

44JNB

Jornada Notarial Bonaerense

Accesibilidad Digital y Seguridad Jurídica Preventiva

Autor: María Eugenia Marrupe

Email: escribaniamarrupe@hotmail.com

Tema 3: EJERCICIO NOTARIAL EN LA ERA DIGITAL

Coordinador: Not. Walter C. Schmidt

Subcoordinador: Not. Sebastián Lassalle

PONENCIAS

I. La accesibilidad digital es condición previa para el ejercicio de derechos en el mercado inmobiliario. Su ausencia genera exclusión y constituye una forma de violencia patrimonial, afectando la autonomía de las personas y su capacidad de disponer de su patrimonio en condiciones de igualdad.

II. La Plataforma de Actuación Notarial a Distancia (PAND) representa un avance en la certificación remota de firmas y documentos, pero su diseño actual impone barreras que afectan a adultos mayores, personas con discapacidad y sectores con menor acceso tecnológico. La incorporación del DNI electrónico y la validación biométrica ofrecen una oportunidad para rediseñar el sistema y garantizar inclusión.

III. La experiencia comparada en España, Colombia y Perú demuestra que la digitalización notarial solo asegura inclusión cuando se acompaña de protocolos de accesibilidad. En Argentina, la infraestructura digital existe, pero falta normar la accesibilidad como obligación transversal. Es necesario implementar estrategias concretas —interfaces compatibles con lectores de pantalla, registro expreso de apoyos, reconocimiento de equivalentes funcionales de la firma y capacitación continua de los notarios— para que la digitalización se convierta en garantía de igualdad y seguridad jurídica preventiva.

Tabla de contenido

1. Introducción
2. Accesibilidad como condición previa
3. La falta de accesibilidad como una forma de violencia patrimonial digital
4. Herramientas para superar la falta de accesibilidad en el ámbito notarial
 - a) El PAND y sus barreras actuales

- b) El nuevo DNI electrónico como solución
- c) Protocolos de accesibilidad internacionales
- d) Estrategias para Argentina

5. Conclusión

6. Bibliografía

1. Introducción

La transformación digital de los servicios jurídicos ha impactado de manera directa en la función notarial, planteando nuevos desafíos vinculados con la accesibilidad, la inclusión y la seguridad jurídica preventiva. La incorporación de plataformas electrónicas y mecanismos de certificación remota ha permitido agilizar procedimientos y ampliar el alcance de la actuación notarial, pero también ha evidenciado barreras que afectan a personas mayores, ciudadanos con discapacidad y sectores con menor acceso tecnológico.

En este contexto, la accesibilidad digital no puede ser entendida como un aspecto accesorio, sino como un requisito esencial para garantizar el ejercicio efectivo de derechos. Tal como lo establece el artículo 9 de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, los Estados tienen la obligación de asegurar que la información y la comunicación digital sean accesibles en condiciones de igualdad, eliminando barreras y adoptando ajustes razonables. La falta de protocolos inclusivos convierte a la innovación en un factor de exclusión y, en muchos casos, en una forma de violencia patrimonial que limita la autonomía de los individuos.

La experiencia internacional demuestra que la digitalización notarial solo se convierte en herramienta de inclusión cuando se acompaña de medidas concretas: interfaces accesibles, constancia de apoyos, reconocimiento de equivalentes funcionales de la firma y capacitación continua de los profesionales. Estos elementos permiten que la tecnología se articule con la función notarial, asegurando que la voluntad manifestada sea auténtica y libre.

El presente trabajo se propone analizar la accesibilidad digital como condición previa en la actuación notarial, identificar los riesgos de exclusión que genera la falta de adaptación tecnológica, y ofrecer estrategias prácticas para garantizar inclusión y seguridad jurídica preventiva en los entornos digitales.

2. Accesibilidad como condición previa

En el marco internacional, el artículo 12 de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (CDPD) establece que las personas con discapacidad tienen derecho a ser reconocidas como personas ante la ley y gozan de capacidad jurídica en igualdad de condiciones con los demás. Este mandato ha llevado a varios países a reformar sus ordenamientos civiles para adecuarse al estándar internacional, incorporando figuras de apoyo y mecanismos de accesibilidad en la vida civil de los sujetos.

