manto de protección siempre de la persona humana, objeto principal del derecho. Debe asegurarse la certeza de que los hechos digitales representados por medio de la pantalla se condicen con una realidad tangible cierta. A esta convicción puede llegar de varias maneras (habitualidad del usuario, persona de su conocimiento, falta de percepción de expresiones que permitan dudar de la voluntad del requirente, etc).**

Avanzando en la actuación notarial, entendemos que en estos casos excepcionales, el notario debe procurar recolectar toda prueba documental que demuestre el requerimiento de forma fehaciente, aunque el mismo se presuma por la constancia documental que se expresara en la Escritura-Acta, en cumplimiento del artículo 311 inciso a), su aceptación y diligencia, como así también la constancia de la negativa a firmar por parte del requirente.

Resulta difícil hablar de actuación remota por fuera de la PAND creada por el Colegio de la Provincia de Buenos Aires, cuyos estándares en materia de seguridad informática se encuentran satisfechas permitiendo al notario un entorno de control, por el que realizará sus actividades tendientes a la recepción de la voluntad de los requirentes, su identificación, videograbación, elaboración de un instrumento por el cual se deje constancia de la voluntad del requirente, sea un instrumento privado o particular no firmado.

---

<sup>32</sup> En estos tiempos de IA, solo nos quedará la ética y la lógica para racionalizar una decisión y valoración correcta. Sobre las conductas humanas, se encuentran vigentes teorías científicas identificadas como "Economía del Comportamiento" (a modo de ejemplo las de Daniel Kahneman en "Pensar Rápido Pensar Despacio"), orientadas a determinar la falta de racionalidad en la toma de la mayorías de las decisiones de la persona. Resulta interesante (y así remitimos a su lectura) lo expuesto por el filósofo Alemán, Markus Gabriel, en su tesis de un nuevo realismo moral, con la existencia de hechos morales objetivos y universales. Este arrebata contra estas teorías por sufrir de un error categorial, lo que llama a la clasificación de un fenómeno complejo de forma errónea por una consideración demasiado parcial (en este caso solo la conducta económica, prescindiendo de la ética): "En las consideraciones económicas no siempre se da cabida a los juicios de valor no económicos, y por eso los modelos de las ciencias económicas están plagados en parte de absurdidades...La economía del comportamiento no lo resuelve porque a menudo parte de la idea de que las personas siempre somos víctimas de un sesgo, de conclusiones apresuradas y erróneas que en parte explican la evolución".- Con esto queremos decir, que estos juicios de valor deberán siempre estar nutridos de una base robusta de normas deontológicas que permitan al Notario llegar a una convicción interna justa.- Markus Gabriel, "Ética para tiempos oscuros - Valores Universales para el Siglo XXI", Traducción Gonzalo Garcia. Cuarta Edición. ISBN 978-84-122888-0-3, Ulstein Buchverlage GmbH, Berlin, 2020.- Pag 294 a 324.-

<sup>33</sup> COSOLA, Sebastián J. y otro.(2021). El Derecho y la Tecnología. Tomo 1 Parte General - La Ley. Pag 1.-

Sobre la recolección de estas expresiones, debemos ponderar qué ventajas trae aparejada la intervención notarial, en aquellos documentos electrónicos donde la expresión de la voluntad por escrito, no cumpla con el requisito de firma digital en un concepto restringido<sup>34</sup>. Cosola y Schmidt, han manifestado la preponderancia de la actividad notarial en los casos de aplicación de firma electrónica (o la consignada por medio de la PAND, como firma ológrafa digitalizada). Este, y aún más ahora, por medio de un entorno informático seguro, genera valor probatorio a la manifestación de la voluntad receptada de forma directa por el notario, cuya constancia documental gozaría de los efectos propios de la actividad fedante<sup>35</sup> que le otorga el ordenamiento jurídico al Notario y el documento notarial.

