



MAYO/AGOSTO/2021

**989**

# REVISTA **NOTARIAL**

COLEGIO DE ESCRIBANOS PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Fundada el 1 de agosto de 1894 - Decana de América

## **Director**

Eduardo Gabriel Clusellas

## **Comité de redacción y referato**

Mariano Costanzo

Gastón R. di Castelnuovo

Elba Frontini

María Luján Lalanne

Nicolás Agustín Soligo Schuler

Marcela Haydée Tranchini de Di Marco

Marcelo Eduardo Urbaneja

Año 125 - Av. 13 N° 770 (B1900TLG)

La Plata - Provincia de Buenos Aires

República Argentina







# Consejo Directivo

2020/2022

**Presidente** - Diego Leandro Molina

**Vicepresidente 1º** - Alicia Noemí Broccardo

**Vicepresidente 2º** - Nelly Olga López

**Secretario de Gobierno y Administración** - Guillermo Anibal Longhi

**Secretario de Asuntos Previsionales** - Pablo Alejandro Di Giano

**Secretario de Aportes** - Diego Daniel de San Pablo

**Secretaria Académica** - Karina Vanesa Salierno

**Secretario de Comunicaciones** - Juan Manuel Area

**Tesorero** - Fernando de Salas

**Protesorero** - Rubén Santiago Stradiot

Marina Gabriela Arana

Eduardo José Bras

Mariano Castelucci

Mauricio Rodolfo Esponda

Elba María de los Ángeles Frontini

Leticia Emma Garello

Teresa María de los Milagros Gasparín

María Silvina González Taboada

Hernán Itoiz

Guillermo Agustín Lagier

María Luján Alejandra Lalanne

Bruno Maugeri

Pablo Hugo Migueles

Esteban Rafael Morcillo

Marcelo Eduardo Pérez Consentino

Santiago Francisco Oscar Scattolini

Mariano Ignacio Socin

Susana Mabel Surace

Juan Miguel Tamborenea

Federico Travascio

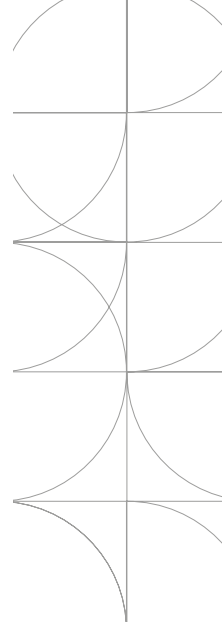
Maximina Zabala

**Decano Honorario del Notariado Bonaerense**

Natalio P. Etchegaray

# Delegaciones del Colegio de Escribanos

- AZUL** Marcela Marta Voiscovich  
Av. 25 de Mayo 545 - (B7300FXF) - Tel. (02281) 43-2998 - Fax 43-0313
- BAHÍA BLANCA** Fernando Esteban Lagae  
Belgrano 252 - (B8000IJF) - Tels. (0291) 452-2953 / 453-9849 - Fax 454-5624
- DOLORES** Francisco Eitel Barreto Peltzer  
Buenos Aires 536 - (7100) - Tel. (02245) 44-7699 - Fax 44-3637
- JUNÍN** María Paula Velilla  
General Paz 28 - (B6000FKB) - Tel. (0236) 443-2509 - Fax 443-3799
- LA PLATA** Valeria Laura Pepe  
Calle 48 N° 716 - (B1900AND) - Tel. (0221) 482-9601 - Fax 483-5484
- LOMAS DE ZAMORA** Diego Ariel Hollmann  
Avda. Meeks 420 - (B1832DEJ) - Tels. (011) 4244-1453 / 6403 / 6408 - Fax 4292-3359
- MAR DEL PLATA** Juan Pablo González Fortini  
Avda. Independencia 2190 - (B7600DIR) - Tel. / Fax (0223) 493-6612 / 495-3649
- MERCEDES** Leandro Nicolás Posteraro Sánchez  
Calle 18 N° 730 e/ 29 y 31 - (B6600HJT) - Tel. (02324) 42-4738 - Fax 42-7480
- MORÓN** María del Pilar Llorens Rocha  
San Martín 283 - (B1708IHE) - Tel. / Fax (011) 4629-8658 / 4628-8243 / 4627-5093
- NECOCHEA** Rosario Zabala  
Calle 65 N° 2755 - (B7630HLY) - Tel. (02262) 43-1482 - Fax 42-5385
- NUEVE DE JULIO** Brígida Gloria Raffo  
Avda. Libertad 836 - (B6500EVV) - Tel. (02317) 42-2123 - Fax 42-4138
- PERGAMINO** Alfredo Ceferino Troilo Marcos  
Leandro N. Alem 623 - (B2700LHM) - Tel. (02477) 42-3971
- SAN ISIDRO** Santiago Luis Vassallo  
Chacabuco 484 - (B1642CHF) - Tels. (011) 4743-2052 / 3629 - Fax 4732-0862
- SAN MARTÍN** Patricia Elena Trautman  
Calle 91 (San Martín) N° 1834 - (B1650BEF) - Tels. / Fax (011) 4752-6132 / 4755-5630
- SAN NICOLÁS** María Andrea Sánchez Negrete  
Calle de la Nación 219 - (B2900AAE) - Tel. (0336) 442-5821 - Fax 442-4522
- TANDIL** Juan Manuel García  
Gral. Martín Rodríguez 453 - (B7000A0I) - Tel. (0249) 442-5734 - Fax 444-3422
- TRENQUE LAUQUEN** María de los Ángeles Pablos  
Avda. Leandro N. Alem 172 (B6400BBO) - Tel. (02392) 42-2105 - Fax 42-5970



# Sumario 989

MAYO/AGOSTO/2021

## Editorial

41 Jornada Notarial Bonaerense

**311**

## Despachos aprobados

Despacho Tema 1:  
Documentos electrónicos y  
con firma digital aplicada.  
Prospectiva de la intervención  
notarial

**315**

Despacho Tema 2:  
Partición privada de la indivisión  
hereditaria y postcomunitaria.  
Validez del título de adjudicación  
de inmueble y transmisión por  
compensación o colación

**319**

Despacho Tema 3:  
Garantías reales, tokenización  
de inmuebles y la teoría general  
de los títulos valores y  
de crédito

**325**

Despacho Tema 4:  
Incidencia de las nuevas tecnologías  
en los deberes funcionales  
del notario y el rol del Colegio  
de Escribanos. Reforma de las  
normas de organización  
notarial

**329**

## Trabajos premiados

Modalidades de la partición  
extrajudicial de herencia

**Leandro Posteraro Sánchez**

**337**

Tokenización de activos y  
función notarial. De la antigua  
Sumeria a la nueva era digital

**Rodolfo Vizcarra**

**379**

La transformación  
tecnológica: su incidencia  
en la función notarial

**Mariano Martín Guerra, Federico  
Ledebur, Paola Julieta Pierrri y  
Patricia Elena Trautman**

**401**

Formateando al notariado  
**Mariana Hefling y Gonzalo  
Matías Vásquez**

**445**

Partición mixta

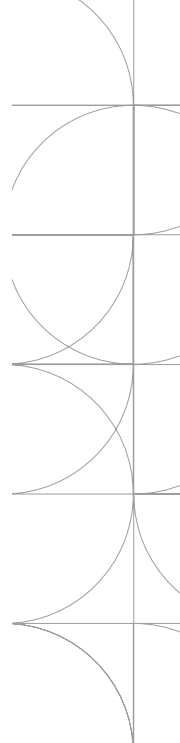
**Franco Spaccasassi  
Ormaechea**

**473**

Servicios informáticos para la  
seguridad jurídica orientados  
a la actividad notarial

**Sebastian Lassalle y Andrés  
Esteban Sabelli**

**485**



La inscripción de la declaratoria de herederos y la partición

**María del Rosario Llorens Rocha y Adriana Rosana Minniti**

**541**

La herencia de los contenidos digitales

**Agustina Fresno, María Itatí Longhi, Vilma Claudia Rosello y Maite Valencia**

**605**

La utilización de criptomonedas en el mercado inmobiliario y la introducción a la creación de un registro especial de activos digitales

**Andrea Daniela Bordicelli, María Cecilia López y María Cristina Segovia**

**575**

Los conceptos vertidos en los artículos firmados representan la opinión de sus autores, no comprometiendo la posición institucional del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

ISSN 0325-4607

## 41 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

EDUARDO GABRIEL CLUSELLAS

Las jornadas notariales bonaerenses resultan siempre un ámbito trascendente para el encuentro fructífero, para el intercambio de ideas con el más alto nivel académico, y también la oportunidad para destacar y, como en este caso, difundir los mejores trabajos presentados, para que pueda acceder a ellos toda la comunidad notarial.

En este número compartimos los cuatro trabajos premiados con la máxima distinción otorgada por el Comité Calificador, y también los despachos de las comisiones de trabajo, de manera de permitir al lector interesado el acceso a las conclusiones promovidas por el intercambio de posiciones doctrinarias en las enriquecedoras deliberaciones.

En oportunidad de celebrarse la 41 Jornada Notarial Bonaerense en la ciudad de Tandil se abordaron 4 temas:

Documentos electrónicos y con firma digital aplicada. Prospectiva de la intervención notarial

Partición privada de la indivisión hereditaria y postcomunitaria. Validez del título de adjudicación de inmueble y transmisión por compensación o colación

Garantías reales; tokenización de inmuebles y la teoría general de los títulos valores y de crédito

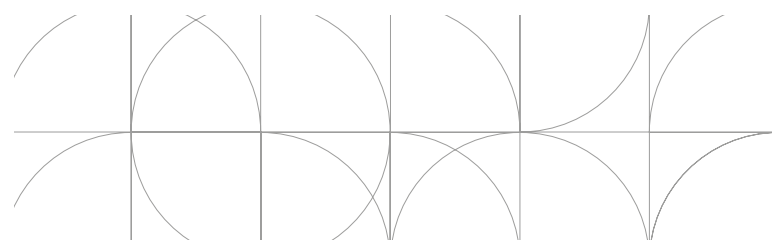
Incidencia de las nuevas tecnologías en los deberes funcionales del notario y el rol del Colegio de Escribanos. Reforma de las normas de organización notarial

Estos temas se encuentran enlazados por un hilo conductor que tanto nos convoca, como es el rol de las nuevas tecnologías y los cambios de los paradigmas contractuales en nuestra actividad diaria.

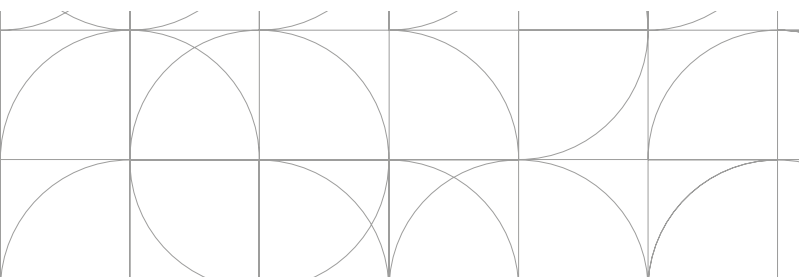
El enfoque de los trabajos premiados, pero fundamentalmente el alcance y precisión de los despachos de las comisiones, marcan un punto de partida para instrumentar cambios que requiere nuestra profesión, y no solo acompañar los cambios que impulsa la tecnología, sino también cómo ponernos a la vanguardia de dichos cambios y proponerlos a la sociedad y al mercado.

Vayan nuestras felicitaciones renovadas a los premiados por su tarea de investigación, y a todos los que trabajaron para alcanzar un altísimo nivel de las ponencias que sirvieron de base para las conclusiones reflejadas en los despachos de esta Jornada.





# **DESPACHOS APROBADOS**





## TEMA 1

DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS Y  
CON FIRMA DIGITAL APLICADA.  
PROSPECTIVA DE LA INTERVENCIÓN  
NOTARIAL

**Coordinadores:** Santiago Falbo y Andrés Martínez (h)

**Autoridades:**

**Presidente:** Santiago Falbo

**Vicepresidente:** Andrés Martínez (h)

**Secretaria:** Mariela Gatti

**Comisión redactora:** María Mercedes Cerri, Santiago Falbo, Mariela Gatti, Sebastián Lassalle, Andrés Martínez (h), Martín Leandro Russo, Andrés Esteban Sabelli, Federico Sánchez Cattaneo, Federico Travascio, Raúl Andrés Vargas, Catalina Vattuone Marti

**Relatores:** Sebastián Lassalle y Federico Travascio

## DESPACHO

La Comisión del Tema 1 de la 41 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE propone:

### **1. LA FUNCIÓN NOTARIAL A LA LUZ DE LAS TECNOLOGÍAS ACTUALES. FIRMA DIGITAL Y DOCUMENTO DIGITAL**

- Ratificando lo resuelto en ocasión de celebrarse la 33ª Jornada Notarial Argentina, dentro del tema 1: "Nuevas tecnologías", sostenemos que el cambio de soporte documental en el que se plasma el resultado de nuestra función no implica modificación alguna respecto de los principios que la rigen, al modo en que debe ser ejercida y a las tareas que el notario lleva a cabo para cumplir cabalmente su misión en el sistema de notariado latino.

- Partiendo del principio de equivalencia funcional consagrado en los arts. 286 y 288 del Código Civil y Comercial de la Nación, deben entenderse como equivalentes los conceptos de documento digital y documento papel, así como los conceptos de firma digital y firma ológrafa.

- El documento digital con firma digital aplicada es un instrumento privado. El carácter de documento público deriva de la intervención de su autor, el notario, en ejercicio de una función pública delegada por el estado.

- El Código Civil y Comercial de la Nación, a partir de los arts. 301 y 308, admite la posibilidad de la existencia del documento público notarial digital.

- La presunción de autoría contemplada en el art. 7 de la ley 25.506 deriva de la escindibilidad propia de la firma digital.

- La certificación notarial de firma digital no solo garantiza la intervención personal del firmante, sino también el control de legalidad del instrumento, la libre voluntad del requirente y su habilidad para otorgar el acto.

- En virtud del art. 11 de la ley 25.506 debe entenderse que la digitalización de un instrumento con firma digital aplicada en el que no coincidan los firmantes originales, es una "simple reproducción" del instrumento que no puede ser considerado original, ya que ello implicaría otorgar facultades fedantes a cualquier persona por el solo hecho de poseer firma digital.

### **2. LOS DECRETOS 962/2018 Y 182/2019**

- Los decretos del Poder Ejecutivo Nacional que han extendido los alcances legales de la firma digital, asimilando sus efectos a los de la firma certificada por notario, deben ser declarados inconstitucionales por cuestiones de prelación normativa, por haberse excedido en sus facultades reglamentarias, en virtud del art. 99 inciso 2 de la Constitución Nacional.

- Se destaca que estas normas reglamentarias atentan contra lo dispuesto en el art. 3 de la ley 25.506 (y concordantes), y los arts. 288, 296 y 314 del Código Civil y Comercial de la Nación.

- En este sentido destacamos la necesidad de declarar la inconstitucionalidad del art. 3 del decreto 962/2018, y los arts. 3 y 4 del decreto 182/2019, y el art. 2 de su anexo.

- Más allá de la inconstitucionalidad, destacamos que el mayor de los defectos de estas normas radica en el desconocimiento de la esencia de la función notarial, pues ignoran que la intervención del escribano, en virtud de la intermediación y el asesoramiento calificado e imparcial, es indispensable e irremplazable por la tecnología para garantizar que las partes que celebran un contrato se encuentren equitativamente protegidas y obren con prudencia, capacidad, discernimiento, intención y libertad.

### **3. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA**

- Consideramos que la forma contemplada para la constitución de las sociedades por acciones simplificadas en el subinciso 3 del inciso a del art. 7 del Anexo A de la resolución 6/2017 de la Inspección General de Justicia (modificada por la resolución 8/2017), así como en el inciso 3 del art. 7 del Anexo 1 de la disposición 131/2017 de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires, atenta contra la seguridad jurídica por cuanto se admite la constitución con firma digital de los socios, sin requerir la certificación de las mismas.

- Asimismo resulta jurídicamente inadmisibles la posibilidad de constitución de la SAS con la firma electrónica de los socios, en la medida en que el último de ellos le aplique su firma digital, ya que ni siquiera puede considerarse que el documento esté firmado por todos los socios en los términos del art. 288 del Código Civil y Comercial de la Nación.

### **4. PROTOCOLO DIGITAL**

- Consideramos aconsejable el mantenimiento del papel como soporte para las escrituras matrices, por cuanto no existen mecanismos que aseguren la perdurabilidad del protocolo notarial digital.

### **5. AGREGACIÓN AL PROTOCOLO DE DOCUMENTACIÓN DIGITAL HABILITANTE**

- Para la agregación al protocolo notarial de documentación habilitante digital, y a los efectos de cumplir con el artículo 307 del Código Civil y Comercial de la Nación, es suficiente agregar una reproducción en papel del documento digital original, autenticada mediante firma y sello del notario, en virtud del art. 96 del decreto 3887/98 (Reglamento Notarial).

### **6. REGISTRO DE PODERES**

- El protocolo notarial es en sí mismo un registro de poderes.

- El sistema de agregación de notas marginales en documentos digitales contemplado en la Plataforma de Gestión Documental Digital del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, es un medio idóneo para anotar la revocación del poder en soporte digital en los términos del art. 381 del Código Civil y Comercial de la Nación.

### **7. BLOCKCHAIN**

- Ratificando lo resuelto en ocasión de celebrarse la 33ª Jornada Notarial Argentina, dentro del tema 1: "Nuevas tecnologías", sostenemos que Blockchain es una herramienta tecnológica que ofrece un registro de datos digitales informáticamente seguro, con gran potencialidad. El notariado debe profundizar el estudio en cuanto a su utilización, prestando especial atención a las aplicaciones prácticas que se desarrollen en otros países.

### **8. SMART CONTRACTS**

- En razón de que los datos que se ingresan al smart contract desde el mundo exterior deben ser fidedignos e inalterables, se destaca que esta labor puede ser llevada a cabo por el notariado, en razón de ser un tercero imparcial confiable y de prestigio. En este sentido, la implementación de un oráculo notarial puede optimizar el uso y desarrollo eficiente de los smart contracts.

## TEMA 2

PARTICIÓN PRIVADA DE LA INDIVISIÓN  
HEREDITARIA Y POSTCOMUNITARIA.  
VALIDEZ DEL TÍTULO DE ADJUDICACIÓN  
DE INMUEBLE Y TRANSMISIÓN POR  
COMPENSACIÓN O COLACIÓN

**Coordinadoras:** Mariana Hefling y María Losardo

**Autoridades:**

**Presidenta:** Mariana Hefling

**Vicepresidenta:** María Losardo

**Secretario:** Simón Enrique Labaqui

**Comisión redactora:** Silvia Giler; María del Rosario Llorens Rocha; Adriana Rosana Minniti; Mercedes Kildal; Santiago Roberto Arregui; María Eugenia Monarca; Patricia Montes; Daniela Paula Magnoni; Delfina Etchart; Ivanna Mariel Travani; Diego Hernán Corral; Franco Spaccasassi Ormaechea.

**Relatores:** Franco Spaccasassi Ormaechea y Santiago Roberto Arregui

## DESPACHO

La Comisión del Tema 2 de la 41 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE propone por unanimidad:

### **1. FORMA DE LA PARTICIÓN DE HERENCIA**

- Toda partición privada o extrajudicial de herencia que tenga por objetos bienes inmuebles deberá ser otorgada por escritura pública. Los copartícipes podrán optar por el instrumento privado, solo cuando el mismo sea luego presentado al juez de la herencia para su homologación y posterior registración; ya que en este último caso estaríamos frente a una especie dentro del género de la partición judicial.

- La partición puede ser realizada desde la muerte del causante. Si tuviera por objeto bienes registrables, solo produce efectos frente a terceros a partir de su inscripción registral. Si la misma es otorgada en distintos actos, puede complementarse para su inscripción con otra escritura donde se cumplan los requisitos del tracto abreviado; o bien se presentará en el proceso sucesorio, donde cumplidos dichos requisitos se libraré oficio y testimonio a los fines de su inscripción.

- Se recomienda que el escribano, al autorizar la escritura de adjudicación por partición, incluya en su contenido cláusulas que confirmen la eficacia del acto otorgado por las partes; tales como: A) que la misma es una partición parcial (en el supuesto de que sea de uno solo de los bienes que integran el acervo). B) La renuncia a las acciones de colación (en el caso de que uno de los copartícipes no se adjudique nada porque fue compensado con una donación, que le realizara el causante en vida). C) La formación de hijuelas de baja (comprendiva de los gastos que pudo tener uno de los herederos, ya sea por la sucesión o por el mantenimiento de los bienes); entre otras.

### **2. EQUIDAD EN LAS MASAS**

-En la partición privada los copartícipes pueden optar por formar los lotes de la manera que ellos consideren más conveniente; rige plenamente el principio de la autonomía de la voluntad. Estando todos presentes y siendo capaces, por unanimidad pueden adjudicarse bienes que no respeten la proporcionalidad que tenían en la herencia, sin que implique una donación.

-Asimismo, puede integrarse dicha partición con bienes ajenos a la masa para compensarse entre los copartícipes; incluyendo aquellos bienes que sean anticipo de herencia y deban colacionarse.



### **3. REGISTRAL. EFECTOS DE LA REGISTRACIÓN DE LA DECLARATORIA DE HEREDEROS Y VALIDEZ DE LOS TESTAMENTOS**

- La inscripción de la declaratoria de herederos o el auto que aprueba el testamento, cuando exista más de un heredero, no genera condominio, solo publicita el estado de indivisión.

- Con relación a las declaratorias de herederos y la aprobación de testamentos ya inscriptos, con publicidad de las proporciones en rubro titularidad, el Registro de la Propiedad, conforme el artículo 8 de la ley 17.801, no debe calificar la existencia o no de actos partitivos conjuntamente con actos dispositivos que celebre alguno de los comuneros, exclusivamente en el plano de los efectos registrales. Sin perjuicio de la calificación de la eficacia del acto causal, que debe hacer el notario en cuanto a la normativa del derecho de fondo.

- Conforme al derecho de fondo, cuando se dispone de la totalidad de un inmueble integrante del acervo sucesorio, el acto dispositivo importa en sí un acto liquidatorio, ya sea hecho a un tercero o a uno de los herederos. En cambio, si solo se enajena o grava una parte indivisa, será necesaria la previa partición.

- La cesión de herencia y gananciales, ya sea realizada a favor de terceros y/o coherederos, conforme el artículo 2363 del CCyC, podrán realizarse hasta el momento del acto partitivo, independientemente de la inscripción de la declaratoria de herederos y/o declaratoria de validez de testamento.

- Proponemos una reforma en la normativa registral, consensuada entre Registro de la Propiedad Inmueble, el Colegio de Escribanos y el Poder Judicial de la Provincia de Buenos Aires, que contemple las situaciones planteadas en las ponencias anteriores.

### **4. CESIÓN DE HERENCIA**

-Existen tres tipos de cesiones de herencia: la cesión sobre universalidad, la cesión de gananciales y la cesión sobre bien determinado. El Código Civil y Comercial de la Nación en el artículo 2309 ha reconocido expresamente el contrato de cesión sobre bien determinado.

-Recomendamos que el notario como garante de la seguridad jurídica, conforme la voluntad de las partes, establezca cláusulas de limitación del alea (evicción, vicios ocultos, indemnizaciones, entre otros).

-En la cesión de derechos hereditarios sobre bien determinado, para con-

ferir mayor seguridad jurídica, recomendamos que comparezcan todos los herederos; aun en el caso de que no todos sean cedentes.

### **5. PARTICIÓN POR ASCENDIENTES, POR DONACIÓN O POR TESTAMENTO**

-Las particiones pueden ser realizadas por ascendientes como un acto de planificación sucesoria. Estas particiones pueden ser por testamento o por donación. En las mismas podrán utilizarse todas las herramientas protectorias previstas por el ordenamiento jurídico (atribución preferencial, desmembramiento del dominio, atribución del derecho de habitación, la mejora estricta, entre otros).

-La partición de ascendientes por donación, debe ser aceptada por todos los donatarios, pero ello no es necesario que sea realizado en el mismo acto. Asimismo, pueden realizarse varias donaciones, el único requisito que impone el legislador es que en todas comparezca el donante.

-La partición por donación o por testamento, solo puede tener lugar entre los hijos y descendientes, aceptándose el derecho de representación.

### **6. ASPECTOS TRIBUTARIOS**

-La adjudicación de bienes inmuebles por partición de la indivisión hereditaria o postcomunitaria, sin contraprestaciones pactadas entre las partes, no está prevista en la hipótesis de incidencia tributaria del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas (ley 23.905 y sus modif.) ya que no se verifica el hecho imponible previsto para dicho tributo, por cuanto se encuentra ausente la onerosidad, que es el elemento fundamental que lo caracteriza.

-La definición de la hipótesis de incidencia del Impuesto de Sellos, prevé el carácter oneroso que se requiere para que los actos jurídicos instrumentados queden gravados con dicho impuesto. Siendo que la adjudicación de bienes inmuebles por partición de la indivisión hereditaria o postcomunitaria no puede ser calificada como tal, por no ser un acto con contraprestaciones recíprocas, se trata de un acto no alcanzado por dicho impuesto.

-Cuando en el acto de una partición de herencia o en la partición de la indivisión postcomunitaria, existan contraprestaciones pactadas entre las partes que comprendan la transmisión de bienes o la entrega de sumas de dinero ajenos a la universalidad o a la masa partible, se verificará el hecho imponible del

Impuesto de Sellos, previsto en el artículo 251 del Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires, y la base imponible a los efectos de liquidar el tributo estará constituida únicamente por el valor de la contraprestación pactada, y no por el valor de los restantes bienes que formaron parte de la partición. En este caso, las partes podrán beneficiarse con las exenciones previstas en la ley.

-En el contrato oneroso de cesión de acciones y derechos hereditarios sobre bien determinado no se verifica el hecho imponible del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles previsto en la ley 23.905, y consecuentemente el escribano no deberá actuar como agente de recaudación de dicho tributo (conforme RG 2141/2006) por carecer dicho acto de uno de los requisitos previstos en la hipótesis de incidencia que es la entrega de la posesión; salvo que las partes declaren en ese acto que se hace entrega de la posesión del bien inmueble.

-Los resultados derivados de las cesiones de inmueble determinado de herencia, estarán alcanzados con el Impuesto a las Ganancias cedulares, por aplicación del artículo 2º, inciso 5 de la Ley del Impuesto a las Ganancias; siempre que el cedente -persona humana- hubiera adquirido los derechos sobre el bien inmueble a partir del 01/01/2018. Serán de aplicación las prescripciones que resultan del decreto 976/2018 a los efectos de determinar el momento de la adquisición, y para su determinación deberemos analizar la fecha en que dicho inmueble fue adquirido por el causante, ya que el cedente ha recibido los derechos cedidos por herencia, es decir, a título gratuito. En el caso de que el causante hubiera adquirido el inmueble a título gratuito, es decir, adquisiciones gratuitas consecutivas, para determinar el momento de la adquisición deberemos remontarnos hasta llegar a la adquisición onerosa más próxima.

Cuando el notario intervenga en la transferencia de un inmueble a título oneroso, y deba calificar dicho acto con respecto a la verificación del hecho imponible previsto en la ley por el Impuesto a las Ganancias cedulares, si el título antecedente es una adjudicación por partición de herencia o de la indivisión postcomunitaria, deberá determinar el momento de la adquisición de dicho inmueble, remitiéndose al momento de adquisición por parte del causante (si se tratara de partición hereditaria), o al momento de adquisición por parte de/ los cónyuge/s (si se tratara de una partición de la indivisión postcomunitaria), y en ambos supuestos, remitirse hasta llegar a una adquisición onerosa (en caso de que hubiera adquisiciones gratuitas consecutivas). Siendo que la adjudicación por partición de herencia o de la indivisión postcomunitaria no son considerados actos onerosos, resultará de aplicación el artículo 4º de la Ley del Impuesto a las Ganancias para determinar el valor y la fecha de adquisición de dicho inmueble.

### **7. PARTICIÓN DE BIENES DIGITALES**

-El notariado tiene la oportunidad de ser pionero en el estudio de diversos “bienes digitales existentes”, analizando sus características, formas de contratación, entre otros, que permitan la creación de definiciones y clasificaciones para generar un adecuado entendimiento de los mismos, con el afán de brindar un mejor asesoramiento a los requirentes.

-Estudiar y analizar las características y cualidades de los bienes digitales, permitiría brindar soluciones inmediatas, utilizando los institutos y registros existentes, como ser los actos de autoprotección y testamentos, para que los requirentes expresen su voluntad respecto de ellos.

## TEMA 3

# GARANTÍAS REALES, TOKENIZACIÓN DE INMUEBLES Y LA TEORÍA GENERAL DE LOS TÍTULOS VALORES Y DE CRÉDITO

**Coordinadores:** Walter C. Schmidt y Gustavo F. Rullansky

**Autoridades:**

**Presidentes:** Walter C. Schmidt y Gustavo F. Rullansky

**Secretario:** Julio Sebastián Ugalde

**Comisión redactora:** Gustavo Fabián Rullansky; Walter César Schmidt; Julio Sebastián Ugalde; Rodolfo Vizcarra; Juana Bovati; Mariana Melchiori; Sebastián Justo Cosola; María Cecilia López

**Relatores:** Juana Bovati y Rodolfo Vizcarra

## DESPACHO

La Comisión del Tema 3 de la 41 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE propone:

Aprobado por unanimidad de trece delegaciones presentes

### **GARANTÍAS REALES**

Que *de lege ferenda* se propicia la modificación del artículo 2210 del CCyC estableciendo que los efectos de los registros de la hipoteca se conserven por el término de 20 años. Todo plazo que exceda lo previsto por el Código Civil y Comercial de la Nación, lo será para gravámenes hipotecarios a favor de los organismos públicos que cuenten con regímenes de caducidad diferente o que requieran dicha necesidad por las características de préstamos creados por leyes especiales.

### **BLOCKCHAIN**

Blockchain es una base de datos distribuida, que asegura la trazabilidad de los registros de transacciones, así como también de contenidos dinámicos (archivos, audios y videos) estructurados de manera tal que los datos contenidos en ella no pueden alterarse.

No se debe confundir el concepto de integridad y trazabilidad de los datos que se incorporan en la Blockchain con los de autenticidad o fiabilidad. La integridad del dato no implica que sea veraz, auténtico y jurídicamente válido.

Siguiendo las conclusiones de jornadas notariales provinciales y nacionales anteriores se sostiene que la seguridad informática no implica seguridad jurídica.

### **CONTRATOS INTELIGENTES**

Los denominados contratos inteligentes son programas informáticos, basados en blockchain que, cumplidas las condiciones establecidas en él, se autoejecutan sin necesidad de intervención humana.

Los contratos inteligentes (smart contracts) no reúnen los requisitos de los contratos de nuestra legislación positiva y vigente, pero podrán ser una herramienta o instrumento para la ejecución total o parcial de los mismos.

### **TOKENIZACIÓN DE INMUEBLES**

El concepto de token no es unívoco. Dentro del contexto de la tokenización de activos un token es la representación digital de cualquier bien que pueda estar en el comercio.

No es un derecho real ni se pueden transmitir derechos reales a través de los tokens.

Si bien es posible tokenizar participaciones de naturaleza personal sobre negocios inmobiliarios, no es posible tokenizar derechos reales sobre inmuebles. Las razones por las que el legislador impone determinadas formas a los actos jurídicos más trascendentes cumplen funciones preventivas multicausales que la tokenización no satisface.

La naturaleza jurídica de un token de activo (o security token) es asimilable a la de un título valor.

### **REGISTROS EN EL ÁMBITO DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS**

Se propicia la creación de un Registro de Activos Digitales en el ámbito del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, que incluirá entre dichos activos a los títulos valores (propuestas por las jornadas provinciales celebradas en Mar del Plata en 2015, Necochea en 2017 y nacionales de Bariloche en 2018).

### **CRIPATOMONEDAS**

En el estado actual, las criptomonedas son bienes inmateriales susceptibles de valor patrimonial y económico.

En este sentido los contratos en los cuales las criptomonedas constituyan una contraprestación son en principio innominados, debiendo el notario calificar en cada caso las reglas que por analogía resulten ser aplicables (compraventa, permuta, mutuo).

### **FUNCIÓN NOTARIAL EN EL ÁMBITO DIGITAL**

Frente a las nuevas herramientas informáticas, la función notarial permite vincular eficazmente la voluntad negociada de las partes con su calificación jurídica dentro del ámbito digital.

Las nuevas tecnologías ponen a disposición distintas herramientas al servicio de la actuación notarial. En este sentido, una utilización prudente y razonable de las mismas resulta ser esencial para acompañar tanto la evolución como el desarrollo de la vida de relación.





## TEMA 4

INCIDENCIA DE LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS  
EN LOS DEBERES FUNCIONALES DEL  
NOTARIO Y EL ROL DEL COLEGIO DE  
ESCRIBANOS. REFORMA DE LAS NORMAS DE  
ORGANIZACIÓN NOTARIAL

**Coordinadores:** Gabriel Clusellas y Guillermo M. Álvarez

**Autoridades:**

**Presidente:** Gabriel Clusellas

**Vicepresidente:** Guillermo M. Álvarez

**Secretaria:** María Mercedes Braga Fusta

**Comisión redactora:** Patricia Elena Trautman; Zulma A. Dodda; Gonzalo Matías Vásquez; María Silvana Fiorentino; Nelly López; Santiago Scattolini

**Relatora:** María Mercedes Braga Fusta

## DESPACHO

La Comisión del Tema 4 de la 41 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE pone a consideración del plenario las siguientes ponencias:

### **1) ACCESO A LA ADSCRIPCIÓN**

Promover una reforma legislativa que exija un examen de idoneidad para el acceso a la adscripción en oportunidad de ser propuesto por el titular para esa función, con el alcance que proponga el Consejo Directivo.

### **2) ACCESO A LA TITULARIDAD POR VACANCIA**

Destacar la conveniencia y necesidad de reformar el art. 15 de la Ley 9020, exigiendo mayores requisitos y condiciones que los actualmente existentes, para que el adscrito acceda a la titularidad en caso de vacancia.

### **3) CAPACITACIÓN PERMANENTE**

Incluir como deber funcional la capacitación obligatoria permanente, implementando sanciones para el caso de incumplimiento, lo que mejorará la relación con la sociedad vinculada.

### **4) INTEGRACIÓN LEGISLATIVA**

Trabajar activamente en la homogeneización legislativa, en el marco del acuerdo del Mercosur con la Unión Europea, teniendo en cuenta la experiencia del Derecho Comparado.

### **5) FUNCIÓN SOCIAL**

Incorporar, en una futura reforma de la Ley 9020, como deber de ética del notario la participación en actividades que el Colegio de Escribanos estime que contribuyen al desarrollo de una función social.

### **6) DIGITALIZACIÓN**

Participar activamente en la digitalización del Registro de la Propiedad, servicios de ventanilla electrónica y despapelización de trámites del Colegio de Escribanos y de la Caja de Seguridad Social.

### **7) CONTROL DE EJERCICIO DE LA FUNCIÓN**

Promover la realización de inspecciones ordinarias y regulares y, en caso de ser necesario, propiciar la creación de nuevos juzgados notariales.

### **8) ESCRIBANOS DEPOSITARIOS**

Colaborar con el Juzgado Notarial en el dictado de regulaciones que aborden la problemática de los notarios depositarios.

### **9) CONTRATACIÓN A DISTANCIA**

Analizar alternativas de la intervención notarial para facilitar la contratación a distancia, en especial vinculadas al mercado inmobiliario, incluyendo el empleo de herramientas tecnológicas.

### **10) PRÓRROGA DE COMPETENCIA TERRITORIAL**

POR MAYORÍA:

Promover la extensión de la competencia territorial en operaciones que impliquen pagos de sumas de dinero en instituciones bancarias y a requerimiento de los interesados que invoquen la seguridad de la transacción como justificativo de la prórroga. (VOTOS BAHÍA BLANCA, DOLORES, JUNÍN, LOMAS DE ZAMORA, MORÓN, PERGAMINO, SAN MARTÍN, TANDIL Y TRENQUE LAUQUEN).

Las delegaciones MERCEDES, NUEVE DE JULIO y SAN ISIDRO aprueban la ponencia con la salvedad de circunscribirla a los límites del Departamento Judicial.

POR MINORÍA:

Sostener que no se modifiquen las normas que actualmente regulan la competencia territorial. (VOTOS AZUL, MAR DEL PLATA, NECOCHEA Y LA PLATA)

### **11) PLATAFORMA UNIFICADA**

Crear una plataforma digital donde se puedan publicitar documentos notariales para facilitar su consulta.

### **12) DELEGACIONES**

Fomentar la proyección de las delegaciones hacia la comunidad y eventualmente estudiar si su mapa de distribución responde a las necesidades actuales.

### **13) ACTAS DE APTITUD JURÍDICA PARA LA VENTA Y/O CRÉDITOS SOBRE INMUEBLES**

Promover el otorgamiento de actas de notoriedad *ex ante* de aptitud jurídica para la venta y/o créditos sobre inmuebles. Se pretende con esta herramienta contribuir con celeridad, economía y eficacia respecto de las contrataciones inmobiliarias y las calificaciones crediticias.

### **14) SOSTENIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DEL NOTARIADO LATINO EN PROCESOS TECNOLÓGICOS**

Fomentar activamente la intervención notarial en los procesos tecnológicos, aportando herramientas que garanticen la seguridad jurídica, valor económico y celeridad, sosteniendo los principios del notariado latino y adaptando la técnica notarial a las circunstancias que así lo requieran.

### **15) RÉGIMEN DE INFORMACIÓN FISCAL**

Crear una base de datos unificada que simplifique el cumplimiento de los deberes del notario como agente de información a fin de contribuir con el Estado y a la sociedad.

