

---

## 44<sup>a</sup> Jornada Notarial Bonaerense

13 al 16 de mayo de 2026 – Cariló, Provincia de Buenos Aires

---

### Inscripción de títulos digitales: La decisión está tomada: ES AHORA.

*Tema 3. Ejercicio notarial en la era digital*

---

**Coordinador:** Walter C. Schmidt

**Subcoordinador:** Sebastián Lasalle

**Autoras:**

- Abogada / Registradora: Mariela Monti

[marielameellimonti@hotmail.com](mailto:marielameellimonti@hotmail.com)

- Notaria: Valeria Laura Pepe

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

**Categoría en la que se presenta:**

---

Trabajo en equipo

**PONENCIAS.-**

- 1- Se debe modificar el plazo de vigencia de los certificados registrales (artículo 24 de la ley 17.801) unificando el mismo, logrando igualdad entre todos los notarios de todos los partidos de la Provincia de Buenos Aires.
- 2- Debemos avanzar con el proceso de inscripción digital de los testimonios notariales y judiciales, en una primera etapa, de manera opcional.-
- 3- Con relación a la copia simple digital, sería el primer paso posible y realizable a corto plazo, sirviendo para control de aportes, impuesto de sellos y requerimientos ante la U.I.F.-
- 4- Por los motivos precedentemente fundados, se debe eliminar el folio de seguridad tanto en testimonios notariales y judiciales digitales.-
- 5- Debemos conservar la carátula rogatoria digital por su función esencial en el proceso inscriptorio.-

## **Introducción.-**

Las inquietudes y aportes que desarrollaremos en el presente trabajo surgen con motivo de nuestro interés como abogada y notaria respectivamente, conforme a las funciones que realizamos para poder por fin, llegar a cumplir un objetivo, la inscripción digital de títulos, sin perder de vista la seguridad jurídica de dichos actos, pero modernizando el sistema de inscripción registral. -

Debido a los cambios producidos en el ámbito comunicacional, tecnológico y digital, nos vemos en la obligación de presentar las ventajas del testimonio notarial en soporte digital para su posterior inscripción digital en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

Estos cambios que se producen velozmente nos llevan a tener que comunicarnos de una manera distinta, donde la inmediatez, sin dejar de lado la seguridad jurídica, se impone.

Como sabemos, el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires en materia informática, viene realizando trabajos y propuestas tanto interna y externamente en distintas áreas. -

Como consecuencia de ello, nuestro Colegio se ha preocupado en expandir sus vínculos con distintos organismos públicos. -

En este punto, nos vamos a enfocar principalmente con el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires y la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires a través de la firma del “Convenio marco de colaboración y comunicación tecnológica”.-

Dicho convenio fue celebrado el 29 de septiembre de 2025 por los tres organismos antes mencionados y tiene como finalidad la inscripción digital de la totalidad de los testimonios judiciales y notariales en el Registro de la Propiedad de nuestra provincia, sin perder uno de nuestros pilares fundamentales que es el otorgamiento de la seguridad jurídica y brindarle además mayores beneficios a la comunidad en su totalidad. -

El nuevo sistema de documentos digitales será implementado de manera articulada por los tres organismos, basado en una estructura tecnológica llamada BLOCKCHAIN.

A través de esta herramienta, que proporciona un registro de datos digitales, se dotará mayor seguridad, trazabilidad e inalterabilidad a la documentación, consolidando un ecosistema digital confiable para la gestión registral, notarial y judicial.-

Con este avance, los organismos reafirman su compromiso con la innovación, la eficiencia administrativa y la optimización de los procesos.

### **El notariado y los avances tecnológicos.**

En nuestro país, la ley 25.506 que regula la firma digital, fue sancionada en 2001 y actualizada por la ley 27.446 en el año 2018.-

En el artículo 1 de dicha norma, reconoce y regula la firma electrónica y la firma digital.

- El artículo 2 establece la definición de firma digital, el cual dispone: “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. Los procedimientos de firma y verificación al ser utilizados para tales fines serán los determinados por la Autoridad de Aplicación en consonancia con estándares tecnológicos internacionales vigentes. Del requerimiento de firma.” El artículo 3 de la mencionada ley establece: “Cuando la ley requiera una firma manuscrita, esa exigencia también queda satisfecha por una firma digital. Este principio es aplicable a los casos en que la ley establece la obligación de firmar o prescribe consecuencias para su ausencia.”

Con esta norma sancionada, luego de mucho trabajo, ideas y esfuerzos compartidos, con el fin de cumplir un rol preponderante en la sociedad y dando así cumplimiento a los requerimientos sociales y acordes a la época actual, el Colegio de Escribanos de nuestra provincia, ha implementado la plataforma de firmas digitales. -

La plataforma, se ha ido actualizando, hoy dentro de la misma encontramos distintos módulos como el de firma digital, las solicitudes de legalizaciones digitales y la verificación de documentos digitales. - Dentro del módulo de gestión de actuación digitales el notariado bonaerense está capacitado para realizar certificaciones de firmas y otras manifestaciones de la voluntad, reproducción de copias, testimonios, legalizaciones y anotaciones marginales. -

En relación con este tema tan relevante y actual, el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires cumple un rol fundamental en el quehacer cotidiano notarial. Por un lado, actúa como Autoridad de Registro ante la Oficina Nacional de Tecnologías de la Información, lo que implica validar de esta manera la identidad de cada colega bonaerense, otorgando un TOKEN a través del cual se coloca la firma digitalmente en los instrumentos privados en los cuales certificamos firmas y fotocopias como así también en la expedición de instrumentos públicos en formato digital.-

La implementación de la plataforma digital de nuestro Colegio trajo como consecuencia necesaria y fundamental la capacitación del notariado bonaerense, lo cual se ha llevado a cabo mediante distintos cursos, talleres, y jornadas, tanto a nivel local, desarrollándose en las distintas Delegaciones como también así en las distintas Jornadas Provinciales y Nacionales en donde se ha puesto de relevancia la importancia del rol de nuestra función con las nuevas tecnologías.