### 3.4.- NOTARIO Y TECNOLOGÍA

Al inicio de este trabajo analizamos cómo nuestro ordenamiento jurídico se encuentra en constante debate, frente a los rotundos cambios que existen en la interrelación de las personas por medio de la tecnología, debiendo los operadores del derecho en general y los notarios en especial estar a la altura para receptar los avances tecnológicos. Estos cambios propios de la evolución y el progreso obligan a los juristas a aggiornar el conjunto de normas que regulan la vida en sociedad, siempre de manera tal que el derecho cumpla con su función primordial (y natural) que es la de la protección de la persona humana en un todo.

Los argumentos del presente trabajo tendientes a habilitar un nuevo medio para acceder al servicio notarial, **tienen siempre como objeto principal satisfacer una demanda que debe directa o indirectamente posicionar a la tecnología como herramienta del derecho, y al servicio de la persona humana**. La dinámica en la aplicación del derecho se atiene siempre al caso concreto, por lo que interpretar el ordenamiento jurídico desde la generalidad

---

<sup>34</sup> Ver nota al pie N° 6.

<sup>35</sup> *Si a la aposición de una firma electrónica le sumamos una actuación notarial, todas las debilidades, falencias e inseguridades que la firma electrónica posee por su propia esencia, dejaría de tenerlas. La presencia notarial vendría a cubrir y subsanar esas debilidades, falencias, o inseguridades que esta tecnología presenta y brindaría a toda la ciudadanía la posibilidad de no trasladarse de sus hogares y realizar todos los instrumentos que se requirieran sin resignar un mínimo de seguridad jurídica.*- "Distinción entre firma ológrafa en el ámbito analógico y las firmas digitales, electrónica avanzada, electrónica y digitalizada".- Sebastián Justo Cossola y Walter C. Schmidt.- Seminario Laureano A. Moreira. 2022

resulta, en principio, inabarcable e ineficaz. La amplitud interpretativa basada en las normas, sus palabras, finalidades, leyes análogas, tratados sobre derechos humanos, como así también los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento, vicia la actividad argumentativa que buscará (de forma errónea) encontrar una solución efectiva a la generalidad de las situaciones que puedan plantearse. Esto es un error. **Todo argumento (general) expuesto en el presente se direcciona a permitir una re interpretación de la norma para la actuación notarial, sin descuidar la certeza que la ley le otorga al ciudadano para su desarrollo (por medio de la seguridad jurídica), la cual exigirá siempre el mayor discernimiento<sup>36</sup> aplicado al caso concreto.**

Sea cual sea este discernimiento aplicado, nunca debe descuidarse a la persona humana objeto del mismo. La actividad notarial, receptiva de los requerimientos sociales, debe tomar posición sobre el servicio a brindar, el cual debe asentarse en los cumplimientos de elementos necesarios para alcanzar los estándares de la función. Esta decisión propia del notario, debe contemplar un amplio rubro de nuevas incumbencias y avances en materia de derechos humanos, a los fines de que el servicio brindado (o su negativa), no incurra en una falta de acceso a las garantías y derechos inherentes a la persona.

El análisis del servicio notarial frente a personas en situación de vulnerabilidad —como personas mayores o con discapacidad— presenta un desafío interpretativo crítico. Por un lado, un estudio exegético de la norma puede convertir al notario en una barrera que profundiza la exclusión del usuario; por otro, una flexibilización extrema corre el riesgo de desvirtuar la función misma. El notario debe posicionarse como un puente que, sin habilitar mecanismos remotos de forma indiscriminada, actúe con plena conciencia de las consecuencias de su intervención, garantizando que el rigor formal no amplíe la vulnerabilidad, de aquellos que el derecho busca proteger.