### **16) PROTOCOLO NOTARIAL DIGITAL**

No resulta conveniente la implementación del Protocolo Notarial Digital. Las previsiones actuales del Código Civil y Comercial de la Nación no lo permiten.

### **17) COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN**

Ampliar el alcance de las normas deontológicas en materia de publicidad y comunicación, vinculadas a los datos de identificación del notario y el servicio profesional por él brindado, dictando a tal efecto la reglamentación correspondiente.

### **18) INCOMPATIBILIDADES**

-Promover la adecuación de las normas que permitan la actividad interdisciplinaria con otros profesionales afines en la misma oficina.

-Adecuar a los tiempos actuales el régimen de incompatibilidades para ejercer el comercio.

-Interpretar en forma restrictiva el art. 291 del Código Civil y Comercial de la Nación limitándolo solo al autorizante del acto y no al Registro Notarial.

### **19) ACTAS NOTARIALES PARA LA PREVENCIÓN DE DELITOS INFORMÁTICOS**

Recomendar la intervención interdisciplinaria para la prevención o la constatación de delitos informáticos, confeccionando un protocolo de seguridad para su implementación.

### **20) SERVICIOS DIGITALES DE TERCEROS DE CONFIANZA**

Los servicios digitales brindados por “terceros de confianza” no otorgan fe pública ni confieren a un documento el carácter de instrumento público.

### **21) FIRMA DIGITAL**

-Ratificar la diferencia entre firma electrónica y firma digital.

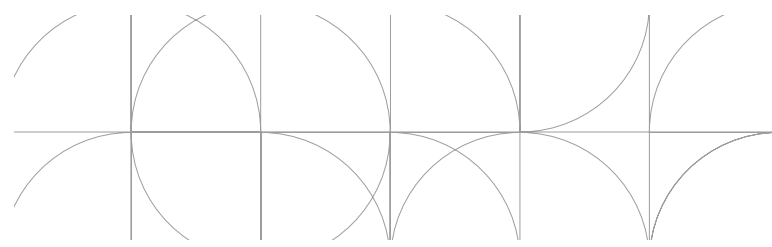
- El documento con firma electrónica es un instrumento particular no firmado. El documento firmado digitalmente es un instrumento privado. Para que el mismo sea considerado instrumento privado con firma certificada se requiere que la firma digital se encuentre notarialmente certificada.

### **22) CERTIFICACIÓN DE FIRMAS**

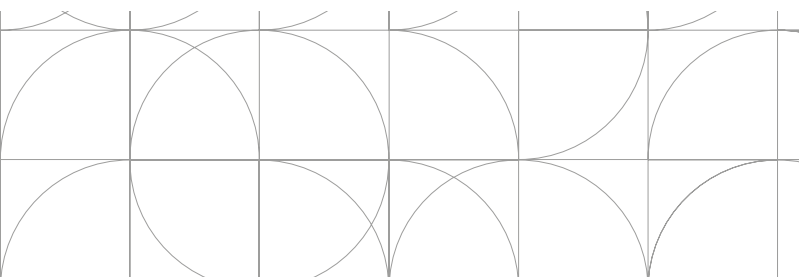
Admitir la utilización de hojas móviles para las actas de certificación de firmas ológrafas y digitales.

**23) DIRECTIVAS DIGITALES ANTICIPADAS Y HERENCIA DE BIENES DIGITALES**

Recomendar el estudio de las implicancias de las herramientas tecnológicas referidas a directivas anticipadas y al derecho hereditario con especial énfasis en los bienes digitales.



# **TRABAJOS PREMIADOS**







# MODALIDADES DE LA PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL DE HERENCIA\*

LEANDRO N. POSTERARO SÁNCHEZ

SUMARIO: 1. Introducción. 1.1. Modos y forma de efectuar la partición de herencia. 1.2. Esquema del nuevo Código Civil y Comercial. 2. La partición privada o extrajudicial en el Código de Vélez. 3. La partición privada o extrajudicial en el nuevo Código Civil y Comercial. 3.1. Alcance de la partición privada. 3.2. Forma instrumental. 3.3. Requisitos de la partición privada o extrajudicial. 4. Modalidades de efectuar la partición privada o extrajudicial. 5. Documentación habilitante en sede notarial. 6. Partición total o parcial. 7. Momento desde el que puede otorgarse la partición privada. 7.1. Partición de herencia en sede notarial antes del dictado de declaratoria de herederos o auto aprobatorio de testamento. 8. Nuevas modalidades de partición extrajudicial. 8.1. Partición privada notarial por licitación. 8.2. Partición privada o extrajudicial con nombramiento de partidor privado. 8.3. Partición extrajudicial con sorteo de hijuelas. Ponencias. Bibliografía.

\* Premio "Delegación Tandil" a la excelencia académica. Corresponde al Tema 2 "Partición privada de la indivisión hereditaria y postcomunitaria. Validez del título de adjudicación de inmueble y transmisión por compensación o colación".

### 01. INTRODUCCIÓN

#### 1.1. MODOS Y FORMA DE EFECTUAR LA PARTICIÓN DE HERENCIA

Primero, una aclaración terminológica tendiente a no confundir la acepción técnica y natural que tienen los términos *modo* y *forma*.

En el lenguaje natural, podrían ser sinónimos, pero técnicamente contienen nociones distintas. Técnicamente, entonces, el *modo* de hacer la partición nos indica el contenido del acto de partición en función de los tipos establecidos por la ley, y la *forma* alude a las solemnidades que deben respetarse para su validez y eficacia. En este sentido, si bien es cierto que el modo judicial de la partición lleva esa denominación por la forma que necesariamente va impuesta, que es la judicial con el conjunto de solemnidades que la norma de contenido procesal establezca, y el modo privado, en consecuencia, por las formas del derecho privado, el término *modo* tiene una connotación técnica más amplia que el término *forma*.

Independientemente de la precisión terminológica, la partición es un acto jurídico formal. En tanto la forma es un elemento indispensable del acto jurídico, la partición como tipo especial es un acto o negocio jurídico formal<sup>1</sup>.

En cuanto a los modos previstos para la partición en el Código de Vélez, la doctrina distinguía las dos formas más relevantes: la *partición privada* o *extrajudicial* practicada bajo escritura pública como forma especialmente impuesta

---

1 En realidad, como explica Cifuentes, esta distinción tradicional entre actos formales y no formales ha sido corregida, pues siendo la forma un elemento esencial del acto jurídico, es técnicamente imposible el acto sin forma. Así pues, modernamente, se ha denominado a los actos con forma vinculada y actos con forma libre. En este sentido, la sistemática del Código sobre las formas, esencialmente, no se ha modificado. Si bien el nuevo Código unificado no contiene una clasificación de las declaraciones de voluntad en formales y no formales -como lo hacía el Código de Vélez en sus arts. 915 y 916-, al regular en el Libro Primero la forma y prueba de los actos jurídicos en la Sección 3º del Capítulo 5 del Título IV, establece el principio de *libertad de formas* (art. 284), reglando el caso de la *forma impuesta* (art. 285) y la *expresión escrita* (art. 286) que puede tener lugar por instrumento público o por instrumentos particulares firmados o no firmados. Básicamente aquí, e igual que antes, si la ley no designa una forma determinada para el acto (forma impuesta), las partes podrán usar la que estimen conveniente (libertad de formas). Bajo esta proyección general, el nuevo código vuelve a tratar el tema de la forma en los contratos, en donde reitera el principio general (art. 1015) y establece qué contratos deben ser otorgados por escritura pública (art. 1017), reglamentando luego, a partir de allí, la forma de cada tipo específico de acto).

por los herederos mayores y capaces (arts. 1184 inciso 2º y 3462), y la *partición judicial* dentro de un proceso judicial con la dirección de un juez, reservada para los casos expresamente previstos (art. 3465).

Junto a estos dos modos, el Código regulaba una partición especial, la hecha en vida por los ascendientes entre sus descendientes, por donación o por testamento y, finalmente, la denominada *partición mixta* que contenía, si se quiere, ciertos elementos tipificantes de las dos formas básicas: como excepción a la escritura pública como forma impuesta, podían los herederos celebrar un convenio privado que quedaba supeditado a la aprobación judicial (los supuestos del art. 1184, inc. 2º y el art. 3515 del viejo Código Civil).

### 1.2. ESQUEMA DEL NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

Así entonces, en el nuevo Código Civil y Comercial, los dos *modos* básicos de hacer la partición del Capítulo 2 son:

a) Partición privada o extrajudicial: conforme autoriza el art. 2369 a la totalidad de los copartícipes, siempre que sean capaces y decidan el otorgamiento por fuera del proceso sucesorio.

b) Partición judicial: conforme los supuestos en que se impone por el art. 2371. En función del modo se determina la forma que genéricamente sigue siendo binaria: la partición *extrajudicial* realizada por todos los copartícipes, presentes y capaces "... en la forma y por el acto que por unanimidad juzguen conveniente..."; y la partición *judicial*, propiamente dicha, realizada por un partidor en los casos del art. 2371<sup>2</sup>. Finalmente, como *modo específico*, se suman las particiones por donación y por testamento reguladas en el Capítulo 7 (arts. 2411 a 2423) que son aquellas que podrán hacer en vida los ascendientes entre sus descendientes, asignando a cada uno los bienes que corresponderán en su lote.

Esquemáticamente, entonces, los modos o tipos de partición básicos, con la reforma, siguen siendo dos.

---

2 El perito partidor, investido de las facultades y atribuciones que le confiere la ley, desarrolla todas las actividades necesarias para la partición, superando la falta de voluntad de los interesados (menores o incapaces), o porque no forman el acuerdo o porque se oponen terceros interesados (acreedores); en todos estos casos, su meta es mantener el principio de igualdad en la proporcionalidad entre lo adjudicado por cada uno y su participación en la universalidad.

La partición judicial con la dirección del juez de la sucesión y la intervención de un perito partidor, que se formaliza en el expediente sucesorio, sea por acuerdo entre los copartícipes o en caso de falta del mismo, o si alguno de ellos fuese incapaz o con capacidad restringida; también prevista para el caso en que un tercero con interés legítimo su opusiere a la formalización por vía extrajudicial.

Y la partición privada, que se otorga extrajudicialmente, con el acuerdo unánime de los copartícipes plenamente capaces y siempre que no exista oposición de terceros interesados. Y también dentro de este tipo se encuentra la partición por los ascendientes, sea por acto entre vivos (con sus descendientes) o por la vía testamentaria.

En cuanto a la denominada *partición mixta*, el nuevo Código no contiene una norma como la del inc. 2º del art. 1184 del viejo Código Civil -según el texto ordenado por la Ley 17.711-<sup>3</sup>.

En consecuencia, si bien puede afirmarse que la reforma no ha mantenido a la escritura pública como forma impuesta para la partición hereditaria extrajudicial, sí naturalmente lo sigue siendo en los actos o negocios jurídicos que tienen por objeto la adquisición, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles. En esta línea de análisis, no hay que olvidar la reconocida naturaleza contractual de la partición como negocio jurídico que, si bien no tiene carácter traslativo, es una verdadero acto de manifestación de voluntad sobre una atribución exclusiva de un derecho real específico que se considera transmitido directamente desde el causante (arts. 1017, inc. a, 1892, 1893, 2403), en el caso de la partición hereditaria, pero resultará entre vivos cuando la partición sea aplicada para la división de un condominio (art. 1996) o para la adjudicación de bienes por extinción de la comunidad de bienes del matrimonio (arts. 500, 508 y ccs.), cuyas normas remiten a la partición hereditaria. Como puede observarse, la exigencia de escritura pública surge de una interpretación sistemática; hubiera sido prudente dejar zanjada la cuestión en forma más clara.

En este contexto normativo, en aquellas particiones hereditarias extrajudiciales en donde no haya inmuebles, podrán los herederos formalizarla por instrumento privado, sin necesidad de presentación alguna al expediente sucesorio.

---

3 "... Deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública: (...) 2º Las particiones extrajudiciales de herencias, salvo que mediare convenio por instrumento privado presentado al juez de la sucesión..."

Si la misma incluyere bienes muebles registrables, se deberá cumplir con los demás requisitos que fije cada registro (v. gr. solicitudes tipo del Registro de la Propiedad Automotor, registros de buques, aeronaves, etc.).

También, si así lo consideran conveniente, podrán presentar dicho convenio privado en el proceso sucesorio, no sólo para su homologación sino también para el cumplimiento de exigencias administrativas de índole tributaria y registral -en el caso de que sean bienes registrables-, pero dicha posibilidad dependerá de las formulaciones pretorianas que empiecen a surgir a partir, también, de la regulación procesal que se mantenga, se modifique o se incorpore respecto de la partición privada y la llamada sucesión extrajudicial que hoy existe en la mayoría de los códigos procesales.

En consecuencia, respecto de la partición mixta, no se está ante una partición completamente extrajudicial, sino más bien una especie dentro de la partición judicial ya que, pese a que no intervino el perito partidor como en las particiones judiciales puras, el juez puede tener por cumplido el inventario con la denuncia de bienes, el avalúo con la conformidad unánime de los copartícipes (así como de ese modo designa tasador, pueden acordar tasación), y homologar o aprobar la cuenta particionaria presentada y su consecuente adjudicación judicial.

La homologación judicial no sustituye la forma de la escritura pública, sino que hace que esa partición mixta se transforme en un subtipo de la judicial al incorporarse al expediente sucesorio y ser homologada por el juez.

"En consecuencia, en caso de incluir inmuebles, la partición privada extrajudicial requiere ser otorgada por escritura pública, por lo cual el instrumento privado sin homologación es el compromiso a partir de ese modo; pero una vez homologado no tendrá el efecto del art. 1018 CCyC, sino que será el título mismo de adjudicación por partición (como subtipo de la judicial)"<sup>4</sup>.

Así, a la luz del Código Civil y Comercial de la Nación nos permitimos realizar una nueva clasificación de las particiones de herencia:

### *Según la forma adoptada*

#### A) Partición judicial:

1) Pura: la efectuada por el perito partidor ante la existencia de algún supuesto del art. 2371 del CCyC, con el cumplimiento de los recaudos legales y aprobada por el juez del sucesorio. También aquella celebrada de común acuerdo por los copartícipes en acta judicial.

---

4 Lamber, Néstor, "El título de adjudicación de inmueble por partición privada de la indivisión hereditaria y poscomunitaria", Revista del Notariado, [www.revista-notariado.org.ar](http://www.revista-notariado.org.ar).

2) Mixta: la otorgada por los copartícipes capaces por unanimidad por instrumento privado y homologada por el juez del proceso sucesorio.

B) Partición extrajudicial o privada

1) Por actos entre vivos

- Partición entre todos los copartícipes capaces por unanimidad (art. 2369 CCyC)

- Partición de los ascendientes con sus descendientes (arts. 2411-2420 CCyC)

2) Por acto de última voluntad

- Partición por ascendiente por vía testamentaria (arts. 2411-2414 y 2421-2423 CCyC)

*Según incluya o no la totalidad de la herencia: sea judicial o extrajudicial*

A) Partición total

B) Partición parcial

*Según ponga o no fin al estado de indivisión: sea judicial o extrajudicial*

A) Partición definitiva

B) Partición provisional (art. 2370 CCyC)

En el presente trabajo analizaremos la partición privada o extrajudicial de herencia, en especial la otorgada en sede notarial; no sólo con relación a la "típica" otorgada entre los copartícipes en que ya con anticipación han acordado la forma y el contenido, sino también que nos nutriremos en gran medida de la partición judicial en la consideración de la posibilidad de innovar con la incorporación de institutos típicos de este último modo, como son la licitación, la intervención del partidor (privado) e incluso el sorteo de lotes de hijuelas.

## 02.

### LA PARTICIÓN PRIVADA O EXTRAJUDICIAL EN EL CÓDIGO DE VÉLEZ

Conforme al art. 3462, el viejo Código Civil permitía la formalización de la partición de herencia en el ámbito extrajudicial, siempre bajo el cumplimiento de ciertos requisitos legales: a) acuerdo unánime de los herederos de otorgar partición por vía extrajudicial, y respecto al contenido del acto; b) otorgamiento por la unanimidad de los herederos; c) capacidad suficiente de los otorgantes para el

acto; y d) no oposición de terceros interesados a la partición fuera del expediente sucesorio. La forma instrumental estaba especialmente regulada en el art. 1184 inc. 2º, en donde expresamente se determinaba que las partes podían optar por la escritura pública o el instrumento privado presentado al juez de la sucesión.

Es decir, que si todos los herederos estaban de acuerdo podían poner fin al estado de indivisión eligiendo la forma instrumental y el contenido del acto particionario que consideraran más conveniente.

La jurisprudencia ha consagrado el principio de la autonomía de la voluntad en la partición privada de la herencia configurada por el art. 3462 del Código de Vélez. La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires ha establecido: "El requisito de unanimidad de herederos establecido por el art. 3462 del Código Civil para la realización de la partición privada de bienes, interesa tanto al contenido como a la forma del acto. En consecuencia, para resolver que la partición sea privada y para determinar el modo de efectuarla y el acto que la materializará, se exige la presencia y capacidad de todos los herederos y que los mismos obren por unanimidad"<sup>5</sup>. También el máximo tribunal de la provincia de Buenos Aires ha determinado: "La unanimidad a que alude el art. 3462 del Código Civil para la realización de la partición privada de bienes, interesa tanto a la forma como al contenido del acto particional. Es decir, para determinar la forma o modo de efectuar la partición y el acto que lo materializará, se exige que todos los herederos estén presentes, que sean capaces y que los mismos obren por unanimidad. La circunstancia de que el convenio haya sido celebrado únicamente entre dos de los herederos declarados, no abastece la necesaria pluralidad de voluntades comunes que permitan concluir en la ineludible unanimidad de criterio que se requiere en el caso de que los herederos opten por la partición privada prevista en el art. 3462"<sup>6</sup>.

### 03.

## LA PARTICIÓN PRIVADA O EXTRAJUDICIAL EN EL NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

El art. 2369 recoge el concepto normativo del anterior 3462 del Código Civil, con algunas modificaciones terminológicas: reemplaza "herederos" por "copartícipes" y "capaces" por "plenamente capaces".

---

5 SCPBA. Autos "Caprari, Héctor Hugo s/sucesión *ab intestato*", 22/04/2003.

6 SCPBA. Autos "Urrutipi, Angela s/Sucesión", 09/12/2003.

Suplantadas dichas expresiones, se deja saldada cualquier duda respecto de aquellas personas que pueden participar en la partición y que no revistan el carácter de herederos, como son los cesionarios de acciones y derechos hereditarios, el cónyuge supérstite, los acreedores de los herederos o del causante o de cesionarios de acciones y derechos hereditarios que hayan hecho valer sus derechos por la vía subrogatoria.

Continúa consagrándose el principio de la autonomía de la voluntad, permitiendo a los copartícipes la adopción de la forma y el acto que juzguen convenientes para proceder a la partición privada de la herencia. Siempre bajo los mismos requisitos: la intervención de todos los copartícipes con plena capacidad legal manifestando la decisión de manera unánime, y fijando de igual manera el contenido del acto.

Agrega la nueva norma que la partición privada podrá ser total o parcial; es decir, podrá abarcar todos los bienes del acervo hereditario o sólo uno o algunos. El precepto del art. 2369 contiene una extensión distinta en cuanto al supuesto que habilitaría la realización de una partición parcial, en tanto en la partición privada o extrajudicial la decisión sobre la parcialidad sólo queda sujeta a los designios de la autonomía de la voluntad de los copartícipes. Justamente por ello, la aclaración del nuevo artículo aparece como innecesaria en tanto la posibilidad de la partición parcial ya queda contemplada al decir la norma "... en la forma y por el acto que por unanimidad juzguen convenientes...".

### **3.1. ALCANCE DE LA PARTICIÓN PRIVADA**

Cuando los copartícipes en los derechos y acciones causados en el fallecimiento de una persona son plenamente capaces y deciden por unanimidad poner fin al estado de indivisión hereditaria mediante la adjudicación exclusiva de los bienes del acervo en proporción a su respectiva porción ideal, pueden hacerlo con los alcances que su autonomía de la voluntad juzgue convenientes.

Es considerado un verdadero contrato plurilateral "en el cual el interés de cada uno de los concurrentes se contrapone al de los otros... Si todos ellos desean disolver la comunidad lo hacen percibiendo cada uno el beneficio propio de recibir bienes suficientes para llenar satisfactoriamente su cuota"<sup>7</sup>.

---

7 Pérez Lasala, José Luis, Medina, Graciela, *Acciones judiciales en el Derecho Sucesorio*, Depalma, Buenos, Aires.



Ocurrido el fallecimiento de una persona, si hay más de un heredero, se produce el nacimiento de una comunidad hereditaria, que tiene carácter transitorio, pues está destinada a concluir con la partición (conf. art. 2363 del nuevo ordenamiento).

"Entre los herederos presentes y capaces, la adjudicación en sede notarial sin expresión del cumplimiento de la partición presume su existencia, por lo que el acto jurídico goza de plena validez"<sup>8</sup>.

Así el estado de indivisión "produce un fenómeno de aglutinación que trae como consecuencia que la adjudicación concreta de los derechos de los bienes a los herederos no se puede realizar de inmediato, quedando esos derechos o bienes en una situación de comunidad, estado transitorio llamado a desaparecer por la partición"<sup>9</sup>.

La autonomía de la voluntad que consagra el art. 2369 significa que por unanimidad los copartícipes podrán poner fin al estado de indivisión eligiendo otorgar una partición dentro o fuera del expediente sucesorio, siempre cumpliendo con los requisitos legales.

Luego observaremos que si falta alguno de los requisitos legales, necesariamente la partición deberá otorgarse por la vía judicial (conf. art. 2371 y ccs.).

"Así entonces, la partición privada tiene lugar cuando las partes, sin sujeción a trámite judicial alguno, celebran los actos jurídicos necesarios para repartirse las proporciones o porción de gananciales que les corresponde..."<sup>10</sup>.

### 3.2. FORMA INSTRUMENTAL

El art. 1184 inc. 2 del Código Civil anterior determinaba que debían ser otorgadas por escritura pública las particiones extrajudiciales de herencia, salvo que mediare convenio por instrumento privado presentado al juez de la sucesión.

Es decir que no se distinguía si eran objeto de la partición o no bienes inmuebles; determinando la obligatoriedad de la forma escrituraria para toda aquella que se celebrare fuera del expediente sucesorio; dejando a salvo la facultad de otorgarse por instrumento privado, siempre que el mismo fuese luego presentado al juez de la herencia (la cual era denominada como partición mixta).

---

8 XXIII Convención Notarial, Capital Federal, 1994, Conclusión Tema II.

9 López Mesa, Marcelo J., en *Código Civil y Leyes Complementarias. Anotados con Jurisprudencia*, Tomo IV, LexisNexis, Buenos Aires, 2008, p. 538.

10 Gattari, *Práctica Notarial*, 13, p. 172.

El CCyC, en el art. 1017 establece: "Escritura pública. Deben ser otorgados por escritura pública: a. los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles...".

El art. 2403 determina el efecto declarativo de toda partición de herencia; es decir juzgándose que cada adjudicatario sucede sólo e inmediatamente al causante en los bienes de su hijuela, y que no tuvo derecho alguno en los bienes que corresponden a los demás copartícipes.

Respecto de aquellas particiones que tengan por objeto bienes inmuebles, consideramos que el efecto declarativo de toda partición de herencia no significa que la misma no constituya un acto de adquisición de dichos bienes; ya que es recién cuando se formaliza la misma cuando el copartícipe adquiere el dominio del bien inmueble, si bien se considera que ha recibido los bienes directamente del difunto; ya que antes del otorgamiento sólo era dueño de una porción ideal de la herencia. Así pues, constará en los registros inmobiliarios el título de adquisición como "partición de herencia", si bien la causa será el fallecimiento del titular de dominio. Por otro lado, el art. 3 de la Ley 17.801, que no sufre modificación con la nueva codificación, determina que los documentos a inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble deberán estar constituidos por "escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda...".

En consecuencia, una partición privada o extrajudicial de herencia que tenga por objeto bienes inmuebles consideramos que deberá ser otorgada por escritura pública.

Sin embargo, las partes podrán optar por otorgarla en instrumento privado sólo cuando el mismo sea luego presentado al juez de la herencia para su homologación y posterior registración; en este caso, a través de los documentos judiciales pertinentes; ya que en este último caso estaríamos frente a una especie dentro del género de partición judicial, como manifestáramos *ut supra*.

*¿Qué ocurre si ese instrumento privado no es presentado al proceso sucesorio?* Consideramos que en este supuesto será de aplicación el art. 1018 del CCyC, y por ende, generará para los otorgantes la obligación optativa de:

- a) Elevar el otorgamiento de la partición extrajudicial a escritura pública; o
- b) Presentar el convenio privado al proceso sucesorio para su homologación.

No cumplida alguna de esas opciones, cualquiera de los otorgantes podrá exigir al juez que, en representación de los otorgantes, otorgue la escritura pública respectiva, de conformidad al art. 1018 CCyC.

Por ende, al igual que en la anterior codificación, se podrá elegir la escritura pública como forma instrumental, o el acuerdo privado presentado luego al juez

del sucesorio; con las salvedades observadas para el supuesto de incluirse bienes inmuebles.

### **3.3. REQUISITOS DE LA PARTICIÓN PRIVADA O EXTRAJUDICIAL**

Así el anterior ordenamiento establecía en su art. 3462 los requisitos para otorgarse válidamente una partición privada de herencia:

1. Presencia de todos los herederos declarados o instituidos.
2. Capacidad de todos los herederos.
3. Acuerdo unánime de los herederos respecto a la utilización de la forma privada y al contenido o modo de repartirse los bienes.
4. No oposición fundada de terceros interesados.

El actual articulado (2369) continúa la senda tomada, respecto de los requisitos para el otorgamiento válido de una partición privada:

- a) Presencia de todos los copartícipes en la comunidad hereditaria.
- b) Plena capacidad de los mismos.
- c) Acuerdo unánime respecto a la utilización de la forma privada y al contenido o modo de repartirse los bienes.
- d) No oposición fundada de terceros interesados (art. 2371 inc. b).

Si no se cumple con los requisitos mencionados, la partición deberá otorgarse en sede judicial.

Analizaremos a continuación los cuatro requisitos mencionados:

- a) Presencia de todos los copartícipes en la comunidad hereditaria:

Deberán formar parte de la partición privada todos los copartícipes a quienes han sido reconocidos sus derechos en el expediente sucesorio.

La acreditación en sede notarial será mediante la documentación habilitante pertinente: declaratoria de herederos, auto aprobatorio de testamento o cesión de acciones y derechos hereditarios; y cualquier otra que pruebe el derecho de la persona a intervenir en la herencia. En este último caso puede darse entonces el supuesto de terceros como algún acreedor del causante o de alguno de los copartícipes (herederos, cónyuge, cesionario de acciones y derechos hereditarios), con lo cual dicha persona deberá acreditar ante el notario interviniente su presentación en el expediente y la resolución judicial respectiva que lo habilita a actuar en la comunidad hereditaria; y por ende a formar parte del acto particionario. La docu-

mentación habilitante deberá acompañarse a la escritura de partición en original, excepto que sea menester la devolución de los mismos, bastando en este caso que el notario agregue copia certificada por él o funcionario con facultades (v. gr. secretario judicial, otro notario); recordando que deberá exhibirse de todas maneras el original al profesional.

Con respecto a los herederos condicionales (art. 2366) consideramos que podrían participar de la partición privada, pero todo el acto quedaría sujeto al cumplimiento de la condición respectiva. Así entonces, la partición quedará sujeta a los efectos de condiciones suspensivas o resolutorias, según el caso (arts. 343 a 349 del CCyC).

b. Capacidad plena de todos los copartícipes:

Toda partición de herencia tiene efectos declarativos (conf. art. 2403). Es decir que se considera que el adjudicatario ha recibido el bien adjudicado directamente del causante y que no ha tenido derecho alguno en lo que corresponde a los demás copartícipes.

En la partición judicial existe la obligación para el perito partidor y el juez de conformar hijuelas con valores equivalentes; o en caso de no ser posible exigir que exista una compensación de valores.

Ello no ocurre en la partición privada, ya que en virtud de la autonomía de la voluntad que permite el art. 2369 los copartícipes podrían formar lotes no equivalentes entre sí; y así podríamos estar frente a un acto de disposición por parte de los que reciben menos que otros. Asimismo, más allá de reconocerse el carácter declarativo de toda partición, el ordenamiento exige que cuando en la herencia tengan un interés incapaces o personas con capacidad restringida o ausentes (art. 2371 inc. 1) deba obligatoriamente recurrirse a la vía judicial; como si se tratara de un acto de disposición.

Otros recaudos importantes establecidos por el Código Civil y Comercial son:

"Art. 689: Contratos prohibidos. Los progenitores no pueden hacer... ni aun con autorización judicial,... ni hacer partición privada con su hijo de la herencia del progenitor prefallecido, ni de la herencia en que sean con él coherederos o colegatarios".

Todo ello nos puede llevar a la conclusión de que un acto de partición excede el mero ámbito de actos de administración, y por ende, quien participe del mismo y pretenda otorgar una bajo la modalidad extrajudicial deberá contar con capacidad suficiente para disponer de sus bienes.

Así, serán incapaces de otorgar una partición privada de herencia:

- Personas por nacer (art. 24 inc. a).
- Menores de edad (art. 24 inc. b).
- Personas declaradas incapaces por sentencia judicial (art. 24 inc. c).
- Personas con capacidad restringida, siempre que la sentencia limite el otorgamiento del acto particionario o actos similares (conf. arts. 31, 32, 37, 38 y ccs.).

### **Regla general**

En consecuencia, la regla general es que la falta de aptitud para otorgar por sí mismo un acto particionario privado de las personas mencionadas, significa que el mismo deberá efectuarse bajo la forma de partición judicial, conforme el art. 2371, y cumpliendo con el procedimiento establecido en los arts. 2371 a 2402 del Código Civil y Comercial; no pudiendo ser suplido dicho requisito esencial por una autorización judicial a favor de los representantes legales y necesarios.

### **Casos especiales**

a) Emancipados por matrimonio:

Debemos partir de la regla importante establecida en el art. 27 que en su segundo párrafo establece que "La persona emancipada goza de plena capacidad de ejercicio con las limitaciones previstas en este Código".

Luego en el art. 28 se determinan los actos prohibidos a la persona emancipada, y en el art. 29 aquellos para los cuales se deberá requerir autorización judicial.

Como bien entiende Zannoni, "la naturaleza del acto particional no puede considerarse, en principio, de disposición, por cuanto tiende sólo a fijar el contenido particular de la adquisición hereditaria"<sup>11</sup>.

Sin embargo, sabemos que la partición podría transformarse en un acto de enajenación, cuando el emancipado recibiere menos de la cuota que por ley le corresponde. Esto en sede notarial es de muy difícil análisis, ya que el notario desconoce, por no ser su función, el verdadero estado de los bienes, su avalúo real de mercado, etc.

Así entonces, consideramos que de surgir dudas acerca de la posibilidad de tratarse de alguna disposición de bienes, y en virtud del art. 29, el emancipado por

---

11 Zannoni, *Derecho de las Sucesiones*, T. 1, p. 685.

matrimonio deberá requerir autorización judicial para otorgar la partición privada; siendo la misma indispensable como documentación habilitante en sede notarial.

b) Inhabilitados:

Encontrándose el régimen de los pródigos inhabilitados incluido en la Sección 3ra ("Restricciones a la capacidad") del Libro Primero, Título I, Capítulo 1, consideramos que los mismos no podrán otorgar una partición privada, ya que el art. 2369 exige que las partes sean "plenamente capaces".

De todas formas, consideramos que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 49 del Código Civil y Comercial, al inhabilitado debería reconocérsele en una futura reforma aptitud para otorgar la partición privada acompañado de su asistente que le preste su apoyo; quien debería prestar la correspondiente conformidad.

De todas formas como la sentencia de inhabilitación podrá establecer otras restricciones, según el tipo de acto a otorgar (como por ejemplo la necesidad de autorización judicial), llegada una reforma sería necesario el estudio de la misma para su consideración.

c) Acuerdo unánime respecto a utilización de la forma privada y al contenido o acto de repartirse los bienes:

Los copartícipes no sólo deben por unanimidad decidir proceder a la partición en forma privada, sino que también debe existir total acuerdo en el modo de repartirse los bienes.

Es decir que si aunque sea uno de ellos no está de acuerdo en lo que se le adjudicará en la partición privada, la misma no podrá instrumentarse, y se deberá proceder a la partición judicial, cumpliendo con todo el procedimiento legal, previsto en los arts. 2371 a 2384 y concordantes del CCyC.

Sin perjuicio de ello, por el principio de autonomía de la voluntad que otorga el art. 2369, puede darse el caso de que los copartícipes recurran a una licitación privada de alguno de los bienes<sup>12</sup>; o el sorteo de los lotes<sup>13</sup> o incluso a la elección de un partidor privado<sup>14</sup>. Luego veremos en detalle la posibilidad de incorporar estas modalidades en el contenido de una partición extrajudicial incluyendo en sede notarial las mismas.

---

12 Ver punto 8.1 del presente trabajo.

13 Ver punto 8.2 del presente trabajo.

14 Ver punto 8.3 del presente trabajo.

### Contenido del acto

Debemos recordar que en la partición privada los copartícipes pueden optar por formar los lotes de la manera que estimen más conveniente. Es decir, que al ser todos capaces y por unanimidad pueden adjudicarse bienes que no respeten la proporcionalidad que tenían en la herencia.

Incluso la desigualdad de lotes no necesariamente tiene que ser compensada por los otros adjudicatarios, dentro de la más absoluta libertad de contratar. Por ello, se ha resuelto que habiendo conformidad, todo es admitido, incluso la adjudicación de lotes desiguales sin compensación, porque el fin del acto es hacer a cada uno dueño exclusivo de lo que se le adjudica<sup>15</sup>.

Esta es una importante diferencia entre la partición privada y la partición judicial, ya que, como luego veremos, en la segunda el perito partidador debe respetar las proporciones de cada copartícipe en la herencia para formar los lotes a adjudicar (conf. arts. 2374, 2375, 2376, 2377 y 2378 del Código Civil y Comercial).

Sin embargo, debemos tener especial atención que bajo la denominación de una partición privada no se oculte una verdadera cesión de acciones y derechos hereditarios. Así pues la jurisprudencia se ha opuesto a considerar como partición a un acto que en verdad contenía una cesión entre coherederos, exigiendo que los mismos informen cómo fueron conformados los lotes adjudicados<sup>16</sup>.

En síntesis, toda partición privada de herencia deberá contener:

- a) Comparendo de todos los copartícipes en la herencia.
- b) Acreditación del carácter del inciso a), sea como herederos, cónyuge supérstite y cesionarios.
- c) Comprobación a través del estudio del expediente sucesorio de que no ha mediado oposición de tercero con interés jurídico fundado.
- d) Auto de declaratoria de herederos o aprobatorio del testamento, según el caso: con este auto daremos por cumplido el requisito de comprobar

---

15 Conf. Fornieles, Salvador, *Tratado de las Sucesiones*, 4ta. ed., pp. 331/333, nros. 261, 262.

16 Así en autos "K. K., S y H., A. N. s/ sucesión *ab-intestato*", la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala H (CNCiv) (Sala H) el 25/09/2013 determinó: "Si bien es procedente homologar el acuerdo particionario celebrado en forma privada por los herederos, éstos deberán informar al magistrado cómo se conformaron las hijuelas, ya que se evidencia una disparidad entre los porcentajes -en el caso, se adjudicó a uno de ellos el único inmueble integrante del acervo-, y ello conduce a la necesidad de verificar que no se configure un supuesto encubierto de cesión de derechos hereditarios".

que fueron todos los herederos quienes otorgaron la escritura de partición, según lo prescripto por el art. 2369.

e) Inventario y avalúo.

f) Colación del valor de donaciones.

g) Auto que ordena la inscripción de la DH o del auto aprobatorio del testamento en el Registro de la Propiedad Inmueble. En aquellas demarcaciones donde no se permite la inscripción en el Registro las DH ni autos aprobatorios del testamento, si la partición se presentó en el expediente estimamos conveniente que el juez ordene la inscripción de la misma, y ese será el auto a protocolizar. Sin embargo como dijimos, no creemos necesaria esta presentación.

En consecuencia, bastarán los autos que den por cumplidos con los recaudos impositivos en relación al proceso sucesorio que permiten el otorgamiento de una partición.

No oposición fundada de terceros interesados (art. 2371 inc. b)

En caso de que exista oposición de terceros interesados a que la partición se otorgue en forma privada o extrajudicial, no quedará otra alternativa que recurrir a la partición judicial (conf. art. 2371 inc. b).

Entendemos que la única alternativa válida es la presentación de esos terceros interesados en el expediente sucesorio correspondiente, que es el lugar donde deberán hacer valer sus derechos manifestando su oposición al otorgamiento de la partición privada, la cual deberá estar fundada en un interés legítimo. Será el juez quien dictamine si el interés del tercero es legítimo para que no sea posible instrumentarse la partición por vía extrajudicial y deba recurrirse a la judicial (conf. art. 2371 inc. b).

Por ello entendemos que sería conveniente que en el expediente sucesorio los copartícipes comuniquen su intención de formalizar la partición bajo la forma privada a los efectos de anotar en caso de ser necesario a acreedores de la herencia o de los coherederos o cesionarios. Y en la labor profesional, el notario deberá examinar el expediente sucesorio en su totalidad, dejando constancia de que en el mismo no obra oposición alguna al otorgamiento de la partición privada.



### 04.

## MODALIDADES DE EFECTUAR LA PARTICIÓN PRIVADA O EXTRAJUDICIAL

El art. 2369 del CCyC establece que los copartícipes pueden efectuar la partición en la forma y por el acto que por unanimidad juzguen conveniente.