Con la implementación y el avance de la firma digital, poniendo de referencia los beneficios de celeridad, sin olvidar el otorgamiento de la seguridad jurídica, además de las funciones antes mencionadas, se han implementado distintos trámites de manera digital dentro de la órbita de nuestro Colegio, que son distintos roles en donde actuamos por nuestra actividad fedante. Por citar algunos ejemplos de ello encontramos la inscripción digital de testamentos o los distintos trámites de solicitudes o inscripciones en temas de rúbricas de libros de Consorcio, la inscripción de los actos de autoprotección, entre otros. -

Con el fin de estar presentes en cada requerimiento y cubrir las necesidades actuales de la comunidad, hace más de dos años que se ha lanzado la firma de documentos privados a distancia a través de la PAND (Plataforma de Actuación Notarial a Distancia).- Sin dudas y una vez más, queda de manifiesto la implementación de un sistema de certificación de firmas sin que los requirentes se trasladen a la escribanía. Esta nueva forma de certificación de firmas vino para quedarse, sin perder los valores fundamentales de nuestra profesión como es la legalidad de cada instrumento en donde intervenimos. -

Sin lugar a dudas, el Covid-19 marcó un antes y un después en la forma de trabajar en nuestras notarias y trajo aparejado la aceleración de un cambio tecnológico que se venía implementando en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta provincia.- Este

hecho histórico acontecido a nivel mundial, trajo a nivel nacional consecuencias positivas en cuanto a los cambios tecnológicos que se han producido en distintos organismos públicos, enfocándonos en este caso y por el interés del presente trabajo, en la forma de vincularnos con el Registro de la Propiedad Inmueble provincial.-

Nos remontamos a unos años atrás, donde no debemos olvidar que hasta el año 2019, la solicitud de certificados, informes y copias registrales la realizábamos en formato papel, debíamos acercarnos personalmente o a través de las gestorías tanto para la presentación y luego para el despacho de los mismos. -

Ante los importantes avances verificados en materia de tecnología digital, era necesario adecuar el servicio de publicidad registral, incorporando los mismos y fue cuando entró en vigencia la D.T.R 1 del año 2019.- Dicha normativa fue la que habilitó la “Ventanilla Virtual”, mediante la cual, la solicitud y despacho de certificados e informes registrales comenzaron a realizarse a través de la web del organismo.- Este gran cambio, con excelentes resultados, ha sido el primer puntapié para el largo camino hacia la modernización del sistema registral, realizado por etapas.- En el año 2021 se dictó la D.T.R 7 que dispuso el ingreso web obligatorio para la mayoría de los formularios de publicidad, estableciendo escasas excepciones por cuestiones operativas. Actualmente el ingreso de solicitudes de publicidad registral es en su totalidad digital. -

Sin lugar a duda, para los que venimos trabajando hace algunos años más que los noveles, fue un cambio importante en la forma de organización de nuestra profesión y dada la rapidez con la que se producen los avances tecnológicos y la necesidad de dar soluciones, casi inmediatas, el notariado no puede quedarse de brazos cruzados, sino que tiene que cumplir con un rol protagónico. -

Otro tema que dejaremos para otro momento, ya que no es la materia del presente trabajo pero que no podemos dejar de mencionarlo y que entendemos se deberá desarrollar oportunamente, será discutir a nivel nacional y propiciar una modificación relativa a la vigencia de los certificados registrales. -

Los plazos de vigencia de los mismos se encuentran establecidos en el artículo 24 de la ley 17801 (del año 1968) pero no encontramos fundamentos válidos que justifiquen la distinta vigencia de los mismos.- Por el contrario, la actual norma genera perjuicios económicamente a las partes, competencia desleal entre colegas de la misma

provincia; ya que, sin importar el lugar donde nos encontremos, el notariado de la Provincia de Buenos Aires, puede solicitar de la misma forma, sea desde sus computadoras o dispositivos, los certificados registrales y el organismo los expide de igual manera, para todos los partidos, digitalmente.-

### **CALIFICACIÓN DOCUMENTO NOTARIAL: DOCUMENTAL Y REQUISITOS FORMALES.**

El artículo 1017 del CCCN., establece que “Deben ser otorgados por escritura pública a) los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles...”.

Por su parte la Ley 17.801 que rige el funcionamiento del Registro de la propiedad Inmueble en la República Argentina, en el artículo 2 menciona que “...para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles...”; y en el artículo 3 de la misma ley establece “Para que los documentos... puedan ser inscriptos o anotados, deberán reunir los siguientes requisitos: a) Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda; b) Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo; c) Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismo o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable...”

En cumplimiento de las mencionadas normas, los documentos notariales que se presenten al registro para su inscripción deberán cumplir con los siguientes requisitos: a) Carátula Rogatoria, b) Testimonio o primera o ulterior copia, c) Copia simple de la escritura y d) Minutas rogatorias.

A su vez, según el acto que contiene el documento, determinan la exigencia de: e) Certificado Catastral, f) Declaración Jurada Unidad de Información Financiera, y Constancia de inscripción en la UIF (exclusivos actos 100 y 400) DTR N° 6/2025, g) Plano de mensura, h) Matrícula 9590, i) Planilla B, j) Plano de PH o Conjunto Inmobiliario y k) Planilla PHB o CIB.-

### **A) CARATULA ROGATORIA (PERMANENCIA).-**

La carátula rogatoria fue pensada con una doble finalidad. Por un lado, el resguardo de la documentación que ingresa al Registro de la Propiedad y por el otro la de contener los datos imprescindibles para conformar el Sistema de Libro Diario (es un ordenamiento diario donde se anota la presentación de los documentos por orden cronológico, asignándoles el número correlativo que les corresponda y la fecha), agilizando la circulación interna del organismo.