El correcto proceder de la actividad notarial encontrará un respaldo en los expuesto por Vizcarra y Di Castelnuovo, con su análisis y aplicación práctica de

---

<sup>36</sup> “El oficio del jurista es una arte, una ciencia practica, un saber que implica, por sobre todas las cosas, saber discernir”.- COSOLA, Sebastian J y otro.(2021). El Derecho y la Tecnologia. Tomo 1 Parte General - La Ley. Pag 21.-

los ajustes funcionales y procedimentales basados en el articulado de la Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (CDPD). Estos procedimientos de ajuste por los que el Notario deberá adaptar su actuación para permitir se cumpla con el derecho de acceso a la justicia, siempre arraigado en la seguridad jurídica (preventiva) por medio de la actividad que busca la exteriorización en el documento notarial de la real intención de los usuarios (y todo lo que esto contempla). Sobre la actividad notarial remota, han expresado que: *"...El notario inicia una sesión segura con los comparecientes, verifica sus identidades digitalmente y recibe su consentimiento verbal y electrónico, quedando todo registrado... Por otro lado, podemos preguntarnos si es necesaria la aplicación de la tecnología de la firma digital para que ésta pueda ser activada verbalmente; o si, simplemente mediante el ajuste de la caracterización del concepto de firma ante notario podemos considerar que una persona que se ve imposibilitada de firmar de manera tradicional, con el solo hecho de manifestar su conformidad con asumir la autoría de un documento de manera categórica (por ejemplo mediante un gesto físico cuya implicancias fueron previamente determinadas), estaría firmando dicho documento... En conclusión, las herramientas tecnológicas digitales bien empleadas actúan como aceleradores de inclusión en la función notarial...las videoconferencias y plataformas electrónicas derriban barreras geográficas y de movilidad"*<sup>37</sup>. Esto, en consonancia con las virtudes del acta en materia probatoria vertidas por Karina Salierno, quien recalca *"la importancia de la pre constitución de la prueba...documento notarial de valor probatorio calificado, que garantiza el acceso inmediato al derecho probatorio y al debido proceso de aquellas personas que se han vuelto más vulnerables por el contacto con el entorno digital (o en la realidad tangible)"*<sup>38</sup> y que *requieren una rápida resolución y amparo de sus derechos fundamentales para una legítima defensa de sus garantías constitucionales"*<sup>39</sup>.

---

<sup>37</sup> JNA 35°.- Incidencia de la Tecnología en la Función Notarial, respecto a Personas Mayores y con Discapacidad Análisis crítico y práctico de la intersección Autores: Rodolfo Vizcarra y Franco Di Castelnuovo.-

<sup>38</sup> Lo entre paréntesis nos pertenece.

<sup>39</sup> Derecho y Tecnología: aplicaciones notariales. Cristina N. Armella, coordinación general de Karina V. Salierno.- 1era Ed. Buenos Aires. Ad-Hoc, 2020. ISBN 978-987-745-175-7.-

En relación a lo expresado entonces, el objetivo de esta búsqueda no se encontrará en lo tecnológico con prescindencia de lo jurídico. Será responsabilidad de los operadores jurídicos desarrollar entornos que brinden seguridad jurídica a los actos que en ellos se celebren, comprendiendo así que el mero avance tecnológico no constituye ventaja alguna si por el camino los particulares sólo se ven más expuestos a situaciones de vulnerabilidad sin que alguien vele por una protección integral de sus intereses.-

#### **4.- CONCLUSIÓN**

Concluimos entonces que al no imponer el ordenamiento una forma para la manifestación de la voluntad del requerimiento notarial, para la comprobación o constatación de hechos por Escritura-Acta, el notario puede ser requerido a través de la plataforma digital autorizada por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires (hoy PAND). Esta permite asegurar la exteriorización de la voluntad por medio de un entorno provisto de seguridad informática, la que, en conjunto con la seguridad jurídica que brinda la intervención notarial, nos permite hacernos de un documento notarial válido y eficaz.