Es decir que rige el principio de la autonomía de la voluntad, y así para poner fin al estado de indivisión los copartícipes podrán optar, entre otros supuestos, por:

a) Partición en especie: si es jurídica y materialmente posible, y así lo pactan, dividirán entre sí el dominio de los bienes integrantes del acervo hereditario. Así en algunos casos deberá ser necesaria la previa aprobación de planos de división en parcelas o en propiedad horizontal para el otorgamiento de la partición.

b) Venta de todos o alguno de los bienes y partición del dinero resultante: podrá darse si lo deciden por unanimidad; no siendo requisito necesario que exista imposibilidad de partición en especie, como establece el art. 2374 para las particiones judiciales, pues en la partición privada rige la autonomía de la voluntad.

c) Partición por desmembración del dominio: adjudicando a unos la nuda propiedad y a otros el usufructo, el cual podrá ser oneroso o gratuito.

d) Partición en especie con compensaciones<sup>17</sup>: en caso de diferencias de valores de los lotes adjudicados, podrán partir los bienes del acervo, adjudicándose los en especie, y compensarse las diferencias con entrega de dinero o de bienes de titularidad del adjudicatario. Sin embargo, recordemos que esta no es una exigencia legal, ya que como vimos *ut supra*, los adjudicatarios podrán adjudicarse lotes desiguales, no siendo imprescindible la existencia de una compensación.

e) Licitación de bienes (ver punto 8.1 de este trabajo).

f) Sorteo de hijuelas (ver punto 8.2 de este trabajo).

g) Designación de partidador privado (ver punto 8.3 de este trabajo).

---

17 Así por ejemplo en los autos "Bilbao, Elvira del Carmen v. Bilbao, Emma del Valle" la Cámara 2a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba, con fecha 08/04/2010 determinó: "Es válido el convenio de partición extrajudicial de herencia, en el que una parte paga a la otra cuotas fijas en concepto de compensación y que genera una modificación del monto originario por la prolongación en el tiempo del pago y, por ende, la parte que sólo pagó las cuotas necesarias para cubrir el monto originario, no se libera de la obligación".

### **05.** DOCUMENTACIÓN HABILITANTE EN SEDE NOTARIAL

A los efectos de la instrumentación de la partición privada por escritura pública, debemos contar con la documentación habilitante por la cual las partes acrediten su carácter de copartícipes en la herencia.

Así entre dicha documentación será necesario contar y agregar a la escritura, según el caso: declaratoria de herederos, auto aprobatorio de testamento, cesión de acciones y derechos hereditarios.

El expediente sucesorio será indispensable a los efectos de constatar la documentación mencionada, el cumplimiento de requisitos de índole fiscal, administrativa y registral según cada demarcación, y la no presentación de terceros interesados que se opongan a la formalización de una partición en sede extrajudicial.

### **06.** PARTICIÓN TOTAL O PARCIAL

La última parte del art. 2369 nos explica que la partición privada puede ser total o parcial, según contenga o no la totalidad de los bienes de la herencia.

No es requisito que la partición parcial esté fundada en la imposibilidad de partir algún bien del acervo (como el art. 2367 CCyC lo exige para la judicial), sino que los copartícipes pueden instrumentarla si así lo acuerdan.

Tampoco se le aplica la limitación de la partición por saldos solo en dinero y hasta la mitad del valor del lote del art. 2377 CCyC (2º párrafo), referido a la judicial. Es decir que se deja a la libertad de los copartícipes elegir entre incluir todos o algunos bienes hereditarios y, en este caso, otorgar una partición parcial.

También puede ocurrir el caso de que ciertos bienes no sean susceptibles de ser incluidos en la partición; por ejemplo por haber sido impuesta por el testador la indivisión temporal de los mismos (conforme el art. 2330 del CCyC).

Recordemos que los copartícipes podrán optar por celebrar un pacto de indivisión por diez años respecto de determinados bienes, de conformidad con el art. 2331, quedando los bienes objetos del mismo fuera de la partición total.

En el caso de instrumentarse la partición parcial será importante dejar constancia de dicho carácter en una cláusula especial.

La misma no está supeditada a la previa liquidación, inventario y avalúo de bienes, ni el dictado de la declaratoria de herederos o auto que apruebe el testamento. Así entonces podrá otorgarse en cualquier momento desde el fallecimiento del causante e incluso antes del fallecimiento del causante en la partición por ascendientes. Luego, respecto de las futuras particiones parciales, que se fueren otorgando en relación a los restantes bienes hasta poner fin a la indivisión, sería de buena técnica relacionar el acto con las anteriores particiones parciales, para así considerar todas ellas como integrantes del mismo acuerdo particionario.

En consecuencia, el título de adjudicación de un inmueble a un solo copartícipe en una partición privada, o la partición parcial de la indivisión hereditaria o poscomunitaria, es perfecto y no es observable en sí mismo<sup>18</sup>.

### **07.** **MOMENTO DESDE EL QUE PUEDE OTORGARSE LA PARTICIÓN PRIVADA**

Cualquier acuerdo de partición privada entre los copartícipes puede concluirse a partir del fallecimiento del causante, e incluso con anterioridad a la declaratoria de herederos o auto aprobatorio de testamento, en su caso; sin perjuicio que, si tuviere por objeto bienes registrables, para su oponibilidad a terceros se requiera la publicidad registral en los registros de bienes correspondientes, lo cual necesitará de dichas resoluciones judiciales.

Así se ha considerado este tipo de partición como una "partición provisional", en virtud de no estar aún cumplidas la totalidad de las formalidades para el acto. El acto se deberá complementar con la acreditación de la calidad de copartícipes en la herencia de los otorgantes, por medio de las resoluciones judiciales pertinentes. En la 28 Jornada Notarial Argentina se resolvió en dicho sentido al concluirse "La partición de herencia en sede notarial puede otorgarse a partir del fallecimiento del causante y aún antes de haberse dictado la declaratoria de herederos o el auto aprobatorio del testamento. Adquirirá plena eficacia una vez cumplidas dichas etapas"<sup>19</sup>.

---

18 Lamber, Néstor, "El título de adjudicación de inmueble por partición privada de la indivisión hereditaria y poscomunitaria", Revista del Notariado, [www.revista-notariado.org.ar](http://www.revista-notariado.org.ar).

19 Conf. ponencia más amplia presentada por Posteraro Sánchez, Leandro N., "Partición de Herencia al décimo día", trabajo presentado en la 28 Jornada Notarial Argentina: "Toda partición

### **7.1. PARTICIÓN DE HERENCIA EN SEDE NOTARIAL ANTES DEL DICTADO DE DECLARATORIA DE HEREDEROS O AUTO APROBATORIO DE TESTAMENTO**

Es necesario aclarar, que según nuestro pensamiento, esta escritura de partición otorgada antes del dictado de la declaratoria de herederos o del auto aprobatorio del testamento se deberá complementar con otra escritura en la cual se plasme el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley 17.801 para el tracto abreviado (art. 16 inc. c) o bien ser presentada al expediente judicial y, una vez cumplidos dichos requisitos, ordenarse su inscripción. En este último caso, la registración de la escritura de partición se efectuará vía oficio al Registro de la Propiedad Inmueble. Estimamos conveniente el primer caso, con lo cual la segunda escritura, de cumplimiento de esos requisitos será una de escritura complementaria de protocolización de las actuaciones judiciales donde se den por satisfechos los requisitos formales y fiscales y se ordene la inscripción de la declaratoria de herederos o del auto aprobatorio del testamento en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Requisitos de la escritura de partición (primera escritura):

a) Comparendo de todos los herederos: en este caso será una declaración de los comparecientes, de que revisten el carácter de herederos, y que no existen otros con iguales derechos. Estimamos de buena técnica que los mismos acrediten su calidad de herederos con la presentación de las partidas correspondientes (nacimiento, matrimonio). En caso de haber testamento, creemos conveniente acompañar una copia del mismo, sin interesar el tipo de disposición de última voluntad (ológrafo, público, etc.).

b) Causante, prueba de fallecimiento: con la presentación del certificado de defunción que acompañaremos en copia certificada al protocolo.

c) Acreditación de carácter de herederos: mediante la presentación de certificados de matrimonio y/o nacimiento respectivos, que acompañaremos en copias certificadas al protocolo.

---

privada notarial de herencia puede otorgarse a partir del fallecimiento del causante y aún antes de haberse dictado la declaratoria de herederos o el auto aprobatorio del testamento. La misma tendrá carácter de partición condicional y será necesario acreditar posteriormente el dictado de la declaratoria de herederos o del auto aprobatorio del testamento y demás recaudos registrales para proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de dicha partición. No es necesaria la presentación de la partición en el expediente sucesorio para su homologación".

d) Inventario: detalle de los bienes a partir que forman parte del acervo hereditario, y también de las deudas del causante. En este caso la partición podrá ser total o parcial según se incluyan o no todos los que los herederos consideran como integrantes del mismo.

e) Colación de donaciones: los otorgantes deberán colacionar los valores de los bienes donados en vida por el causante, el cual formará parte del inventario de bienes integrantes de la masa a partir.

f) Avalúo: fijación de un valor para los mismos o en caso de no establecerse, someterse a las valuaciones fiscales. En estos dos casos, de la formación de una especie de inventario y avalúo, son los herederos quienes lo realizan.

g) Unanimidad en la decisión de la forma de partir los bienes: ya que en caso de desacuerdo entre los coherederos la partición indefectiblemente deberá otorgarse bajo la forma judicial.

h) Partición y adjudicación: mediante la formación de las hijuelas de adjudicación y separación de los bienes necesarios para el pago de las deudas del causante. Pueden compensarse los herederos los valores de los bienes adjudicados mediante sumas de dinero u otros bienes no integrantes del acervo.

i) Asentimiento conyugal: el mismo será necesario si para alguno de los herederos un inmueble integrante del acervo hereditario es sede de vivienda familiar, conforme art. 456, salvo que el bien sea adjudicado a ese mismo heredero.

j) Constancias notariales:

- Títulos: el notario deberá tener a la vista los títulos inscriptos de los bienes integrantes del acervo hereditario.

- Pedido de certificados registrales: pensamos que, en virtud que el acto otorgado no tiene por objeto inmediato la constitución, ni modificación ni transmisión de derechos reales sobre inmuebles no será necesario el pedido de un certificado de dominio con reserva de prioridad. Si creemos necesario solicitar un informe de dominio. Esto es de suma importancia ya que de existir embargos, u otras medidas cautelares, así como otros derechos reales que afecten el inmueble, la partición no podrá otorgarse válidamente si los acreedores embargantes, inhibientes, titulares de otros derechos reales o de medidas cautelares no prestan su conformidad (por ser terceros con un interés jurídico en los términos del art. 2371 inc. b).

También será necesario solicitar certificados de inhibición por los otorgantes, por el causante y cesión de acciones y derechos hereditarios por el causante, en aquellas demarcaciones cuyo Registro de la Propiedad Inmueble permite la inscripción de dichos actos.

### **Registración**

Si incluyera bienes registrables, la partición efectuada en estos términos no podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble y demás registros según la naturaleza de los bienes, en virtud que no están cumplidos los requisitos establecidos por los mismos, para el tracto abreviado, ya que deben constar los antecedentes de dominio o de los derechos motivos de la transmisión, los que sólo se plasmarán con el dictado de la DH o auto aprobatorio de testamento (art. 16 inc. c, Ley 17.801).

Cláusula especial: recomendamos la inserción de una cláusula por la cual se informe a los otorgantes de la partición que se procederá a la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad Inmueble, una vez dictada la declaratoria de herederos o auto aprobatorio de testamento y cumplidos los requisitos que cada normativa local establece para su registración, liberando temporalmente al notario de la obligación de inscripción.

### **Poder especial irrevocable**

Recomendamos asimismo la inserción de un poder especial irrevocable de carácter recíproco, para que cualquiera de los coherederos o algún tercero otorgue la escritura complementaria por la cual se cumplan los requisitos del art. 16 inc. 6, Ley 17.801, y registrar la partición de herencia.

Este poder cumple con los requisitos del art. 380 inc. c), y podrá asimismo ser utilizado aunque hubiere ocurrido el fallecimiento de alguno de los poderdantes, conforme al inciso b de dicho artículo. Todo ello en virtud de que se trata de un negocio especial (acuerdo de partición) y en razón de un interés legítimo de los otorgantes. Cuando se cumplan en el proceso sucesorio los mismos, podremos, o bien otorgar la segunda escritura, que será de protocolización de las mismas (y enviar para su inscripción la primera junto con ésta); o bien que sea el mismo juez quien ordene la inscripción de la partición, siempre que previamente se haya presentado el instrumento al expediente sucesorio, lo cual estimamos que no es necesario.

Estimamos más práctico el primer caso, ya que la partición otorgada por todos los herederos capaces no requiere de ninguna presentación en el expediente sucesorio que la homologue.

De todas maneras, en el caso que se decida presentar la primer escritura al expediente sucesorio, la misma para su inscripción sólo requerirá que el juez

así lo ordene, una vez cumplidos los recaudos formales para el tracto; no siendo requerida ninguna homologación por parte del magistrado.

Escritura complementaria de protocolización de actuaciones judiciales (segunda):

Esta segunda escritura tendrá por objeto plasmar el cumplimiento de los requisitos que se precisan para inscribir ante el Registro de la Propiedad Inmueble la escritura primera de partición. La misma, como dijimos, podrá ser solicitada por cualquiera de los otorgantes de la escritura de partición, incluso por sus sucesores.

Y vamos más allá aun, esta puede ser una de las mal llamadas escrituras sin compareciente, ya que el notario está cumpliendo con recaudos necesarios para registrar la primera escritura, y es necesaria para culminar con la actividad profesional; todo lo cual ya le fue solicitado al autorizar la primera escritura<sup>20</sup>. Para tal fin, deberemos contar con el original del expediente sucesorio.

Por lo cual el fallecimiento o incapacidad o imposibilidad sobreviniente de alguno de los adjudicatarios a comparecer a esta segunda escritura, que es complementaria de la primera, no obsta a la registración pertinente, pudiendo ser otorgada incluso por el notario por sí solo, ya que su ministerio fue requerido en la primera.

El contenido de la segunda escritura será:

a) Comparendo de todos o alguno de los otorgantes de la partición. En caso de imposibilidad, podrá ser otorgada por el notario sin compareciente.

b) Relación de los datos referidos a la primera escritura de partición privada.

c) Comprobación a través del estudio del expediente sucesorio que no ha mediado oposición de tercero con interés jurídico fundado.

d) Auto de declaratoria de herederos o aprobatorio del testamento, según el caso: con este auto daremos por cumplido el requisito de comprobar que fueron todos los herederos quienes otorgaron la escritura de partición, según lo prescripto por el art. 2369.

e) Auto que ordena la inscripción de la DH o del auto aprobatorio del testamento en el Registro de la Propiedad Inmueble. En aquellas demarcaciones donde no se permite la inscripción en el Registro de las DH ni autos aprobatorios del

---

<sup>20</sup> De todas formas deberá estarse a la legislación notarial local a los efectos de determinarse si es permitido el otorgamiento de la escritura complementaria solo por el notario.

testamento, si la partición se presentó en el expediente estimamos conveniente que el juez ordene la inscripción de la misma, y ese será el auto a protocolizar. Sin embargo como dijimos, no creemos necesaria esta presentación.

En consecuencia, bastarán los autos que den por cumplidos con los recaudos impositivos en relación al proceso sucesorio que permiten el otorgamiento de una partición.

f) Calificación notarial de cumplimiento (en relación a la primera escritura) de los recaudos exigidos por el art. 2369 del Código Civil.

### MODELOS DE UTILIZACIÓN Y REDACCIÓN DE INTERÉS NOTARIAL PARTICIÓN PRIVADA ENTRE COHEREDEROS

ESCRITURA NÚMERO... ADJUDICACIÓN POR PARTICIÓN DE HERENCIA:... y...

En la ciudad y partido de..., provincia de..., República Argentina, a... de... de dos mil..., ante mí, Leandro Nicolás POSTERARO SÁNCHEZ, notario titular del Registro tres de este distrito COMPARECEN las personas que se identifican y expresan sus datos personales como se indica a continuación:... (datos personales completos); y... (datos personales) ambos argentinos, personas capaces y de mi conocimiento. INTERVIENEN: por sí. Y DICEN: PRIMERO: Que vienen por la presente a otorgar escritura de adjudicación de inmuebles por Partición de Herencia, en los términos del art. 2369 y concordantes del Código Civil y Comercial y a tal efecto expresan: SEGUNDO: Que son cotitulares por las sucesiones de sus padres... y..., respecto de los siguientes inmuebles: TRES INMUEBLES sometidos al régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, sitios en la ciudad y partido de Suipacha, de esta Provincia, designadas correlativamente como... (datos completos de los inmuebles). TERCERO: ACUERDO DE AVALÚO: Que de común acuerdo le otorgan a los bienes los siguientes avalúo, en base a los valores de mercado de cada uno:... CUARTO: Que han decidido efectuar las siguientes adjudicaciones por partición de herencia: ADJUDICACIÓN UNO: Se adjudica en plena propiedad al señor... los inmuebles descritos en el Punto Segundo A) y C), es decir la UNIDADES FUNCIONALES... y... ADJUDICACIÓN DOS: Se adjudica en plena propiedad a... el dominio sobre el inmueble descrito en el punto Segundo B), es decir la UNIDAD FUNCIONAL... QUINTO: Que en consecuencia, los cotitulares dan por disuelto el estado de indivisión hereditaria que existía entre ellos en relación a los inmuebles adjudicados y aceptan la división practicada, reconociéndose como dueños exclusivos de los inmuebles adjudicados desde el origen de la indivisión, según art. 2403 del Código Civil y Comercial; y manifestando que se encuentran en posesión material de los mismos, obligándose



a responder por evicción y vicios redhibitorios conforme derecho. SEXTO: Los comparecientes manifiestan: a) Que con esta adjudicación se han dividido el estado de indivisión por herencia que existía entre ellos. b) Que hay total equivalencia entre lo que tenían antes de la adjudicación y lo adjudicado, a pesar de la diferencia de valuaciones fiscales, en virtud de haber tomado los valores de mercado de los mismos; en consecuencia ya no tienen nada más que reclamarse por ningún concepto, renunciando a cualquier acción. c) Que asumen las deudas que en concepto de impuestos, tasas y contribuciones graven a cada inmueble en relación a como se los han adjudicado. d) Que se han abonados todas las deudas de las sucesiones de sus padres. SÉPTIMO: ASENTIMIENTO CONYUGAL: El señor... expresa que el mismo no se requiere, en virtud que los inmuebles son de carácter propio por haberlos recibidos por herencia, y ninguno de ellos constituye su vivienda familiar, lo cual declara bajo juramento. OCTAVO: El señor..., que manifiesta ser soltero, declara bajo juramento que no vive en unión convivencial en ninguno de los inmuebles objetos de la presente. CONSTANCIAS NOTARIALES: Yo, el notario, hago constar: I) TÍTULO: El dominio de los inmuebles objetos de la presente CORRESPONDE a los adjudicatarios por partes iguales en estado de indivisión de herencia en virtud de los siguientes antecedentes: a) Por compra que efectuara su padre..., del inmueble general, siendo casado con..., a... por escritura... del... de... de... ante el notario..., de Suipacha. La cual se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 30 de junio de 1969 bajo el número de entrada 87563 en la Matrícula 403 de... b) Sometido el inmueble general al régimen de la Ley 13.512 por escritura precedente del día de la fecha por ante mí, por tracto abreviado por fallecimientos de... y de..., cuyos juicios sucesorios tramitan por ante el Juzgado de Paz Letrado de Suipacha, en autos "...s/Sucesiones", expediente 2516, año 1993, todo lo cual tengo a la vista y de donde surge lo siguiente: declaratoria de herederos: obra a fojas... y se transcribe en partes pertinentes: (transcripción de partes pertinentes). Pago de tasa y sobre tasa de justicia: A fojas... obra auto que las da por abonadas respecto de los inmuebles objetos de este acto y que se transcribe:... Orden de inscripción: A fojas... obra la misma relativa al inmueble objeto del presente, y que se transcribe en su parte pertinente:... CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS LEGALES: En consecuencia se encuentran presentes la TOTALIDAD de los herederos declarados en dicho juicio sucesorio, quienes son personas capaces, con lo cual se cumple el requisito del art. 2369 del Código Civil y Comercial. II) CERTIFICADOS REGISTRALES: De los expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de esta provincia con fecha... bajo los números..., resulta que: a) El dominio del inmueble objeto de la presente consta inscripto a nombre del causante... en la forma relacionada. b) No constan embargos, hipotecas,

otros derechos reales ni restricción alguna que impida otorgar la presente. c) Los coherederos no se encuentran inhibidos para disponer de sus bienes. d) En el expediente sucesorio mencionado, que al día de la fecha consta de un total de... fojas, no obra agregada cesión de acciones y derechos hereditarios alguna. Asimismo no consta oposición alguna al otorgamiento de una partición privada de herencia. III) CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS: de los mismos resultan deudas en concepto de impuestos, tasas y contribuciones, las cuales serán abonadas conforme a lo convenido. IV) CERTIFICADO DE BIENES REGISTRABLES/BIENES INMUEBLES:... V) NOMENCLATURA CATASTRAL: VALUACIÓN FISCAL: \$..., \$..., respectivamente. Leo a los comparecientes, quienes la otorgan firmando ante mí, doy fe.

### **08.** NUEVAS MODALIDADES DE PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL

En esta etapa del trabajo incorporamos nuevas ideas a la partición privada en sede notarial, nutriéndonos de supuestos a que hace referencia el CCyC. Para el ámbito de la partición judicial, como son la licitación de bienes, la intervención del partidor (privado en nuestro caso) e incluso el sorteo de las hijuelas; perfectamente aplicables en sede extrajudicial.

#### **8.1. PARTICIÓN PRIVADA NOTARIAL POR LICITACIÓN**

El art. 2372 del CCyC establece:

"Licitación. Cualquiera de los copartícipes puede pedir la licitación de alguno de los bienes de la herencia para que se le adjudique dentro de su hijuela por un valor superior al del avalúo, si los demás copartícipes no superan su oferta. Efectuada la licitación entre los herederos, el bien licitado debe ser imputado a la hijuela del adquirente, por el valor obtenido en la licitación, quedando de ese modo modificado el avalúo de ese bien. La oferta puede hacerse por dos o más copartícipes, caso en el cual el bien se adjudica en copropiedad a los licitantes, y se imputa proporcionalmente en la hijuela de cada uno de ellos. No puede pedirse la licitación después de pasados treinta días de la aprobación de la tasación".

En el anterior Código Civil ya no existía norma alguna que hiciera referencia a la licitación entre los coherederos respecto de algún bien del acervo.

La Ley 17.711 había derogado el originario art. 3467 del Código Civil, el cual textualmente establecía: "Art. 3467. Cada uno de los herederos tiene el derecho de licitar algunos de los bienes hereditarios, ofreciendo tomarlos por mayor valor que el de la tasación; y en tal caso se le adjudicarán por el valor que resultare en la licitación. De este derecho no puede usarse, cuando los herederos, teniendo conocimiento de la tasación, nada le han opuesto y la partición se ha hecho por el valor regulado de los bienes".

### **Doctrina y jurisprudencia**

El método previsto en el art. 3467 derogado por la Ley 17.711, se trataba de un procedimiento que podía utilizarse para reajustar los valores asignados por el partidor a los bienes del acervo, y a la vez que permitía adjudicar el bien a aquel heredero que ofreciere el mayor valor.

Así el mismo fue criticado en base a que se entendía los herederos de menores recursos estaban en inferioridad de condiciones para licitar.

En este sentido la jurisprudencia ha dicho que: "La Ley 17.711 suprimió la licitación entre los coherederos que preveía el art. 3467 La licitación, aunque su nombre pudiera inducir a engaño, era simplemente un medio de corregir un avalúo defectuoso. Cuando un heredero creía que se había tenido por debajo de su valor un bien de la herencia, pedía que se le adjudicara por un precio mayor. Envolvía -como dice Fornieles- dos operaciones: una que alteraba la tasación del bien licitado, que aparecía con el valor que resultaba de la puja de partes; otra que creaba la obligación de adjudicar el bien al heredero que había propuesto el mayor precio. Esta institución se prestaba a graves injusticias, pues colocaba a los herederos de menos recursos en una situación de inferioridad. Los jueces procuraron restringir al máximo su aplicación. (Pérez Lasala, *Derecho de Sucesiones*, Vol. I, parte general, Depalma, 1978, p. 674)<sup>21</sup>.

La derogación del art. 3467 originario imposibilitaba que los herederos exigieran la misma en el proceso sucesorio.

Sin embargo, nada impedía que en virtud de lo establecido por el art. 3462 del anterior Código Civil, si todos los coherederos eran capaces y estaban presentes pudieran por unanimidad recurrir a dicho instituto para partir el acervo hereditario.

---

21 Autos "Albornoz Aurelia s/Sucesión", Juzg. CyCyMin. 16 de Mendoza.

La jurisprudencia ha destacado la derogación del instituto, más allá que en muchos códigos procesales hubiese continuado existiendo; pero ya sin el sustento de la legislación de fondo.

Así determinó: "Fue una institución muy criticada en la doctrina y en la jurisprudencia pues restringida a los herederos colocaba a los de menos recursos en una situación de inferioridad, respecto de los más pudientes. La Ley 17.711, de reformas al Código Civil expresamente derogó el art. 3467, con lo cual la institución de la licitación no puede tener aplicación en el derecho procesal por tratarse de una norma sustantiva". (*Código Procesal Civil de Mendoza. Comentado, anotado y concordado*, Aldo Guarino Arias, Ediciones Jurídicas Cuyo SRL, Mendoza, 1986, Tomo VI, p. 335)<sup>22</sup>.

### **8.1.1. Licitación de bienes hereditarios**

#### *Concepto*

Estudiando el instituto en el ámbito judicial, la licitación se trata del procedimiento por el cual se faculta a cualquiera de los copartícipes en una herencia a solicitar la adjudicación en su hijuela de uno o más bienes del acervo, ofreciendo un valor superior al del avalúo.

Es una especie de compulsa privada en la sede judicial entre los copartícipes, por la cual se adjudicará el bien a aquel que ofrezca un valor superior al avalúo y los demás.

Una vez adjudicado el bien, el mismo se imputará a la hijuela correspondiente, deduciéndose el valor ofrecido.

#### *Requisitos*

Legitimados:

Cualquiera de los copartícipes en la herencia. Por lo cual estarán facultados los herederos, cesionarios y legatarios. Incluso respecto de bienes gananciales, lo estará también el cónyuge supérstite, más allá que respecto de los mismos no tendrá calidad de heredero.

- Ofertas superiores al avalúo.
- Plazo: presentación del pedido dentro de los 30 días de aprobada la tasación.
- No es necesario que sea solicitado por todos los copartícipes, basta que uno sólo de ellos presente el pedido.
- Los demás copartícipes no están obligados a participar en la licitación.

- Podrán ofrecerse en compensación bienes de titularidad del adjudicatario, así como dinero. Los mismos pasarán a formar parte de la masa a partir entre los demás copartícipes, siempre que así sea aprobado por el juez interviniente.

- Toda la regulación del procedimiento deberá ser materia de los respectivos códigos de procedimientos locales.

### *Efectos*

- Adjudicación del bien a aquel copartícipe que hubiere ofrecido un mayor valor.

- Imputación del valor a la hijuela del adjudicatario.

- Adjudicación a más de una persona: dos o más copartícipes podrán ofertar en conjunto respecto de un mismo bien. En caso que su oferta fuere la mayor, se les adjudicará el bien en copropiedad a los mismos; imputándose proporcionalmente en la hijuela de cada uno de ellos.

### **8.1.2. Aplicación de la licitación a la partición privada o extrajudicial en sede notarial**

Si bien el art. 2372 hace referencia al proceso de licitación judicial entre los copartícipes, nada impide que los copartícipes capaces por unanimidad resuelvan se efectúe una licitación privada en sede notarial como un medio de partición extrajudicial.

La base de esta posibilidad la da la autonomía de la voluntad consagrada en el art. 2369, por el cual recordamos que si todos los copartícipes están presentes y son plenamente capaces pueden optar por efectuar la partición en la forma y por el modo que estimen convenientes.

Esta posibilidad de opción por la licitación privada consideramos de suma utilidad cuando, habiendo acuerdo en la formación de los lotes, no lo hay respecto de la adjudicación de los mismos; dejándose la misma a las resultas de la licitación. Incluso, una licitación en sede notarial resultará seguramente menos costosa y se finalizará con mucha más celeridad que la judicial.

Así los copartícipes podrán decidirse por este procedimiento, tanto respecto de toda la herencia como de alguno de los bienes del acervo, a efectos de conformar las hijuelas, o incluso aplicarlo a un caso de partición parcial.

Entendemos que no rige el plazo máximo de 30 días desde aprobación de la tasación mencionado en el último párrafo del art. 2372.

El procedimiento podrá efectuarse en varias etapas o en un solo acto, todo bajo la constatación del notario interviniente.

Así los copartícipes podrán presentarse ante el profesional y decidir en un acta de exposición someter todos los bienes de la herencia o alguno de ellos a licitación, fijando las pautas de presentación de ofertas, plazos y todo otro requisito que estimen conveniente.

O simplemente en un solo acto de licitación efectuar todo el procedimiento ante el notario, y procederse así a la adjudicación del bien al mejor postor.

Será importante fijar acabadamente todos los puntos a tener en cuenta en la licitación en sede notarial a que someterán los interesados.

Adjudicado un bien o lote de bienes al ganador de la licitación, se podrán incluso determinar las compensaciones con otros bienes de la herencia para los otros copartícipes, o con dinero o bienes que no pertenezcan a la misma.

Veamos a continuación un posible modelo instrumental de aplicación de la propuesta en una sola escritura:

### **MODELO ADJUDICACIÓN POR LICITACIÓN PRIVADA DE HERENCIA (Escritura única)**

ESCRITURA NÚMERO...: ADJUDICACIÓN POR PARTICIÓN DE HERENCIA:... y...

En la ciudad y partido de..., provincia de..., República Argentina, a... de... de dos mil..., ante mí, Leandro Nicolás POSTERARO SÁNCHEZ, titular del registro... de este distrito COMPARECEN las personas que se identifican y expresan sus datos personales como se indica a continuación:..., (datos personales completos); y... (datos personales), ambos argentinos, personas capaces y de mi conocimiento. INTERVIENEN: por sí. Y DICEN: PRIMERO: Que vienen por la presente a otorgar escritura de adjudicación de inmueble por licitación de herencia, en los términos de los arts. 2369, 2372 y concordantes del Código Civil y Comercial y a tal efecto expresan: SEGUNDO: Que son cotitulares por las sucesiones de sus padres... y..., respecto de: A) UNA VIVIENDA, sita en... (datos completos del inmueble). VALOR DADO POR LOS COPARTÍCIPES: PESOS QUINIENTOS MIL (\$ 500.000). B) UNA VIVIENDA sita en... (datos completos del inmueble). VALOR DADO POR LOS COPARTÍCIPES: PESOS CUATROCIENTOS MIL (\$ 400.000). TERCERO: Que han decidido efectuar Partición de Herencia, procediendo primeramente a la Licitación del bien mencionado en el punto A), a los efectos que sea adjudicado al mejor postor, siempre que supere el valor dado por los copartícipes. Adjudicando luego el bien mencionado en el punto B) al otro copartícipe. CUARTO: Que en este acto los comparecientes me ha-

cen entrega cada uno de un sobre cerrado, que expresan contienen las ofertas respecto del bien mencionado en el punto SEGUNDO-A). Ambos sobres son firmados ante mí, cada uno por quien me hace entrega del mismo; colocándoles a continuación mi firma y sello, y agregando los mismos a la presente. QUINTO: Acto seguido procedo a hacer apertura de ambos sobres a los efectos de su lectura. SEXTO: El sobre entregado por el señor... contiene una nota que dice: "... de... de 20... Oferto por la vivienda de calle... la suma de PESOS QUINIENTOS CINCUENTA MIL". Hay una firma y aclaración... Acto seguido procedo a la apertura del sobre entregado por el señor..., el cual contiene una nota en su interior que dice: "... de... de 20... Oferto por la vivienda de calle... la suma de PESOS QUINIENTOS SESENTA MIL". Hay una firma y aclaración... SÉPTIMO: ADJUDICACIÓN POR PARTICIÓN POR LICITACIÓN: HIJUELA UNO: En consecuencia, queda adjudicado al señor... el inmueble mencionado en el punto SEGUNDO A) por la suma de PESOS QUINIENTOS CINCUENTA MIL (\$ 550.000), por haber realizado la oferta mayor. OCTAVO: ADJUDICACIÓN POR PARTICIÓN: HIJUELA DOS: En consecuencia queda adjudicado el inmueble descrito en el punto SEGUNDO-B) al otro copartícipe, señor... NOVENO: COMPENSACIÓN DE VALORES: A los efectos de compensar la diferencia de valores entre las hijuelas, el señor... hace entrega en este acto al señor... de la suma de PESOS CIENTO CINCUENTA MIL (\$ 150.000), por ante mí, sirviendo el presente de suficiente recibo. NOVENO: Que en consecuencia, los copartícipes dan por disuelto el estado de indivisión hereditaria que existía entre ellos en relación a los inmuebles adjudicados y aceptan la división practicada, reconociéndose como dueños exclusivos de los inmuebles adjudicados desde el origen de la indivisión, según art. 2403 del Código Civil y Comercial; y manifestando que se encuentran en posesión material de los mismos, obligándose a responder por evicción y vicios redhibitorios conforme derecho. DÉCIMO: Los comparecientes manifiestan: a) Que con esta adjudicación se han dividido el estado de indivisión por herencia que existía entre ellos. b) Que asumen las deudas que en concepto de impuestos, tasas y contribuciones gravan a cada inmueble en relación a como se los han adjudicado. d) Que se han abonados todas las deudas de las sucesiones de sus padres. DECIMOPRIMERO: ASENTIMIENTO CONYUGAL: El señor... expresa que el mismo no se requiere, en virtud que los inmuebles son de carácter propio por haberlos recibidos por Herencia, y ninguno de ellos constituye su vivienda familiar, lo cual declara bajo juramento. (OPCIÓN DE ASENTIMIENTO: es prestado por... conforme art. 456 del Código Civil y Comercial). CONSTANCIAS NOTARIALES: Yo, el notario, hago constar: l) TÍTULO: El dominio de los inmuebles objetos de la presente CORRESPONDE a los adjudicatarios por partes iguales en estado

de indivisión de herencia en virtud de los siguientes antecedentes: A) Por compra que efectuara su padre..., siendo casado con..., a... por Escritura... del... de... de... ante el notario..., de... La cual se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 30 de junio de 1969 bajo el número de entrada 87563 en la Matrícula 403 de... B) Por compra que efectuara su padre..., siendo casado con..., a... por escritura... del... de... de... ante el notario..., de... La cual se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 30 de junio de 1985 bajo el número de entrada 87564 en la Matrícula 4045 de... C) Por fallecimientos de... y de..., cuyos juicios sucesorios tramitan por ante el Juzgado de Paz Letrado de Suipacha, en autos "... s/Sucesiones", expediente 2516 año 1993, todo lo cual tengo a la vista y de donde surge lo siguiente: Declaratoria de herederos: Obra a fojas... y se transcribe en partes pertinentes: (Transcripción de partes pertinentes). Pago de tasa y sobre tasa de justicia: A fojas... obra auto que las da por abonadas respecto de los inmuebles objetos de este acto y que se transcribe:... Orden de inscripción y pago de aportes de letrados: A fojas... obra la misma relativa al inmueble objeto del presente, y que se transcribe en su parte pertinente:... CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS LEGALES: En consecuencia se encuentran presentes la TOTALIDAD de los herederos declarados en dicho juicio sucesorio, quienes son personas capaces, con lo cual se cumple el requisito del art. 2369 del Código Civil y Comercial. II) CERTIFICADOS REGISTRALES: De los expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de esta provincia con fecha... bajo los números..., resulta que: a) El dominio de los inmuebles objetos de la presente consta inscripto a nombre del causante... en la forma relacionada. b) No constan embargos, hipotecas, otros derechos reales ni restricción alguna que impida otorgar la presente. c) Los coherederos no se encuentran inhibidos para disponer de sus bienes. d) En el expediente sucesorio mencionado, que al día de la fecha consta de un total de... fojas, no obra agregada cesión de acciones y derechos hereditarios alguna. III) CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS: de los mismos resultan deudas en concepto de impuestos, tasas y contribuciones, las cuales serán abonadas conforme a lo convenido. IV) CERTIFICADO DE BIENES REGISTRABLES / BIENES INMUEBLES:... V) NOMENCLATURA CATASTRAL: VALUACIÓN FISCAL: \$... respectivamente. VALUACION FISCAL AL ACTO: \$..., respectivamente. Leo a los comparecientes, quienes la otorgan firmando ante mí, doy fe.



## **8.2. PARTICIÓN PRIVADA O EXTRAJUDICIAL CON NOMBRAMIENTO DE PARTIDOR PRIVADO**

El art. 2373 del CCyC. establece:

"Partidor. La partición judicial se hace por un partidor o por varios que actúan conjuntamente. A falta de acuerdo unánime de los copartícipes para su designación, el nombramiento debe ser hecho por el juez".

El art. 3466 del anterior Código Civil contenía normas similares:

La tasación de los bienes hereditarios en las particiones judiciales, se hará por peritos nombrados por las partes. El juez puede ordenar una retasa particular o general, cuando alguno de los herederos demuestre que la tasación no es conforme al valor que tienen los bienes.

Art. 3468.- La partición de la herencia se hará por peritos nombrados por las partes.