La carátula junto con el Folio Real Ley 9590 y la minuta de inscripción, constituyen la rogatoria de toda documentación de origen notarial.

La carátula rogatoria nace con la DTR 13/1980, entrando en vigencia en enero de 1981, dónde se dicta otra disposición, la DTR 3/1981 que en su artículo 1 dice “La rogatoria de toda documentación de origen notarial está conformada por la carátula y la minuta”, donde el notario deberá completar los datos que se requieran en los casilleros correspondientes, suscribiéndola y estampando su sello, indicando que el no cumplimiento de lo prescripto precedentemente, dará lugar a la aplicación del artículo 9 inciso b) de la Ley 17801.

Luego se dictan varias disposiciones, donde se actualiza el diseño de la misma.

En el año 2015 en base la experiencia recogida y los cambios operados se dicta (DTR 11/2015), donde se actualiza y perfecciona la misma.

Conforme las ventajas del uso de la carátula notarial, que quedó demostrada a través de los años, en el año 2016 se dicta la DTR 25/2016 que pone en vigencia la carátula judicial, obligatoria desde el año 2017, para inscribir algunos documentos judiciales.

Por todo lo expuesto precedentemente, y considerando a la carátula como parte de la rogación, creemos conveniente que continúe en vigencia la carátula rogatoria notarial en soporte digital, ya no para resguardar la documentación, si para cargar los datos esenciales en el libro diario (herramienta fundamental que permite el seguimiento y control del documento dentro del Registro de la Propiedad), y además como forma de publicitar estos datos indispensables del documento a inscribir, sirviendo la misma de gran ayuda al registrador, al momento de empezar analizar el documento que tiene que calificar, ya que los datos aparecen de manera ágil y eficiente en una primera lectura, siendo un extracto mínimo del documento.

Además, esta carátula digital sirve de soporte documental quedando almacenada la información en el Registro de la Propiedad de manera digital, (antes llamado microfilmación), con su correspondiente ingreso a través del libro diario.

Al igual que ocurre con la publicidad actualmente, todos los datos referidos al notario autorizante e interviniente (registro, partido y carnet), aparecerían plasmados en el sistema al momento de ingresar como usuario suscripto.

Con la rogatoria digital, los casilleros a completar por el notario serían:

- Tipo de trámite: simple/ urgente
- Pago de tasa registral: se cargaría virtualmente desde la cuenta notarial
- Partido-Código de acto- Cantidad de inmuebles
- Tipo y número de inscripción
- Número de escritura y fecha

Sugerimos que el propio sistema de minutas digitales indique si falta completar algún casillero, para evitar una devolución por falta de cumplimiento de dichos requisitos.-

A nivel jurisprudencial, nos parece importante en esta materia tener en cuenta el fallo de autos “Alemany, Claudia M. sobre Recurso de apelación del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires”. Expte: 2307-4766/2013, Resoluciones: 13/2014 - 2/2014” en el cual se explican los motivos fundamentales que cumple la rogatoria además de establecer los principios registrales que rigen la materia. -

## **B) TESTIMONIO DIGITAL.-**

Para referirnos a los testimonios digitales, primero debemos hablar de protocolo y en consecuencia nos debemos referir al artículo 300 del Código Civil y Comercial de la Nación el cual establece: “El protocolo se forma con los folios habilitados para el uso de cada registro, numerados correlativamente en cada año calendario, y con los documentos que se incorporan por exigencia legal o a requerimiento de las partes del acto. Corresponde a la ley local reglamentar lo relativo a las características de los folios, su expedición, así como los demás recaudos relativos al protocolo, forma y modo de su colección en volúmenes o legajos, su conservación y archivo”.

De este artículo, se desprende que las características de los folios de protocolo, es materia delegada a las reglamentaciones locales, las cuales deberán dictar las normas

que establezcan normas sobre la materia. - Por eso encontramos en el caso de nuestra provincia en donde el decreto ley 9020 a partir del artículo 139 regula la forma esto es todo lo relativo al protocolo. -

El protocolo va de la mano de la reproducción del mismo, las partes que lo forman, la apertura y el cierre, la provisión de los cuadernos, luego debemos hacer las llamadas primeras o ulteriores copias o testimonios. - Conforme surge del artículo 308 del Código Civil y Comercial de la Nación, como notarios debemos dar copia o testimonio de la escritura a las partes. Ese instrumento puede ser obtenido por cualquier medio de reproducción que asegure su permanencia indeleble, conforme a las reglamentaciones locales, característica presente en los documentos digitales. Si alguna de las partes solicita nueva copia, el escribano debe entregarla, excepto que la escritura contenga la constancia de alguna obligación pendiente de dar o de hacer, a cargo de otra de las partes. En este caso, se debe requerir la acreditación en instrumento público de la extinción de la obligación, la conformidad del acreedor o la autorización judicial, que debe tramitar con citación de las partes del acto jurídico. -

Entendemos que si pensamos en una carátula y minuta digital, el primer testimonio o copia que presentemos rogando su inscripción, debe ser también en formato digital.- Esta forma de expedición de testimonios, que se ha habilitado a través de la plataforma digital del Colegio de nuestra provincia, no es otra cosa que la reproducción de ese instrumento público protocolar, representado digitalmente.- Esta representación digital se podrá realizar en dos variantes, por reproducción o digitalización, lo cual llevará nuestra firma digital que dotará de fe pública el instrumento expedido.-

El soporte utilizado (papel/digital) no cambia la naturaleza del instrumento. Lo que caracteriza al instrumento público es la intervención del notario dentro del límite de su competencia material y territorial, y que el instrumento esté suscripto por él mismo, bajo las formalidades impuestas por la ley.