En Argentina, aunque el Código Civil y Comercial reconoce la necesidad de tutela reforzada, aún falta una adecuación plena al estándar internacional previsto por el artículo 12 de la CDPD. Esto significa que, en ausencia de una reforma legislativa integral, la accesibilidad digital no es un sustituto transitorio, sino un mandato autónomo derivado del artículo 9 de la CDPD, que se convierte en la herramienta inmediata para garantizar inclusión y participación plena en actos jurídicos, especialmente en el mercado inmobiliario

Asimismo, el artículo 9 de la misma Convención establece que los Estados deben garantizar la accesibilidad en todos los ámbitos, incluyendo la información y la comunicación digital. Este artículo no se limita a asegurar un acceso técnico, sino que exige que dicho acceso sea efectivo, comprensible y en igualdad de condiciones, eliminando barreras y proporcionando ajustes razonables. La accesibilidad protege contra la exclusión por acceso desinformado, es decir, cuando las personas ingresan a plataformas digitales pero lo hacen sin apoyos adecuados ni comprensión suficiente. Por lo tanto, la accesibilidad es condición previa para el ejercicio de derechos, no un beneficio opcional. Frente a la falta de reforma legislativa, la accesibilidad digital se presenta como el mecanismo más eficaz para asegurar igualdad de condiciones,

reforzar la seguridad jurídica preventiva y evitar que la digitalización se transforme en un factor de exclusión.

3. La falta de accesibilidad como una forma de violencia patrimonial digital

La acelerada digitalización de los actos jurídicos constituye uno de los mayores desafíos contemporáneos en materia de accesibilidad y seguridad jurídica. La aceptación de contratos mediante un simple clic en plataformas automatizadas, sin garantías de comprensión efectiva, puede derivar en escenarios de extrema vulnerabilidad, especialmente para quienes carecen de herramientas o conocimientos suficientes para desenvolverse en entornos digitales.

En este contexto, la exclusión digital no significa únicamente la imposibilidad de acceder, sino también el acceso desinformado: personas que ingresan a las plataformas pero lo hacen sin apoyos adecuados, sin alfabetización tecnológica suficiente o sin comprensión real de las obligaciones que asumen. Esta forma de exclusión es tan grave como la falta de conectividad, porque convierte el acceso en un riesgo patrimonial.

Entre los mecanismos de fraude más extendidos se encuentra el phishing, mediante el cual terceros obtienen datos personales y bancarios simulando ser entidades legítimas. Este fenómeno adquiere especial gravedad cuando se combina con los denominados contratos clickwrap, aceptados con un simple clic sin negociación ni lectura previa. La jurisprudencia argentina ha reconocido la especial vulnerabilidad de los consumidores frente a estas prácticas, anulando cláusulas abusivas y exigiendo que las empresas acrediten comprensión efectiva de los contratos electrónicos (“Coronel Miguel Ángel c/Banco de la Provincia de Buenos Aires” – Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, Sala I, 27/03/2004).

Los adultos mayores constituyen un grupo particularmente expuesto: la menor alfabetización digital y la confianza en interfaces que aparentan ser oficiales los coloca en riesgo de asumir obligaciones abusivas o perder bienes patrimoniales. La doctrina y jurisprudencia argentina han conceptualizado estas situaciones bajo la categoría de consumidor hipervulnerable, que exige una tutela reforzada.

Por su parte, las personas con discapacidad enfrentan barreras adicionales: ausencia de accesibilidad en las plataformas (lectura fácil, intérpretes, pictogramas, biometría alternativa), interfaces no adaptadas y falta de apoyos en la contratación digital. El artículo 9 de la CDPD establece que la accesibilidad digital es condición previa para el ejercicio de derechos, de modo que la falta de ajustes constituye una forma de violencia institucional.

En este escenario, el cruce normativo entre el Código Civil y Comercial y la Resolución 137/2024 de la Secretaría de Comercio refuerza la conceptualización de la violencia patrimonial digital. El CCyC, en su artículo 43, reconoce la necesidad de tutela reforzada para personas en situación de vulnerabilidad, mientras que la Resolución 137/2024 define expresamente al consumidor vulnerable y establece un procedimiento especial de protección para quienes, por edad, género, salud o condiciones socioeconómicas, se encuentran en desventaja frente al mercado. Sus considerandos y disposiciones remarcan la obligación estatal de brindar asistencia, orientación y acompañamiento a estos consumidores, así como de difundir y capacitar sobre sus derechos.