A los fines de nuestra propuesta de incorporar la posibilidad del otorgamiento de una partición privada en sede notarial con la intervención de un perito partidor privado designado al efecto por los copartícipes, veamos a continuación los caracteres de la figura en sede judicial, para así considerar su aplicación en la escritura pública.

Doctrina y jurisprudencia:

Respecto de la anterior codificación se ha destacado la diferencia entre el perito tasador y el perito partidor. "El primero se desempeña como un verdadero perito en el sentido procesal, o sea como auxiliar del juez en la función técnica de la valuación de bienes. El partidor, aún cuando pueda ser la misma persona, obra por delegación judicial, a tener de normas de fondo y procesales, proponiendo el contenido del acto particional que aprobará u homologará el juez"<sup>22</sup>.

También el perito partidor tiene funciones de inventariador de los bienes del acervo, cargas y deudas y créditos, y lo que cada heredero deba colacionar; formando así la masa partible a dividir, y los lotes o hijuelas a adjudicar a cada copartícipe.

La jurisprudencia destacó la naturaleza del perito partidor al establecer: "El partidor reviste el carácter de un auxiliar del órgano judicial en cuya

---

22 Zannoni, *Derecho de las Sucesiones*, T. 1, p. 692.

representación procede a dividir la herencia mediante la formación de los lotes o hijuelas de cada heredero, no siendo, por lo tanto, ni un mandatario de los herederos ni un árbitro. No cabe, en efecto, asimilarlo a un mandatario por cuanto el partidor no actúa por encargo y en interés de los herederos (arts. 1869, 1905 y concordantes del Código Civil) y éstos no quedan obligados por los actos de aquél (art. 1946, id.) en tanto se hallan facultados para impugnar la cuenta particionaria. Tampoco procede equiparar las funciones del partidor a las del árbitro en razón de que, al margen de que este último no está llamado a dirimir un conflicto o controversia, la cuenta particionaria carece de eficacia decisoria y, por lo tanto, no vincula a los herederos, que pueden cuestionarla, ya que el juez es quien, en definitiva, debe pronunciarse acerca del contenido de la partición y las diferencias que se susciten entre los herederos (arts. 3468 Código Civil; 764, Código Procesal)<sup>23</sup>.

### **8.2.2. Designación obligatoria de perito partidor en la partición judicial**

Un requisito esencial en toda partición judicial es la designación de uno o más peritos partidores. En principio la elección del partidor corresponde a los copartícipes, pero en caso de falta de unanimidad deberá ser el juez quien decida su nombramiento.

La legislación de fondo anterior ni la actual exigen el título de abogado como requisito para el cargo de perito partidor, sin embargo, algunos códigos de procedimiento han impuesto el mismo (por ej. art. 727 CPCCN). Quedará entonces a criterio de las legislaciones locales cuáles serán los recaudos personales y profesionales a tener en cuenta para la designación del cargo.

### **8.2.3. Funciones del partidor**

Compete al partidor

- a) Realizar el inventario y avalúo de los bienes del acervo (arts. 2341 y 2343),
- b) Formar la masa de bienes (art. 2376),
- c) Determinar las deudas y cargas comunes (art. 2378),

---

23 SCJPBA. Autos "Seijo de Alvarado, Emilse Ignacia s/Sucesión", 04/06/1998.

- d) Separar los bienes del acervo para abonar las deudas y gastos comunes,
- e) Establecer el valor de las hijuelas de cada heredero,
- f) Formación de los lotes y asignación a cada copartícipe (arts. 2377 y 2378).
- g) Presentar al juez de la sucesión la cuenta particionaria para su puesta en conocimiento de los interesados y aprobación.

### **8.2.4. Control judicial**

Toda la actividad del partidor quedará sujeta al control y aprobación judicial respectiva, pues todas las funciones del mismo no son de carácter vinculante para los copartícipes, quienes se podrán oponer a las mismas, incluso aunque hubiese sido designado por unanimidad por ellos.

En este punto, respecto de la propuesta que esbozamos del partidor privado, la actuación del mismo no estará sujeta a control judicial, dado que el mismo será nombrado por la totalidad de los copartícipes que resuelvan otorgar la partición extrajudicial, quienes aceptarán el inventario y avalúo que el mismo efectúe, así como la formación de las hijuelas y las adjudicaciones correspondientes.

### **8.2.5. Partición extrajudicial con intervención de partidor privado**

Si bien el art. 2373 hace mención a la necesidad de designación de un partidor para llevar a cabo la partición judicial; el art. 2369 consideramos que permite a la unanimidad de los copartícipes realizar la partición privada a través de uno o más partidores privados que ellos designen.

Esto es así, recordando que el mencionado artículo permite a los copartícipes decidir el modo y la forma de efectuar la partición privada; con lo cual podrían optar por efectuarla en sede notarial con uno o más partidores privados elegidos por ellos. Incluso sería aconsejable esta intervención cuando se trate de un acervo hereditario importante y/o de difícil división y/o avalúo, como por ejemplo establecimientos comerciales, industriales y/o agropecuarios; confiando la función a profesionales de confianza de los copartícipes.

También los mismos podrían designar un perito partidor encargado del avalúo de los bienes y otro encargado de la formación y adjudicación de las hijuelas.

En consecuencia, tal como ocurre en sede judicial, podría procederse al nombramiento de más de un perito partidor privado, conforme decidan los copartícipes.

Así pues, este nombramiento podrá ser efectuado en sede notarial, no siendo necesaria aprobación judicial alguna; y acordando los copartícipes que se someterán al inventario y avalúo, las hijuelas de bajas (si fuere el caso) y adjudicaciones que decida el perito partidador privado.

Veremos a continuación un modelo de escritura en la cual intervienen los copartícipes conjuntamente con el partidador por ellos designado; quien procede a la formación de los lotes y adjudicaciones correspondientes, aceptadas por los interesados:

### **MODELO DE PARTICIÓN PRIVADA CON PARTIDOR DESIGNADO POR COPARTÍCIPES**

ESCRITURA NÚMERO...: ADJUDICACIÓN POR PARTICIÓN DE HERENCIA:... y...

En la ciudad y partido de..., provincia de..., República Argentina, a... de... de dos mil..., ante mí, Leandro Nicolás Posteraro Sánchez, notario titular del registro tres de este distrito COMPARECEN las personas que se identifican y expresan sus datos personales como se indica a continuación:... (datos personales completos);... (datos personales), y el Doctor... (datos completos del partidador privado). Todos argentinos, personas capaces y de mi conocimiento. INTERVIENEN: Todos por sí; los dos primeros en su carácter de copartícipes en la herencia del señor..., en autos "...", que tramitan por ante el Juzgado..., según luego se acredita en el rubro CONSTANTANCIAS NOTARIALES, y el Dr... en su carácter de Partidador de los bienes, conforme es designado en este acto por los dos primeros. Y DICEN: PRIMERO: Que vienen por la presente a otorgar escritura de adjudicación de inmuebles por partición de herencia, en los términos del art. 2369 y concordantes del Código Civil y Comercial y a tal efecto expresan: SEGUNDO: DESIGNACIÓN DE PARTIDOR PRIVADO: Los señores... expresan que de común acuerdo han resuelto designar PARTIDOR PRIVADO DE LA HERENCIA al Doctor... (datos completos del partidador privado); quien Acepta en este acto su designación. TERCERO: Los señores... por unanimidad han resuelto someterse a la cuenta particionaria y adjudicaciones que realice el Doctor... en su carácter de PARTIDOR PRIVADO, atento es considerado de suma confianza por ambos. CUARTO: COMPOSICIÓN DE LA MASA PARTIBLE: El Doctor... expresa que la masa partible está compuesta por: I) BIENES DEL ACERVO: TRES INMUEBLES sometidos al régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, sitios en la ciudad y partido de Suipacha, de esta Provincia, designadas correlativamente como... (datos completos de los inmuebles). II) DEUDAS DE LA MASA: El Doctor...

expresa que la herencia no tiene deudas de ninguna índole. QUINTO: El Doctor... teniendo en cuenta la masa partible y el valor dado a los bienes, efectúa las siguientes adjudicaciones por partición de herencia: ADJUDICACIÓN UNO: Se adjudica en plena propiedad al señor... los inmuebles descritos en el Punto Segundo A) y C), es decir la UNIDADES FUNCIONALES... y... ADJUDICACIÓN DOS: Se adjudica en plena propiedad a... el dominio sobre el inmueble descrito en el punto Segundo B), es decir la UNIDAD FUNCIONAL... QUINTO: Que en consecuencia, los cotitulares ACEPTAN la Partición practicada por el Dr..., y en consecuencia dan por disuelto el estado de indivisión hereditaria que existía entre ellos en relación a los inmuebles adjudicados, reconociéndose como dueños exclusivos de los inmuebles adjudicados desde el origen de la indivisión, según art. 2403 del Código Civil y Comercial; y manifestando que se encuentran en posesión material de los mismos, obligándose a responder por evicción y vicios redhibitorios conforme derecho. SEXTO: Los comparecientes manifiestan: a) Que tal como han acordado prestan total conformidad con la formación de las hijuelas y adjudicaciones efectuadas por el Dr... como Partidor Privado encargado al efecto. b) Que con esta adjudicación se han dividido el estado de indivisión por herencia que existía entre ellos. c) Que hay total equivalencia entre lo que tenían antes de la adjudicación y lo adjudicado, a pesar de la diferencia de valuaciones fiscales, en virtud de haber tomado los valores de mercado de los mismos; en consecuencia ya no tienen nada más que reclamarse por ningún concepto, renunciando a cualquier acción. d) Que asumen las deudas que en concepto de impuestos, tasas y contribuciones graven a cada inmueble en relación a como se los han adjudicado. SÉPTIMO: ASENTIMIENTO CONYUGAL: El señor... expresa que el mismo no se requiere, en virtud que los inmuebles son de carácter propio por haberlos recibidos por herencia, y ninguno de ellos constituye su vivienda familiar, lo cual declara bajo juramento. CONSTANCIAS NOTARIALES: Yo, el notario, hago constar: I) TÍTULO: El dominio de los inmuebles objetos de la presente CORRESPONDE a los adjudicatarios por partes iguales en estado de indivisión de herencia en virtud de los siguientes antecedentes: a) Por compra que efectuara su padre..., del inmueble general, siendo casado con..., a... por Escritura... del... de...de... ante el notario..., de Suipacha. La cual se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 30 de junio de 1969 bajo el número de entrada 87563 en la Matrícula 403 de Suipacha (102). b) Sometido el inmueble general al régimen de la Ley 13.512 por Escritura precedente del día de la fecha por ante mí, por tracto abreviado por fallecimientos de... y de..., cuyos juicios sucesorios tramitan por ante el Juzgado de Paz Letrado de Suipacha, en autos "... s/Sucesiones", expediente 2516 año 1993, todo lo cual tengo a la vista y de donde surge lo siguiente: Declaratoria de herederos: Obra a fojas... y se transcribe en partes pertinentes: (transcripción de partes pertinentes). Pago de tasa y sobre tasa de

justicia: A fojas... obra auto que las da por abonadas respecto de los inmuebles objetos de este acto y que se transcribe:... Orden de inscripción y pago aportes de letrados: A fojas... obra la misma relativa al inmueble objeto del presente, y que se transcribe en su parte pertinente:... CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS LEGALES: En consecuencia se encuentran presentes la TOTALIDAD de los herederos declarados en dicho juicio sucesorio, quienes son personas capaces, con lo cual se cumple el requisito del art. 2369 del Código Civil y Comercial. II) CERTIFICADOS REGISTRALES: De los expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de esta provincia con fecha... bajo los números..., resulta que: a) El dominio del inmueble objeto de la presente consta inscripto a nombre del causante... en la forma relacionada. b) No constan embargos, hipotecas, otros derechos reales ni restricción alguna que impida otorgar la presente. c) Los coherederos no se encuentran inhibidos para disponer de sus bienes. d) En el expediente sucesorio mencionado, que al día de la fecha consta de un total de... fojas, no obra agregada cesión de acciones y derechos hereditarios alguna. III) CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS: de los mismos resultan deudas en concepto de impuestos, tasas y contribuciones, las cuales serán abonadas conforme a lo convenido. IV) CERTIFICADO DE BIENES REGISTRABLES / BIENES INMUEBLES:... V) NOMENCLATURA CATASTRAL: VALUACIÓN FISCAL: VALUACIÓN FISCAL AL ACTO: \$... Leo a los comparecientes, quienes la otorgan firmando ante mí, doy fe.

### 8.3. PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL CON SORTEO DE HIJUELAS

El art. 2378 determina:

**Asignación de los lotes.** Los lotes correspondientes a hijuelas de igual monto deben ser asignados por el partidor con la conformidad de los herederos y, en caso de oposición de alguno de éstos, **por sorteo**<sup>24</sup>.

En todo caso se deben reservar bienes suficientes para solventar las deudas y cargas pendientes, así como los legados impagos.

Si bien se trata de la tarea del perito partidor en una partición judicial, nada impide que en sede notarial los copartícipes decidan realizar las adjudicaciones de los lotes por sorteo ante la falta de acuerdo en cómo distribuir los mismos.

---

24 El resaltado nos pertenece.

Incluso podrá existir o no la figura del partidor privado, como vimos *ut supra*.

Ya que, en virtud del art. 2369 pueden por unanimidad decidir efectuar la partición por el modo que estimen conveniente (en este caso mediante un sorteo ante notario).

Con lo cual la escritura se conforma con una primer parte negocial (formación de lotes) y con otra de constatación (acta de sorteo de los lotes), y una última parte también negocial (adjudicación de los lotes en base al sorteo efectuado). Así pues las cláusulas podrían ser del siguiente tenor:

### MODELO DE ESCRITURA DE PARTICIÓN DE HERENCIA CON SORTEO DE HIJUELAS

"... CAPÍTULO I. PARTICIÓN PRIVADA DE HERENCIA... FORMACIÓN DE LOTES/HIJUELAS: De común acuerdo los copartícipes han conformado los siguientes LOTES para ser adjudicados entre sí: LOTE UNO: Conformado por los siguientes bienes: (se describen los bienes). Valor total acordado: PESOS... LOTE DOS: conformado por los siguientes bienes: (se describen los bienes). Valor total acordado: PESOS... LOTE TRES: conformado por los siguientes bienes: (se describen los bienes). Valor total acordado: PESOS... SEGUNDO: Los copartícipes expresan que en virtud de no existir acuerdo respecto de los lotes que cada uno va a adjudicarse, han resuelto por unanimidad someter la misma a sorteo ante el notario autorizante, aceptando el resultado del mismo el cual será vinculante y obligatorio y se cumple luego en el CAPÍTULO III como adjudicación por partición; y requiriendo que se efectúe en este acto. YO, Notario Autorizante, ACEPTO el requerimiento. CAPÍTULO II. ACTA DE CONSTATAción DE SORTEO DE LOTES DE PARTICIÓN: En virtud del requerimiento efectuado en el punto CAPÍTULO I.

SEGUNDO procedo a efectuar a continuación el sorteo de los lotes/hijuelas de partición, a los efectos de su adjudicación entre los copartícipes, según han acordado precedentemente. Acto seguido se procede en presencia de los copartícipes a realizar el sorteo de los lotes, por lo cual coloco en tres papeles distintos los números de cada lote; y en otros tres papeles distintos los nombres de los copartícipes. Coloco los tres primeros en una copa y los tres restantes en otra y procedo a continuación a ir extrayendo de la copa correspondiente a los lotes, extraigo el que dice "Lote Uno", a continuación extraigo de la copa correspondiente a los nombres de los adjudicatarios uno que dice "Señor..." (y así se continúa con el sorteo).

CAPÍTULO III. ADJUDICACIONES: En consecuencia, en virtud del sorteo realizado en el CAPÍTULO II, los lotes/hijuelas quedan adjudicados de la siguiente manera: LOTE/HIJUELA UNO: Adjudicado al señor... los siguientes bienes... LOTE/HIJUELA DOS: Adjudicado al señor... los siguientes bienes... LOTE/HIJUELA TRES: Adjudicado al señor... los siguientes bienes... Los copartícipes ACEPTAN las adjudicaciones mencionadas (luego se continúa como cualquier partición)...". Como manifestáramos, la exigencia del pago de las deudas y cargas de la sucesión, así como de los legados se refiere tanto a una partición judicial, como a una extrajudicial. Por lo cual en sede notarial, los copartícipes deberán obligatoriamente hacer referencia a las deudas y cargas de la sucesión, y los legados aún no pagados; procediendo a especificar su forma de pago y/o la formación de una hijuela de bajas, para afrontar las mismas.

Veamos pues una cláusula respectiva:

... HIJUELA DE BAJAS: Los copartícipes dejan constancia de que existen las siguientes DEUDAS Y CARGAS: a) Saldo deudor cuenta corriente del causante número... PESOS... b) Préstamo personal con Banco..., PESOS... CARGAS DE LA SUCESIÓN: a) Gastos funerarios: PESOS... b) Tasa y sobre tasa de justicia: PESOS... c) Gastos de conservación de bienes del acervo: PESOS... d) Honorarios y aportes de letrados intervinientes: PESOS... LEGADOS IMPAGOS: NO EXISTEN. En consecuencia, quedarán incluidos en la hijuela de bajas, a los efectos de afrontar los pagos mencionados, los siguientes bienes: a) PESOS... de la caja de ahorros número... del Banco... de titularidad del causante. b) Un automotor marca..., valor PESOS... Los copartícipes dejan constancia que se procederá a la venta del automotor mencionado, y con el producido de la misma se abonarán las deudas y cargas mencionadas..."

## PONENCIAS

1. Toda partición privada o extrajudicial de herencia que tenga por objetos bienes inmuebles deberá ser otorgada por escritura pública. Los copartícipes podrán optar por el instrumento privado sólo cuando el mismo sea luego presentado al juez de la herencia para su homologación; y posterior registración, ya que en este último caso estaríamos frente a una especie dentro del género de la partición judicial.

2. La falta de aptitud para otorgar por sí mismo un acto particionario privado de los copartícipes en la herencia significa que el mismo deberá efectuarse



bajo la forma de partición judicial, conforme el art. 2371, y cumpliendo con el procedimiento establecido en los arts. 2371 a 2402 del CCyC; no pudiendo ser suplido dicho requisito esencial por una autorización judicial a favor de los representantes legales y/o necesarios.

3. En virtud de la autonomía de la voluntad, el art. 2369 del CCyC permite a los copartícipes optar por otorgar en sede notarial una partición extrajudicial eligiendo incluso modalidades similares a las del procedimiento judicial, como la licitación, sorteo de hijuelas o la intervención de un perito partidador privado.

4. El título de adjudicación de un inmueble a un solo copartícipe en una partición privada, o la partición parcial de la indivisión hereditaria o poscomunitaria, es perfecto y no es observable en sí mismo.

### BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

Aubry-Rau, *Cours de droit civil francais*, T. IV, Marchal, Billard & Cie.

Borda, *Tratado de Derecho Civil. Sucesiones*.

Fornieles, Salvador, *Tratado de las Sucesiones*, Ed. Ediar.

Gattari, *Práctica Notarial*, 4 y 13, Ed. Depalma.

Guastavino, *Pactos sobre herencias futuras*.

Lamber, Néstor, "El título de adjudicación de inmueble por partición privada de la indivisión hereditaria y poscomunitaria", *Revista del Notariado*, [www.revistanotariado.org.ar](http://www.revistanotariado.org.ar).

López Mesa, Marcelo J., en *Código Civil y leyes complementarias. Anotados con jurisprudencia*, Tomo IX, LexisNexis.

Maffia, Jorge, *Manual de Derecho Sucesorio*, Ed. Depalma.

Pérez Lasala, José L., Medina, Graciela, *Acciones Judiciales en el Derecho Sucesorio*, Depalma.

Posteraro Sánchez, Leandro Nicolás, comentario a los arts. 2369-2483, *Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado*, Ed. Astrea-FEN.

Zannoni, Eduardo, *Derecho de las Sucesiones*, Tomo 1, Ed. Astrea.



# TOKENIZACIÓN DE ACTIVOS Y FUNCIÓN NOTARIAL\*

**DE LA ANTIGUA SUMERIA A LA NUEVA  
ERA DIGITAL**

**RODOLFO VIZCARRA**

SUMARIO: I. Introducción. II. La tecnología de la inmortalidad conceptual. III. Tokenizando las ovejas de Uruk. IV. Tokenización de activos y smart contracts. V. Deconstrucción preliminar: el código, la función notarial y el contrato. VI. La calificación. VII. Smart contracts. VIII. Ejecución automatizada y función notarial. IX. Smart contracts y tokenización en negocios inmobiliarios. X. El oráculo notarial. XI. Conclusión: el sastre integrador. Bibliografía. Ponencias.

\* Premio en la categoría "Trabajos individuales". Corresponde al Tema 3, "Garantías reales, tokenización de inmuebles y la teoría general de los títulos valores y de crédito".

*“Nos hallamos en el umbral tanto del cielo como del infierno,  
moviéndonos nerviosamente entre el portal de uno  
y la antesala del otro. La historia todavía no ha decidido  
dónde terminaremos, y una serie de coincidencias  
todavía nos pueden enviar en cualquiera  
de las dos direcciones.”*

**Yuval Noah Harari,**  
*De Animales a Dioses.*

### **I.** **INTRODUCCIÓN**

Trataremos de observar la dinámica de la función notarial ante el fenómeno de la novedad tecnológica y qué rol cabe para aquel sujeto encargado de ejercerla. Si bien no pretendemos dar una respuesta categórica a esta cuestión, sí resaltaremos que no es la primera vez que el notario se enfrenta a nuevas tecnologías disruptivas. Es más, veremos que el origen mismo de la función notarial podríamos encontrarlo aún antes de la existencia de la escritura, en plena revolución neolítica, con el manejo de tecnologías de tokenización, registración y seguridad en las transacciones de la prehistoria.

No debemos perder de vista que el funcionamiento de los fenómenos biológicos y sociales resulta ser notoriamente más complejo que el de cualquier tecnología que la humanidad haya creado, al menos de momento. Por ello, resulta improbable que un cambio de código o incluso de dinámica de la comunicación pueda importar una mutación en las funciones por las que las sociedades humanas satisfacen sus necesidades básicas de cooperación colectiva.

Tampoco debemos perder de vista que justamente la cooperación colectiva basada en la confianza entre sujetos desconocidos es la clave del éxito del homo sapiens, siendo el Derecho su principal pilar y la seguridad jurídica el armazón de dicho pilar.

### **II.** **LA TECNOLOGÍA DE LA INMORTALIDAD CONCEPTUAL**

La escritura fue, sin dudas, uno de los principales desarrollos tecnológicos de la humanidad. Sea la escritura pictográfica, ideográfica o alfabética, permitió la inmortalización de las palabras al codificarlas sobre arcilla o piedra. El tiempo podía pasar, las opiniones cambiar, los soberanos morir e incluso los dioses podían sufrir desavenencias, pero siempre se podía volver al texto y recrear las palabras originales del autor. Lo escrito era eterno en tanto y en cuanto se mantenga escrito. Y no había manera más eficiente de atacar la eternidad que destruir su reflejo escrito.

Cuando el primer experimento monoteísta terminó cerca el año 1336 AC, la forma de eliminar la eternidad del dios Atón y la de su reflejo terrenal, el faraón Ake-

nathón, fue la de borrar la escritura de sus nombres en cuanto registro se hubiera dejado. Se testaron obeliscos, se soberrasparon papiros y hasta se decapitaron esfinges. Incluso las menciones referidas al nuevo joven faraón fueron enmendadas, reemplazando su nombre Tutankhatón por Tutankamón (la imagen viva de Amón). Pero la manipulación de los códigos escritos era una función eminentemente litúrgica. Sólo los sacerdotes y altos funcionarios podían ordenar la alteración o supresión de un texto. Para el resto de los mortales, lo escrito era inmodificable, eterno y, principalmente, cierto.

Pero veremos que, como ocurre con las nuevas tecnologías digitales, el desarrollo de la escritura no fue súbito, sino gradual, y sus primeros usos quizá no tienen demasiada relación con aquellas funciones por las que a la postre son recordadas. El surgimiento embrionario de la escritura en sentido amplio ocurrió unos 2000 años<sup>1</sup> antes de que el nombre de Atón fuera esculpido en piedra. Su desarrollo no estuvo inicialmente impulsado por la necesidad de plasmar las principales tradiciones y mitos de una determinada cultura, sino que nació y se desarrolló como una técnica para registrar operaciones comerciales y estados contables<sup>2</sup>. Esta función práctica de registrar transacciones y de llevar la contabilidad fue entonces, la primera de las infinitas utilidades que luego se le dieron a la protoescritura.

Quizá casualmente, la nueva tecnología de blockchain ofrece en una etapa inicial, cualidades análogas a las de estos primeros antecedentes de la escritura y, llamativamente, las primeras funciones que se le han asignado resultan ser muy similares a las de esta tecnología revolucionaria del neolítico tardío.

Recordemos que los primeros usos imaginados de una blockchain han sido los de registrar transacciones contables de unidades ideales de valor (Bitcoins<sup>3</sup>) o tokens. Así, un token registrado en una blockchain se configura mediante anotaciones o registro en el *bloque* respecto a las transacciones que ocurren en un determinado lapso de tiempo en relación a ese token, que a su vez, puede representar bienes de la "economía real"<sup>4</sup>. Así, si un sujeto A con una determinada clave pública

---

1 Hacia aproximadamente el 3500 AC. Si bien los primeros rastros de sistemas más o menos complejos de representación simbólica y abstracta datan de aproximadamente el 9000 AC, es muy discutible que ello pueda considerarse escritura. Ver Schmandt-Besserat, Denise, "Two precursors of writing: plain and complex tokens", en *The Origins of Writing*, editado por Wayne M. Senner, 1991.

2 Ver Adkins, Lesley, *Empires of the Plain: Henry Rawlinson and the lost languages of Babylon*, New York, Ed. St. Martin's Press, 2003, SBN 0-312-33002-2.

3 <https://bitcoin.org>.

4 Heredia Querro diferencia entre: (i) *Security tokens*, los tokens cuya naturaleza jurídica encaja en la definición de acciones, participaciones, bonos y, en algunos casos, derivados; y (ii)

posee 5 tokens que representan 5 acciones en una SA (o 5 ovejas), y transfiere un token a otro sujeto B, dicha transacción quedará reflejada en el *bloque* y exhibirá que el saldo de tokens del sujeto A será de 4 *tokens*, lo que implicará un saldo de 4 acciones (u ovejas).

Al mismo tiempo, dicho bloque de transacciones se cierra transcurrido determinado tiempo y la integridad de su contenido se asegura grabando en el encabezado del siguiente *bloque* un resumen o síntesis del *bloque* anterior, llamado hash, que sólo tendrá correlato con dicho *bloque* que lo antecedió. De esta forma, constatando la identidad entre el *bloque* de transacciones y su hash podremos tener certeza sobre la integridad de la cadena de bloques y verificar la trazabilidad de las transacciones registradas.

### III. TOKENIZANDO LAS OVEJAS DE URUK

Siendo el derecho y la inescindible necesidad de seguridad jurídica muy anteriores a la escritura, imaginemos por un momento cuán disruptivo pudo haber resultado para las grandes sociedades de la antigua Mesopotamia, que venían comerciando, contratando, casándose, imponiendo penas, adoptando hijos y heredando bienes desde hacía, al menos, 5000 años<sup>5</sup>, cuando cerca del año 2200 AC comenzó a expandirse lo que hoy conocemos como escritura cuneiforme. Hasta ese momento, si bien no existía la tecnología de la escritura en forma plena, sí existían los contratos a plazo, las garantías reales, la contabilidad, y la necesidad de seguridad jurídica<sup>6</sup>.

Tan es así, que antes de los primeros alfabetos, aún antes de la escritura cuneiforme, previo a los grandes textos sagrados, a la escritura del sánscrito, o a la epopeya de Gilgamesh, la primera codificación simbólica representativa de conceptos no se refirió a grandes obras épicas o religiosas, sino a la registración de transacciones comerciales.

---

*utility tokens*, los tokens que operan como moneda que permite el acceso digital a servicios o aplicaciones; en definitiva, funcionan como mecanismos de intercambio y de pago. En Heredia Querro, Sebastián, "Token economics y corporate finance. Tensiones entre regulaciones bursátiles del siglo XX y la tecnodemocratización del acceso al financiamiento en el siglo XXI", La Ley 10/07/2019, cita online: AR/DOC/1774/2019.

5 Al menos desde la revolución agrícola del Neolítico, alrededor del 9000 AC.

6 Para ampliar, recomendamos: Ribas Alba José María, *Prehistoria del derecho*, Editorial Almuzara, 2015, Córdoba, España.

Permítasenos alguna digresión, y remontémonos por un momento al año 3500 AC, donde el sujeto A tenía 5 ovejas en el corral común nororiental de la formidable ciudad de Uruk, actual Irak. Desea transferir una oveja al sujeto B, como efecto de un acuerdo verbal de compraventa. Un tercero imparcial designado por las autoridades de Uruk tomaba la “bulla” o contenedor de arcilla correspondiente al sujeto A, extraía de él una figurilla de arcilla representativa de una oveja (las había representativas de varios tipos de bienes) y la colocaba en la *bulla* del sujeto B. De esta forma, i) conocían el saldo que el sujeto B poseía respecto a distintos bienes genéricos tales como ovejas, unidades de trigo o cerveza, mediante la simple constatación de la cantidad de figurillas o tokens<sup>7</sup> que había en la *bulla*; ii) ello permitía conocer la legitimación que el sujeto A tenía para disponer de los bienes representados; iii) al trasladar la figurilla de una a otra *bulla* se restaba una unidad del saldo del sujeto A y se la sumaba al sujeto B. Esto posibilitó mucho más que un simple conteo patrimonial, permitió cobrar tributos en el mismo momento de la transacción. Y todo ello sin perturbar la paz de la oveja<sup>8</sup>.

Incluso estas figurillas o tokens se usaron no solo para representar bienes actuales, sino futuros. En verano un sujeto adquiría una cabra y la permutaba con un token representativo de una medida del trigo o cebada que cosecharía en primavera.

Cuando lo que se realizaba era una transferencia importante, incluso compuesta por varios tipos de bienes y/o a plazo, la totalidad de las transacciones se reflejaban mediante la transferencia de las figurillas de arcilla (token) de una a otra *bulla* aún fresca (*bloque*). En la superficie de cada *bulla* se presionaba cada figurilla, estampando de esta manera la imagen única de cada uno de los token que contenía (*hash*). Luego se cerraba la *bulla* con arcilla conteniendo las figurillas y se cocía al fuego para endurecerla, como si fuera un sobre de arcilla. El propietario de la *bulla* era también propietario de los bienes marcados en su superficie. Si se ponía en duda la autenticidad de las marcas exteriores se habilitaba el proceso de romper la *bulla* y verificar la identidad entre el contenido de figurillas y la síntesis grabada en el exterior (*hash = bloque*).

---

7 De hecho, la arqueología utiliza el término “token” para referirse en inglés a estas figurillas de arcilla. Por ejemplo, ver Robson Eleanor, y Melville D. J., *Tokens: the origin of mathematics. Mesopotamian mathematics*, publicado por St. Lawrence University, 2015.

8 Schmandt-Besserat, Denise, *How writing came about?*, University of Texas Press, Austin, 1996.



Tratemos por un momento de comprender lo llamativo que pudo haber parecido para los comerciantes, agricultores y funcionarios de Eridú<sup>9</sup>, al enterarse que del otro lado del Éufrates, en Uruk, las transacciones sobre ovejas, cerveza, trigo y otros bienes se realizaban intercambiando piezas determinadas de arcilla, cada una de ellas representativa de una unidad del bien objeto del contrato. Y no sólo eso, sino que dichas transacciones podían quedar permanentemente registradas dentro de un *bloque* hueco de arcilla y evaluar su integridad comparando su contenido con el resumen del mismo contenido en su superficie.

Algunos habrán profetizado el fin del comercio como lo conocían. Otros que esta nueva tecnología esotérica no tenía futuro. Y muchos que confiar en el nuevo sistema era un riesgo para la moral, la seguridad y estabilidad del Reino.

Ciertas predicciones habrán acertado más o menos que otras, pero lo cierto es que el sistema se desarrolló, se expandió y sin cambiar la esencia de la seguridad jurídica, sí reformó totalmente la forma en que esta se procuraba: era necesario que alguien garantizara la autenticidad y efectividad de la representación de valor de la figura de arcilla o token. Es decir, la equivalencia real y legítima entre la oveja, el token y su impresión en la *bull*a de arcilla.

Este sistema de representación simbólica y segura, por más rudimentario que parezca, funcionó durante más de 4000 años<sup>10</sup>, y no solo lo hizo cuando no existía la escritura, sino que fue la semilla misma de ésta. Al parecer, la técnica de estampar las figurillas en una tabla de arcilla fresca resultó ser más simple y versátil que la acumulación de los tokens de arcilla. Así, con una sola figurilla representativa de "oveja", podían realizarse 5 marcas en una tabla y ello representar 5 ovejas. Para sintetizar, con el paso de los siglos las figurillas

---

9 Ciudad de la antigua Sumeria. Según las epopeyas babilónicas, la primera ciudad del mundo en cuya localización el dios Marduk había creado todo.

10 Se han encontrado bullas de arcilla cocida en períodos que van desde los 8000 aC al 1500 aC. La arqueóloga franco americana "Schmandt-Besserat visitó las tierras de los actuales Irán, Irak, Turquía, Siria, Jordania e Israel, hacia los años sesenta y setenta, y trabajó duro. Es sabido que la escritura alfabética, letra a letra, es una escritura tardía, de unos 1500 a 1000 años aC. Antes de esta encontramos una escritura silábica y aún anterior, una escritura-dibujo, denominada ideográfica, porque reducía a una imagen gráfica, más o menos estilizada, una idea o ideas afines. Este tipo de escritura parece la más antigua de todas y ya se encuentra entre los años 3.000 y 4.000 aC en Mesopotamia. Pero la insigne arqueóloga francesa nos presenta, como resultado sorprendente de sus excavaciones, un cuadro que hace retroceder el origen rudimentario de la escritura hasta los años 7.000-8.000 aC". (Xirinacs I Damians, Lluís María, prólogo en [http://es.finally.org/index.php/El\\_primer\\_antecedente\\_de\\_la\\_escritura](http://es.finally.org/index.php/El_primer_antecedente_de_la_escritura)).

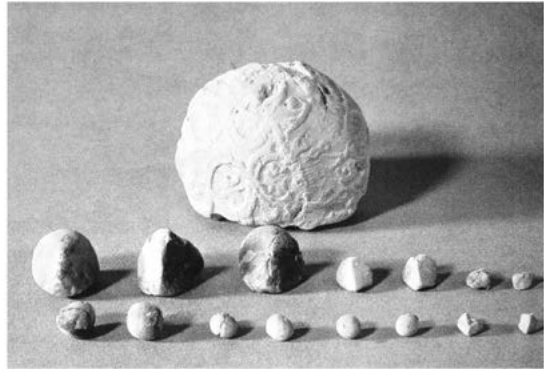
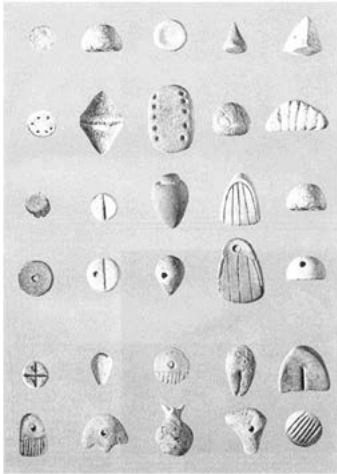
se transformaron en marcas con la misma forma (pictogramas), y luego las marcas cobraron cierta abstracción (ideogramas) hasta llegar a la escritura cuneiforme, la que luego dio lugar a la escritura alfabética (1000 AC), marcando el hito divisorio entre la prehistoria y la historia.

Si algo sustancial podemos extraer de esta digresión, es que si bien el sistema funcionó perfectamente por milenios, durante todo ese tiempo requirió que un sujeto designado por el Rey sumerio evalúe la adecuada y armónica conexión entre tres planos: i) lo que ocurría en los silos, corrales y foros de Uruk; ii) lo que mandaban las leyes, costumbres y liturgia sumeria; y iii) su representación fidedigna en las marcas y figuras de arcilla.

Estos sujetos no eran alfareros, ni su bondad consistía en saber tallar códigos en la arcilla. Su arte era poder volcar fielmente en la arcilla la síntesis del negocio económico encuadrado en una sociedad determinada y con un derecho dado. Estos funcionarios antiguos, aseguraban la eficacia del negocio jurídico para las partes, ante terceros y ante el Rey, mediante la utilización de un ingenioso sistema. Pero, para que el hecho de poseer una determinada figurilla represente la posibilidad de concurrir al silo de Uruk y retirar una unidad de trigo, no alcanza con crear figurillas de arcilla (ICO/STO)<sup>11</sup>, sino que el efecto representativo de valor debe emanar de esta especial función de armonización y encuadre jurídico-económico-técnico. Esta no fue, es, ni será otra que la esencia de la función notarial.

---

11 Haciendo un paralelismo con el siglo XXI, los ICO y STO son emisiones iniciales o lanzamientos de nuevos tokens. La emisión de *security tokens* se denomina *security token offering* (STO), mientras que la emisión de *utility tokens* se denomina *initial coin offering* (ICO), aunque en la práctica se presentan muchos supuestos cuya clasificación no resulta tan sencilla. Ver Heredia Querro, Sebastián, "Token economics y corporate finance. Tensiones entre regulaciones bursátiles del siglo XX y la tecnodemocratización del acceso al financiamiento en el siglo XXI", La Ley 10/07/2019, cita online: AR/DOC/1774/2019.