Interpretando los arts. 286 a 288 del CCCN y los arts. 3 y 6 de la LDF existe equivalencia funcional entre el documento generado en soporte papel y el documento en soporte electrónico como así también entre la firma ológrafa y la firma digital.

El art. 3 del Reglamento de Actuación Notarial en Soporte Digital del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires impone los requisitos para la actuación

notarial en soporte digital: la actuación a través de la Plataforma de Gestión Documental Digital generada al efecto; la aplicación de la firma digital; y la utilización de los Folios de Actuación Digital.

El título del derecho real inmobiliario es este testimonio notarial digital con la nota digital registral de inscripción, y es el que satisfará la exigencia del artículo 23 de la ley 17.801 de tener el título inscripto a la vista al momento de la futura constitución, modificación, transmisión, cese o renuncia por el titular de los derechos reales.-

Y nada impide que existan los dos tipos de soporte en materia de expedición de copias o testimonios (digital y papel), lo que debe hacer el notario en el protocolo es, extender las dos notas de expedición correspondientes, considerando a ambas, como primera copia.

### **EL FOLIO DE SEGURIDAD:ELIMINACION.-**

En el año 1978 con el dictado de una disposición (DTR 4), se instauró el régimen de vigencia del "folio de seguridad" al momento de ingreso de instrumentos públicos notariales.

El Folio de Seguridad es requerido para los documentos otorgados por Notarios con registro en la provincia de Buenos Aires

Nace con la finalidad de impedir la consumación de delitos con el ingreso de documentos apócrifos al Registro de la Propiedad, que generen perjuicio a la fe pública, a la seguridad jurídica y genere responsabilidades a la Provincia de Buenos Aires por mal cumplimiento del ejercicio de su poder de policía.

El Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires aceptó la iniciativa y, cooperando activamente en virtud del convenio resultante de la Ley 7701, abrió la licitación del papel especial necesario en el expediente N° 380/77, procediendo luego a adjudicar la compra del mismo.

Los folios de seguridad deben ser confeccionados en papel especial para valores, de circulación controlada y para su uso exclusivo en la República Argentina, con filigrana de tonos múltiples de diseño también único en el mundo, para uso del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, impresos por medio de elementos y técnicas que garantizan su cantidad certificada y controlada, que harán prácticamente imposible su falsificación y adulteración;

En el año 1979 se dicta otra norma (DTR 16), que entra en vigencia en el año 1980, que modifica la anterior, para una más adecuada aplicación del sistema, y continúa vigente hasta el año 2023, que se dicta la DTR 3/23.-

Se celebró un Acta Acuerdo entre la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad y el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires en febrero de 2023 y dispone entre otras cuestiones que, resulta necesaria la aprobación de un nuevo modelo de folio que reúna distintas medidas de seguridad para evitar posibles adulteraciones y garantizar su trazabilidad. -

El folio de seguridad debe estar vinculado al documento que acompaña por medio de la mención del número y fecha de la escritura a que acceda y de la numeración de los folios de actuación notarial utilizados para la expedición del testimonio -o del protocolo si se tratare de fotocopia- bajo firma y sello de su notario autorizante. -

La Dirección Provincial del Registro de la Propiedad estampará las notas de inscripción que determinan los artículos 28 de la Ley N° 17.801 y 26 del Decreto Ley N° 11.643/63 en el "Folio de Seguridad Notarial" que, vinculado al documento, formará parte de este.

Viendo la eficacia del folio de seguridad notarial, en los documentos de origen judicial, en el año 1995, mediante un convenio celebrado entre la Suprema Corte de Justicia y el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires se implementó el Sistema de Folio de Seguridad en la documentación de origen judicial a inscribir en el Registro de la Propiedad,

Por todo lo expuesto precedentemente, analizando la causa que dió origen al folio de seguridad, su vinculación con el testimonio notarial, donde ambos integran el documento a inscribir, consideramos que con el ingreso del testimonio digital, esas causas desaparecen y proponemos que los testimonios digitales notariales (y también judiciales) queden eximidos de acompañar el folio de seguridad previsto en las disposiciones y normas vigentes, sumado a la imposibilidad de vincular los folios de actuación notarial utilizados, ya que la numeración de los mismos surgen en el momento de la expedición por lo tanto, no podemos poner en el folio de seguridad los números de los folios de actuación, ni viceversa, no podríamos poner en los folios de actuación el número de folio de seguridad, alguno de los 2 documentos quedaría sin el dato necesario para poder realizar la vinculación existente, hoy en soporte papel).

Con respecto a las notas de registración digital de los documentos que se inscriben, actualmente insertas en el folio de seguridad, con la inscripción del testimonio digital, las mismas deben ser suscriptas digitalmente, indicando el resultado de la calificación (inscripción provisional o definitiva), o su rechazo. Dicha nota de inscripción definitiva deberá contener número de ingreso, fecha, partido y número de inscripción, firma digital del Registrador integrando así el documento inscripto, siendo éste el título de derecho real conforme el artículo 23 de la ley 17.801.-

En caso de que el documento sea devuelto, en esa misma nota de inscripción provisoria quedará volcada la causa de la devolución.- Lo mismo sucederá en caso de rechazo del documento. -

### **C) COPIA SIMPLE DIGITAL.-**

Respecto de la Copia Simple, la D.T.R 15/2016, establece en su Artículo 1° “Todo documento de origen notarial que ingrese a este Organismo a partir del 1° de septiembre de 2016 deberá ser acompañado de una copia simple”.

La misma es desglosada por los agentes del Colegio de Escribanos que prestan funciones en el Departamento Recepción y Prioridades del Registro de la Propiedad. Si la copia no está acompañada, consignan el sello “SIN COPIA SIMPLE”, en la carátula rogatoria, siendo causal de registración provisional.