La convergencia de ambos marcos normativos alerta sobre un fenómeno silencioso: la violencia patrimonial digital. Cuando la falta de accesibilidad y comprensión en entornos electrónicos expone a las personas vulnerables a perder bienes o asumir obligaciones sin plena conciencia, se materializa una forma de afectación patrimonial que exige respuestas reforzadas. La función notarial se configura aquí como salvaguarda frente a este riesgo: mediante la constatación de apoyos, la verificación de comprensión y el reconocimiento de equivalentes funcionales de la firma, el notario actúa como garante de que la voluntad manifestada en entornos digitales sea auténtica, libre y consciente.

En conclusión, la falta de accesibilidad en los actos digitales no es un mero problema técnico, sino una forma de violencia patrimonial digital que afecta directamente la seguridad jurídica y el derecho de propiedad. El artículo 9 de la CDPD constituye el fundamento primario de esta obligación, mientras que el Código Civil y Comercial y la Resolución 137/2024 actúan como complementos nacionales que refuerzan la tutela reforzada y la protección especial de consumidores vulnerables. La digitalización, lejos de ser un factor de exclusión, debe transformarse en una garantía de igualdad y seguridad jurídica preventiva.

4. Herramientas para superar la falta de accesibilidad en el ámbito notarial

4.a) El PAND y sus barreras actuales

En la Provincia de Buenos Aires, la herramienta vigente es la Plataforma de Actuación Notarial a Distancia (PAND), cuya función exclusiva es la certificación remota de firmas y documentos. El procedimiento se realiza mediante una videoconferencia entre el escribano y el requirente, en la cual el notario verifica la identidad del firmante y certifica la firma digital en el documento. Una vez concluido el acto, el documento certificado adquiere plena validez jurídica, equiparable a la firma presencial en la escribanía. Este sistema está pensado para quienes no pueden concurrir físicamente, como personas con movilidad reducida o residentes en el exterior, y se encuentra regulado y supervisado por el Colegio de Escribanos bonaerense.

Sin embargo, el diseño actual de la PAND genera barreras de accesibilidad, ya que exige contar simultáneamente con un teléfono inteligente y una computadora, además de atravesar un proceso de identificación complejo. Esta doble exigencia tecnológica deja fuera a sectores vulnerables como adultos mayores, personas con discapacidad que requieren interfaces accesibles (lectores de pantalla, subtítulo, pictogramas, lectura fácil) y ciudadanos con bajos recursos tecnológicos que no disponen de los dispositivos necesarios ni de conexión estable a internet.

4.b) El nuevo DNI electrónico como solución

La identificación es el punto crítico de este esquema. Hoy la PAND funciona con dos dispositivos porque la validación de identidad y la videoconferencia se realizan en canales separados. Aquí es donde el nuevo Documento Nacional de Identidad electrónico, ya existente y en proceso de implementación progresiva según lo informado por el RENAPER, se convierte en la clave para superar esta barrera. Este DNI incorpora un chip con credenciales digitales y habilita la validación biométrica en línea, lo que permite que la identidad pueda verificarse directamente desde un único

dispositivo —ya sea computadora con lector compatible o teléfono con tecnología NFC— conectado al sistema del RENAPER.

La integración plena de la PAND con el nuevo DNI electrónico simplificaría sustancialmente el procedimiento: el requirente ingresaría a la plataforma desde un solo dispositivo, acercaría el DNI electrónico para validación biométrica, el sistema confirmaría automáticamente la identidad en línea a través del RENAPER, y en la misma sesión se abriría la videoconferencia con el escribano para verificar visualmente la identidad y la voluntad del requirente. Finalmente, la firma digital se vincularía directamente al DNI electrónico y quedaría certificada por el notario en el protocolo digital.

Este rediseño no solo elimina la necesidad de manejar dos dispositivos en simultáneo, sino que además reduce pasos redundantes y aprovecha la infraestructura oficial del RENAPER para garantizar seguridad y autenticidad. Al centralizar todo en un único dispositivo, se facilita el acceso para adultos mayores, personas con discapacidad y sectores con menos recursos tecnológicos. El DNI electrónico reduce barreras técnicas y simplifica la validación, pero no sustituye los protocolos inclusivos exigidos por el artículo 9 de la CDPD. Por ello, debe complementarse con ajustes razonables y apoyos específicos para cumplir plenamente con el mandato de accesibilidad previsto en el Código Civil y Comercial y en la Convención

En conclusión, la PAND ya funciona en la Provincia de Buenos Aires, pero su esquema actual genera barreras de accesibilidad. El nuevo DNI electrónico, que ya existe y está en proceso de implementación, constituye la herramienta fundamental para superar esas barreras y avanzar hacia un sistema de identificación biométrica sencilla y universal. Este paso es clave para garantizar que ningún sector quede excluido y para que la digitalización notarial se convierta en una verdadera herramienta de inclusión, en línea con las experiencias de países más avanzados que ya han incorporado la identificación biométrica en sus plataformas digitales.