Tokens y bulla procedentes de Susa, ciudad excavada en el actual Irán. Las fichas, que se hallan en la colección del Musée du Louvre, tienen una edad de 5000 años. Fuente: Investigación y ciencia, Schmandt-Besserat, Denise, agosto de 1978, número 23, pp. 6-16. Imágenes procedentes de <http://finaly.org>



Tabla de arcilla de Uruk, período III (3200 - 3000 AC). Registra la distribución de cerveza en los depósitos de una institución. La escritura cuneiforme era un dibujo estilizado de una impresión de una pieza que representaba un bien. Actualmente se encuentra en el *British Museum*.

### IV. TOKENIZACIÓN DE ACTIVOS Y SMART CONTRACTS

En la historia y prehistoria de la humanidad, los grandes saltos tecnológicos también han significado grandes saltos para la función notarial. Comenzaremos esta sección con un breve relevamiento de algunas nuevas tecnologías que pueden generar efectos trascendentales en la actividad jurídico-notarial.

Dando por conocidos los conceptos generales de *hash*, *blockchain*, criptomoneda, firma digital, *ICO* o internet de las cosas, resulta necesario aclarar que en muchos casos son comprensivos de diversos fenómenos similares entre sí. A modo de síntesis, debemos tener presente que en los últimos años hemos logrado acceder a una batería tecnológica que, combinada adecuadamente, posibilita, entre otros, los siguientes efectos:

- ¿Qué posibilita un *hash*? Cada documento digital puede ser vinculado en forma segura a un código especial, individual e inmodificable para ese archivo. Comparable a una huella dactilar o código genético. Cualquier cambio o alteración en el archivo implicaría un cambio en su código. Por otro lado, tal como ocurre con las huellas dactilares, resulta simple extraer un *hash* si se cuenta con el archivo, pero es imposible recrear el archivo sólo con su *hash*.

- ¿Qué posibilita la *blockchain*? Implica la creación de registros inalterables, de tracto sucesivo inviolable, con capacidad para almacenar casi cualquier contenido dinámico, incluyendo datos de transacciones sobre activos o sobre unidades ideales con valor representativo, como acciones o *Tokens*, y algoritmos de ejecución automática o *smart contracts*. Pueden funcionar descentralizadamente en el caso de una *blockchain* pública (Ethereum / Bitcoin) o con un control central o federado (Blockchain Federal Argentina)<sup>12</sup>.

- ¿Qué posibilita un *smart contract*? Son algoritmos de ejecución automática mediante los cuales pueden programarse diversas acciones frente a determinadas circunstancias, que pueden ser eventuales o condicionales. Frente a determinada actividad de una de las partes o de terceros, el algoritmo ejecuta una acción, por ejemplo, realiza un pago sin ninguna intervención posterior del pagador. Si bien no son contratos, sí puede ser instrumentos totales o parciales de éstos.

- ¿Qué posibilitan las criptomonedas? Para potenciar la ejecutividad del punto anterior, se pueden someter criptomonedas a disposición del smart con-

---

12 <https://bfa.ar/>

tract, que al ser bienes intangibles de constitución criptográfica y fuerte liquidez, cuentan con aptitud para ser utilizados como medio de pago.

- ¿Qué posibilita la internet de las cosas? Potenciando aún más la ejecución automática del algoritmo o *smart contract*, también puede vincularse a él la disposición material de determinados bienes, adecuadamente “etiquetados” o vinculados con su propio código. De esta forma, un algoritmo (*smart contract*) puede ordenar que un determinado “paquete” sea transportado por determinada máquina, entregado en determinada ubicación y ejecutar el pago del producto, sin necesidad de intervención humana en la ejecución del negocio.

- ¿Qué posibilita la *tokenización de activos*? Asimismo, pueden crearse unidades de valor representativas de determinados bienes materiales o inmateriales o de determinada participación en un contrato o sociedad<sup>13</sup>. Dichas unidades de valor pueden crearse con estructura criptográfica y sus transacciones registrarse en las cadenas de bloques (*blockchain*) ya mencionadas, resultando inalterables sus registros y evidenciando un tracto sucesivo de transacciones que permite evaluar la disponibilidad de saldos o titularidad de la unidad o *token* en un momento determinado mediante la simple lectura de los antecedentes en la cadena de bloques.

## V. DECONSTRUCCIÓN PRELIMINAR: EL CÓDIGO, LA FUNCIÓN NOTARIAL Y EL CONTRATO

A los efectos de evaluar la incidencia de este *cluster* tecnológico en la actividad jurídico notarial, debemos refrescar la significación analítica de algunos institutos de los que normalmente nos servimos sin necesidad de deconstruir.

Por ejemplo, resulta necesario distinguir al *contrato*, como acuerdo de voluntades con contenido patrimonial, del *instrumento* que puede contener todo o parte de dicho contrato. Asimismo, debemos distinguir a los instrumentos que dan forma al contrato, del *lenguaje* o código utilizado.

Por otro lado, debe notarse la diferencia entre tres elementos: el *notario*, como profesional y jurista calificado, la *función notarial* y los productos de la misma como la *fe pública*. Con estos cortes sobre la mesa, y agregadas las nuevas tecnologías de incidencia jurídica, veremos si el notario tiene algún rol que jugar en lo reconstruido.

---

13 Acciones de sociedades, participaciones en fideicomisos, *warrants* y otros títulos valores.

Como ya es sabido, el uso de la lengua hablada importa el conocimiento de un código que vincula sonidos con conceptos. Asimismo, su uso en forma escrita importa el conocimiento de otro código, que vincula figuras con sonidos y sonidos con conceptos. Por ejemplo, al aplicarle luz sobre la página de un libro, el orden codificado de su pigmentación permite que las ondas lumínicas reflejadas hacia el ojo del lector le trasladen el código utilizado por el autor. Al ser el lector un conocedor del mismo código, por ejemplo la lengua escrita alemana, al receptor dicha configuración lumínica con la estructura "hund" inmediatamente la vinculará al recuerdo que han impreso en su memoria las ondas sonoras correspondientes a la estructura del sonido "hund". Al conocer también la lengua hablada alemana lo que hará el lector en una fracción de segundo, será vincular indirectamente aquella codificación lumínica a un concepto más o menos coincidente con el que todos tenemos de un perro.

Por otro lado, no todo uso del lenguaje importa efectos jurídicos. Sólo algunos usos del código lingüístico pueden ser considerados un contrato. Incluso muchos usos del lenguaje escrito pueden ser sólo efectos del contrato y no un contrato en sí mismo: por ejemplo, el otorgamiento de un recibo, de un pagaré, o incluso la redacción de un poema, cuando esa era la contraprestación de una de las partes en el contrato.

De hecho, para expresarnos en sentido estricto, un texto nunca será un contrato sino un efecto de este. Al darse ciertos requisitos eminentemente consensuales (acuerdo de voluntades y, eventualmente, entrega de una cosa, para contratos reales), puede generarse el efecto de su instrumentación en un código de lenguaje natural. Esta instrumentación nunca será un contrato, sino su continente. Un reflejo más o menos preciso de un fenómeno ideal consensuado (el contrato).

Si bien esto parece bastante obvio, debemos tener presente que lo mismo que ocurre con las lenguas alfabéticas, también ocurre con otros lenguajes humanos, tales como el lenguaje de programación<sup>14</sup> o incluso con la matemática.

De allí que, un *smart contract* no es un contrato, de la misma forma que un instrumento de un contrato de locación tampoco lo es, aunque ambos pueden reflejar, a su manera, términos contractuales.

---

14 Solidity, por ejemplo, es el lenguaje de programación de Ethereum.

### VI. LA CALIFICACIÓN

El uso de un hash, de una blockchain o de un smart contract, importa la utilización de lenguaje, aunque en algunos casos, con características adicionales. Ahora bien, ciertos usos de ese lenguaje pueden coincidir con la conducta descrita en la tipología de la estructura normativa y, por lo tanto, activar la consecuencia jurídica correspondiente. Por ello, cuando la “emisión” de un token digital importe vincular al mismo “una obligación incondicional e irrevocable de una prestación y otorgar a cada titular un derecho autónomo”, estaremos frente a un token que a su vez sería un título valor conforme art. 1815 de nuestro CCyC<sup>15</sup>. Y cuando el token y su metodología de oferta y circulación encuadren en las categorías del art. 2° de la Ley 26.831 de Mercado de Capitales, estaremos frente a un valor negociable con oferta pública y dentro del ámbito de control de la Comisión Nacional de Valores<sup>16</sup>.

Por otro lado, cuando el *token* se emite para ser utilizado como medio de intercambio, carece de valor intrínseco y no representa ningún otro bien o derecho, pero justamente vale por su liquidez y aptitud para ser transferido, entonces estaremos frente a una criptomoneda. Cuando ésta no sea emitida por un Estado podremos discutir si se trata de una moneda, de una divisa o de una categoría *sui generis* de bien inmaterial. Pero cuando esta es emitida por una entidad que podríamos llamar soberana (estados, municipios, comunidades de integración -UE-, organismos internacionales - FMI: DEG-, etc) entonces seguramente estaremos frente a una criptomoneda o token que también es moneda en sentido estricto.

---

15 La calificación de un token como un título valor se encuentra aún en proceso de formación regulatoria y doctrinaria en el derecho argentino y comparado. Para ampliar se recomienda Fernández Madero Nicolás, Minerva Diego Krüger Cristian y Recondo María, "Oferta pública de activos digitales", diario La Ley, Buenos Aires, año LXXXIII N° 129, Tomo La Ley 2019-D.

16 Ver resolución de la Comisión Nacional de Valores del 12 de agosto de 2019 por la que determinó que los instrumentos de inversión de una plataforma de financiamiento colectivo de proyectos inmobiliarios, estructurada a través de un fideicomiso de administración, no constituyen un valor negociable conforme lo establecido en el art. 2° de la Ley 26.831 de Mercado de Capitales y por ello la operatoria se encuentra por fuera del control de la CNV, no resultando de aplicación las normas relacionadas con la oferta pública de valores negociables.

### **VII.** **SMART CONTRACTS**

Las mismas advertencias planteadas con la calificación de los *tokens* son pertinentes para la calificación de los *smart contracts*, con la particularidad de que éstos importan una autoejecución técnica. Ello, sumado a su denominación, hace que sea fácil la errónea calificación de un *smart contract* como un contrato. Los efectos jurídicos de la ejecución técnica no ocurren en el plano material ni digital, sino en el plano jurídico, “por fuera” del algoritmo del *smart contract*.

Ejemplifiquémoslo con un paralelismo: Si una persona pretende adquirir una bebida en una máquina expendedora de gaseosas, al insertar el dinero en la máquina se está consensuando un contrato (no escrito) de compraventa, en donde las partes se comprometen a intercambiar inmediatamente el dinero por la bebida. La máquina procura una actividad que podría calificarse como una prestación satisfactoria del contrato. Pero dicha calificación no ocurre “en” la máquina ni “por” la máquina. La entrega automática de la bebida es un fenómeno técnico no jurídico, ejecutado con la finalidad inmediata de satisfacer determinada calificación jurídica y consecuentemente generar el efecto jurídico de la extinción de las obligaciones por cumplimiento contractual satisfactorio. Sin embargo, si la bebida estuviere vencida, dañada, se entregare otra calidad o cantidad o simplemente si no se entregara nada, la parte compradora podrá requerir la ejecución del contrato o la correspondiente indemnización sustitutiva, llegando en última instancia a la sede judicial.

Los smart contract funcionan como lo haría una máquina expendedora de gaseosas, es decir, ejecuta prestaciones que pueden ser consideradas satisfactorias, total o parcialmente, de obligaciones contractuales. Como en la máquina expendedora, puede que el contrato no se instrumente de otra forma y que las partes directamente vuelquen en el algoritmo los elementos del contrato que pueden o quieren autoejecutar. O bien, podrán instrumentar su contrato por escrito, reflejando en el instrumento que algunas prestaciones se ejecutarán automáticamente por el *smart contract*.

En ambos supuestos, el contrato no puede identificarse con el instrumento ni con el algoritmo, ya que ninguno de ellos son fenómenos jurídicos. En ambos supuestos existen contratos y en ambos supuestos están latentes los múltiples devenires contractuales, tales como la teoría de la imprevisión, de-



fensa del consumidor, abuso del derecho, control de orden público, acceso a la jurisdicción, entre otros.

### **VIII.** EJECUCIÓN AUTOMATIZADA Y FUNCIÓN NOTARIAL

Como ya se dijo, los *smart contracts* pueden almacenar, verificar y ejecutar reglas establecidas por un contrato. Tal como ocurre con una máquina expendedora de gaseosas, al implicar una ejecución automática podría pensarse que su óptimo uso acarrearía la eliminación de todo tipo de intermediario. Y así es, no es necesaria ningún tipo de intermediación, ambas parte podrán contratar directamente y luego despreocuparse por el seguimiento de la ejecución contractual. Sin embargo, no debe confundirse *intermediación* con *asesoramiento profesional*, ni con verificación y control de aspectos de contratación.

En el caso del asesoramiento profesional, debemos tener en cuenta que para la eficacia plena de todos los actos jurídicos de mayor trascendencia, actualmente los ordenamientos jurídicos requieren distintos tipos de asesoramiento profesional. Por ejemplo, para la actuación procesal ante la justicia, se requiere el patrocinio letrado, y para los restantes actos trascendentes de la vida civil, comercial y familiar se requiere la intervención notarial.

Desde que comprar inmuebles no es comprar gaseosas, si bien podrá automatizarse la ejecución de ciertas reglas contractuales, ello debe acarrear mayores recaudos de asesoramiento, verificación de legitimación, capacidad y calificación del contrato a automatizar. Las razones por las que el legislador impone determinadas formas a los actos jurídicos más trascendentes no son, como ocurría en la antigüedad, cuestiones de liturgia externa, sino de funcionalidad preventiva multicausal.

De la misma manera que no es inteligente ni conveniente para una sociedad permitir que sus habitantes concurren a las farmacias sin órdenes médicas para adquirir medicamentos de potencial impacto trascendental en la salud del paciente, tampoco lo es que los *smart contract*, que son herramientas formidables, sean consideradas en forma aislada como contratos válidos en asuntos de trascendencia patrimonial o familiar. De hecho, un *smart contract* en materia inmobiliaria sin la adecuada intervención profesional y de contralor es comparable con la venta de medicamentos opioides por máquinas expendedoras en funcionamiento las 24 horas, con el agravante

de que pueden prestar su servicio incluso a domicilio. En este escenario no hay absolutamente nada ni nadie que pueda distinguir entre la lucidez y la embriaguez, entre el acto libre y la franca coacción, ni entre el objeto lícito y la eficiente organización criminal.

Justamente, la potencia de los *smart contract* y su autoejecutividad hace que el asesoramiento profesional, la calificación del acto y el control de aspectos de *compliance* y tributarios resulten más necesarios que en un contrato tradicional que no se valga de estas herramientas.

### **IX.** SMART CONTRACTS Y TOKENIZACIÓN EN NEGOCIOS INMOBILIARIOS

Hechas estas salvedades, veremos en qué términos es factible la utilización de *smart contracts* y la tokenización de activos en materia inmobiliaria. Partamos de una estructura clásica: un fideicomiso de construcción al costo, donde algún fiduciante aporta el inmueble y otro dinero. Cumplido el objeto al que se encuentra afectado el dominio fiduciario se transferirán las correspondientes unidades funcionales a los fiduciantes. Las partes pueden volcar algunas secciones del acuerdo fiduciario a una *blockchain* con la forma de un *smart contract*, a los efectos de reforzar las garantías en caso de incumplimiento total o parcial por parte del fiduciario. En consecuencia, puede plantearse el esquema en el que, cumplido satisfactoriamente el objeto del fideicomiso, el notario interviniente genere el correspondiente *evento*<sup>17</sup> en el *smart contract* informando el cumplimiento satisfactorio una vez transferidas todas las unidades funcionales resultantes. Incluso puede dejar constancia de ello en el acta de cierre del fideicomiso o en la última transferencia que extinga el objeto. Con tal *evento*, el *smart contract* podrá liberar automáticamente las garantías dadas o terminar el contrato de seguro correspondiente.

Por otro lado, de no cumplirse el objeto en determinada fecha y/o condiciones, a requerimiento de parte legitimada, el notario podrá constatar el

---

17 Los eventos y registros en Ethereum facilitan la comunicación entre los *smart contracts* y sus interfaces de usuario. En Ethereum, cuando se extrae una transacción, los *smart contracts* pueden emitir eventos y escribir registros en la cadena de bloques que la interfaz puede procesar.

acontecimiento en el acta correspondiente y generar un *evento* que indique el incumplimiento, lo que automáticamente será receptado por el algoritmo del *smart contract* y procederá a la ejecución de las correspondientes garantías. Tengamos en cuenta que si estas garantías son, a su vez, bienes digitales, podrán ser ejecutadas en forma automática, incluso disponiendo de ellas en el mercado secundario del bien digital en cuestión (Ether, u otro *token*).

En el mismo supuesto anterior las participaciones en el fideicomiso podrían tokenizarse, siendo la función notarial principal la de la vinculación jurídica de la emisión inicial de *tokens* con su equivalente en participaciones legítimas. Pero no debemos perder de vista que la transferencia del *token* es una manera de instrumentar una cesión de participaciones del fideicomiso y no un reemplazo de ésta. Por ello, para que sea posible la identificación de los titulares, la eficacia de las eventuales medidas cautelares, la inscripción de las cesiones y el encuadre tributario y de *compliance* de cada acto sobre los *tokens*, resulta esencial contar con una plataforma notarial idónea que supedite ciertas transacciones a determinados eventos o intervenciones notariales.

La identificación plena de los sujetos participantes, la confirmación de pagos de tributos por cesiones y la adecuada registración cuando corresponda, son hitos susceptibles de confirmación notarial en la plataforma. Esta plataforma notarial debe contener una estructura y dinámica determinada, que posibilite que otras plataformas específicas de cada proyecto puedan apoyarse o funcionar sobre ésta, nutriéndose de su estructura sólida y de los eventos notariales que se vayan cargando a la *blockchain* de la misma.

## X. EL ORÁCULO NOTARIAL

Como ya hemos dicho, los *smart contracts* son algoritmos complejos y programables que, verificado cierto supuesto, ejecutan determinada acción. Pero muchos de los supuestos dependen de acontecimientos que ocurren en el plano externo<sup>18</sup>. Por ello, muchos algoritmos necesitan “alimentarse” del mundo extra *blockchain*, insumiendo información fidedigna y precisa que les confirme que algo ha o no ha ocurrido.

---

18 Llamaremos externo al que está por fuera de la *blockchain*, sea digital o analógico.

Podrán necesitar información más o menos modular que ya se encuentra en internet, como el valor de una moneda, la inflación en una economía o el precio de una acción societaria que cotiza en bolsa. Pero también podrán requerir información más compleja, como la verificación de la identidad de una persona y su ubicación geográfica, que un país se encuentra en guerra o si hubo una huelga sectorial en una fecha determinada.

Para brindar esta información, principalmente en el ecosistema de la red Ethereum se han desarrollado los llamados oráculos<sup>19</sup>, que son conjuntos de personas, empresas o emprendimientos cuya función es justamente incorporar datos de acontecimientos del mundo externo requerida por un *smart contract*.

Esto hace que la pretendida neutralidad de los *smart contracts* se vea algo desdibujada, ya que si bien funcionan como una máquina automática, en definitiva dependen de la entidad que les suministra la información de los acontecimientos del mundo externo. Por ello, si bien la potencia depende del algoritmo, la precisión depende de la veracidad de la información suministrada.

Para poder incorporar adecuadamente el *evento* o anociamiento de la condición, se requiere una adecuada calificación de los acontecimientos que refleje fidedignamente lo ocurrido fuera del algoritmo. Actualmente la función notarial es la encargada de trasladar fielmente los eventos principales del mundo real al plano jurídico. Es por esto mismo, que la función notarial es la indicada para incorporar los distintos “eventos” al algoritmo, tanto los producidos en el plano jurídico como en el plano real.

Debido a que la certeza y la confianza en la información del oráculo resulta ser un insumo crucial de los *smart contract*, su utilización en materia inmobiliaria encuentra obstáculos en la falta de entidades o instituciones capaces de canalizar adecuadamente los acontecimientos reales y jurídicos hacia el algoritmo.

Por ello, frente a la multiplicidad de oráculos privados que intentan infructuosamente brindar certeza y confianza, la implementación de un oráculo no-

---

19 “... han surgido los llamados ‘oráculos’, que son empresas externas respecto a la cadena de bloques que pueden facilitar al programa cualquier tipo de información. Ellos presentan el inconveniente de que pueden ser manipulados, y precisamente por ello debe acentuarse la necesidad de que sean entes imparciales y de reconocido prestigio los que realicen dicha labor”, Mora, Santiago J., “La tecnología blockchain. Contratos inteligentes, ofertas iniciales de monedas y demás casos de uso”, La Ley, 2019-B, 786, cita online AR/DOC/537/2019.

tarial institucional puede potenciar el uso y desarrollo eficiente de los *smart contracts*, de la tokenización de activos y de la función notarial.

### **XI.**

### **CONCLUSIÓN: EL SASTRE INTEGRADOR**

La traducción y vinculación entre planos resulta una cuestión esencial. Sin una adecuada vinculación, un *smart contract* podrá ejecutar obligaciones de producción, fraccionamiento, distribución y pago de estupefacientes<sup>20</sup>, trata de blancas o pornografía infantil. Sin llegar a dichos extremos, se podría realizar una *STO* (*security token offering*) tokenizando activos por parte de sujetos que no poseen la facultad jurídica para disponer de tales activos. En definitiva, pueden diagramarse mecanismos autoejecutables, con una sólida seguridad informática y con alta contraprestación económica, pero que resulten absolutamente nulos jurídicamente.

De allí que la función notarial seguirá siendo la de vincular coherentemente la voluntad negocial de las partes, con su calificación jurídica y la estructura criptográfica creada al efecto. El notario es el sastre que cose adecuadamente estos tres planos, logrando que el negocio jurídico refleje lo requerido, obtenga el correcto encuadre regulatorio y tributario, y procure su eficiente reflejo en la *blockchain*. Es el mismo notario el que debe adentrarse en la técnica de la programación algorítmica de los *smart contracts*, ya que éstos, no siendo contratos en sentido estricto, sí son herramientas formidables para su ejecución. De lo que no cabe duda es que la tarea de redactar *smart contracts* y tokenizar activos, a largo plazo será una forma de ejercicio de la función notarial. La duda es si los programadores se transformarán en juristas o si los actuales juristas aprenderemos programación<sup>21</sup>.

---

20 El famoso caso "Silk Road", fue un mercado negro en línea de estupefacientes, operado desde un sitio de internet operado como uno de los servicios ocultos de la red Tor conocido en términos informáticos como internet profunda. El 2 de octubre de 2013 fue cerrado por el FBI y su fundador, Ross Ulbricht, fue sentenciado a cadena perpetua por una Corte Federal de Manhattan, después de haber sido hallado culpable de siete cargos.

21 Se espera que en muy poco tiempo los *smart contracts* puedan ser redactados y leídos por cualquier usuario o jurista, sin necesidad de conocimientos avanzados en programación. Por ejemplo, Viper o Python son lenguajes de programación en proceso de desarrollo, que tienen la particularidad de utilizar el lenguaje natural.

La tokenización de bienes y su derivación en la escritura importó una tecnología disruptiva en el neolítico tardío y dio forma al notario actual, al punto tal que durante varios siglos se equiparó a la función notarial con la función de codificación técnica o de escritura, siendo escriba quien escribía. Notamos también que la función notarial existía aún antes de la escritura, lo que nos permite diferenciar claramente a la *función* del *método* o técnica utilizado.

Planteado de esta forma, entendemos que las nuevas tecnologías del siglo XXI aplicadas a la tokenización digital de activos no implican una disrupción en la función notarial, pero sí una potencial revolución en la metodología de ésta. El notariado ha logrado crecer y fortalecerse no a pesar, sino gracias, a las nuevas tecnologías.

Probablemente las claves que afianzaron la seguridad jurídica en las primeras civilizaciones humanas sean las mismas que den respuesta a los desafíos de hoy.

Después de todo, no tenemos forma de saber si el siglo XXI representa la cúspide de la tecnología digital o si en realidad estamos transitando una suerte de "neolítico criptográfico", escribiendo rústicamente los primeros bits de una larga historia.

## BIBLIOGRAFÍA

- Adkins, Lesley, *Empires of the Plain: Henry Rawlinson and the Lost Languages of Babylon*, New York, Ed. St. Martin's Press, 2003, SBN 0-312-33002-2.
- De La Fuente, J. A., (2018), "La tokenización de los inmuebles y el notariado", *Revista Internacional del Notariado RIN* (123).
- Fernández Madero, Nicolás, Minerva, Diego, Krüger, Cristian y Recondo, María, "Oferta pública de activos digitales", diario La Ley, Buenos Aires, Año LXXXIII N° 129, Tomo La Ley 2019-D.
- Harari, Yuval N., Debate (2014), *Sapiens. De animales a dioses: Una breve historia de la humanidad*. ISBN 9788499924212.
- Heredia Querro, Sebastián, "Token economics y corporate finance. Tensiones entre regulaciones bursátiles del siglo XX y la tecno-democratización del acceso al financiamiento en el siglo XXI", La Ley 10/07/2019, cita online: AR/DOC/1774/2019.
- Mora, Santiago J., "La tecnología Blockchain. Contratos inteligentes, ofertas iniciales de monedas y demás casos de uso", La Ley, 2019-B, 786, cita online AR/DOC/537/2019.

- Mora, Santiago J., "Monedas virtuales. Una primera aproximación al Bitcoin", La Ley, 2016A, 717, cita online AR/DOC/3860/2015.
- Ortolani Pietro, "The impact of blockchain technologies and smart contracts on dispute resolution: arbitration and court litigation at the crossroads", 2019, publicado por la Oxford University Press en nombre de UNIDROIT, Unif. L. Rev., Vol. 0, 2019, 1–19.
- Pérez Lozano, Néstor O., comentarios a los arts. 1815 a 1881, capítulo "Títulos valores", en el *Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado*, Astrea-Fundación Editora Notarial (FEN).
- Ribas Alba, José María, *Prehistoria del derecho*, Editorial Almuzara, 2015, Córdoba, España.
- Robson, Eleanor, y Melville, D. J., *Tokens: the origin of mathematics. Mesopotamian Mathematics*. Publicado por St. Lawrence University. 2015.
- Schmandt-Besserat, Denise, *Before writing*, Vol. I: From Counting to Cuneiform, Univ. Press, Austin, Texas, 1992.
- Schmandt-Besserat, Denise, *How writing came about?*, University of Texas Press, Austin, 1996.
- Schmandt-Besserat, Denise, "Tokens: The cognitive significance", *Documenta Praehistorica*, Vol. XXVI, 1999.
- Schmandt-Besserat, Denise, "Two precursors of writing: plain and complex tokens", en *The origins of writing*, Ed. Wayne M. Senner, 1991.
- Schmidt, W. C.; Cosola, S. J., septiembre 2018, "Coexistencia de dos mundos: el impacto del mundo digital en el ordenamiento jurídico", 33 Jornada Notarial Argentina, Colegio de Escribanos de Río Negro, San Carlos de Bariloche, Río Negro, Argentina.
- Thellman, P., 2017, "Cómo los Tokens basados en Blockchain modifican los modelos económicos actuales", en [www.cointelegraph.es](http://www.cointelegraph.es)

## PONENCIAS

- Las nuevas tecnologías del siglo XXI aplicadas a la tokenización digital de activos no implican una disrupción en la función notarial, pero sí una potencial revolución en la metodología de ésta.

- En materia de tokenización de activos, la función notarial consiste principalmente en vincular coherentemente la voluntad negocial de las partes, con su calificación jurídica y la estructura criptográfica creada al efecto. El notario es aquél que conecta adecuadamente estos tres planos, logrando que el negocio jurídico refleje lo requerido, obtenga el correcto encuadre jurídico y

tributario, y procure su eficiente reflejo en la *blockchain*. La certeza en el efecto representativo de valor de un token emana de esta especial función notarial de armonización y encuadre jurídico- económico- técnico.

- Así como el *contrato* no puede identificarse con el *instrumento*, tampoco puede hacerlo con el *algoritmo*, ya que ninguno de ellos son fenómenos jurídicos. Ciertos *algoritmos* o mecanismos autoejecutables propios de los *smart contract* volcados en una *blockchain* pueden contar con una sólida seguridad informática y con alta contraprestación económica, pero ello no implica que sean jurídicamente válidos.

- La potencia de los *smart contract* y su autoejecutividad hace que el asesoramiento profesional, la calificación del acto, y el control de aspectos de *compliance*, tributarios y de orden público resulten más necesarios que en un contrato tradicional que no se valga de estas herramientas.

- La función notarial es la encargada de trasladar fielmente los eventos principales del mundo real al plano jurídico. Es por esto mismo, que la función notarial es la indicada para incorporar los distintos "eventos" al algoritmo, tanto los producidos en el plano jurídico como en el plano real.

- En el supuesto de tokenización de inmuebles, si bien podría automatizarse la ejecución de ciertas reglas contractuales, ello debe acarrear mayores recaudos de asesoramiento, verificación de legitimación, capacidad y calificación del contrato a automatizar.

- La implementación de un *oráculo* notarial institucional puede potenciar el uso y desarrollo eficiente de los *smart contracts*, de la tokenización de activos y de la función notarial.

- Las participaciones en un fideicomiso podrían tokenizarse, siendo la función notarial principal la de la vinculación jurídica de la emisión inicial de tokens con su equivalente en participaciones legítimas.

- En estos supuestos, la transferencia del token es una manera de instrumentar una cesión de participaciones del fideicomiso y no un reemplazo de ésta. Por ello, para que sea posible la identificación de los titulares, la eficacia de las eventuales medidas cautelares, la inscripción de las cesiones y el encuadre tributario y de *compliance* de cada acto sob



LA TRANSFORMACION  
TECNOLÓGICA:  
SU INCIDENCIA EN LA  
FUNCIÓN NOTARIAL\*

MARIANO MARTÍN GUERRA  
FEDERICO LEDEBUR  
PAOLA JULIETA PIERRI  
PATRICIA ELENA TRAUTMAN

SUMARIO: I. Prólogo. II. La tecnología y la función notarial. III. Actuaciones notariales digitales. IV. La irrupción legislativa del protocolo digital. Sociedad por acciones simplificada y su forma digital. V. Plataforma trámites a distancia. VI. El decreto 182/19 reglamentario de la ley de firma digital. Su incidencia en la función notarial: poderes por TAD. La prestación de servicios de confianza o tercero de confianza previstos en el decreto 182/19. VII. Las resoluciones judiciales de la Provincia de Buenos Aires en soporte digital a propósito de su despapelización. Su incidencia en el ámbito notarial. VIII. El libro de requerimientos de certificaciones de firmas e impresiones digitales y la certificación de firmas: propuesta de modernización tecnológica. IX. Las bases de datos: propuesta para evitar su carga repetitiva. X. Otras propuestas.

\* Premio compartido en la categoría "Trabajos en equipo". corresponde al Tema 4, "Incidencia de las nuevas tecnologías en los deberes funcionales del notario y el rol del Colegio de Escribanos. Reforma de las normas de organización notarial".

### DEL PROCESO DE TRANSFORMACIÓN TECNOLÓGICA Y LA FUNCIÓN NOTARIAL

Constituye un objetivo de política institucional del notariado, sostener y expresar que la función notarial es coadyuvante de los objetivos del Estado, en priorizar la celeridad, simplificación y desburocratización de los trámites que realizan sus ciudadanos, en el marco de la seguridad jurídica preventiva de los mismos, respetando el orden jurídico, como defensa de los derechos esenciales de los ciudadanos consagrados en nuestra Constitución Nacional, bajo la premisa de no perder la identidad del notariado de tipo latino.

### DE LA ACTUACIONES DIGITALES

La presencia ante notario que se concreta en el principio de intermediación, la equiparación legal entre firma digital y firma autógrafa, que determina que su aposición<sup>1</sup> en un documento subido a una plataforma, aún bajo un esquema de creación y contralor de la Administración Pública, no transforma al documento en instrumento público, ni menos aún que permita concluir que bajo el orden jurídico vigente sea posible admitir la existencia del protocolo digital. Sin embargo resulta perfectamente posible la admisión de los folios digitales en las restantes intervenciones notariales.

### DE LAS ACTUACIONES DIGITALES APLICADAS A ACTOS SOCIETARIOS

Atento a que la mayor parte de los ciudadanos carecen de firma digital, dada su falta de difusión masiva, en el instrumento constitutivo de SAS, hoy solo aplicable a este tipo social, pero que puede extenderse a los demás tipos sociales proyectados, el mismo deberá ser suscripto en forma ológrafa por los constituyentes y sus firmas certificadas notarialmente. En caso de suscripción con firma digital, se aconseja la obligatoriedad de certificación notarial de la firma digital. De este modo, el notario certificará que el procedimiento de la firma inserta en el documento constitutivo ha ocurrido en su presencia, de lo que dará fe, y que ha identificado

---

1 La aposición o asociación de la firma digital al documento informático equivale a la suscripción prevista para los actos y documentos en forma escrita sobre soporte papel.

a las personas que lo firman de acuerdo a las normas de fondo, asegurando que lo han llevado a cabo con pleno discernimiento, intención y libertad, en los términos del art. 260 del CCyC, para evitar así futuros litigios sobre la voluntariedad del acto otorgado. Asimismo podrá certificar la personería de los otorgantes cuando lo hacen en su carácter de representantes legales o voluntarios.

### DE LAS ACTUACIONES DIGITALES APLICADAS A ACTOS DE APODERAMIENTO

El art. 3 y el art. 2 del Anexo ambos del Decreto 182/2019 avanzan y contrarían por vía reglamentaria el ordenamiento jurídico vigente. En primer lugar, y en cuanto a la forma de los poderes referidos en el art. 3 del Decreto, cabe sostener que avanza reglamentariamente sobre la ley que intenta reglamentar, sin perjuicio de constituir ello resorte exclusivo de la ley de fondo, resultando contrario a los arts. 363 y 1917 del CCyC. En segundo lugar, la equivalencia funcional entre firma digital y la firma ológrafa certificada, que establece el art. 2 del Anexo del Decreto contraviene el art. 3 de la ley de firma digital, pues su equiparación legal lo es con la firma autógrafa, pretendiendo "subirle el precio" a la firma digital con la finalidad de que por vía reglamentaria se intenten satisfacer supuestos intereses, en desmedro de claras previsiones legales. Es evidente que el Estado no puede preconizar soluciones digitales confiables y seguras, apoyados en una reglamentación inconstitucional y que incumple la norma, pues la confianza que intenta, se ve desnaturalizada por la propia actitud estatal.

### 1. DE LAS ACTUACIONES DIGITALES Y LOS SERVICIOS DE LOS TERCEROS DE CONFIANZA

La implementación de los servicios de los prestadores de confianza debe contar con una reglamentación adecuada, que obligue a que en sus políticas comerciales no puedan utilizar nombres o designaciones que estén destinadas a confundir al consumidor de sus servicios o al público en general, previendo la imposibilidad del uso de términos como "escribano digital", "notario digital", "notaría digital", "fe pública digital" u otros que induzcan a error al destinatario de esos servicios, llevándolo al convencimiento de que otorgan autenticación al modo en que la ley tiene reservado para el ejercicio de la función notarial.

### DE LAS ACTUACIONES DIGITALES JUDICIALES

La definición de la utilización de la firma electrónica para signar escritos o resoluciones en lugar de la firma digital ha sido por demás controvertida y ha dado lugar a confusos planteos e inseguridades, que atentan no solo a la eficacia sino la existencia de los escritos presentados y de las resoluciones judiciales adoptadas. Por tal motivo, se aconseja que hasta tanto las mismas no cuenten con firma digital, en caso de relacionar o transcribir tales resoluciones, en sus intervenciones el notario cumplirá adecuadamente su función agregando copia certificada por el Actuario de la resolución judicial materia de registración.

### DE LAS ACTUACIONES DIGITALES EXTRAPROTOCOLARES

Se propone una plataforma digital, que permita reemplazar al actual Libro de Requerimientos de Certificaciones de Firmas e Impresiones Digitales, en la que el notario pueda certificar tanto firmas ológrafas como digitales. La incorporación de este sistema no modifica cuestiones sustanciales de la Ley Notarial o del Reglamento Notarial con la posibilidad de incorporar un tipo de firma intermedia entre la firma ológrafa y la firma digital, como es la firma ológrafa digital, que es aquella en la que la persona estampa su firma a través de un panel de firmas digital, la que se reproduce en la computadora en forma de imagen, pudiendo agregarse en el documento objeto de firma.

### DE LAS ACTUACIONES DIGITALES Y LOS PROGRAMAS DE GESTIÓN

Recomendamos el estudio e implementación de sistemas de gestión escrituraria y administrativa a través de plataformas de código abierto y gratuito del tipo "Alfresco" para facilitar la tediosa carga de datos repetitivos en las notarías, que impacte directamente en los organismos respecto de los cuales se tiene obligación de información legal. Y sugerimos la implementación de la copia simple con firma digital, que permita la supresión del soporte papel, a los efectos de la lectura temprana que facilita el contralor y validación del pago de aportes previsionales e impuesto de sellos.

### I. PRÓLOGO

Los autores de este trabajo estamos interesados en la utilización de la tecnología como necesidad de adecuar el ejercicio de la función notarial a la modernidad, celeridad y optimización de recursos que nos exigen nuestros requirentes, sin menoscabo de la aplicación de la normativa de fondo y forma. En diez apartados e igual cantidad de temas, hemos seleccionado sin agotarlos, las novedades que en materia tecnológica se han suscitado en los últimos tiempos, impactando en el derecho, en general y en especial, en el campo del derecho notarial.