En caso que se avance con la propuesta de presentar la minuta rogatoria con firma digital, sugerimos enviar la copia simple digital a efectos que el sector de la Caja de Seguridad Social de nuestro colegio, que realiza el control de aportes notariales y de impuesto de sellos (lectura temprana) pueda seguir cumpliendo dichas funciones de igual manera, sin necesidad que la presentemos en formato papel como lo hacemos actualmente.- Esta copia simple digital podría extraerse del sistema de SIESBA con el fin que la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires y la oficina de lectura temprana, tengan acceso a dicha documentación y sigan realizando los controles pertinentes en la materia.- En caso de no prosperar esta posibilidad, se podría anexar la copia simple digital a la Plataforma de Gestión Documental Digital, con algún ícono especial desarrollado por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, la que podría ser utilizada también para los informes mensuales y anuales que debemos realizar ante la Unidad de Información Financiera.-

### **D) MINUTA DE INSCRIPCION (FIRMADA DIGITALMENTE).-**

La minuta es el documento de “rogación” por excelencia. Refleja en forma resumida el contenido registrable de la escritura otorgada por el Escribano.

En el año 2017 se habilita el aplicativo de la minuta web para usuarios suscriptos del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, de documentos notariales que ingresen al Registro de la Propiedad para su registración. – Luego se dictaron varias DTR relativas al tema número 5/17, 12/17, 4/18 y 2/25.-

En cuanto a nuestra propuesta en este proceso de digitalización de inscripciones, deberíamos enviar la minuta rogatoria firmada digitalmente juntamente con el testimonio digital y los documentos anexos en caso de corresponder.-

Como dijimos anteriormente, según el tipo de acto a inscribir se podrá necesitar cumplimentar con los siguientes requisitos a saber:

**E) CERTIFICADO CATASTRAL:** Es el documento que contiene el relevamiento del aspecto físico y económico del inmueble. Físico, porque informa la nomenclatura catastral y la designación, medidas, linderos y superficie del bien de título o plano (según el caso) y de mensura; y económico, porque informa la valuación fiscal y la valuación fiscal al acto de un inmueble de acuerdo a la información almacenada en la base de datos de la Dirección de Catastro Territorial. Esta última información es útil a los fines del pago de Impuestos y Tasas. Actualmente son expedidos por ARBA en forma digital, por este motivo deben contener en cada una de sus hojas la firma y sello del notario autorizante o interviniente.-

**G) PLANO DE MENSURA** Debe acompañar un ejemplar del plano en el supuesto que en la escritura se otorgue un acto sobre un inmueble que está sujeto a un plano de mensura y unificación, subdivisión (entre otros). Una vez comunicado un plano, debe ser utilizado en forma obligatoria en el siguiente acto sea dispositivo o declarativo.- -

**H) MATRÍCULA A 9590** Si el inmueble se origina en un plano, sea de unificación o subdivisión o similar, se debe acompañar el Folio Real Matricula que describe al inmueble conforme al mismo en caso de tratarse de un documento notarial.

**I) PLANILLA B** Debe acompañarse la planilla que describe las parcelas que se originan por el plano de mensura, sea de unificación o subdivisión o similar.

**J) PLANO DE PH O CONJUNTO INMOBILIARIO** Debe acompañar un ejemplar original o copia certificada del plano en el supuesto que en la escritura se afecte al derecho real de Propiedad Horizontal o a Conjunto Inmobiliario.

**PLANILLA P.H.B /C.I.B/SA.** Que contengan las diferentes UF y UC que se originan del plano de afectación a Propiedad Horizontal o a Conjunto Inmobiliario.- En caso que se constituya el derecho real de superficie, la correspondiente planilla en forma digital será confeccionada por el Registrador.

**MATRICULA PH A O C.I.A** Se debe acompañar con el primer acto que se formalice sobre la Unidad Funcional o Unidad Complementaria del inmueble afectado al derecho real de Propiedad Horizontal o a Conjunto Inmobiliario.

Tanto los planos de mensura, propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios, proponemos que se escaneen los mismos y se firmen digitalmente.

En relación a las planillas (PHA, PHB, C.I.B o C.I.A) y matrículas de que se trate, entrarían digital, en un nuevo soporte de registración: el folio real electrónico.

Para los partidos que no están digitalizados, el Registro de la Propiedad deberá imprimir el cartón. Si el partido ya tiene folio real electrónico (ejemplo: Partido de Dolores (029), Adolfo Gonzales Chaves (051) y Castelli (020), el Registro de la Propiedad ya no imprimiría nada, porque están en soporte digital.

### **Otros casos de Digitalización, de Inscripciones y Anotaciones digitales.-**

#### **INSCRIPCION DIGITAL DE OFICIOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.-**

Conforme varias resoluciones de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires y Disposiciones Técnicas Registrales, en el año 2019 se dictó la Disposición Técnico Registral 8 en la cual su artículo 1º: “Habilitar el ingreso de oficios judiciales con firma electrónica/digital, por medio de los cuales se rueguen anotaciones de medidas cautelares, sus reinscripciones, modificaciones y levantamientos, los que serán remitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires a través de un servicio web (Web Services) y enviados exclusivamente al domicilio electrónico de este Organismo: regpropiedadmesaentrada@rpba.notificaciones o al que en el futuro se designe”.

En el artículo 10 de la misma disposición reza “Una vez procesada la documentación, se practicará la notificación electrónica al órgano jurisdiccional oficiante, informando el resultado de la calificación. La nota de registración (anotación provisional o definitiva) o su rechazo, serán suscriptos digitalmente y notificados electrónicamente al órgano jurisdiccional dentro de los siete (7) días hábiles para el trámite urgente y doce (12) días hábiles para el simple.”

Lo que estableció esta disposición fue el procedimiento web que deben cumplir los órganos jurisdiccionales de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires para rogar anotaciones reinscripciones, modificaciones y levantamientos de las medidas cautelares.