4.c) Protocolos de accesibilidad internacionales

Para que la digitalización notarial se convierta en una verdadera herramienta de inclusión, es necesario incorporar protocolos de accesibilidad que aseguren

comprensión, expresión auténtica de voluntad y participación efectiva de todas las personas, especialmente aquellas en situación de vulnerabilidad. La experiencia internacional muestra que estos protocolos ya forman parte estructural de la práctica notarial en varios países, y su adaptación a la realidad argentina es indispensable. No se trata de buenas prácticas voluntarias, sino de obligaciones derivadas de tratados internacionales con jerarquía constitucional.

En **España**, la reforma introducida por la Ley 8/2021 transformó el sistema de capacidad jurídica y obligó a que los notarios registren los apoyos utilizados en las escrituras, incluidas las digitales. El Consejo General del Notariado elaboró guías de accesibilidad y protocolos inclusivos que contemplan lectura fácil, ajustes razonables y constancia expresa de apoyos. La actuación notarial a distancia con firma electrónica cualificada se ha convertido en práctica corriente, garantizando que la digitalización no excluya a quienes requieren apoyos.

En **Colombia**, la Ley 1996/2019 reconoce la capacidad legal plena y obliga a registrar los apoyos en el acta notarial. Los protocolos digitales incluyen intérpretes remotos y registro audiovisual, lo que convierte la accesibilidad en parte estructural del procedimiento. La constancia expresa de los apoyos asegura que la voluntad manifestada sea inequívoca y que el acto notarial respete la autonomía de la persona.

En **Perú**, el Decreto Legislativo 1384/2018 obliga a la lectura oral en actos notariales, incluso en entornos digitales. La SUNARP ha implementado interfaces accesibles en sus plataformas registrales y se reconoce la figura del “asistente digital” como apoyo en trámites notariales y registrales. Estos mecanismos garantizan que la persona comprenda el acto y pueda manifestar su voluntad de manera efectiva.

4.d) Estrategias para Argentina

La comparación evidencia que Argentina cuenta con infraestructura digital —como la PAND— pero carece de protocolos obligatorios de accesibilidad. La normativa vigente reconoce la necesidad de tutela reforzada, pero no establece cómo debe garantizarse la accesibilidad en plataformas notariales.

En este sentido, la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad aporta mandatos claros: el artículo 2 define los “ajustes razonables” y el “diseño

universal” como exigencias para garantizar igualdad de condiciones, mientras que el artículo 13 asegura el acceso efectivo a la justicia en igualdad de condiciones, imponiendo a los Estados la obligación de adoptar ajustes procesales y capacitar a los operadores jurídicos. Estos principios se aplican a la actuación notarial realizada mediante plataformas tecnológicas, imponiendo la obligación de asegurar que toda persona pueda comprender el acto jurídico y expresar su voluntad de manera auténtica, incluso cuando la certificación se lleve a cabo en entornos digitales

De allí surge la necesidad de avanzar en estrategias concretas, que deben ser normadas como obligación transversal y no meras recomendaciones. La constancia de apoyos, la adaptación de interfaces, el reconocimiento de equivalentes funcionales de la firma y la capacitación continua son exigencias derivadas de la CDPD y deben incorporarse de manera obligatoria en todos los actos notariales digitales:

- **Adaptación de interfaces:** compatibilidad con lectores de pantalla, subtítulo automático en videoconferencias, pictogramas y lectura fácil digital, además de opciones de personalización como tamaño de letra, contraste y navegación por teclado o comandos de voz.
- **Constancia de apoyos en el protocolo:** el escribano debe dejar registro expreso de los apoyos utilizados, como intérpretes de señas remoto, lectura oral o validación biométrica, asegurando que la voluntad fue inequívoca.
- **Reconocimiento de equivalentes funcionales de la firma:** aceptación de respuestas binarias, pictogramas o biometría como medios válidos de expresión de voluntad, certificados por el notario.
- **Capacitación continua:** formación en accesibilidad digital y comunicativa para notarios, incluyendo lectura fácil, subtítulo automático y uso de intérpretes remotos.
- **Aplicación transversal:** los protocolos deben abarcar todos los actos notariales, no solo los inmobiliarios, evitando que la violencia patrimonial digital se reproduzca en otros ámbitos.