En ese entendimiento, nos abocaremos al estudio de la incidencia del proceso tecnológico en el ejercicio de la función notarial, solo como destinatarios de ese proceso, sin célebres pretensiones, tratando de aportar el pragmatismo que imponen sus soluciones, a la luz de la actual realidad histórica, con fundamento en la normativa actual, aportando algunas previsiones y sugerencias, que nos sirvan en el ejercicio funcional individual, como así en el colectivo institucional, con una visión de futuro cimentada en valiosas experiencias ya transitadas.

Creemos que la función notarial debe revalorizarse con el uso de la herramienta tecnológica y que el proceso de una fe pública digital no admite retornos. El desafío es abordar su uso sin perjuicios, pero con la clara convicción que ello no importará la desnaturalización del ejercicio de nuestra función, bajo los preceptos del notariado latino.

En la actualidad, formamos parte de la "sociedad de la información" y actualmente "sociedad del conocimiento". Asistimos a la incorporación de la comunicación electrónica a nuestras vidas, y en virtud de ello se originan nuevas formas de expresión del consentimiento, mediante la digitalización de la voluntad de los sujetos intervinientes, a lo que se suma la versatilidad del documento electrónico para representar prácticamente todo lo representable (imagen, sonido, movimiento). Este escenario, donde la gran mayoría de las actividades que realizamos y las palabras que expresamos, quedan asentadas de alguna u otra manera en registros telemáticos que incorporan velocidad y rapidez en las transacciones o presentaciones de variada índole, no puede conspirar contra la seguridad que ofrece el otorgamiento de actos de trascendental importancia para los cuales el legislador ha querido rodearlos de solemnidades, que van más allá del "enter" de una computadora. Deseamos que realidad histórica, política y derecho se pongan de acuerdo. El notariado aportará la certera madurez de la experiencia y la fuerza joven en sus acciones.

### II. LA TECNOLOGÍA Y LA FUNCIÓN NOTARIAL

El objetivo principal de la función notarial lo constituye brindar a la sociedad seguridad jurídica preventiva. La intervención notarial otorga al negocio jurídico un valor agregado. El notario no sólo es autor del documento, en el que se refleja la voluntad de las partes, sino que además la encuadra en el orden jurídico, le otorga eficacia legal y probatoria, adicionando la guarda y conservación del documento notarial, todo ello en un marco de confianza e imparcialidad.

Estos valores, a veces, no son debidamente apreciados por el mercado y en pos de la celeridad de los trámites y la agilidad de los negocios, se da preeminencia a éstos en detrimento a la seguridad jurídica.

El Estado tiene la obligación de crear un ámbito general de seguridad jurídica, dictando leyes claras, en las que el juego de esos valores de seguridad y agilidad, sean debidamente sopesados, dado que sin seguridad jurídica, tampoco habrá inversiones, ni un mercado con libre oferta y demanda que acreciente la economía nacional.

En el orden internacional, el derecho privado se estructura en dos sistemas jurídicos fundamentales. Por un lado, el llamado "civil law" con tradición en el derecho romano germánico y por el otro, el "common law".

El sistema de derecho civil, vigente en casi un centenar de países a nivel mundial, que conforman la Unión Internacional, se estructura en base al ejercicio de la función notarial y prioritariamente en base a la seguridad jurídica preventiva y no represiva o reparatoria.

El sistema del notariado latino, desde un punto de vista exclusivamente económico, ofrece una reducción de costos para la sociedad, pues revistiendo el notario, la dual condición de profesional de derecho en ejercicio de una función pública, asesora a las partes y requirentes, encuadra y da forma legal al instrumento que autoriza, reduciendo su eventual litigiosidad. Esta estructura, reduce los costos del Estado, puesto que el peso del costo de organización de estos servicios, recae sobre la propia estructura notarial, y no sobre el Estado directamente, sobre quien sí recae exclusivamente el control, la selección y la determinación del régimen general del notariado, imprimiendo el carácter público de la misma.

Por otra parte, el notario cuenta con capacidad técnica y experiencia en el uso de la tecnología. Su rol de agente de información de la Administración Pública en el orden nacional y local, ha permitido posicionarlo adecuadamente en esa experiencia, acompañando todos los requerimientos que el propio Estado le ha planteado y

más aún sumando la labor a través de los colegios profesionales y de la entidades de segundo grado a nivel nacional, aportando todos sus recursos, mejores capacidades, valores y desarrollos en la materia.

De este modo, el notariado argentino, aún con sus asimetrías propias de nuestra realidad política e institucional, se ha constituido siempre en un verdadero aliado del Estado, apoyando los requerimientos de una sociedad en constante demanda de servicios, como impulsor de nuevas instituciones jurídicas, interviniendo activamente en el ámbito de la competencia alitigiosa y enfrentando los desafíos tecnológicos que el Estado le presente, en su necesidad política y social de brindarle a los ciudadanos herramientas ágiles y sencillas que le permitan celebrar todo tipo de negocios, impulsores de la economía.

No cabe duda sobre el aporte que el uso de la tecnología, ha brindado en las últimas décadas, a veces incipientemente advertido por los sucesivos gobiernos, pues la Ley de Firma Digital 25.506 fue sancionada el 14 de noviembre de 2001 y ha sufrido los avatares de las crisis políticas y económicas, propias de la época de su sanción, arrastrada por recetas impuestas por organismos internacionales o por sistemas jurídicos en lo cuales se busca un tercero de confianza, por carecer de la figura y el rol del notariado latino.

La necesidad de desburocratizar el Estado y la simplificación de trámites para el ciudadano, constituyen objetivos compartidos con el Estado, y que el notariado ya ha asumido y está en condiciones de continuar acompañando. Desde el aspecto tecnológico, la velocidad de las transacciones y la creación de bases de datos electrónicas, en nada se oponen con el ejercicio de la función notarial. La seguridad en términos informáticos no se identifica con la seguridad en términos jurídicos. Allí es donde la función notarial cobra relevancia asegurando a los ciudadanos la velocidad y premura requerida en sus negocios y trámites, mediante el uso de la tecnología, sin menoscabo de sus derechos fundamentales, por asistir activamente en su defensa y ser un profesional altamente preparado, calificado y auditado a tal fin.

El uso de firma electrónica, la validación de firma digital o de cualquier dispositivo que se basa en datos biométricos, la firma remota, la implementación de tecnología blockchain e inteligencia artificial y todos los que se creen en el futuro, solo otorgarán al ciudadano automatización y velocidad en sus transacciones, pero nunca podrán suplir el control que realiza y cumple el notario en el ejercicio de su función, aportando su conocimiento técnico legal, justificando la representación legal o convencional y asegurando en fin la prestación libre del consentimiento por las partes en ese negocio.

La tecnología no resuelve la inexistencia de vicios de la voluntad y la capacidad y legitimación al momento del otorgamiento del acto, negocio o trámite que el ciudadano realice o celebre. Es la función notarial, con uso o no de tecnologías, la que le otorga seguridad jurídica a los documentos de todo tipo, digitales o instrumentados en cualquier soporte.

La presunción legal de autoría de la firma digital y su equivalencia funcional entre la firma digital y la autógrafa, que establece en ambos casos la ley de firma digital, no cambia el ejercicio de la función notarial. La firma digital no le otorga al documento una validez y eficacia legal o probatoria del instrumento público notarial.

Es relevante que la sociedad en general y el notariado en particular, tenga presente que la implementación de circuitos tecnológicos por parte del Estado no puede contradecir los pilares básicos de nuestro sistema jurídico, fundado en el sistema de notariado latino.

Cabe aclarar que nuestra Ley de Firma Digital 25.506, en su art. 4º, dejaba fuera del ámbito de aplicación de la misma a las escrituras públicas, dado que entre sus exclusiones establecía que, sus disposiciones no son aplicables: a) A las disposiciones por causa de muerte; b) a los actos jurídicos del derecho de familia; c) a los actos personalísimos en general; d) a los actos que deban ser instrumentados bajo exigencias o formalidades incompatibles con la utilización de la firma digital, ya sea como consecuencia de disposiciones legales o acuerdo de partes. Por la interpretación de este último inciso, la escritura pública quedaba fuera de su ámbito de aplicación. Sin embargo, la Ley 27.446 sancionada el 18 de junio de 2018 derogó el mencionado artículo. Pareciera que el legislador al derogar la excepciones, permite el uso de la firma digital en forma indiscriminada en todos los actos, contratos y negocios del derecho privado de sus ciudadanos, sin embargo, en una interpretación armónica del orden jurídico, al derogar la exclusión, no hizo más que renacer los principios generales de la normativa de fondo. Para dejar claro este razonamiento, basta con solo pensar que nadie otorgará un testamento con firma digital o contraer matrimonio con firma digital. Claro está que si así se dispusiera, por no estar vedado su uso por la ley especial, vía la mentada derogación, y se habilitara la posibilidad técnica de la implementación de la firma digital mediante el uso de cualquier plataforma, para que cualesquiera de los actos más trascendentes de los ciudadanos, como los ejemplos citados u otros, para las cuales la legislación de fondo tiene reservado una determinada forma impuesta, no solo sería una manifiesta arbitrariedad carente de razonabilidad, que debe presidir los actos de gobierno, sino que además sería contrario al orden jurídico y violatorio del principio de legalidad, previsto en nuestra Constitución Nacional.



Así la doctrina notarial ("El Notario y las Transacciones Jurídicas Electrónicas", Unión Internacional del Notariado Latino, Comisión de Informática y Seguridad Jurídica en cita a "El Notario y su función", Conferencia de notariados de la Unión Europea, Madrid, 23 de marzo de 1990) expuso: "El notario, que ejerce su función pública en el marco de una profesión liberal, deberá responder con el nivel jurídico esperado, tanto en las transacciones jurídicas en soporte papel, como en las que se realicen por vía electrónica. La actividad del notario, en calidad de redactor de actos y consejero y asistente de las partes aumenta la seguridad jurídica en la circulación de los documentos. Sin embargo, mientras las autoridades certificantes se ocupan, en principio, y según lo expresado por la teoría matemática y organizacional, sólo de las funciones técnicas de preparado y verificación de documentos electrónicos producidos individualmente (emisión de certificados, producción de claves, desarrollo y administración de los registros necesarios, etc.), el notario ha sido siempre responsable, tanto de la preparación técnica de los documentos, como de los servicios jurídicos ofrecidos. Así, como el notario necesita hacer uso de los productos disponibles en el mercado, que se relacionan con su equipamiento técnico (material informático, sellos, productos para escribir), en el ámbito de las transacciones electrónicas la utilización de los componentes necesarios y/o cooperación de prestadores de servicios técnicos le permitirá ofrecer diversos servicios notariales, que implicarán meramente el transporte de sus funciones tradicionales al mundo electrónico, sin que se vea afectada su imagen. En este marco, el notario, en su carácter de prestatario de servicios jurídicos, ofrece además de una alta cualificación jurídica un valor agregado jurídico, al tiempo que utiliza las facilidades técnicas disponibles que tendrá que manejar básicamente".

En este sentido, es importante dejar perfectamente aclarado que el rol que el Estado desempeña, a través de la implementación de la infraestructura de firma digital y de las autoridades certificantes y de registro, como agentes que administran claves públicas, permite determinar únicamente la pertenencia de determinada clave pública, con determinada persona física; sin realizar ningún tipo de certificación similar a la notarial, constituye un acto de la administración pública que permite su uso y que lo valida a través del certificado respectivo. El uso que el ciudadano da a su dispositivo de firma, no implica en modo alguno que la misma, por estar dentro de esa estructura legalmente reconocida, no pueda ser desconocida por el propio firmante o un tercero, y que no tenga vicio alguno de la voluntad. Es justamente ese elemento de seguridad faltante, el que aporta la intervención notarial.

Estos planteos llevan a sostener que, no hay dudas que la adaptación del notariado a la aplicación de la tecnología es absolutamente viable; y además que la

función notarial debe ser ejercida dentro de los principios fundamentales del notariado de tipo latino. Así la Comisión de Informática y Seguridad Jurídica de la Unión Internacional del Notariado expresó: "Consideramos además como perfectamente posible, lo que denominamos Función Notarial Electrónica. En este sentido, es necesario que el notariado se adecue a las tecnologías, pero su aplicación siempre debe ser realizada dentro de los principios del notariado de tipo latino. El ejemplo más clásico es que la mayoría, interpreta o imagina inicialmente, cuando se habla de este tema de la contratación a distancia, y algunos llegan a imaginar las certificaciones de firmas electrónicas como un acto sin presencia del firmante. Lo que la Comisión recomienda es todo lo contrario. ¿Se puede certificar notarialmente una firma digital? Obviamente que sí, dentro de los principios del notariado latino, o sea, siguiendo el ejemplo, con la presencia ante el notario del firmante y realizando el acto de firma frente a éste, quien previamente verificó la identidad de la persona y la validez del certificado de firma del mismo" y que "Por otra parte, es unánime en la Comisión, que lo fundamental es la función del notario, más allá del elemento en el que se plasme la misma, hoy "papel de protocolo" mañana quizás un archivo electrónico. No nos hace notarios el otorgar nuestros actos sobre un papel que, si bien tiene diferentes características en los distintos países, es un "papel con medidas de seguridad", sino que somos nosotros los que al ejercer nuestra propia función, dotamos a ese instrumento de las características propias del instrumento público notarial". En el mismo sentido, expresó: "Estamos convencidos que la función notarial aporta el elemento de seguridad jurídica del que carece la herramienta tecnológica."

De estas consideraciones puede extraerse que, constituye un objetivo de política institucional del notariado sostener y expresar que la función notarial es coadyuvante de los objetivos del Estado, en priorizar la celeridad, simplificación y desburocratización de los trámites que realizan sus ciudadanos, en el marco de la seguridad jurídica preventiva de los mismos, respetando el orden jurídico, como defensa de los derechos esenciales de los ciudadanos consagrados en nuestra Constitución Nacional.

Bajo la premisa de no perder la identidad del Notariado de tipo latino es posible adoptar y sumarse a la transformación tecnológica, como proceso para desempeñar la función notarial, en un escenario digital que permita transacciones rápidas y sencillas.

Además el derecho debe adaptarse a este proceso de transformación tecnológica, generando estructuras normativas amplias que aseguren que la velocidad de las transacciones electrónicas no lo dejen obsoleto y así se ha expresado que: "Las razones tecnológicas que hasta el momento no encuentran respuesta, giran

en torno a la accesibilidad posterior de los documentos electrónicos. En un contexto en el cual el permanente cambio tecnológico torna obsoletas aplicaciones que hasta hace un año eran lo último, es necesario garantizar el acceso permanente a los documentos electrónicos. Un contrato firmado hoy, debe ser conservado en formato electrónico en perfecto estado para su posterior consulta. Para ello, es necesario actualizar el formato periódicamente, para mantenerlo accesible. En esa transformación, el documento electrónico cambia, y se pierde así la posibilidad de verificar su integridad aún, si ha sido firmado digitalmente. En otras palabras, debido a los constantes cambios tecnológicos y a la necesidad de mantener accesible los datos del documento digital, la firma digital no permite verificar la integridad del documento pasado cierto tiempo. Si a esta cuestión se le agrega la inmadurez de los estándares sobre firma digital, selección de números primos, dispositivos criptográficos, documentos electrónicos y conservación, es claro que la firma digital más que una solución se ha constituido en un obstáculo en sí misma para el desarrollo del gobierno electrónico. Si bien las primeras normas a nivel Internacional fueron explícitas en cuanto a la necesidad de contar con infraestructuras de firma digital para reemplazar el requisito de la firma manuscrita en actos jurídicos, prontamente fueron superadas por las nuevas corrientes que propiciaban legislaciones "tecnológicamente neutras". En este sentido, esta tendencia internacional superadora de la firma digital, se enmarca en el tradicional principio de libertad de las partes para establecer los mecanismos de autenticación en el otorgamiento de un acto jurídico. En esencia, la vigencia del principio del derecho de que los contratos son ley entre las partes. La Convención de UNCITRAL sobre comunicaciones electrónicas en contratos internacionales, a partir del principio del equivalente funcional admite el uso de variadas técnicas de autenticación electrónica. En cuanto a las razones jurídicas; es posible afirmar que la evolución del derecho ha superado la visión inicial proclive a admitir solamente las firmas digitales. En ese sentido, el panorama jurídico es lo suficiente amplio como para dar validez a cualquier método de autenticación electrónica que esté acordado entre las partes o cuyo procedimiento cuente con algún marco procedimental. Así, se admiten las claves simétricas, tecnologías biométricas, firmas digitales emitidas por certificadores no licenciados, todas ellas con el valor jurídico de una firma electrónica susceptible de dar por satisfecho el requisito legal de "firma" como expresión del consentimiento de la persona. Debido a estas cuestiones, al profundo impacto que el uso de las comunicaciones móviles produce en las configuraciones sociales, y a estas nuevas respectivas dimensiones de tiempo y espacio, es muy importante el rol del derecho en este punto. En efecto, es necesario que las normas que aprueban los países respondan a esquemas internacionales, es decir abreven en fuentes

comunitarias o tratados internacionales que fijen criterios mínimos comunes, con un enfoque tecnológicamente neutro que las dote de la capacidad de mantener su vigencia a pesar del constante avance tecnológico. (Lorenzetti, Ricardo, *Comercio Electrónico. Documento, firma digital, contratos, daños, defensa del consumidor*, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, mayo 2001 citado por Rivolta, Mercedes, Tesis Maestría en Administración Pública "Infraestructura de Firma Digital Argentina: Factores que explicarían su escasa masividad a 10 años de implementación en el Estado", <http://www.academia.edu>).

Por otra parte, no sólo el derecho debe adaptarse a este proceso de transformación, debe tenerse presente además que deberemos cambiar nuestra forma de interpretar la realidad, en cuanto a la tecnología se refiere. El notario está acostumbrado a la interpretación de la norma y de sus institutos jurídicos, adoptando mientras estén vigentes, posturas mayoritarias o minoritarias, sin embargo, el avance tecnológico lo desafía en ese modo de pensar, se le adelanta a la norma y mucho más a su interpretación. Creemos que allí está la verdadera eficiencia. El cambio que supone la transformación tecnológica, requiere de una adecuación de la forma de pensar, comunicar y tomar decisiones estratégicas, en la esfera de actuación funcional individual, como así en el orden institucional. Solo para dar un ejemplo de ello, un sencillo "meme" es algo más que una figura, es la representación veloz de un pensamiento que suple a la oración. Los cambios resultan de un proceso de incorporación paulatino y evolutivo. La dirigencia en general y la notarial en especial, al insertar estos procesos advierte una resistencia a ellos, lo que es esperable y natural, pues el cambio siempre es dificultoso y supone salir de la "zona de confort", de lo ya intelectualmente aprehendido, pero debe constituirse pacientemente en un nexo entre la realidad que demanda el tiempo de maduración del proceso tecnológico y su implementación y enfáticamente debe defender los principios rectores del ejercicio de la función notarial cuando no hubieren de ser entendidos cabalmente por quienes detentan alguno de los poderes del Estado.

### III. ACTUACIONES NOTARIALES DIGITALES

El documento es una representación que permite fijar en el tiempo un hecho, un acto o un contrato, siendo sus elementos: el soporte físico, su autor intelectual y su contenido. El documento notarial tiene la calidad de instrumento público, al reconocer su autoría en el notario, en ejercicio de sus funciones, dentro de los límites de sus competencias y bajo las formalidades impuestas por la ley.

El Código Civil velezano no receptó al documento digital. Ello se produjo en nuestro derecho con la sanción de la Ley de Firma Digital (FD) 25.506 del 14 de noviembre de 2001, aún vigente, que confiere eficacia jurídica al documento digital, permitiendo la creación de documentos digitales de primera generación y además digitalizar documentos contenidos en otro soporte, que representan actos o hechos, los que firmados digitalmente tendrán el valor probatorio que la misma ley les confiere, equiparando la firma digital a la firma manuscrita, como requisito de validez de los actos.

El Código Civil y Comercial aprobado el 1 de octubre del año 2014, mediante Ley 26.994 incorpora el documento digital haciendo las siguientes referencias:

I) La expresión escrita se puede hacer constar en cualquier soporte, siempre que su contenido sea representado con texto inteligible, aunque su lectura exija medios técnicos (art. 286 CCyC);

II) La firma prueba la autoría de la declaración de voluntad expresada en el texto. En los instrumentos generados por medios electrónicos, el requisito de la firma de una persona queda satisfecho, si se utiliza una firma digital que asegure indubitablemente la autoría e integridad del instrumento (art. 288 CCyC);

III) 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, correspondiendo 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 (art. 300 CCyC);

IV) El escribano debe dar copia o testimonio de la escritura a las partes; y ese instrumento puede ser obtenido por cualquier medio de reproducción que asegure su permanencia indeleble, conforme a las reglamentaciones locales (art. 308 CCyC).

La realidad ha mudado y así al tradicional soporte papel se ha incorporado el soporte digital. De la tradicional distinción de instrumentos públicos y privados del Código Civil, más la incorporación doctrinaria de la categoría de instrumentos particulares firmados o no, arribamos a que los instrumentos pueden hacerse constar en cualquier soporte, siempre que su contenido sea representado con texto inteligible, aunque su lectura exija medios técnicos.

Estos preceptos fueron dictados en consonancia con las prescripciones contenidas en la Ley 25.506 de Firma Digital cuyo art. 3 determina: "**Cuando la ley requiera una firma manuscrita, esa exigencia también queda satisfecha por una**

**firma digital.** En tanto que, el art. 6 de la Ley de FD: "Se entiende por documento digital a la representación digital de actos o hechos, con independencia del soporte utilizado para su fijación, almacenamiento o archivo. **Un documento digital también satisface el requerimiento de escritura**".

El cambio del soporte documental en el que se plasme el ejercicio de la función notarial no implica modificación alguna respecto del ejercicio funcional, ni de los principios que la rigen.

El documento digital firmado digitalmente por un particular es un instrumento privado, mientras que el firmado electrónicamente es un instrumento particular no firmado, de acuerdo a la interpretación mayoritaria y armónica de los preceptos del CCyC y de la ley de FD.

La ley de FD no se refiere específicamente a un sistema informático, sino que postula lo que se conoce como neutralidad tecnológica, pero la asimila indirectamente al sistema de clave pública que permite validar su autoría.

El art. 2 de la ley FD determina que **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.

El art. 5 de la ley de FD establece que **se entiende por firma electrónica** al conjunto de datos electrónicos integrados, ligados o asociados de manera lógica a otros datos electrónicos, utilizado por el signatario como su medio de identificación, que carezca de alguno de los requisitos legales para ser considerada firma digital. En caso de ser desconocida la firma electrónica corresponde a quien la invoca acreditar su validez.

De estos conceptos se extrae que, quien desconoce una firma digital debe cargar con la prueba de ello, en tanto que para el caso de firma electrónica la presunción se invierte y es el firmante quien en caso de impugnación corre con la carga de la prueba de su autoría.

La firma digital tiene el mismo valor probatorio que la firma autógrafa y en consecuencia presume la autoría de su titular, salvo prueba en contrario a rendir por quien la impugne.

La presunción de autoría que otorga la misma ley a la firma digital no implica considerarla como una firma auténtica, en virtud de que el dispositivo de creación de la firma digital -por el momento token- es escindible de su titular. Esta presunción de autoría se fundamenta en dos razones: 1) el otorgamiento de la firma digital

al ciudadano, que realiza el Estado a través de la autoridad certificante asegura que el dispositivo digital se otorgue a quien dice ser su titular; II) la necesidad de enlazar jurídicamente el dispositivo con el titular, dado que en el caso de la firma autógrafa por su carácter inescindible de su titular, no requiere de ello. Sin embargo, esa presunción legal de autoría, que admite prueba en contrario sin necesidad de querrela de falsedad, no enerva la calidad de instrumento privado del documento al que accede.

De este modo, el art. 288 CCyC al igual que la Ley de FD, permiten la firma de las partes o del oficial público a través de su modalidad digital, para los instrumentos en soporte digital, asimilando de esta manera los efectos de la firma ológrafa a los de la firma digital.

Ahora bien, la intervención notarial permite asegurar que la firma digital y la clave del titular fue puesta en presencia del notario, sin perjuicio del ejercicio de las demás operaciones de ejercicio funcional, la que en ese caso no puede ser desconocida, salvo querrela de falsedad.

La certificación de la firma digital consiste en la atestación por parte del Notario de que la firma digital ha sido puesta en su presencia, previa acreditación de su identidad conforme la ley de fondo (art. 306 del CCyC) y ley local (art. 126 del Reglamento Notarial Decreto 3887) así como de la validez de la clave que contiene el certificado digital correspondiente al firmante y del hecho de que el documento que suscribe responde a su libre voluntad sin vicios, asegurando que el mismo no es contrario al ordenamiento jurídico (art. 174 Ley 9020).

Por su parte, en cuanto a las escrituras públicas y la posibilidad de implementar el protocolo digital, entendemos e interpretamos que su definición y alcances requieren de una adecuación normativa de la ley de fondo y local. Definición que no es pacífica, pero un pequeño puñado de normas sustantivas fundamentan nuestra interpretación en sentido negativo. En ese orden, el art. 301 del CCyC exige para el otorgamiento de la escritura la presencia ante el notario de los comparecientes en inmediación, si bien se admite en caso de pluralidad de otorgantes, siempre que no hubiere entrega de valores y sin modificación de su contenido que, la escritura sea suscripta por ellos, en distintas horas del mismo día. Por ello y por el momento, constituyen un obstáculo legal los **principios de unidad de acto e intermediación** en la instrumentación a través del protocolo digital o documento público electrónico. Igual suerte corre, la competencia territorial del notario, pues el escenario digital no tiene barreras en cuanto al lugar de su otorgamiento, pues el ciberespacio no admite límites territoriales de competencias. Asimismo se erige como valladar la exigencia de que el notario salve de **puño y letra** y antes de la firma, las enmiendas, testados, interlineados o modificaciones en partes esenciales de su texto (art. 305

inc. e CCyC y art. 138 Ley 9020), actividad funcional impracticable en el ámbito digital, pues justamente la exigencia legal que sea de su puño y letra constituye un recaudo de seguridad. Solo baste imaginar que, para una mínima corrección o salvado será necesaria una escritura digital rectificativa. Del mismo modo, el art. 299 del CCyC referido a las escrituras públicas definiéndolas como instrumento matriz **extendido** en el protocolo, refiere al concepto de escribirlo o plasmarlo materialmente. Por lo que de una interpretación integradora con el ámbito digital, pareciera carecerse de una directriz normativa que lo admitiera. Aún frente al escenario de una hermenéutica amplia, que sostenga que no existe impedimento legal en las normas de fondo citadas, en orden a admitir la viabilidad de un protocolo notarial digital, lo que se requerirá indefectiblemente, es la adecuación de la normativa de nuestra legislación local.

Por otra y por el momento, en orden a la seguridad jurídica, no resulta conveniente la implementación del protocolo notarial digital, pues la firma ológrafa permite una pericia plena y amplia de las condiciones intelectuales del firmante. Con prudente criterio, el protocolo será el último de los documentos en pasar al soporte digital, procurando mientras, observar las experiencias que a nivel internacional nos aporten los Notariados que ya han comenzado este proceso, tal el caso de Francia (Tele@ cte) en el cual el requirente no coloca su firma digital en el archivo del protocolo digital, sino que estampa su firma ológrafa en una tableta en presencia del notario. Aún antes, de dar cabida al protocolo digital, debe preverse la existencia de documentos mixtos transitorios, entre la velocidad del patrón tecnológico y su adaptación a situaciones prácticas.

No ocurre lo mismo con los testimonios o copias, en donde perfectamente es posible, aun sin modificación normativa, su expedición en soporte digital, pues allí solo interviene la actividad fedataria del notario, quien digitaliza el documento público en soporte papel por reproducción del contenido o de la imagen -igual que lo hace con el soporte papel a la fecha- y extiende el testimonio digital -en cualesquiera de sus formas- elaborando un documento público electrónico de segunda generación, pues el art. 308 del CCyC permite que se lo extienda en cualquier "medio de reproducción que asegure su permanencia indeleble" delegando en la reglamentación local su forma y modo de expedición (arts. 166 a 169 Ley 9020). En consecuencia, la expedición del testimonio digital se realizará mediante la utilización de los folios digitales aprobados por nuestra institución, como elemento oficial y estandarizado, al igual que en los folios soporte papel, con los recaudos de seguridad que ellos contienen plasmados, sumado a la garantía de eficiencia tecnológica.



En consonancia con ello, el 18 de febrero de 2018 el Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires aprueba el "Reglamento de Actuación Notarial en Soporte Digital" con la competencia que le otorga el art. 100 inc. 4 de la Ley 9020, para dictar resoluciones de carácter general tendientes a una mayor eficacia del servicio notarial y de conformidad a la facultad prevista en el art. 134 inc. IV de la ley citada, que permite que dentro de los requisitos generales de los documentos notariales, pueda determinar, además de los ya existentes, otros procedimientos gráficos y las condiciones para su empleo y adaptación cuidando que quede garantida la conservación de la grafía. De los considerandos del citado Reglamento surge que el mismo se dicta "con la finalidad de contemplar la existencia y consecuente reglamentación de instrumentos públicos notariales modernos con la adecuación a las nuevas tecnologías, resultando conveniente anticiparse a un futuro en que cada ciudadano cuente con su firma digital, dejando previsto en el Reglamento la posibilidad de certificar la firma digital de los particulares a través de la actuación del notario en soporte digital". Al respecto puede consultarse el micrositio de FD en la página web del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, habiendo sido nuestra institución pionera en la implementación de las plataformas para generar y adquirir los folios digitales y firmarlos digitalmente por el notario con la respectiva firma de proceso, a través de las cuales queda acreditada la habilitación para el ejercicio de la función por parte del Notario al momento de la adquisición de los mismos y de la vigencia de su certificado de firma digital.

A tal efecto, el testimonio deberá extenderse en un Folio de Actuación Digital, pudiendo realizarse íntegramente en los folios de actuación digital, por reproducción del contenido intelectual de la escritura matriz, conteniendo el último de los folios la cláusula final prevista en los arts. 167 y 168 de la Ley 9020 y arts. 114 y 115 del Reglamento Notarial Decreto 3887/98; o podrá realizarse por reproducción mediante la obtención de la imagen digital (scanner) de la escritura matriz, conteniendo el Folio de Actuación Digital únicamente la cláusula final citada. En ambos casos, el documento digital deberá contener la firma digital del notario interviniente.

En consecuencia, por los fundamentos normativos reseñados, acompañados del soporte técnico implementado, es que las copias o testimonios de las escrituras matrices podrán plasmarse en soporte digital.

En lo atinente a las actas notariales y dado que están sujetas a iguales recaudos que las escrituras, conforme los arts. 158 Ley 9020 y 311 del CCyC y con las modificaciones que ellos establecen, no estando ellas sujetas "a unidad de acto y redacción,... pudiendo separarse en dos o más partes o diligencias, siguiendo el orden cronológico" entendemos posible que el requerimiento conste en facción

protocolar papel, en tanto la diligencia pueda constar en soporte digital, de lo que dará cuenta el mismo requerimiento incorporando de este modo el uso de todo tipo de tecnología de la información y comunicaciones (TICs) en orden a facilitar la prueba de los hechos y actos materia de autenticación. Entendemos que actualmente no hay obstáculo legal alguno a que la diligencia en las actas notariales con requerimiento en facción protocolar soporte papel, puedan ser extendidas en soporte digital, resultando de gran practicidad en la constatación de todo tipo de hechos, actos, reuniones presenciales o a distancia de órganos societarios de gobierno y administración, etc. Al respecto, puede consultarse el claro ejemplo que el Notario Rubén A. Lamber cita en "La expresión escrita y el soporte digital" (CAN 168, p. 14), de la vivencia propia conduciendo su automóvil que al detenerse en la senda peatonal para dar paso a la ambulancia, pero que por tal razón y al encender la luz roja del semáforo lo deja en una presunta infracción de tránsito, y que de ser necesario constatar esa realidad, una fotografía lo dejaría en la situación de infractor, en tanto que no correría igual suerte si la misma realidad se plasmara en un video incorporado en un acta notarial. Recomendamos la lectura de las tres entregas del trabajo mencionado, solo disponible en soporte papel, CAN 166, 167 y 168 año 2019.

En el caso de las certificaciones de copias digitales debe tenerse presente que el art. 11 del "Reglamento de Actuación Notarial en Soporte Digital" antes citado establece que tendrán una vigencia temporal de noventa (90) días corridos desde la fecha de su expedición, pudiendo el Comité Ejecutivo modificar este plazo con carácter general o para casos de excepción. Esta vigencia temporal, no prevista en otros ordenamientos digitales locales, le otorga un adecuado marco de seguridad frente a eventuales modificaciones o revocaciones que pudiera haber sufrido el documento materia de autenticación digital. Nótese como una adecuada reglamentación puede dar respuesta a una realidad práctica que hubiera podido pasar sencillamente inadvertida, omisión que ha desencadenado una fuerte crítica en otros notariados respecto de sus reglamentaciones locales.

En los casos de las notas marginales previstas en el art. 148 Ley 9020 el notario dejará constancia de la expedición del testimonio en los folios de actuación digital que al efecto individualizará como tales. Frente a ese escenario habría que pensar en la posibilidad de implementar tecnología blockchain, para la colocación de notas marginales en el archivo del protocolo digital. Blockchain es una herramienta tecnológica que ofrece un sistema de registro de datos digitales tecnológicamente seguro, con gran potencialidad, recomendado profundizar el estudio en cuanto a su utilización y aplicación.

De igual modo, es posible la incorporación de documentación habilitante digital al protocolo, teniendo en cuenta lo dispuesto en los arts. 300 y 307 del CCyC, y con iguales recaudos, adverbando en la actuación protocolar extendida en soporte papel de que el archivo digital coincide fielmente con el suministrado por la parte o en aquellos casos que así lo requiera con la validación al pertinente servicio web. Y así, en el caso de representación convencional, que el mismo se encuentra firmado digitalmente en debida forma y que no ha sufrido modificaciones o alteraciones; o bien en caso de representación legal, que se ha procedido a la verificación en línea del archivo digital suministrado al Notario. Recomendamos el estudio de cláusulas escriturarias y notas marginales sugeridas a esos fines, pues servirán de guía para el notario en futuras inspecciones protocolares y estudios de títulos.

Analizando los elementos esenciales que caracterizan a la función notarial, los aspectos constitutivos del documento y las características especiales del documento digital, en virtud de los nuevos requerimientos de la sociedad moderna, podemos afirmar que es posible y necesaria la incorporación de los documentos digitales, como un nuevo soporte documental, en el que se plasme el resultado de la actuación notarial.

Las herramientas tecnológicas aconsejan complementar la preservación de los protocolos mediante su digitalización, que dará como resultado un documento digital con valor probatorio y eficacia perdurable en el tiempo, con mayores beneficios para la guarda y funcionalidad de la actividad notarial que permitirá en un futuro próximo el estudio de título integral en forma digital, sin perjuicio del mantenimiento del sistema actual de solicitud de copias digitales al Archivo de Protocolos de nuestro Colegio.

Se aconseja la profundización en el estudio de las implicancias de las nuevas tecnologías en el mundo jurídico, poniendo atención en su impacto en los derechos personalísimos, el derecho de identidad y el derecho al olvido, el domicilio y residencia electrónico y su vinculación con el derecho tributario y el derecho hereditario con especial énfasis en los bienes digitales.

Del mismo modo resultará necesario que el Colegio de Escribanos cree un Registro Especial de Registración de Títulos Valores vinculados a nivel nacional a través de un centro de información, que utilicen una infraestructura informática estandarizada común a todas las demarcaciones de nuestro país, dado que el CCyC admite la desmaterialización de los títulos valores y habilita al notariado a intervenir en la constitución, transmisión y registro de gravámenes, secuestros, medidas precautorias y cualquier otra afectación de los derechos conferidos por el título valor (art. 1850 del CCyC). Recomendamos el estudio y profundización de esta incumbencia.

### IV.

#### LA IRRUPCIÓN LEGISLATIVA DEL PROTOCOLO DIGITAL. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA Y SU FORMA DIGITAL

La Ley 27.349 sancionada el 29 de marzo de 2017 tiene por objeto apoyar la actividad emprendedora en el país. En su título III, arts. 34 a 62, crea un nuevo tipo societario por fuera de la Ley General de Sociedades, dando nacimiento a la Sociedad por Acciones Simplificada, estructura jurídica innovadora que viene a romper tradiciones jurídicas arraigadas. La unipersonalidad, el objeto plural, la simplificación de trámites y procedimientos en su constitución y funcionamiento, entre otros. Fue pensada para favorecer a los emprendedores de "garage", jóvenes "millennials" acostumbrados a actuar en el mundo digital, con grandes ideas pero sin recursos para armar una estructura y menos para financiar sus proyectos.

El proyecto de ley que recepciona a la SAS en nuestro país, fue elaborado por el Ministerio de Producción Hacienda y Finanzas Públicas y la Jefatura de Gabinete de Ministros, a raíz del pedido formulado por la Asociación de Emprendedores de Argentina (ASEA) quienes se hicieron eco del informe "Doing Business" (Haciendo Negocios) elaborado anualmente por el Banco Mundial que señalaba que nuestro país se encontraba en el puesto 157 sobre 189 países en el ranking que mide la facilidad para la apertura de empresas en cada lugar.

Su finalidad aparece definida por los autores del proyecto al sostener que la empresa SAS "permitirá recortar costos y tiempos y, en consecuencia, reducir la informalidad, a la vez que ayudará a una mayor recaudación fiscal, como consecuencia de la incorporación de nuevas empresas y la generación del empleo formal". El Secretario Legal y Técnico de Presidencia, Pablo Clusellas, sostuvo que "la tecnología es la herramienta que tiene enorme eficacia para transformar la Administración Pública. Como Estado tenemos que generar confianza para que la gente se anime a emprender y hacerles más simple el camino de entrada". Además, el Secretario de Modernización Administrativa, Eduardo Martelli, afirmó: "Estamos yendo aceleradamente a un Estado totalmente despapelizado, trabajando con 23 ministerios y más de 80 organismos; ya hay 1800 trámites que operan en electrónico, 23 millones de documentos, más de 2 millones y medio de expedientes digitalizados. La SAS es un emblema de que hay otro mundo posible que significa ahorro en tiempo, esfuerzo y más transparencia". Las cifras mencionadas pueden actualizarse a la fecha en el portal: <https://www.argentina.gob.ar/modernizacion>.