Dado las diversas normas de distinta jerarquía que conviven, a efectos de homogeneizar y sistematizar la regulación de la registración de las medidas cautelares que recaen sobre inmuebles y personas y con el fin de facilitar el procedimiento de calificación se ha dictado la DTR 1/26, conservando los modelos de oficios judiciales, los modelos de notas de registración, el pago de tasas de manera digital y el procedimiento aplicable de la Disposición del año 2019.- Con lo cual queda demostrado, la eficacia en cuanto al ingreso y egreso de las medidas cautelares en soporte digital y la seguridad que el procedimiento establecido brinda.

En el Registro de la Propiedad de nuestra provincia, a su vez, se implementaron mecanismos de auditoría de tasas por servicios registrales (ley 10.295 y sus modificatorias), y el control de tasas de los Convenios suscriptos de “Tasa sujeta a recupero”, celebrados con los organismos del estado (nacional, provincial y municipal), ejemplos de los mismos: Fiscalía de estado, Banco Provincia, varios municipios, entre otros, a fin de ejercer la acción de cobro cuando así correspondiere. Lo que permiten estos convenios es que la reposición se efectúe una vez finalizado el proceso.

El control de sellado de todas las medidas cautelares históricamente se realizaba en soporte papel (con la oblea timbrada), para pasar en el año 2019 al control digital, desarrollando progresivamente herramientas digitales, que permitieron controlar con mayor seguridad, y eficiencia, ya que la observación por timbrado, origina una inscripción provisoria o el rechazo de la misma.

## **REGISTRACIÓN DE PRÓRROGAS DE INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PROVISIONALES (Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires).-**

Siguiendo con los avances tecnológicos, se puede ver el procedimiento que se ha implementado en la registración de prórrogas de inscripciones y anotaciones provisionales, ingresando a partir del año 2021 a través de la ventanilla virtual para usuarios suscriptos y el egreso era en soporte papel. (DTR 3/21 artículo 4).-

Más reciente aún es la DTR 2/26, en vigencia a partir del día 2 de marzo del corriente año (la cual deroga la DTR 3/21), con vistas a realizar adecuaciones para optimizar y simplificar el trámite.- Conforme manda el artículo 9, inciso b), de la Ley número 17.801, la presente disposición mantiene el carácter fundado de las solicitudes incorporando de manera expresa tal exigencia en la enumeración de los requisitos que deberán consignarse y creando al efecto un campo en el formulario de solicitud; a su vez adecúa el régimen de egreso de las solicitudes de prórrogas, estableciendo que se realizará en formato digital mediante la utilización de firma digital, dejándose sin efecto el egreso en formato papel en sede central.

Por lo que el ingreso y egreso de las mismas, se realizan íntegramente a través de la ventanilla virtual del Registro de la Propiedad Inmueble, en formato digital.

## **DIGITALIZACION DE LOS FOLIOS REALES (MATRICULAS). REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

En el año 2015 se dispuso implementar la digitalización de todos los folios reales correspondiente al Partido de Dolores (029). Teniendo en cuenta la magnitud del proyecto, resultó necesario implementar un sistema de trabajo gradual y progresivo.

Debido a los resultados obtenidos, se continuó con la digitalización de los Partidos de Adolfo Gonzales Chaves (051) y Castelli (020).

Por Disposición Técnico Registral número 6/2015, se aprobó el modelo de folio real conformado por la impresión de la matrícula digitalizada para los citados Partidos.

Actualmente se está proyectando la digitalización de los folios reales de todos los partidos de la provincia de Buenos Aires, lo que dará nacimiento a un nuevo soporte de registración: el folio real electrónico, integrado por la matrícula digitalizada y por los posteriores asientos digitales. Esto genera diversos beneficios, coadyuva de manera

directa a la seguridad jurídica y tendrá como resultado una mayor celeridad en la prestación de los servicios.-

### **DIGITALIZACION DE LOS FOLIOS PROTOCOLIZADOS. REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

Siguiendo con el proceso de modernización, se encuentra en curso la digitalización de los folios protocolizados (personales cronológicos) en el Registro de la Propiedad.

El Registro custodia veinticinco mil tomos/protocolos, que incluyen seis millones de inscripciones de dominio (entre antecedentes y vigentes), datan del período 1882 a 1981. Estos tomos son consultados permanentemente por los registradores, toda vez que, accediendo a ellos es que puede expedirse la publicidad solicitada.

Con la digitalización, se resguarda la información que contienen los tomos, toda vez que se accederá a ellos en soporte digital, con el fin de dotar de mayor seguridad jurídica y eficiencia a la función que cumple el registro.

En el año 2025 se dicta la DTR 12 donde se aprueba el Folio Personal Cronológico Electrónico; que estará conformado por la digitalización de los Folios Personales Cronológicos con más las sucesivas registraciones posteriores, si existieren, las cuales deberán ser realizadas de manera digital por medio del sistema de gestión de imágenes del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

Dado el tiempo que conlleva este proceso de digitalización es necesario determinar que hasta tanto se realice la digitalización de la totalidad de los Folios Protocolizados, coexistirán el Folio Personal Cronológico y el Folio Personal Cronológico Electrónico.

### **PROVINCIA DE CÓRDOBA.**

En el año 2019, se dictó el Decreto 855, el cual establece que se crea la Plataforma de Servicios “Ciudadano Digital”, a los fines de compatibilizar los principios jurídicos rectores de aquél con aquéllos introducidos por la Ley N° 10.618 de Simplificación y Modernización del Estado.

Además los artículos 174 y 176 de la Carta Magna Provincial, establecen que la actuación del Estado en ejercicio de la función administrativa debe estar dirigida a satisfacer las necesidades de la comunidad con eficacia, eficiencia y oportunidad, y que además debe cumplirse con celeridad, economía y sencillez en su trámite. Y que el artículo 64 de la Ley Fundamental local enuncia que el Estado Provincial protege,

fomenta y orienta el progreso, uso e incorporación de la ciencia y la tecnología, garantizando la participación de todas las personas en los adelantos tecnológicos y su aprovechamiento igualitario.