**La tecnología nos invita (una vez más), a desafiar los límites ya impuestos. El notariado ratifica su vigencia frente a las demandas sociales, porque siempre ha sabido aggiornarse, sin resignar su esencia, y lo ha logrado mediante mecanismos de autocorrección basados en el conocimiento científico, como así también en la percepción sensible de las necesidades de la comunidad.-**

## 5.- BIBLIOGRAFÍA

35 Jornada Notarial Argentina, año 2025.- Despachos Tema 2: Ejercicio notarial en la era digital.-

ALTERINI, Ignacio E.- Certificación digital de firma.- Revista del Notariado; año 2020.-

ALTERINI, Jorge Horacio (dir.).- Código Civil y Comercial de la Nación comentado – tratado exegético.- Tercera edición actualizada y aumentada.- Ciudad Autónoma de Bs As, La Ley, 2019.-

ARMELLA, Cristina Noemí. Derecho y tecnología – aplicaciones notariales.- Coordinación general: Karina. V. Salierno.- Primera edición, Editorial Ad Hoc, Buenos Aires, año 2020.-

ARMELLA, Cristina Noemí.- El documento notarial sin compareciente. (A propósito de las subsanaciones).- Revista Notarial N°918.- Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, año 1994.-

BORDA, Guillermo A.- Tratado de Derecho Civil Argentino (Parte General); Editorial Perrot; año 1959.-

BUCHVERLAGE, Ulstein.- Ética para tiempos oscuros - Valores Universales para el Siglo XXI.- Traducción Gonzalo García. Cuarta Edición. Berlin, 2020.- ISBN 978-84-122888-0-3.-

CLUSELLAS, Gabriel (dir.).- Código Civil y Comercial de la Nación comentado; Primera edición.- Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Editorial Astrea, 2015.- ISBN 978-987-706-051-5.-

COSOLA, Sebastián Justo; SCHMIDT, Walter César. - Distinción entre firma ológrafa en el ámbito analógico y las firmas digitales, electrónica avanzada, electrónica y digitalizada.- Seminario Laureano A. Moreira, año 2022.-

COSOLA, Sebastián Justo; SCHMIDT, Walter César.- El Derecho y la Tecnología. Primera edición, Editorial La Ley, Buenos Aires, año 2021.-

COSOLA, Sebastián Justo.- El notariado, la tecnología y el caso de la Inteligencia Artificial (IA).- 35 Jornada Notarial Argentina, año 2025.- TEMA 2: Ejercicio notarial en la era digital.-

DE ZORZI, Franco; DROGUE, Federico.- Función Notarial - Constatación de Hechos Digitales.- 35 Jornada Notarial Argentina, Pilar, Provincia de Buenos Aires, 2025.- Tema 2: Ejercicio notarial en la era digital.-

DI CASTELNUOVO, Franco; VIZCARRA, Rodolfo.- Incidencia de la Tecnología en la Función Notarial, respecto a Personas Mayores y con Discapacidad Análisis crítico y práctico de la intersección.- 35 Jornada Notarial Argentina, año 2025.- TEMA 2: Ejercicio notarial en la era digital.-

LAMBER, Néstor Daniel.- El documento notarial electrónico.- Primera edición adaptada, Editorial Di Lalla, 2021.- ISBN 978-987-3913-30-3.-

LOPEZ MESA, Marcelo (dir.).- Código Civil y Comercial de la Nación comentado y anotado.- Primera Edición, Buenos Aires, Hammurabi, 2020.- ISBN 978-987-8342-80-1.-

NUÑEZ LAGOS, Rafael.- Hechos y Derechos en el Instrumento Público.- Universidad Notarial Argentina.- 1970.-

PELOSI, Carlos A. El documento notarial. Primera edición, Editorial Astrea, 2006.- ISBN 950-508-190-1.-

PELOSI, Horacio Luis.- Escrituras Sin Compareciente.- Revista del Notariado - Colegio de Escribanos de la Capital Federal.-

RIVERA, Julio César. Instituciones de Derecho Civil (Parte General). Abeledo Perrot.- 2010

SCHMIDT, Walter César.- Notartech – tecnologías aplicadas a la función notarial. Revista Notarial 992, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, 2022.-

UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO. Decálogo de la Unión Internacional del Notariado (UINL) para las escrituras notariales con “comparecencia en línea”.