Introduce la novedad legislativa del documento notarial digital en su art. 59 el que ha motivado el estudio y adecuaciones de las normas reglamentarias de la actividad notarial a nivel local permitiendo la posibilidad de creación de los folios de actuación notarial en soporte digital, al que ya hemos hecho referencia.

Así textualmente su art. 59 bajo el título "Poderes electrónicos" dice: "El estatuto de la SAS, sus modificatorias y los poderes y revocaciones que otorguen sus representantes podrán ser otorgados en protocolo notarial electrónico. Aun habiéndose otorgado en soporte papel, su primera copia deberá expedirse en forma digital con firma digital del autorizante. En dichos casos, la inscripción en el Registro Público que corresponda será exclusivamente en forma electrónica".

En este sentido, es la primera ley en nuestro orden jurídico que menciona el protocolo notarial electrónico, hoy inexistente, resultando facultativo su uso para los casos mencionados e imponiendo el soporte digital en forma obligatoria para la expedición de la primera copia.

En igual forma su art. 35, bajo el título "Requisitos para su constitución", prevé no solamente la posibilidad de constitución de esta sociedad por instrumento público o privado, sino que textualmente dice: "La SAS podrá constituirse por medios digitales con firma digital, y de acuerdo a la reglamentación que a tal efecto se dicte. En estos supuestos, el instrumento deberá ser remitido a los fines de su inscripción al Registro Público correspondiente en el formato de archivo digital que oportunamente se establezca".

El documento electrónico portante de la constitución de la SAS deberá contar con las firmas digitales de sus otorgantes, de acuerdo a la definición y característica que establece el art. 2 de la Ley de FD.

Atento a que la mayor parte de los ciudadanos carecen de firma digital, dada su falta de difusión masiva, solo aplicable a la fecha a las autoridades gubernamentales, judiciales y notariales, al optarse por el empleo de medios digitales, el instrumento constitutivo deberá ser suscripto en forma ológrafa. En caso de haber optado por el instrumento privado deberá ser suscripto en forma ológrafa por los constituyentes y sus firmas certificadas notarialmente. En caso de otorgarse por escritura publica la misma será suscripta en forma ológrafa por los constituyentes y autorizada por el notario. En cualquiera de sus variantes (instrumento público o privado) el soporte papel se digitaliza y la colocación de la firma digital será realizada por el notario interviniente de acuerdo a las normas establecidas en la reglamentación local.

Para el caso de que alguno o todos los constituyentes tuvieran firma digital será conveniente su colocación frente a un notario. De este modo, el notario cer-

tificará que el procedimiento de la firma inserta en el documento constitutivo ha ocurrido en su presencia, de lo que dará fe, y que ha identificado a las personas que lo firman de acuerdo a las normas de fondo, asegurando que lo han llevado a cabo con pleno discernimiento, intención y libertad, en los términos del art. 260 del CCyC, para evitar así futuros litigios sobre la voluntariedad del acto otorgado. Asimismo podrá certificar la personería de los otorgantes cuando lo hacen en su carácter de representantes legales o voluntarios.

El art. 44 de la Ley establece, pero esta vez como único procedimiento impuesto, que en caso de aumento de capital de la SAS, las resoluciones adoptadas deberán remitirse al Registro Público por medios digitales a fin de comprobar el tracto registral.

En caso de que para su constitución se utilice el estatuto modelo, cuya descarga está disponible en la Plataforma de Trámites a Distancia (TAD), la sociedad será inscripta en el Registro Público en el plazo de 24 horas como "sociedad express", tomando partido el legislador por imponer las cláusulas estandarizadas para su constitución, de modo tal que la autonomía de voluntad y libertad contractual propiciada solo pueda materializarse fuera del plazo de 24 horas.

Es de lamentar estas soluciones legislativas que ponen en la dificultad de decidir al o los socios constituyentes de tomar el camino exprés con imposición de cláusulas predispuestas bajo un modelo proyectado o la del derrotero de un trámite ordinario de constitución, saliendo del esquema previsto.

La simplificación de tramites en beneficio del ciudadano no debiera venir de la mano de cláusulas predispuestas en contratos modelo en los cuales coloca su firma digital sin ningún recaudo de seguridad, dado que la constitución es posible contando al menos el último de los socios con firma digital.

Respecto de los poderes y sus revocaciones que otorguen los representantes de la SAS el art. 59 establece que podrán ser otorgados en protocolo notarial electrónico pero que aun habiéndose otorgado en soporte papel, su primera copia deberá expedirse en forma digital con firma digital del notario autorizante.

Aconsejamos que resultará conveniente que el Colegio de Escribanos cree un Registro Especial de Poderes Digitales y sus Revocaciones vinculados a nivel nacional a través de un centro de información, que utilicen una infraestructura informática estandarizada común a todas las demarcaciones de nuestro país, dado que la Ley 27.349 impone la obligatoriedad del soporte digital para su expedición en caso de tratarse de este tipo social, previéndose su extensión a otros casos facultativos, la que resultará de una sencilla implementación pues para cumplir con dicha expedición es necesario y obligatorio, como vimos, realizarla a través de la plataforma tecnológica prevista al efecto, la que ya contiene el documento digital

embebido que será materia de registraci3n. Recomendamos el estudio de esta sugerencia por el 1rea t1cnica institucional correspondiente y comisiones asesoras.

### **V.** **PLATAFORMA TR1MITES A DISTANCIA**

El decreto 434/16 del 02 de marzo de 2016 referido al Plan de Modernizaci3n del Estado y el decreto 1063/16 del 7 de abril de 2016 que aprueba la implementaci3n de la Plataforma de Tr1mites a Distancia en el 1mbito nacional, integrada por el m3dulo "Tr1mites a Distancia" (TAD) del Sistema de Gesti3n Documental Electr3nica (GDE) permite hoy disponer de una plataforma de gesti3n de expedientes y administraci3n electr3nica, que incluye la compatibilidad y optimizaci3n de los procedimientos internos de gesti3n, reemplazando los expedientes en papel por expedientes electr3nicos, integrados en su totalidad por documentos digitales, para lograr la despapelizaci3n de la Administraci3n P3blica tal como lo prev1 la ley de firma digital.

La necesidad de reemplazar el expediente en papel por el expediente electr3nico, requiere de un sistema electr3nico de gesti3n documental que contenga y administre todas las reglas para generar y almacenar digitalmente documentos oficiales electr3nicos, incluyendo funciones tales como generaci3n, comunicaci3n, firma individual y firma conjunta entre funcionarios, guarda y conservaci3n, b3squedas por contenido, niveles de acceso, asignaci3n de fecha y hora, y otras funcionalidades que garanticen la disponibilidad de la documentaci3n oficial.

El objetivo de la Administraci3n P3blica Nacional en el cumplimiento del Plan de Modernizaci3n del Estado, es el de "facilitar a los usuarios acceder a la plataforma digital de informaci3n y servicios administrativos, ampliando los medios de vinculaci3n existentes y facilitando la gesti3n de tr1mites a distancia".

En consonancia, el Programa denominado "Pa1s Digital" impulsado por el Ministerio de Infraestructura de la Naci3n consiste en un dise1o estructurado de actividades que busca mejorar la capacidad del Estado para atender en forma r1pida y eficiente las necesidades de los ciudadanos. Este programa da cobertura planificada al programa de Tr1mites a Distancia y a la posibilidad de mejorar el acceso a la informaci3n p3blica. Pero sin duda, el aspecto m1s importante del programa es aqu1 que, por medio del Plan Pa1s Digital, "busca extender el acceso a Internet a todo el pa1s, ya que, actualmente, en gran parte de nuestro pa1s los niveles de conectividad son bajos o nulos" tal como reza la frase en ocasi3n de su presentaci3n.

Así, el Ministerio de Modernización, a través de la Secretaría de Trámites a Distancia, se ha comprometido a dar prioridad en su plan extensivo de conectividad digital, a la realización de las obras de infraestructura necesarias para que aquellas localidades en donde se preste el servicio notarial cuenten con medios de acceso eficientes a la red internet, posibilitando así, entre otras cosas, un adecuado ingreso de todo el notariado a la Plataforma de Trámites a Distancia.

El expediente electrónico no funciona como una compilación de documentos agregados, al modo del expediente papel, sino que constituye un continente de referencias a punteros de localización de documentos electrónicos, indizados en una base de datos. Un documento electrónico nunca se incorpora a un expediente, sino que solamente se lo localiza en un repositorio de datos al cual tienen acceso distintas actuaciones electrónicas a través de su identificación en la base de datos. El documento es usado por referencia y no por agregación, lo cual no constituye un inconveniente, sin embargo si el documento electrónico utilizado sufriera una modificación a lo largo del tiempo (revocación de un poder o autorización conferida en formato digital) se crea una discordancia entre la realidad actual y el documento digital original, para lo cual será necesario adoptar medidas que protejan no sólo la seguridad del tráfico de documentos digitales sino la necesidad de contemplar su vigencia, planteando eventualmente plazos de validez del archivo digital original. Creemos que adecuadas reglamentaciones con plazos de vigencia para el documento digital y registraciones de archivos con emplazamiento del contenido del documento digital que lo publicita constituyen eficaces herramientas que contribuyen a generar seguridad jurídica.

Consideramos que el Colegio de Escribanos debe continuar como Autoridad de Registro en los términos de la Ley de FS, a efectos de permitirle a sus colegiados contar con los pertinentes certificados digitales, ello es posible en virtud de que el art. 14 del decreto 1063/16 modifica la redacción originaria del art. 36 del decreto 2628/02, reglamentario de la ley de FS, incorporando el siguiente párrafo: "Los certificadores licenciados de organismos públicos podrán constituir Autoridades de Registro pertenecientes al sector privado, previa autorización de la Secretaría de Modernización Administrativa del Ministerio de Modernización". Esta modificación ha permitido que un certificador licenciado de organismos públicos como es la Oficina Nacional de Tecnologías de la Información (ONTI) conceda la facultad de investir a los colegios de escribanos como autoridades de registro de los certificados de firma digital emitidos para los escribanos de cada jurisdicción.



## **VI.**

### **EL DECRETO 182/19 REGLAMENTARIO DE LA LEY DE FIRMA DIGITAL. SU INCIDENCIA EN LA FUNCIÓN NOTARIAL: PODERES POR TAD. LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE CONFIANZA O TERCERO DE CONFIANZA PREVISTOS EN EL DECRETO 182/19**

#### **A) EL DECRETO 182/19 REGLAMENTARIO DE LA LEY DE FIRMA DIGITAL. SU INCIDENCIA EN LA FUNCIÓN NOTARIAL: PODERES POR TAD**

El Decreto 182/2019, publicado en el Boletín Oficial el 12 de marzo de 2019, reglamenta la Ley de FD la que a su vez fue modificada por la Ley 27.446 de simplificación y desburocratización de la Administración Pública Nacional.

Según sus considerandos su principal fundamento radica en la desactualización de la reglamentación de la Ley de FD como consecuencia de la modificación instrumentada por la Ley 27.446. Sin embargo, la norma avanza también sobre algunas cuestiones sustanciales como veremos.

El art. 3 del Decreto 182/2019 determina: "Cuando una norma requiera la formalidad de escritura pública para otorgar poderes generales o particulares, para diligenciar actuaciones, interponer recursos administrativos, realizar trámites, formular peticiones o solicitar inscripciones, dicho requisito se considera satisfecho mediante el apoderamiento realizado por el interesado en la plataforma de Trámites a Distancia (TAD) del Sistema de Gestión Documental Electrónica-GDE, salvo disposición legal en contrario".

El art. 2 del Anexo del Decreto 182/2019, respecto de los efectos de la firma digital, dice: "La firma digital de un documento electrónico satisface el requisito de certificación de firma establecido para la firma ológrafa".

Como hemos visto la Ley de FD (art. 3) homologa los efectos de la firma digital con la firma autógrafa al establecer que: "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". Además la Ley de FD (art. 5) otorga la presunción de autoría de la firma digital inserta en un documento, salvo prueba en contrario.

De este modo, queda más que claro que, de ninguna de las disposiciones de la ley en sentido amplio (FD o CCyC), surge que la firma digital quede equiparada a

una firma debidamente autenticada o certificada notarialmente. Por el contrario, la Ley especial (FD) la equipara a la firma autógrafa.

Veamos como el art. 3 y el art. 2 del Anexo ambos del Decreto 182/2019 avanzan y contrarían por vía reglamentaria el ordenamiento jurídico vigente.

En primer lugar, y en cuanto a la forma de los poderes referidos en el art. 3 del Decreto, cabe sostener que la Ley de FD, no se refiere a poderes otorgados mediante escritura pública en cualquier soporte, ello es resorte exclusivo de la legislación de fondo. Por lo que, en modo alguno el Decreto puede avanzar sobre las prescripciones en la materia legisladas en el CCyC y menos aún frente al silencio de la Ley de FD objeto de reglamentación. Por otra parte, se puede afirmar que no todos los instrumentos que la Administración Pública emite u otorga tiene el carácter de instrumentos públicos, razón por la cual la existencia del documento digital en la plataforma TAD no le otorga la eficacia de ese carácter. En ese sentido el art. 3 del Decreto 182 es contrario a los arts. 363 y 1017 del CCyC referidos al apoderamiento y los contratos que deben ser otorgados por escritura pública.

En segundo lugar, la equivalencia funcional entre firma digital y la firma ológrafa certificada, que establece el art. 2 del Anexo del Decreto contraviene el art. 3 de la Ley de FD, pues su equiparación legal lo es con la firma autógrafa, pretendiendo "subirle el precio" a la FD por intereses de política económica orientados a generar transacciones más rápidas, sencillas y económicas, que como tal -como política de Estado- no admite cuestionamiento, no ocurriendo lo propio desde la preceptiva legal.

Sin embargo, y a pesar de la equiparación legal entre FD y firma autógrafa, se ha sostenido que: "la equivalencia referida no es realmente tal, porque la firma digital supera sustancialmente a la firma ológrafa en sus efectos. En este sentido, se ha afirmado que la firma digital ostenta efectos propios de un instrumento público, pues las presunciones de autoría e integridad de los arts. 7° y 8° de la LFD le otorgan plena fe hasta que se demuestre lo contrario" (Mora, Santiago J., "Documento Digital, Firma Electrónica y Digital", en Diario La Ley, 31/12/13, 1). No coincidimos con esta interpretación y menos aún con aquella que tienda por vía reglamentaria a satisfacer intereses en desmedro de claras previsiones legales. Es evidente que el Estado no puede preconizar soluciones digitales confiables y seguras, apoyados en una reglamentación que incumple la norma, pues la confianza que intenta se ve desnaturalizada por la propia actitud administrativa.

La equiparación legal que le otorga el decreto a la FD con la firma autógrafa notarialmente certificada, es contraria a la ley de FD que la equipara exclusivamente a la firma autógrafa. La aposición de la FD por la escindibilidad del dispositivo

token o la colocación de la clave privada en la FD remota, no cuenta con el nivel de seguridad y confianza que le otorga la intervención de un oficial público que asegura la validez y eficacia del acto, negocio o contrato al que accede, respecto del cual no solo le hace asumir su autoría sino imputarle las consecuencias jurídicas con la responsabilidad que el ordenamiento imponga, tal como ya se adelantara.

La firma digital puede ser colocada por otro que no fuere su titular, a diferencia de la ológrafa, y no sólo ello pueda acontecer mediante un acto en el cual se ejerza violencia sobre el mismo, sino que voluntariamente pueda ser concedida a otra persona la clave o el dispositivo, quien podría generar la misma sin la intervención del titular. Por tal motivo, la ley le otorga la misma presunción de autoría que a la firma ológrafa, pero en modo alguno la equipara a la firma notarialmente certificada.

La firma autógrafa podrá ser desconocida al igual que la digital. Miles de contratos a diario circulan en soporte papel y con firma autógrafa y no son desconocidos. Igual razonamiento puede aplicarse al soporte y firma digital. En ambos casos, el desconocimiento en sede judicial no requiere de querrela de falsedad, sino de la prueba convincente de su no autoría. La presunción legal de autoría de la FD en modo alguno permite atribuirle la calidad de firma autenticada, la que tiene el valor de instrumento público al igual que la sentencia que declare legalmente reconocida una firma autógrafa.

El art. 3 del Decreto 182/2019 y el art. 2 de su respectivo Anexo por las consideraciones expresadas -modifican el CCyC y la propia ley de FD- sino que además resultan violatorios del art. 99 de la Constitución Nacional por el cual se faculta al Poder Ejecutivo a dictar reglamentos para la ejecución de las leyes y establece como límite infranqueable la alteración de los derechos que se reglamenten. En igual sentido, el art. 28 de nuestra Carta Magna expresa: "Los principios, garantías y derechos reconocidos en los anteriores artículos no podrán ser alterados por las leyes que reglamenten su ejercicio".

Por ello el Decreto avanza sobre las facultades constitucionales reservadas al legislador, emitiendo el poder ejecutivo una disposición de carácter legislativo, a la que le corresponde la sanción de nulidad, pues el Poder Ejecutivo no puede, bajo el pretexto de ejercer su facultad reglamentaria, sustituir al legislador y dictar la ley. En consecuencia, asimilar la firma digital a la firma autenticada, bajo la pretensión de simplificar los trámites, controvierte los principios de legalidad, seguridad y la doctrina de los actos propios también aplicable a los de gobierno, desconociendo la función notarial en cuanto a la certificación de firmas, que el propio orden jurídico tiene ya previsto y legislado. La función notarial en el proceso de certificación de firmas se apoya no solo en la presencia física del firmante ante él, sino además en

el debido asesoramiento brindado, el discernimiento del firmante, la legitimación para el acto que realiza y su configuración y encuadre legal y técnico.

Los propios considerandos del Decreto dicen: "Que la creación de un clima de confianza en el entorno digital es esencial para el desarrollo económico y social, por lo que resulta conveniente reforzar la confianza de las transacciones electrónicas seguras entre los ciudadanos, las empresas y la Administración Pública e incrementar, en consecuencia, la economía digital, la prestación de servicios en línea públicos y privados y el comercio electrónico". Por lo que no puede haber "transacciones seguras entre los ciudadanos" que tengan por fundamento normativo una reglamentación que contradice expresas disposiciones del CCyC y de la Ley de FD. Y así resulta que, la ley impone a todos los actos civiles y comerciales de mayor trascendencia de los ciudadanos un adecuado marco de seguridad que la reglamentación intenta desviar.

No hay duda de que el proceso tecnológico debe abordarse, pero no bajo la condición de violentar la propia ley, sobre todo cuando el notariado cuenta con las herramientas para ello y puede sumarse a ese proceso, como ha acontecido tiempo atrás en otros países, por lo que el notariado no compite con la tecnología, la aborda y puede constituirse en aliado fundamental del Estado para su implementación.

No existe autoría indubitable en la creación de la firma digital, en tanto la propia ley de la materia, solamente presume la autoría, admitiendo prueba en contrario. Por tal motivo, todo documento firmado digitalmente queda equiparado a un instrumento privado firmado de modo ológrafo o manuscrito. No puede ser asimilado al instrumento privado firmado ante notario, quien autentica la firma, y mucho menos al instrumento público.

### **B) LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE CONFIANZA O TERCERO DE CONFIANZA PREVISTOS EN EL DECRETO 182/19**

El Decreto 182/18 establece además los componentes de la infraestructura de la firma digital y así encontramos: a) la autoridad certificante raíz de la República Argentina; b) el Ente Licenciante; c) los certificadores licenciados; d) las autoridades de sello de tiempo; e) los suscriptores de los certificados; f) los terceros usuarios; g) los certificadores reconocidos por la Autoridad de Aplicación; h) el Organismo Auditante; i) los prestadores de servicios de confianza.

La mayor jerarquía de la Infraestructura de Firma Digital es la Autoridad Certificante Raíz, bajo la órbita de la Secretaría de Modernización Administrativa de la

Nación, su tarea es emitir los certificados digitales a los certificadores licenciados, una vez aprobado su licenciamiento.

Estos certificadores licenciados tendrán la responsabilidad de emitir los certificados digitales, que serán aquellos que permitirán a los usuarios insertar la firma digital al validar la identidad del firmante.

El art. 16 faculta al Ente Licenciante a establecer los procedimientos y demás condiciones para el reconocimiento de certificados emitidos por certificadores de otros países, lo que abre la puerta hacia la internacionalidad de la firma digital.

Por último, el decreto 182/19 reglamenta y arancela a los llamados "Prestadores de Servicios de Confianza" a los que el art. 36 define "Se entiende por Servicio de Confianza al servicio electrónico prestado por un tercero de confianza relativo a: 1. La conservación de archivos digitales. 2. La custodia de declaraciones de voluntad realizadas en formato electrónico, contratos electrónicos, y toda otra transacción que las partes decidan confiar a un tercero depositario. 3. La notificación fehaciente de documentos electrónicos. 4. El depósito de declaraciones de voluntad realizadas en formato electrónico. 5. La operación de cadenas de bloques para la conservación de documentos electrónicos, gestión de contratos inteligentes y otros servicios digitales. 6. Los servicios de autenticación electrónica. 7. Los servicios de identificación digital. 8. Otras prestaciones que determine el Ente Licenciante".

Y el art. 37 siguiente, sostiene que "podrán brindar servicios de confianza las personas humanas, jurídicas, consorcios, entes públicos, entes públicos no estatales, de acuerdo a los procedimientos, estándares y condiciones que determine la Secretaría de Modernización Administrativa de la Jefatura de Gabinete de Ministros".

**Los Servicios de Confianza**, nueva figura dentro de la Infraestructura de Firma Digital, son aquellos terceros, ya sean personas humanas o jurídicas, públicos o no que tengan a su cargo una tarea que se denomina "Servicios de Confianza", los que podrán consistir en un servicio electrónico de conservación de archivos digitales, custodia de declaraciones de voluntad realizadas en formato electrónico, notificación fehaciente de documentos electrónicos, entre otros.

La figura del tercero de confianza nace, en primer lugar, a raíz de la falta de confianza que las partes tienen, las unas en las otras, en sus relaciones jurídicas contractuales y electrónicas. O frente al caso de empresas o entes públicos o privados que recurren a tercerizar sus bases de datos a efectos de guarda de archivos de ellas, conservación y aún expedición de notificaciones de todo tipo. Ante esta circunstancia, y para el caso particular, la solución que ha encontrado la ley

española enseña Llopis desde su blog, es evitar dejar en mano de una de las dos partes la garantía y prueba de la celebración de un contrato, o de la existencia de un hecho acaecido virtualmente, por lo que se acude a crear una figura ajena a ambas, un tercero de confianza, para que reciba, custodie y ponga fecha a dicha prueba.

Luego, este instituto fue mutando, alejándose de la esfera contractual específica, y proclamándose de forma general en el campo de la certificación de contenidos existentes en la red, siendo que, en la actualidad, aplican mecanismos de seguridad como la firma electrónica, el sellado de tiempo y la custodia electrónica con el objeto de procurar certeza sobre aquellos documentos que certifican. (Un ejemplo de ello y en nuestro país toda la documentación relativa al comercio exterior).

Existen diversas páginas proveedoras de dichos servicios de confianza, por ejemplo SafeStamper de SafeCreative (sitio web: <https://www.safestamper.com/>) o EGarante (sitio web - <https://www.egarante.com/>) o firmaprofesional (sitio web: <https://www.firmaprofesional.com/esp/>) o Logalty (sitio web: <https://www.logalty.com/>) o escribanodigital (<https://www.escribanodigital.com/>).

Estos portales o prestadores son depositarios virtuales de un documento electrónico que alguna de las partes haya colocado bajo su órbita, en atención a determinados estándares de seguridad, con el objeto de procurar una mayor certeza (confianza) sobre el tenor del documento, pero que no controla la legalidad del contenido de los mismos.

La doctrina especializada entiende, descartando sus intereses al respecto, que no es necesario ni conveniente requerir una autorización del Estado para brindar servicios de almacenamiento de documentos digitales, servicios vinculados a la blockchain en general, ni servicios vinculados a la identificación de personas, entre otras cuestiones; ello, por cuanto todos esos servicios -en la generalidad de los casos- pueden prestarse perfectamente en la actualidad en base a la normativa preexistente, en función a la fortaleza de la tecnología que se utilice, y a partir del principio de que uno puede hacer todo lo que la ley no prohíba (art. 19, CN).

Si bien existen situaciones puntuales en los que resulta razonable que el Estado licencie la función del tercero de confianza. Un ejemplo de ello lo constituyen los títulos valores digitales. En esos casos, se sostuvo que existe la necesidad de garantizar de alguna manera la singularidad del título, que asegura que una persona que ya endosó un título valor, no lo vuelva a endosar en el futuro, resolviendo así el llamado "problema del doble gasto". Ello, por cuanto los documentos digita-

les firmados digitalmente pueden copiarse con facilidad, sin distinguir el original de la copia. Como solución a dicho problema, el derecho comparado propone la implementación de "sistemas de registro", permitiendo designar terceros de confianza para que anoten los mismos, identificando a sus tenedores y quien tiene en su poder la capacidad de disponer o cobrar cada título (Mora, Santiago J., "Letras de cambio, pagarés y cheques no cartulares, electrónicos o digitales", publicado en Revista Derecho y Nuevas Tecnologías (RDYNT), CETYS-UDESA, 2017-1).

Así muchos de estos servicios ya son prestados por el sector privado sin necesidad de regulación alguna por el Estado, sólo teniendo en cuenta lo que establecen los estándares internacionales o bien basándose en la confianza que implica el uso de la tecnología de criptografía asimétrica. De este modo el portal *escribanodigital* ya citado ofrece documento seguro, notificación certificada y demás soluciones para el procesamiento de documentos digitales, brindando servicios de notificación de deuda a los clientes de una de las empresas prestadoras de servicio de red de gas domiciliario más grande del conurbano norte de nuestra Provincia y de la ciudad Autónoma.

Y Guini en su artículo "Análisis y comentarios respecto de la derogación del Decreto Reglamentario N° 2628/02 de firma digital", publicado en elDial el 03/04/2019 ha sostenido claramente que: "no hay que perder de vista que los terceros de confianza en Argentina no otorgan fe pública como un escribano, ni confieren al documento el carácter de instrumento público, sólo podrían certificar y archivar el contenido de las declaraciones de voluntad de las partes o bien certificar la identidad de las partes, pero no son depositarios de fe pública, por lo que la intervención de una autoridad certificante no certifica ni otorga fe pública a un instrumento público ni transforma un instrumento privado en un instrumento público".

Por ello se propone que la implementación de los servicios de los prestadores de confianza cuente con una reglamentación eficaz, que los obligue a que en sus políticas comerciales no puedan utilizar nombres o designaciones que estén destinadas a confundir al consumidor de sus servicios o al público en general, previendo la imposibilidad de uso de términos como "escribano digital", "notario digital", "notaria digital" "fe pública digital" u otros que induzcan a error al destinatario de esos servicios, llevándolo al convencimiento de que otorgan autenticación al modo en que la ley tiene reservado para el ejercicio de la función notarial.

Por último el Decreto 182/19 es objeto de acciones judiciales tendientes a declarar su inconstitucionalidad, por distintos motivos de orden político pero con igual finalidad práctica, tanto por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires como por el Consejo Federal del Notariado Argentino acciones que tramitan

ante la Justicia en lo Civil y Comercial Federal, aún en etapa inicial de inscripción en el Registro de Procesos Colectivos.

En ese sentido esperamos que la reglamentación de la ley de FD a través de este decreto, no se constituya en un ariete del ejercicio de nuestra función, ni una división entre los intereses del notariado y los de la institución que nos representa, en claro convencimiento republicano que el poder judicial a través de éstos u otros fundamentos legales, otorgará la justa interpretación de la norma, para protección del interés de la sociedad, proveyendo en consecuencia y como reza la fórmula que de ordinario es insertada en los escritos judiciales, SERÁ JUSTICIA.

### **VII.**

#### **LAS RESOLUCIONES JUDICIALES DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES EN SOPORTE DIGITAL A PROPÓSITO DE SU DESPAPELIZACIÓN. SU INCIDENCIA EN EL ÁMBITO NOTARIAL**

La implementación del uso de tecnología en el ámbito del Poder Judicial de la Provincia de Buenos Aires se realizó mediante la reforma al Código Procesal relativa al tema de las notificaciones electrónicas y a través de normas reglamentarias de la Suprema Corte, referidas a la presentación de escritos judiciales.

Según la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, es atribución de la Suprema Corte "proponer en forma de proyecto las reformas de procedimiento y organización que sean compatibles con lo estatuido en esta Constitución y tiendan a mejorarla" (art. 165); es decir, en nuestro sistema constitucional, la Corte puede proponer reformas al procedimiento, pero no efectuarlas por su propia voluntad e iniciativa.

En este sentido el Supremo tribunal bonaerense señala -en fallo: Corte Sup., Fallos 320:319 y Fallos 320:326 y en referencia al Sistema de Presentaciones Electrónicas- que "lo primero que debe destacarse es que dicho Sistema, en la Provincia Buenos Aires, ha sido implementando no mediante una reforma legislativa del Código Procesal (a diferencia de lo que aconteció con el sistema de notificaciones -ver arts. 40, 143, 144 y concordantes CPCC, según Ley 14.142) sino mediante Acordadas y Resoluciones de la Suprema Corte de Justicia. Aquí, quizás, sería necesario meditar si la intención del legislador no fue implementar, solamente, una modificación en materia de notificaciones y dejar tal como estaba el Sistema



de Presentaciones. Con todo, no está en nosotros juzgar el acierto -o no- de tal implementación; y resulta incuestionable la necesidad de adaptar las tramitaciones procesales a las exigencias de los tiempos que corren, incluso teniendo en cuenta que difícilmente pueda tramitar un proceso digitalizado "a medias" (solo las notificaciones). Empero, y en lo que al caso respecta, parece razonable tener en cuenta las circunstancias antedichas para ponderar cómo el Sistema de Presentaciones opera en un contexto legal (el del CPCC) que se ha mantenido inmodificado a su respecto".

Haciendo historia puede señalarse que el Proyecto que luego se transformara en Código Civil y Comercial de la Nación, en su momento, tenía previsto en el segundo párrafo del art. 288 que "en los instrumentos generados por medios electrónicos, el requisito de la firma de una persona queda satisfecho si se utiliza UN MÉTODO que asegure RAZONABLEMENTE la autoría e inalterabilidad del instrumento"; vemos, así, una redacción muy similar a la del Proyecto de 1998. Sin embargo, el último párrafo del art. 288 que fue sancionado establece que "en los instrumentos generados por medios electrónicos, el requisito de la firma de una persona queda satisfecho si se utiliza UNA FIRMA DIGITAL, que asegure INDUBITABLEMENTE la autoría e integridad del instrumento".

Se cambia la referencia a "un método" por la alusión a "una firma digital" y el "razonablemente" por el "indubitadamente". Y así la doctrina ha admitido que el CCyC complementa la norma, modificando la aplicación de la Ley de FD al referir que el requisito de la firma de un documento electrónico queda satisfecho sólo si se utiliza exclusivamente una firma digital, que asegure indubitadamente la autoría e integridad del instrumento, negando tal carácter a los documentos que no cuentan con ella, que se convertirían en documentos "no firmados" (art. 287 CCyC), con las consecuencias que ello trae aparejado. La firma electrónica dejaría, entonces, de ser una firma.

Si bien la experiencia que viene desarrollando la Corte de la Provincia, más allá de que en su sitio web se la mencione tanto como "firma electrónica" y/o "firma digital", en realidad; jurídicamente hablando según la Ley de FD es un caso de "firma electrónica" y no de "firma digital" por lo que estos instrumentos entrarían en la categoría de "particulares no firmados".

Para describir la situación planteada citamos al portal <http://e-procesal.com/> Foro de Derecho Procesal Electrónico que reproduce el siguiente fallo: El Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 2 del Departamento Judicial de Azul, sienta jurisprudencia en el tema, puesto que con fecha 14 de septiembre de 2018, la Sala 1° de la Excelentísima Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de

Azul, en los autos caratulados "H. V. A Y OTRO/A C/ PODER JUDICIAL - SUPREMA CORTE DE JUSTICIA S/ DAÑOS Y PERJ", había devuelto el expediente a la instancia de origen, ante la advertencia de que existían varias resoluciones firmadas de manera electrónica únicamente. El fallo de Cámara indicaba lo siguiente: Arribados los autos a la Sala se advierte que, las resoluciones dictadas a lo largo del presente no se encuentran suscriptas por el magistrado de grado en los términos del art. 288 del CCyC, en tanto se trata de una firma electrónica, por lo que corresponde resolver en consecuencia. A estos efectos, se debe tener presente que la firma electrónica no reúne las condiciones de la Firma Digital en los términos de lo dispuesto por los arts. 2 y 5 de la Ley 25.506 y que por el momento, dicha firma digital no se encuentra implementada en el Departamento Judicial de Azul... Que respecto de la implementación progresiva del uso de la Firma Digital en los distintos departamentos judiciales de la provincia "cabe interpretar que el Superior en uso de sus facultades que le otorga el art. 164 de la Constitución de la Provincia, ha considerado oportuno postergar dicha formalidad para la siguiente etapa, lo que obliga en consecuencia a mantener el dictado de la resoluciones en el formato papel con las formas y recaudos que surgen de los arts. 160 y sigs. del CPCC... **Sin perjuicio de lo expuesto, se hace saber que atento la necesidad de adaptarse al cambio de paradigma que imponen los avances tecnológicos actuales y la implementación progresiva del expediente digital dispuesto por la Suprema Corte acorde las resoluciones precitadas, considerando que pueden haberse generado evidentes dudas o distintas interpretaciones en cuanto a los alcances que corresponde asignar a la "firma electrónica" en contraposición con la "firma digital" en el marco normativo vigente (art. 288 CCyC, Arts. 160/164 CPCC, Ac. 2514/1992, Ac. 3886/18, entre otras), esta Cámara ha dispuesto efectuar las consultas pertinentes a la SCBA. Consecuentemente, se RESUELVE:** Remitir las presentes actuaciones al Juzgado de origen a sus efectos y oportunamente, encomendar su elevación...

Llegado el expediente a la instancia originaria, con fecha 26 de septiembre de 2018, el Sr. Juez Titular del Juzgado en lo Civil y Comercial N° 2 de ese Departamento Judicial, se rehusó a cumplir lo que le fuera ordenado por la Alzada, sosteniendo la imposibilidad de hacerlo y argumenta así: "Azul, 26 de Septiembre de 2018... corresponde hacer saber la imposibilidad jurídica y pragmática de cumplir con lo requerido..y que se abren cuatro alternativas posibles, que serán analizadas a continuación y que -desde la óptica del Suscripto- impiden cumplir lo requerido. a) Nueva emisión de todos los pronunciamientos jurisdiccionales emitidos hasta aquí con su fecha originaria y suscripción actual con firma digital. b) Nueva emisión de todos los pronunciamientos jurisdiccionales emitidos hasta aquí con su fecha originaria y suscripción actual con firma ológrafa. c) Nueva emisión de todos

los pronunciamientos jurisdiccionales emitidos hasta aquí con fecha actual y suscripción actual con firma digital. d) Nueva emisión de todos los pronunciamientos jurisdiccionales emitidos hasta aquí con fecha actual y suscripción actual con firma ológrafa. Desagrega que las 4 alternativas no pueden ser cumplidas: 1) Porque de emitirlos pronunciamientos jurisdiccionales de esa forma alteraría sustancialmente la secuencia procesal o bien lo haría incurrir en falsedad. 2) Porque estaría emitiendo un nuevo pronunciamiento jurisdiccional con idéntico contenido a otro ya emitido y que aún subsiste, habiendo perdido jurisdicción con el recurso concedido. 3) Porque podría transgredir el principio contenido en el art. 58 del Código de Procedimientos, ya que "... por esta norma se asimilan los abogados en su ejercicio profesional a los magistrados en los que hace al trato que debe dispensárseles..." toda vez que debería exigir la suscripción electrónica con efectos de firma digital a los letrados mientras que seguiría emitiendo pronunciamientos jurisdiccionales impresos en papel y con firma ológrafa... A ello debe adicionarse que desde dicha perspectiva, se tornaría imposible continuar con el desarrollo del Plan de Generalización de la Oralidad en los Procesos Civiles, al que adhirió voluntariamente el Suscripto... por la Resolución SCBA 129/18 el que se refiere en torno a la videograbación de audiencias en el marco de la Generalización de la Oralidad en los procesos civiles "... el sistema capta y almacena, sincronizando imagen y sonido, todo lo que ocurre durante la audiencia, desde que la misma es abierta por el magistrado y hasta que el mismo la da por concluida. Una vez finalizado el acto, juez y secretario sellan el archivo con su firma electrónica, momento a partir del cual el documento queda resguardado y asegurado contra alteraciones...". Como corolario de lo expuesto, se podría inferir que en todos aquéllos procesos en los que el Suscripto y -claro está- el resto de los magistrados de este departamento judicial que adhirió voluntariamente a la Generalización de la Oralidad en la Etapa de Prueba en los Procesos Civiles- dictaron sentencia definitiva con base en lo que surge de los medios de prueba de producción oral desarrollados en el marco de audiencias de vista de causa plasmadas únicamente en la video grabación obtenida mediante el Sistema CICERO y en un acta, suscripta mediante firma electrónica; habrían construido su razonamiento sobre la base de un instrumento de íntegro y exclusivo contenido digital aunque carente de firmas en los términos del art. 288 del CCyC y -por ello- inexistente; circunstancia que en términos estrictamente formales conduciría a diluir el valor probatorio de los mismos y -por consiguiente- extinguir la resolución del conflicto adoptada en cada uno de dichos pronunciamientos judiciales... En consecuencia y ante la imposibilidad exteriorizada precedentemente, remítanse las actuaciones a la Alzada, cumpliendo de ese modo con la elevación oportunamente requerida. De este modo ha quedado planteada la cuestión. Sirva

el precedente para advertir de la importancia de la diferenciación legal entre firma electrónica y digital.