Como consecuencia de lo cual, la inscripción de escrituras que transmitan, modifiquen o extingan derechos reales, la realizan a través de un proceso exclusivamente digital mediante el acceso al sitio web del Registro de la Propiedad de dicha provincia ([registrocordoba.cba.gov.ar](http://registrocordoba.cba.gov.ar))

El organismo, solicita para poder inscribir dichos títulos, que el mismo se encuentre firmado digitalmente por el notario autorizante, acompañe el formulario de la tasa registral, (cuyo costo se encuentra en el portal de la página del organismo), conjuntamente con el ticket de pago del mismo, requiere se acompañe la rogatoria registral que es el formulario donde solicita formalmente la inscripción del acto y además se podrán acompañar certificados adicionales en caso de corresponder.-Toda la documentación se debe presentar en formato PDF a color y de manera legible para garantizar su autenticidad. -

### **PROVINCIA DE SANTA FE.**

El Registro General de la Propiedad Inmueble de la provincia se encuentra dividido actualmente en dos Zonas: Norte y Sur, está trabajando en la efectiva modernización y transformación digital con una Mesa de Entradas Virtual única y, a la vez, se encuentra en gestión para la elaboración de un Proyecto de Nuevo Folio Real Electrónico, lo que implica reorganizar ambas zonas registrales sobre la base de esta técnica que concentra los asientos que refieren a un mismo inmueble.

Las solicitudes de trámites para el notariado y demás profesionales se realizan de manera virtual a través de un usuario y contraseña y lo mismo sucede con el pago de las tasas de los tramites que se solicitan. -

### **CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.**

El Registro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, avanzó en la materia de inscripción del testimonio digital publicando en el año 2021 la Disposición Técnico registral número 5 donde establece de manera opcional la inscripción digital. En su artículo 1 dice: “a partir del 9 de agosto de 2021 los documentos comprendidos en el art. 2° de la ley 17.801 podrán presentarse de manera digital”.

En los términos del artículo 288 del código Civil y Comercial y de conformidad con la ley 25.506, la Disposición en su artículo 2 enuncia que, para la inscripción o anotación del documento digital tanto el formulario de solicitud, como el instrumento, ingresado para registrar, deberán encontrarse suscriptos mediante firma digital.

### **TRÁMITES DIGITALES EN DIRECCIÓN PROVINCIAL DE PERSONAS JURÍDICAS.-**

Este proceso de modernización que se ha dado en el ámbito del Registro de la Propiedad Inmueble y Colegio provincial, no ha sido ajeno a los avances tecnológicos que se ven reflejados también en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.-

Dicho organismo ha dictado la Disposición 306/2025 con fecha 6 de junio de 2025 la cual establece que el procedimiento de presentación de trámites digitales en distintas etapas y según el tipo de trámite.-

Dicha disposición tuvo como beneficios la incorporación de la tramitación digital con mayor accesibilidad a los servicios de la Dirección Provincial desde cualquier lugar y con amplitud horaria; la reducción de costos para los administrados evitando tasas de traslado y copias certificadas para trámites especiales; agilidad y celeridad en la tramitación.

El mismo estableció que desde 1° de agosto del año pasado, los trámites de inscripción de constitución de todas las personas jurídicas, cambio de jurisdicción-ingresa, apertura de sucursal, registración de fideicomisos y contratos asociativos ingresarán exclusivamente mediante procedimiento digital y remoto, a través de la plataforma de Formularios Digitales del Gobierno de la Provincia.

Por último, estableció que, desde esa fecha, todos los trámites iniciales o posteriores de personas jurídicas extranjeras -independientemente de su número de legajo-ingresarán exclusivamente a través de la plataforma de Formularios Digitales.-

Más allá de los requisitos que exige el organismo para presentar cada trámite, ponemos de manifiesto que se tomarán como válidas las firmas ológrafas debidamente certificadas digitalmente o firmas digitales, ya que son las únicas que permiten validar la identidad del firmante.

Aclarando dicho organismo, que no serán válidas las firmas electrónicas, fotos de firmas ológrafas pegadas en documentos o documentos con firma digital que fueron impresos y adjuntos en el trámite de manera escaneada.

En síntesis, la Dirección Provincial de Personas Jurídicas ve en el notariado al profesional capacitado para llevar a cabo las certificaciones de documentos a través de la plataforma digital así como también la presentación de testimonios digitales para distintos trámites en donde nuestro asesoramiento y trabajo tienen relevancia en la sociedad. -

### **NOTAS MARGINALES DIGITALES.**

La nota marginal desde el punto de vista formal, es un instrumento público notarial, ya que el funcionario que lo realiza es el escribano. Desde el punto de vista sustancial es una certificación que hace el escribano de haberse producido un hecho o de la existencia de algún documento que, en ambos casos, tienen relación con la escritura. Hay únicamente declaraciones del escribano.

El fin de la nota marginal es dar a conocer, dar publicidad, dejar una constancia alguna aclaración o rectificación, siendo la misma de utilidad para el propio escribano o quien esté realizando un estudio de títulos.

Hay distintos tipos de notas, Notas de Expedición de testimonio, Nota de Inscripción de testimonio, éstas se realizan en el protocolo, no habría modificación alguna al respecto. Ya que por ahora el protocolo es en soporte papel.

El tema a resolver estaría en la Nota que se coloca en el Título Antecedente del acto pasado ante el notario, cuando el testimonio tenga formato digital.

Aunque la ley de fondo no establece la obligación legal expresa de integración de la nota al testimonio, estamos ante una buena práctica de técnica notarial, fomentada por leyes notariales locales al imponer el deber del notario de insertar nota en el título antecedente, pero se trata de un deber del notario, no de un requisito de validez y eficacia del testimonio digital.

