

44 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE, CARILO, BUENOS AIRES.

TEMA 3:

EJERCICIO NOTARIAL EN LA ERA DIGITAL

- a. Transformación digital y función notarial en el mercado inmobiliario.
- b. La intervención notarial en la representación digital de activos analógicos. Tokenización de emprendimientos inmobiliarios.
- c. La actuación notarial en operaciones con criptoactivos.
- d. Personas en situación de vulnerabilidad frente a la digitalización del mercado inmobiliario: barreras, apoyos, ajustes y salvaguardas.
- e. Tecnología notarial y registral aplicada. f. El rol de la inteligencia artificial.

Coordinador:

Escribano Walter C. Schmidt. Contacto: walter.schmidt@notariado.ar

Subcoordinador:

Escribano Sebastián Lassalle. Contacto: escsebastianlassalle@gmail.com

AUTORA: Maria Nelida Domina. -

Contacto: marianelidadomina@gmail.com

Delegacion Necochea.-

PONENCIA PARA PRESENTACION DE TRABAJO EN LA 44JNB

“VULNERABILIDAD DIGITAL Y FUNCIÓN NOTARIAL: HACIA UN PROTOCOLO DE DETECCIÓN DE CONSENTIMIENTO EN EL MERCADO INMOBILIARIO AUTOMATIZADO”.

HIPOTESIS:

La digitalización del mercado inmobiliario genera nuevas formas de vulnerabilidad que no siempre son visibles. En este contexto, el notario no solo debe controlar la legalidad del acto sino también verificar la calidad del consentimiento en entornos digitales, incorporando un protocolo de detección de vulnerabilidad digital.

INTRODUCCION.

El avance de la inteligencia artificial, las plataformas digitales, y la automatización contractual, han transformado profundamente el tráfico inmobiliario.

Sin embargo, este proceso no es neutro: Junto con la eficiencia, aparecen nuevas formas de desigualdad.

Personas mayores, sujetos con escasa alfabetización digital o con limitada comprensión jurídica, quedan expuestos a consentimientos aparentes, donde la voluntad se manifiesta formalmente, pero no siempre es comprendida plenamente.

En este escenario, la función notarial se redefine: Ya no basta con dar fe del acto, sino que se impone la necesidad de proteger activamente a quienes se encuentran en situación de vulnerabilidad digital.

Marco Jurídico:

El código Civil y Comercial de la Nación ofrece herramientas claras:

- Art. 260 CCNN: El acto voluntario requiere discernimiento, intención y libertad, por lo tanto, estos entornos digitales, estos elementos, mejor dicho, pueden verse afectados.
- Art. 265 CCNN: El error invalida el acto cuando recae sobre elementos esenciales, la falta de comprensión digital puede generar error.
- Art. 271 CCNN: El dolo vicia la voluntad cuando hay engaño –En plataformas puede haber inducción o manipulación-
- Art. 1097 CCNN: Principio de trato digno. Aplicable a entornos digitales y relaciones asimétricas. -
- Art. 1100 CCNN: Deber de información. La información debe ser clara, no solo disponible. -

1) Desarrollo de la Ponencia:

La IA permite:

- Análisis automático de los contratos.
- Detección de riesgos.
- Automatización documental.

Pero presenta límites:

- No tiene criterio ético.
- No detecta vulnerabilidad real.
- No sustituye el control humano.
- **Debe ser colaborativa y no sustitutiva del notario. –**

2) LA VULNERABILIDAD DIGITAL:

Surge una nueva categoría: La vulnerabilidad digital jurídica. -

Que se manifiesta en:

- Dificultad para comprender interfaces.
- Aceptación automática de condiciones.
- Dependencia de terceros.
- Asimetría informativa.

Esto afecta directamente el consentimiento.

3) PROPUESTA: PROTOCOLO NOTARIAL DE DETECCION DE VULNERABILIDAD DIGITAL. -

Se propone incorporar previo a la autorización del acto, un control específico del consentimiento en entornos digitales.

Se propone un Test Notarial (aplicable en la práctica).-

El notario debe verificar:

- Comprensión del acto:

¿La persona entiende que está firmando?

¿Distingue entre instrumento digital y escritura pública? (que es el fundamento del Art. 260 CCNN).

- Autonomía tecnológica:

¿Opera por sí misma?

¿Depende de terceros?

¿Cuál es el fundamento? Libertad del acto jurídico. -

- Ausencia de presión o inducción. -

¿Existe influencia externa?

¿Alguien dirige la decisión?

-Fundamento de los Arts. 271 y 272 CCNN (Dolo y violencia). -

- Nivel de información.

¿Comprende las consecuencias jurídicas?

¿La información fue accesible y clara?

-Fundamento de los Arts. 1097 y 1100 CCNN.

CONSECUENCIA PRACTICA.

Si se detecta vulnerabilidad, el notario debe:

- Reforzar la explicación.
- Adaptar el lenguaje.
- Dejar constancia en la escritura.
- Extremar el control de legalidad.

Se propone: Reconocer.

El deber notarial de control de vulnerabilidad digital como extensión del control de legalidad.

CONCLUSION:

La digitalización no elimina la función notarial, sino que la profundiza.

El notario se posiciona como:

- Garante de la legalidad.
- Protector del consentimiento.
- Equilibrador de desigualdades.

En la era digital no basta que el consentimiento exista, es necesario que sea comprendido. Y en ello, el notario es insustituible. – Así como controlamos la legalidad del acto, debemos controlar la vulnerabilidad digital del consentimiento.

Propongo, incorporar en la práctica notarial, un protocolo de detección de vulnerabilidad digital teniendo en cuenta todo lo expresado anteriormente. -