En entornos digitales, este principio adquiere una relevancia aún mayor: la tecnología asegura integridad técnica, pero no empatía ni verificación humana. Una plataforma puede registrar un clic, pero solo el notario puede constatar que una persona mayor comprende el alcance de vender su única vivienda, o que una persona con

discapacidad recibió los apoyos necesarios para expresar su voluntad. Por ello, la función notarial se configura como un ajuste de procedimiento y salvaguarda frente a la violencia patrimonial digital, garantizando que la digitalización no sustituya la verificación humana de la voluntad, sino que se complemente con ella. Tal como señala Eduardo Gallino, *“la seguridad jurídica preventiva es la esencia del notariado, porque evita que la libertad se convierta en violencia”* (Revista del Colegio de Escribanos de Córdoba, 2019).

La identificación biométrica es el primer paso para garantizar inclusión en la digitalización notarial, pero no basta por sí sola. Debe complementarse con protocolos de accesibilidad que aseguren comprensión y expresión auténtica de voluntad. La experiencia de España, Colombia y Perú demuestra que estos mecanismos son viables y eficaces. Argentina necesita avanzar en esa dirección para que la digitalización deje de ser un riesgo de exclusión y se convierta en una verdadera garantía de igualdad. Estas medidas constituyen ajustes razonables en los procedimientos notariales a distancia, exigidos por la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. Su incorporación es indispensable para garantizar inclusión efectiva en el mercado inmobiliario digital, evitando que la digitalización se convierta en un factor de exclusión y asegurando que la voluntad manifestada en actos jurídicos sea auténtica, libre y comprendida.

La certificación remota que hoy ofrece la PAND es apenas un primer paso en la digitalización notarial. En un futuro cercano, la función notarial deberá otorgar actos jurídicos completos en protocolo digital, como ya ocurre en otros países. Este cambio exige que la infraestructura tecnológica se complemente con protocolos obligatorios de accesibilidad, asegurando comprensión efectiva, constancia de apoyos y reconocimiento de equivalentes funcionales de la firma. La implementación normativa y técnica de este protocolo digital permitirá que la actuación notarial a distancia no se limite a validar identidades, sino que garantice que la voluntad manifestada en entornos electrónicos sea auténtica, libre y comprendida. De este modo, la innovación tecnológica se articulará con el mandato jurídico de accesibilidad, consolidando al notariado como salvaguarda frente a la violencia patrimonial digital en el futuro mercado inmobiliario.

Conclusión

La digitalización de la función notarial no puede evaluarse únicamente desde la perspectiva tecnológica, sino que exige incorporar la accesibilidad como principio rector. La ausencia de ajustes razonables y de protocolos inclusivos convierte a la innovación en un factor de exclusión y, en muchos casos, en una forma de violencia patrimonial que afecta a los sectores más vulnerables. La experiencia comparada demuestra que la tecnología, por sí sola, no garantiza igualdad: es la actuación notarial, orientada por la seguridad jurídica preventiva, la que asegura que la voluntad manifestada sea auténtica y libre.

La Plataforma de Actuación Notarial a Distancia (PAND) constituye un avance, pero su diseño actual requiere ser repensado a la luz del nuevo DNI electrónico y de los estándares internacionales de accesibilidad. La incorporación de interfaces compatibles, el registro expreso de apoyos y la capacitación continua de los notarios son medidas inmediatas que pueden transformar la digitalización en una herramienta de inclusión.

En definitiva, la accesibilidad no es un complemento opcional, sino una obligación transversal derivada del artículo 9 de la CDPD, complementada por el Código Civil y Comercial y la Resolución 137/2024. Solo así la digitalización dejará de ser un riesgo de exclusión y se convertirá en una garantía efectiva de igualdad y seguridad jurídica preventiva para todos los ciudadanos

Bibliografía

- Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (ONU, 2006).
- Observación General N° 1, Comité CDPD (2014).
- Vizcarra, J. y Di Castelnuovo, M., Incidencia de la Tecnología en la Función Notarial respecto a Personas Mayores y con Discapacidad, Pilar, 2025.
- UINL, El notario como garante de accesibilidad jurídica.
- Fundación Æquitas, Guías de accesibilidad en la práctica notarial.

- Borka, n. (2020), Smart contracts frente al consumidor hipervulnerable. Revista Blockchain Inteligencia Artificial nº 1, 2020
- Gallino, Eduardo. La seguridad jurídica preventiva como esencia del notariado. Revista Notarial Nº 72, Colegio de Escribanos de Córdoba, 2019.