El artículo 23 de la ley 17.801 se refiere al testimonio inscripto, no hace referencia a la obligación de la inserción de la nota, y nada impide que el testimonio se expida y circule.

El acceso al conocimiento de actos posteriores referentes a los derechos presentados en el testimonio digital por sus notas, denominado publicidad cartular, es altamente conveniente en el tráfico negocial y en la práctica notarial.

Teniendo en cuenta las normas locales y la conveniencia de las notas, podríamos hacer un nuevo documento (nota marginal) que se integre al testimonio, para poder realizar la publicidad cartular, o bien crear un sistema para brindar esta información y hacer el control y seguimiento de testimonios digitales y tener actualizado el recorrido de ese testimonio en esa base de datos.

También están las notas que anuncian una aclaración o corrección en el texto de la escritura una vez ingresada en el Registro de la Propiedad. Si el testimonio se encuentra en proceso de inscripción, el notario no va a poder corregir el mismo, hasta tanto el Registro no lo observe, lo mismo ocurre hoy en el testimonio en soporte papel.

En relación a las llamadas notas marginales, las mismas se utilizan a efectos de subsanar, rectificar o corregir parte de la escritura pública, las cuales deberán llevar firma y sello del notario autorizante.- Estas notas, están previstas en el artículo 148 del decreto 9020/78, establece los casos en que las mismas podrán ser utilizadas, el lugar de colocación de las mismas así como también, establece que las mismas deberán ser transcriptas a los testimonios o copias con firma y sello del autorizante con el fin de reflejar en las mismas lo agregado previamente en el protocolo.-

Si hablamos de notas marginales digitales, mediante las cuales, podremos subsanar o rectificar parte de la escritura pública para dar cumplimiento por ejemplo a alguna observación que pudiera realizar el Registro de la Propiedad de nuestra provincia, entendemos que las mismas son viables ya que la Plataforma de Gestión Documental del Colegio de Escribanos de nuestra provincia, ha creado el folio para la confección de notas marginales, mediante la cual, a través de esta herramienta tecnológica se permite relacionar el código hash del folio digital de anotación marginal al del documento de origen objeto de la nota.- En caso que el título ya hubiera ingresado y hubiera salido observado, luego de realizada dicha nota tanto en el protocolo como en la copia o testimonio (con los límites y de la forma establecida en el mencionado artículo), el mismo deberá ser presentado nuevamente al Registro de la Propiedad provincial para su inscripción definitiva.-

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la necesidad de tener que incorporar eventualmente una nota marginal tiene solución como lo prevé la DTR 6/2020 del Registro de la Propiedad de la Capital Federal, según la cual se debe generar un nuevo documento digital que se relaciona al que afecta el contenido de esa nota a incorporar y anotar en la lectura del documento de origen.-

## **CONCLUSION.-**

Si bien todo cambio genera resistencia y miedo, necesita transitar un proceso, que debe ser paulatino, por etapas, progresivo y en una primera instancia optativo.

Creemos conveniente la coexistencia del testimonio soporte papel y soporte digital, ya que no todos los destinatarios del documento tienen acceso al mismo y a su comprensión, de la misma manera.- Además, el ordenamiento civil admite la expedición de más de un testimonio notarial para las partes, sin hacer referencia al soporte.

Frente a estos cambios hay instituciones que interactúan entre sí, como son el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, el Registro de la Propiedad de la misma provincia y la Suprema Corte de Justicia, hay personas humanas (Notario y Registrador) y la Sociedad en su conjunto.

Con la inscripción de los títulos digitales se logrará mejorar la calidad de los servicios hacia profesionales y la sociedad, cumpliendo las funciones registrales con mayor agilidad, sencillez e integración con otros organismos, siempre resguardando la transparencia y seguridad jurídica.

Lo que traerá como consecuencia una optimización de los tiempos procesales y registrales, a la vez que cumple con una premisa que se viene dando en todos los ámbitos del Estado que es la celeridad y despapelización.-

Traerá como beneficios la reducción de extravíos; la significativa reducción de espacios físicos para guardado y la reducción del impacto ambiental que implica la despapelización.-

Que el miedo no nos paralice en avanzar, indudablemente va a traer muchos beneficios, sin perder de vista la seguridad jurídica.

Vemos claramente que ante el nuevo impacto en materia tecnológica y las exigencias que nos imponen los cambios, nos llevan a afirmar que la **INSCRIPCIÓN DEL TESTIMONIO NOTARIAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES ES UN HECHO INMINENTE.**



**BIBLIOGRAFIA:**

- Revista Registral Número 5 Año 2023-2024
- “Inscripción de testimonios digitales en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal” Autor: Lamber, Néstor D. Publicado en: ADLA2021-10, 126
- “El documento digital como soporte documental de los testimonios de las escrituras matrices”. Martín Leandro Russo. (XXI Congreso Nacional de Derecho Registral, organizado por la Universidad Notarial Argentina año 2021.
- “Alemany, Claudia M. S. Recurso de apelación del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires. Expte: 2307-4766/2013, Resoluciones: 13/2014 - 2/2014. Suprema Corte de Justicia, Causa RC 120056- Fecha 20/09/2017.
- MANUAL DE REGISTRACION,  
<http://www.rpba.gov.ar/files/Normas/Manual/Manual-Registración.pdf>
- Testimonio digital. Augusto Luis Piccon
- Ley 27.446, Ley 17801, Decreto ley 9020/78.
- DTR 4/1978, DTR 16/1979, DTR 3/1980, DTR 3/1981, DTR 11/2015, DTR 15 y 25 año 2016, DTR 1 y 8 año 2019, DTR 3 y 7 año 2023 y DTR N° 6/2025
- Código Civil y Comercial de la Nación.-