La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires emite el Acuerdo 3891/18, que apunta a la "Creación del Comité de Gestión para la Aplicación de la Firma Digital" y donde se reseña, con claridad, el estado de cosas a la fecha. De la lectura de dicho Acuerdo, se desprende que la Corte tiene presente "lo dispuesto en el art. 288 del Código Civil y Comercial y la Ley nacional 25.506 y su decreto reglamentario, por los que se reconoce el empleo y la eficacia jurídica de la firma digital en la República Argentina". Uno de sus párrafos indica que "oportunamente la Suprema Corte recurrió a la Autoridad de Aplicación designada en la Ley 25.506, a fin de obtener la habilitación como Autoridad Certificante del Poder Judicial, conformando el Registro de Firma Digital, operando hasta la actualidad como emisores de certificados de firma electrónica a través de la propia plataforma de la Suprema Corte". Que "atento encontrarse vigentes gran cantidad de certificados de firma electrónica emitidos por la autoridad de registro del propio Tribunal próximos a vencerse, resulta conveniente realizar el otorgamiento de certificados de firma digital de manera progresiva y conforme las normas de la Política de Certificación de la Autoridad Certificante".

La definición de la utilización de la firma electrónica para signar escritos o resoluciones en lugar de la FD ha sido por demás controvertida y ha dado lugar a confusos planteos e inseguridades que atentan no solo la eficacia sino la existencia de los instrumentos presentados y de las resoluciones judiciales adoptadas.

La doctrina especializada ha sostenido que el sistema de presentación de escritos judiciales controvierte principios constitucionales (art. 31 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires) pero que sin embargo quien tiene la elucidación de ellos es el propio órgano que lo ha implementado. Por ello pareciera que esta argumentación resulta a todas inútil, sin embargo pensamos que las implementaciones de nuevas tecnologías en todo proceso, debe surgir de un enfoque multidisciplinario que atienda no solo los aspectos técnico sino los jurídicos involucrados.

En consonancia con lo dicho, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, mediante la Resolución 2135/18 del 24/10/2018, ha precisado los alcances de los Acuerdos 3886 y 3891 con relación a las resoluciones judiciales electrónicas y los efectos de la firma electrónica de los magistrados hasta tanto se concluya con la elaboración de la modificación

integral del Acuerdo 2514 y la culminación del Plan de Aplicación de Firma Digital a los magistrados provinciales, que incluso después de ello también se aplicará a los casos residuales, tratando de acercar claridad y con el fin de evitar inútiles planteos y así la mentada Resolución 2135/18 determina:

Que para el supuesto de una resolución judicial en jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires sin soporte papel y ante la pretensión de desconocimiento de la resolución con firma electrónica se establece que las Secretarías de Servicios Judiciales y de Tecnología Informática de la Suprema Corte de Justicia, informarán las constancias administrativas que acrediten la identidad del firmante, la vigencia del certificado electrónico y la inalterabilidad del documento en el plazo de tres días hábiles. Acreditada la correlación, con las constancias administrativas en el Informe de Firma queda ratificada la originaria validez de su emisión y consecuente improcedencia de su desconocimiento. Tal procedimiento está previsto solo para el caso de desconocimiento de la firma de la resolución judicial por persona legitimada.

Por lo que, en caso de que el notario referencie o transcriba en una escritura una resolución judicial de nuestros tribunales provinciales con firma electrónica, en tanto la misma no fuere desconocida por este procedimiento, no constituye un título observable. Y en consecuencia, pensamos que resulta recomendable en dichos casos la ratificación en la escritura del escrito judicial que motiva la resolución que no se encuentre en soporte papel y con firma electrónica, por las partes que eventualmente pudieren impugnarla.

Asimismo, establece que tal recaudo de soporte papel y firma queda cumplido con la impresión en soporte papel que el órgano jurisdiccional haga de la resolución registrable, y el Actuario certifique su fidelidad con los registros electrónicos.

En consecuencia, el notario en sus intervenciones en casos de tractos abreviados en procesos sucesorios, levantamientos de medidas cautelares, protocolización de subastas, usucapiones o sucesiones, entre otros, cumplirá adecuadamente su función solicitando la presentación de esta impresión en papel debidamente certificada por el Actuario del órgano jurisdiccional, conforme el art. 2° de esta Resolución 2135/18.

Claro está que estas dudas y cuestiones se irán disipando a medida que los funcionarios judiciales cuenten con firma digital, entendiendo que el proceso tecnológico es un camino que debe transitarse, para advertir en él, los obstáculos que se presenten, en cuyas soluciones se debe contar con el aporte de soluciones desde las cuestiones técnicas informáticas junto a las jurídicas.

### **VIII.**

#### **EL LIBRO DE REQUERIMIENTOS DE CERTIFICACIONES DE FIRMAS E IMPRESIONES DIGITALES Y LA CERTIFICACIÓN DE FIRMAS: PROPUESTA DE MODERNIZACIÓN TECNOLÓGICA**

La certificación de firmas constituye una de las más habituales funciones del notariado. En la actualidad, el proceso de certificación de firmas requiere la utilización del Libro de Requerimientos de Certificaciones de Firmas e Impresiones Digitales, en el que, por número de acta, las personas cuya firma se certifican deben firmar en el documento a certificar, y en las actas del mencionado libro.

Las funciones primordiales del libro son la registración de la actividad y el control, tanto interno del notario, como externo por parte del Colegio de Escribanos. Para el notario, principalmente genera un control de seguridad, a los fines de tener constancia de cómo es la firma de la persona cuya firma certificó, una descripción del documento que se certificó y el número de foja de actuación notarial en la que quedó registrada la certificación.

El Libro de Requerimientos se encuentra regulado en los arts. 176 y 177 del decreto-ley 9020/78, y entre los arts. 127 a 135 del Reglamento Notarial. El art. 176 de la Ley notarial establece que toda certificación de autenticidad de firma e impresión digital que se formule al escribano, deberá instrumentarse por medio de acta extendida en el libro. Por su parte, el art. 177 establece que el libro será provisto al notario por el Colegio, e impone la misma restricción para ser retirado de la escribanía que la que impone para el protocolo.

El reglamento notarial especifica en concreto los casos excepcionales en los que el notario tiene permitido retirar el libro de la escribanía, pudiendo sólo hacerlo en los casos de a) inspecciones, b) razones de seguridad (previo aviso al Juzgado Notarial y al Colegio), c) requerimiento de personas con imposibilidad ambulatoria y d) ante una solicitud de la Delegación.

Entendemos que la actual dinámica de la función notarial conduce a la necesidad de que, en determinadas ocasiones, el notario pueda certificar firmas fuera de la escribanía dentro de su jurisdicción. Tal es el caso, a modo de ejemplo, en el que se requiera al notario la certificación de firmas de la totalidad del plantel de empleados de una fábrica, sindicato o empresa. En ese caso, la actual legislación llevaría a la situación de tener que trasladar a la totalidad del grupo de requirentes a la escribanía, cuando va de suyo que es más práctico para un rápido funcionamiento que el notario se pueda constituir personalmente en el lugar que le es requerido y certificar las firmas.

Por lo antes dicho, entendemos que sería de gran utilidad para la función modificar ese impedimento de trasladar el libro impuesto reglamentariamente, debiendo quedar a criterio del notario evaluar la necesidad de retirar el libro de su notaría, por supuesto dentro de su jurisdicción o bien que se amplíen los supuestos admitidos.

Como lo mencionamos anteriormente, la tecnología ha avanzado de manera considerable en los últimos años, situación que ha modificado el funcionamiento y el tránsito de la documentación, existiendo una creciente tendencia a la eliminación del papel. Es por eso, que entendemos fundamental que el notariado adecue su funcionamiento al mundo tecnológico que ya se encuentra vigente, para brindar herramientas eficaces y útiles a la sociedad, asegurando en todo momento soluciones prácticas con seguridad jurídica.

En ese contexto, es que entendemos que se puede generar un software digital (plataforma virtual), que permita reemplazar al actual Libro de Requerimientos de Certificaciones de Firmas e Impresiones Digitales, en la que el notario pueda certificar tanto firmas ológrafas como firmas digitales. La incorporación de este sistema no modifica cuestiones sustanciales de la Ley Notarial o del Reglamento Notarial, por lo que no sería necesaria una reforma, ya que la plataforma también puede organizarse por números de actas.

El Módulo de Gestión de Actuaciones Notariales del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires es una plataforma similar a la que se plantea, y que ha dado muestras de su utilidad por su celeridad y buen funcionamiento.

En concreto, lo que se propone es que el escribano ingrese a la plataforma a través de un usuario y contraseña, y al ingresar se encuentre el historial de todas las certificaciones realizadas con anterioridad. Allí, podrá iniciar una nueva certificación que le permitirá adjuntar todo tipo de archivos como documentos escaneados, imágenes (a modo de ejemplo los documentos de identidad de las partes intervinientes), videos, audios, entre otras, permitiendo al notario un mayor control sobre los documentos que certifica, de forma unificada, y quedando todos ellos guardados en el registro de la plataforma (el documento donde se certificó las firmas, los documentos de las personas cuya firma se certificó, la foja de actuación digital con la que se certificó las firmas, y cualquier otro archivo que el notario considere necesario guardar para su seguridad o control).

Otra de las ventajas que esta plataforma podría brindar al notariado sería la incorporación de un tipo de firma intermedia entre la firma ológrafa y la firma digital, como es la firma ológrafa digital. La firma ológrafa digital es aquella en la que la persona estampa su firma a través de un panel de firmas digital, y que se

reproduce en la computadora en forma de imagen, pudiendo agregarse en la parte del documento objeto de firma. La plataforma no solo podría tener archivado el documento, sino también la firma ológrafa digital de las partes que lo han suscripto. Los paneles de firma digital son accesorios digitales que se pueden agregar a cualquier computadora, en la que se puede firmar en el panel a través de un lápiz digital, como ocurre en algunas partes del mundo con la firma de las tarjetas de crédito, o en nuestro país con los sistemas en los que se registran los documentos nacionales de identidad y los pasaportes.

Es por ello, que mediante la plataforma se podría certificar documentos con firma autógrafa, ya que en ese caso, las partes firmarían ante el notario el documento, el notario debería cargar una imagen del documento firmado por las partes, fotos de los documentos de los firmantes y toda otra documentación que crea conveniente. Una vez cargado a través del portal, el escribano incluiría los datos personales de los firmantes, permitiendo crear directamente el texto que se incluye en la foja de actuación digital, el cual podría ser impreso directamente desde el portal por el escribano (tal como se hace actualmente con el Módulo de Gestión de Actuaciones Notariales), pudiendo ser entregado a las partes en soporte papel o en soporte digital, creado en formato PDF remitiéndolo vía mail o en un dispositivo de almacenamiento para su entrega al requirente.

De igual modo, existen en la actualidad lectores de huellas biométricas digitales, los cuales se conectan a cualquier computadora vía USB y sería de gran utilidad su incorporación al funcionamiento de la plataforma para los casos en que el firmante no pueda realizar la firma.

A su vez, para el caso en que la certificación de la firma se tenga que realizar fuera de la escribanía, el notario podría certificar las firmas mediante una computadora portátil, llevando como accesorio el panel de firmas o el lector de huellas biométricas digital.

Por otro lado, otra de las posibilidades que esta plataforma puede brindar al notariado, es que se pueda acceder a la plataforma también a través de una aplicación (App) en el teléfono celular, o en las tabletas digitales, a través de los cuales se podría cargar la misma información que se mencionó anteriormente y que las partes efectúen la firma con el dedo en la pantalla del celular, generando de ese modo una imagen de la firma, la cual se agrega al documento digital y luego ser certificado por el notario. Diversos aplicativos utilizan este tipo de firmas y le dan validez, como es el caso de la aplicación de pago Mercado Pago.

Por último, entendemos que esta plataforma permitiría al notario contar una base de datos de las certificaciones que ha realizado, de forma digital y unifica-



da, con la documentación respaldatoria, organizado por fechas y con un buscador para acceder a la certificación por el nombre de las partes o por fecha. A su vez, el Colegio de Escribanos tendría acceso a esa base de datos pudiendo tener un mayor control, y una más precisa estadística sobre la función notarial.

### **IX.**

#### **LAS BASES DE DATOS: PROPUESTA PARA EVITAR SU CARGA REPETITIVA**

La firma digital puede ser implementada para todo tipo de actos y trámites administrativos y de registración (Registro de Testamentos o de Rúbrica de Libros de Consorcio) en los cuales el notario interviene con su firma digital en tal carácter y no utilizando solo una firma electrónica, como es la clave fiscal.

Se recomienda el estudio de sistemas de gestión escrituraria a través de plataformas de código abierto y gratuito del tipo "Alfresco" para facilitar la tediosa carga de datos repetitivos en las notarías, así como la implementación de la copia simple con firma digital que permita la supresión del soporte papel a los efectos de la lectura temprana a efectos del contralor y validación del pago de aportes previsionales e impuesto de sellos.

La propuesta es generar un sistema de gestión digital que permita la carga de cualquier tipo de declaración administrativa, sin la necesidad del soporte papel, todas sobre una plataforma que sustituya SIAP y que entrelacen la información sin necesidad de otras declaraciones juradas especiales o específicas como son el CITI escribanos, Terceros intervinientes, COTI, ITI, UIF y de esta manera se envíe la información a todos los organismos del estado al mismo tiempo, ya sea con fines recaudatorios o de información. Puede cargarse la información con una codificación para cada acto, compraventa, donación, hipoteca, etc. (estilo SiPrEsBA), con datos de las partes, CUIT/CUIL, monto de la operación, moneda, partida inmobiliaria, etc., y así enviarse a los distintos organismos para que pueden tomar la información necesaria y además analizarla completa desde la misma base por persona, por operación o por fecha.

Esta información sensible que el notario carga con su firma digital, sería accesible solo por los autorizados en los distintos organismos con su firma digital, de manera que solo se permita el ingreso a quien se encuentre legitimado. Información que sólo podrá ser modificada, por el notario con una rectificación de su declaración original. Esta propuesta, aportará soluciones a los actuales problemas sobre la titularidad de inmuebles en las bases de datos que están desactualizadas,

generando inconvenientes en impuestos que no corresponden liquidar o abonar, como el impuesto complementario; también con los informes del notario a la UIF donde un comprador de un inmueble, no por ser cliente, es habitual, al tener acceso a toda la información en el momento, la agencia correspondiente podrá efectuar el análisis de sus movimientos económicos.

En consecuencia y dado que la tarea notarial cada vez se complejiza, por la carga de datos subjetivos u objetivos en forma repetitiva, como ya se expresara, aspiramos a generar sistemas de carga compartidos, así del mismo modo que la carga de SiPrEsBA impacta en el programa de minutas del RPBA, sea posible compartir la información con otros sistemas, como SICORE, CITI Escribanos, Terceros intervinientes, Validación de ITI, COTI, CUIT, UIF, registros especiales de Colegio, Archivo de Protocolos, etc.

### **X.** **OTRAS PROPUESTAS**

- Aspiramos a firmar convenios con los distintos organismos gubernamentales nacionales y provinciales a través de sus respectivas plataformas digitales para generar trámites más sencillos y simples para el ciudadano. Un caso posible es de las **autorizaciones de viaje para el ingreso y egreso de menores del y desde el país**, así como autorizaciones de transporte automotor interjurisdiccionales a menores de edad, en cuyos trámites el notario está entrenado perfectamente para justificar vínculos de parentesco y subir a la plataforma TAD el permiso con la consiguiente despapelización del mismo, pudiendo el empleado o funcionario de migraciones acceder digitalmente a dicha autorización, sin necesidad de recurrir al soporte papel. Otro ejemplo lo constituye la posibilidad de **rubricar libros societarios** en todas las jurisdicciones, sin necesidad de recurrir a llevar materialmente el mismo a la dependencia oficial, pudiendo perfectamente colocar una oblea o sticker con un código QR en su portada a la finalización del expediente electrónico, pudiendo el notariado no solo generar los expedientes electrónicos con la finalidad de rubricar los libros, sino además redactar y elaborar las actas societarias de los órganos de gobierno y administración enteramente en soporte digital, mediante la utilización de hash para el guardado y conservación de las actas sociales respectivas, como sucede actualmente con las SAS. Todo el marco de desarrollo de generación y suscripción de convenios con organismos públicos nacionales sería más sencillo si logramos que la gestión institucional se canalice a través del Consejo Federal, pues de ese modo administraremos mejor el tiempo de nuestras dirigencias locales.

- Impulsamos la creación de comisiones de enlace con los distintos organismos provinciales (Poder Judicial, Dirección Provincial de Personas Jurídicas, Arba, Catastro, Registro de la Propiedad, ministerios, Dirección Provincial del Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas, etc.) sin perjuicio de las relaciones existentes que tengan por objetivo prioritario la participación del notariado en cuestiones tecnológicas, aportando los recursos técnicos y humanos de que disponemos para buscar las soluciones más rápidas y sencillas para el ciudadano.

- Proponemos que los trabajos y conclusiones del tema de la presente jornada sean estudiados por los equipos técnicos multidisciplinarios de nuestra institución con la finalidad que las áreas de informática y comunicaciones y todas aquellas involucradas en la cuestión tecnológica elaboren un informe de situación y prospectiva que tenga por finalidad asesorar al Consejo Directivo de nuestra institución en la toma de decisiones vinculadas a las cuestiones tecnológicas, no solo en lo que impacte en el ejercicio de la función notarial sino además en el proceso de digitalización de la propia institución colegial.

- Sugerimos que todas las comisiones asesoras del Colegio cuenten cada una de ellas con notarios especializados en el tema tecnológico.

- Aspiramos a un sistema de digitalización de los antecedentes de los concursantes y aspirantes a registros notariales y a las notificaciones de las resoluciones del Tribunal Calificador por igual sistema, ello en consonancia con lo estándares de la Administración Pública Provincial con la finalidad de desburocratizar y simplificar sus procesos administrativos.

- Pensamos que es posible la aplicación a los folios digitales de las normas ISO que aseguren estándares de calidad y procedimiento. Aprovechando además el "Código de Buenas prácticas en el desarrollo de software público" y el "Decálogo Tecnológico de ONTI" disponible en <https://www.argentina.gob.ar/onti/codigo-de-buenas-practicas-para-el-desarrollo-de-software>.

- Apostamos a generar espacios de diálogo colaborativo, desde el convencimiento que el liderazgo institucional necesita de todos sus actores, involucrados en un fuerte compromiso de solidaridad y estímulo para ayudarnos entre todos, utilizando la tecnología como una herramienta de comunicación, permitiendo así el intercambio y los aportes de colegiados, utilizando el soporte digital para reuniones a distancia de las comisiones y grupos de consulta con las diferentes asesorías, generando espacio para el renacer de ideas innovadoras y emprendedoras en materia digital.

- Necesitamos que, del mismo modo que el Sistema Orgánico de Información Notarial (SOIN) nos provee diariamente de la herramienta normativa, el microsítio

de Firma Digital constituya una herramienta en la cual el notario cuente con videos, tutoriales, instructivos, glosarios y demás servicios necesarios para su labor, a fin de que la tecnología le provea de los conocimientos suficientes y lo acompañe en el camino digital para realizar todo tipo de trámites dentro y fuera del Colegio de Escribanos, y que dicho sitio cuente con un buscador avanzado y actualizado de ellos.

- Recomendamos la profundización en el estudio de las implicancias de las nuevas tecnologías en el mundo jurídico, poniendo atención en su impacto en los derechos personalísimos, el derecho de identidad y el derecho al olvido, el domicilio y residencia electrónico y su vinculación con el derecho tributario y el derecho hereditario con especial énfasis en los bienes digitales.

- Resultará necesario que el Colegio de Escribanos cree un Registro Especial de Registración de Títulos Valores vinculados a nivel nacional dado que el CCyC admite la desmaterialización de los títulos valores y habilita al notariado a intervenir como agente de registro. Del mismo modo aconsejamos que resultará conveniente que el Colegio de Escribanos cree un Registro Especial de Poderes Digitales y sus Revocaciones vinculados a nivel nacional a través de un centro de información, que utilicen una infraestructura informática estandarizada común a todas las demarcaciones de nuestro país, dado que la Ley 27.349 impone la obligatoriedad del soporte digital para su expedición en caso de tratarse de este tipo social, previéndose su extensión a otros casos facultativos. Recomendamos el estudio y profundización de estas sugerencias por las áreas institucionales correspondientes.

- Proponemos la incorporación de un tipo de firma intermedia entre la firma ológrafa y la firma digital, como es la firma ológrafa digital. La firma ológrafa digital es aquella en la que la persona estampa su firma a través de un panel de firmas digital, y que se reproduce en la computadora en forma de imagen, pudiendo agregarse al documento objeto de firma.

- Proponemos además que se dejen sin efecto las restricciones en materia de publicidad que impidan el uso de redes sociales en las cuales el escribano pueda no solo anotar el domicilio de su notaría y su nombre y apellido y registro notarial, sino además sus incumbencias y demás artículos de interés. De igual modo, se derogue la imposibilidad reglamentaria de compartir la notaría con otro u otros profesionales de ramas afines o la libre asociación con ellos.

*Nota: La bibliografía se encuentra incorporada en el desarrollo de cada uno de los temas propuestos.*

## FORMATEANDO AL NOTARIADO\*

MARIANA HEFLING  
GONZALO MATÍAS VÁSQUEZ

SUMARIO: Introducción. 1. El valor de la intervención notarial. 2. El desarrollo de plataformas electrónicas desde el Colegio de Escribanos. 3. Creación del archivo notarial de documentos electrónicos o digitales de cualquier origen. 4. Optimización en la forma de toma de razón de documentos electrónicos. 5. Bancarización de operaciones inmobiliarias y cuentas recaudadoras. 6. Digitalización de folios notariales y documentación digital respaldatoria. 7. Procedimientos en materia no contenciosa. Un anhelo del notariado que puede estar más cerca. 8. Modificación a las normas de acceso a la función. 9. Capacitación periódica y obligatoria. 10. La figura del escribano depositario y su necesaria regulación. Conclusión. Ponencias.

\* Premio compartido en la categoría "Trabajos en equipo". Corresponde al tema 4, "Incidencia de las nuevas tecnologías en los deberes funcionales del notario y el rol del Colegio de Escribanos. Reforma de las normas de organización notarial".

*“Las especies que sobreviven no son las más fuertes,  
ni las más rápidas, ni las más inteligentes;  
sino aquellas que se adaptan mejor al cambio”.*

*Charles Darwin*

### INTRODUCCIÓN

En esta nueva oportunidad, y como aconteció en las últimas tres Jornadas Notariales Bonaerenses, el notariado de nuestra provincia es convocado a su encuentro académico más importante en el contexto de grandes cambios que sin duda comenzaron a repercutir en el ejercicio de nuestra función.

Así como en las Jornadas Notariales Bonaerenses celebradas en Mar del Plata en el año 2015 y en Necochea en el año 2017 nos dedicamos al estudio de las principales reformas introducidas en el Código Civil y Comercial de la Nación, en esta ocasión debemos abocarnos al abordaje de una realidad que ya se ha instalado fuertemente y que avanza a paso firme, como es la irrupción de las nuevas tecnologías y los efectos que su uso generan en la comunidad en general, y en el ámbito contractual jurídico y notarial en particular.

Frente a este panorama, el notario y en especial los órganos colegiados que nos agrupan y nos representan, pueden adoptar dos comportamientos: desconocer los cambios y resistirse a aplicarlos, o bien aceptar la nueva realidad, acompañar el progreso y determinar de qué manera el notariado debe involucrarse y contribuir desde su lugar a la realidad de esta nueva era.

A nuestro entender, si decidimos adoptar la primera de las opciones, no nos queda otro futuro más que el de comenzar a perder incumbencias en pos de las nuevas tecnologías y ver desdibujada nuestra función, corriendo el riesgo de desaparecer.

Si en cambio aceptamos la realidad que se nos impone, y nos posicionamos acompañando el cambio, seguramente seguiremos desempeñando el rol que el Estado nos llama a cumplir, valiéndonos de las nuevas tecnologías como herramientas para mejorar la prestación de nuestro servicio.

Aún en el último supuesto, indudablemente se generan numerosos interrogantes, ¿qué rol cumple el notariado dentro de la sociedad? ¿Qué podemos aportar como notarios a esta nueva realidad? ¿Cómo lograr adaptarnos a los cambios sin modificar la esencia y principios del sistema de notariado latino que nos rigen? ¿Qué espera y piensa la sociedad acerca de nosotros y cómo nos percibe?

A fin de poder resolver estas cuestiones es que intentaremos proponer en el presente trabajo líneas de pensamiento sobre el cambio en el rol que el notario debe encarar frente a esta nueva realidad.

Plantaremos en este sentido, distintos proyectos e ideas y recomendaciones tendientes a modificar nuestra ley orgánica, adaptar la estructura del

Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, instar acciones frente a los poderes públicos, analizar qué cuestiones pueden ser perfeccionadas o modificadas, tratando de aportar propuestas que intenten adecuarnos al cambio de paradigmas por el que estamos atravesando.

Si bien trataremos materias que a *prima facie* parecieran ser aisladas las unas de las otras, de un análisis más profundo del contenido del trabajo podremos observar que tienen un punto importante e hilo conductor en común, que es el notariado como institución y su posicionamiento dentro de la sociedad para serle útil y cumplir con la función que históricamente se le delegó por parte del Estado.

El desarrollo de la 41 Jornada Notarial Bonaerense coincide en esta oportunidad con la celebración del 130 Aniversario de la fundación de nuestro Colegio.

Seguramente nuestros fundadores y los dirigentes notariales que los continuaron, y que a lo largo de todos estos años manejaron los destinos de nuestro Colegio se habrán enfrentado en numerosas ocasiones a retos que parecían en su momento imposibles de abordar, pero de los que supieron salir airoso obrando con responsabilidad, cautela y sobre todo ocupándose de analizar y luego ejecutar medidas en forma inteligente y estratégica.

Así es como hoy en día contamos con beneficios y herramientas que ya naturalizamos, pero que seguramente en su momento significaron un reto para nuestros dirigentes como la creación de la Caja de Seguridad Social, fundación de la Universidad Notarial Argentina, sanción del Decreto Ley 9020, por mencionar algunas.

Celebrar 130 años de historia nos demuestra que hemos podido sortear y salir airoso de estas dificultades, la última de las cuales fue la reforma del Código Civil y Comercial de la Nación que muchos de nosotros atravesamos con un saldo positivo.

Hoy estamos llamados a enfrentar este nuevo desafío e invitamos a los colegas de toda la provincia a mirar hacia el pasado para tomar en cuenta el éxito en anteriores retos, y así poder adentrarnos en el futuro listos para posicionar al notariado de lleno en el Siglo XXI.



## 01.

### EL VALOR DE LA INTERVENCIÓN NOTARIAL

Ponencias:

1. El notariado debe acompañar activamente el cambio socio cultural producido por el desarrollo tecnológico, basándose en dos premisas: 1. Mantener vigente la naturaleza de la función notarial de tipo latino y 2. La optimización de los recursos y nuevas herramientas tecnológicas.

2. Resulta necesario regular la forma, el procedimiento, requisitos, alcance y efectos de los contratos celebrados a distancia por medios electrónicos, contemplando en su regulación la intervención notarial.

Frente a los cambios que inevitablemente se están produciendo en la sociedad, generados sobre todo por el desarrollo tecnológico, el notariado puede adoptar dos posturas.

La primera no hacerse eco de los mismos y manifestar su intención de mantenerse inalterable sin reconocer que estos cambios se instalaron para quedarse.

La segunda, y que apoyamos, impulsar el cambio buscando las formas de adaptarse y acompañarlo, pero sin desconocer por ello la esencia de nuestra función y los principios que rigen su ejercicio.

Cabe entonces analizar y abordar el funcionamiento del sistema notarial en el marco del uso de las nuevas tecnologías, intentando disipar los miedos que estas generan, y destacando la función notarial, su importancia jurídica y las diferencias entre seguridad tecnológica y seguridad jurídica.

En este sentido el notariado debe, desde los cuerpos colegiados que lo representan, instar las reformas legislativas y funcionales que sean necesarias a fin de actualizarse y acoplarse a la nueva realidad.

En este proceso, sin embargo, no debe dejarse de lado la naturaleza de la función notarial de tipo latino y las reglas y principios que la rigen, por cuanto éstos constituyen los pilares fundamentales de la función fedante delegada por el Estado y de la seguridad jurídica que ésta imprime.

En ese orden, y por más útiles que las nuevas herramientas pueden resultar, también generan inseguridad en cuanto no dan solución por sí mismas a cuestiones como la capacidad de los intervinientes, sus identidades, etc.; por lo que sigue resultando indispensable e insustituible la intervención de la persona humana (en este caso el notario) para mantener las garantías básicas de seguridad.

Entra en escena en este punto una nueva modalidad contractual que se irá imponiendo con el devenir de los acontecimientos, y que es la de la posibilidad de celebrar contratos a distancia, cuando las partes se encuentren físicamente en distintos lugares, y por medio de la utilización de herramientas electrónicas.

Al respecto se expidió la Unión Internacional del Notariado, en sesión de Asamblea General de países miembros celebrada en la Ciudad de Buenos Aires en el mes de octubre del año 2018, y en la que se aprobó la resolución sobre presencia física del notario que textualmente dice: "1. La presencia física de todas las partes ante el notario es un elemento esencial para la prestación del servicio notarial. 2. En caso de actuación por otras personas es necesario disponer de un documento de poder o ratificación claro y válido. Habrá que tener especial cuidado para evitar conflictos de intereses y para atender a la protección de consumidores y de personas vulnerables. 3. En caso de que el consentimiento se exprese por medios electrónicos debe asegurarse que la voluntad se ha conformado de manera libre y debidamente informada y asesorada por un notario. 4. En caso de teleconferencia es necesario garantizar que el notario mantenga el control del proceso".

Por todo lo expuesto, entendemos que el notariado debe posicionarse frente a estos nuevos paradigmas de una manera activa, aportando frente a los mismos los beneficios de su función, sobre todo en cuanto a la intervención imparcial respecto de las partes, deber de asesoramiento, juicio de capacidad, obligación de justificar la identidad del requirente, garantizar que las partes sean los legitimados a intervenir y que el procedimiento se realice en forma ordenada, completa y segura, y sobre todo resaltando el control del Estado que en todo momento se ejerce sobre la función notarial.

Se debe hacer hincapié en el hecho de que, sin bien es cierto que las nuevas tecnologías simplifican los tiempos y trámites y benefician en muchos aspectos a la sociedad, las mismas no son más que meras herramientas puestas al servicio de ésta, y de ninguna manera pueden reemplazar la intervención del notario, sino que por el contrario necesitan de su participación activa para complementarse.

Para graficar lo antedicho con un ejemplo claro, si tomamos como referencia la implementación del sistema de blockchain, podemos distinguir la función del Notary Public del sistema anglosajón, que nada agrega o suma al instrumento pudiendo sí su intervención ser suplida por inteligencia artificial, y la del notario de tipo latino, que sí hace un aporte de seguridad jurídica al instrumento.

Concluimos afirmando que será tarea del notario adaptarse y capacitarse en el uso de estas nuevas herramientas, buscando optimizar su participación e intervención para brindar así un mejor servicio a la sociedad, actualizarse y

valorizase como operador necesario del derecho, aún a pesar del auge de las nuevas tecnologías.

### **02.**

## **EL DESARROLLO DE PLATAFORMAS ELECTRÓNICAS DESDE EL COLEGIO DE ESCRIBANOS**

Y aquí nos adentramos en el segundo de los temas que nos proponemos analizar, que es la actuación que debe tener el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, para lo cual proponemos:

#### **Ponencia:**

**El Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, debe desarrollar plataformas tecnológicas, soportes electrónicos y otro tipo de herramientas a los efectos de facilitar y agilizar el cumplimiento de la función notarial.**

Para graficar la ponencia, tomamos como ejemplo y punto de partida del tipo de herramientas que proponemos analizar el caso de la empresa de servicios informáticos ANCERT, de propiedad del notariado español, creada y administrada por el Consejo General del Notariado de ese país y que se constituyó frente al Estado como autoridad certificadora de firma digital, además de haber realizado el tendido de fibra óptica para garantizar el servicio de internet en todo el territorio.

ANCERT cuenta además con un sistema de índice único, que permite a cada notario cargar los datos de la escritura, los que son luego direccionados automáticamente a Hacienda, Registro de la Propiedad (cuando el requirente solicita la inscripción que en el caso de España no es obligatoria), Municipios, organismos de control fiscal, etc.

Este sistema de índice único es valorado por el Estado Español como una base de datos fidedigna, ordenada y datada.

Actualmente en España todo el procedimiento notarial se encuentra informatizado, lo que facilita al profesional abocarse a la redacción de la escritura y no ocupar su tiempo en cuestiones fiscales o documentales.

Cabe aclarar que, a pesar de todo ello, el notariado español, y europeo en general ha optado por mantener la matricidad en soporte papel para el protocolo, lo que compartimos e instamos se conserve, por cuanto constituye una herramienta de seguridad difícil de sustituir por un archivo informático.

Planteamos así, tomando el modelo europeo, la posibilidad de desarrollar en nuestro país, y especialmente en nuestra provincia, a través del Colegio de Escribanos, plataformas digitales, aplicaciones, programas y todo tipo de herramientas tecnológicas, que busquen facilitar y optimizar el ejercicio de la función notarial, valorando para esto y como punto de partida de esta iniciativa la creación de la plataforma de firma digital por parte de nuestro Colegio.

Proponemos además, y dado que el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires ha sido invitado a formar parte del grupo Blockchain Federal Argentino, analizar qué aportes podemos realizar como notarios para su desarrollo, y poder así posicionarnos desde ese espacio de privilegio adoptando un rol activo a fin de formar parte de las transformaciones que se vienen desarrollando.

Para esto puede resultar auspiciosa la conformación de comisiones o grupos de trabajo dentro del Colegio que se ocupen de generar ideas sobre plataformas digitales útiles.

Sirven de ejemplo para su análisis los casos de derecho comparado, como los del notariado francés e italiano que han creado su propia plataforma de blockchain, aun adelantándose a la iniciativa de los gobiernos de estos países, y que luego las ofrecieron al Estado una vez desarrolladas, posicionando así al notariado a la vanguardia del progreso tecnológico.

Para finalizar, y teniendo en cuenta que en la actualidad la forma de uso de internet ha mutado de la consulta de páginas web a la utilización de portales de servicios que brinden una herramienta útil al usuario, proponemos analizar la posibilidad de desarrollar una aplicación para celulares para uso de los escribanos de la provincia de Buenos Aires, y en la que puedan acceder en forma rápida, ágil y sencilla a los servicios que hoy se alojan en el sitio web del Colegio.

### **03.** CREACIÓN DEL ARCHIVO NOTARIAL DE DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS O DIGITALES DE CUALQUIER ORIGEN

#### **Ponencia**

En vistas al desarrollo de las nuevas tecnologías y su aplicación en el ámbito contractual y documental en general, se propone que el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires desarrolle un archivo notarial de documentos electrónicos o digitales de cualquier origen para su almacenamiento y administración.

Dada la importancia que la figura del notario representa en la sociedad, y las características de su función fedante e imparcial respecto de las partes, consideramos que resulta útil analizar la posibilidad de crear en el ámbito del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires un archivo o registro de documentos electrónicos o digitales.

Tomando en cuenta que a raíz del desarrollo de las nuevas tecnologías que venimos analizando se generarán nuevas formas de contratación, de las que resultarán documentos electrónicos o digitales y que para seguridad de los mismos resultará útil contar con un archivo o registro en que puedan almacenarse y administrarse, vemos como auspicioso que el notariado, en virtud de las características que reviste su función, se constituya en autoridad de registro de estos.

Contamos para ello con los antecedentes de los Registros de Testamentos, Libros de Consorcios y Actos de Autoprotección, que ya funcionan en el Colegio desde hace años, y que son a la fecha altamente valorados, no solo por el notariado, sino también por la Justicia, otras entidades profesionales y la sociedad en general.

Corresponderá al Colegio de Escribanos determinar su creación, y posteriormente dictar el Reglamento que determine sus funciones, alcances, formas de registración y almacenamiento de contratos y documentos, procedimiento para consulta de los mismos y demás aspectos a considerar.

Analizando el mencionado ejemplo de los Registros Especiales que ya funcionan dentro del Colegio, consideramos que en este Archivo o Registro que se propone crear se puedan inscribir no solo documentos electrónicos de origen notarial, sino de cualquier tipo.

Para ello podrán suscribirse convenios con los distintos organismos públicos (ARBA, Registro de la Propiedad, Personas Jurídicas, Dirección Nacional de los Registros de la Propiedad Automotor entre otros) a fin de que los mismos puedan recurrir a este Archivo para registrar los instrumentos que se les presentan.

#### **04.**

### **OPTIMIZACIÓN EN LA FORMA DE TOMA DE RAZÓN DE DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS**

Ponencia:

El Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, como órgano de representación, se encuentra habilitado para efectuar ante a los organis-

mos correspondientes las gestiones necesarias para que éstos acepten como válido todo instrumento suscripto con firma digital en formato o dispositivo electrónico, de modo tal que no sea necesaria su previa impresión en papel para su toma de razón.

Una de las dificultades más frecuentes en el campo contractual y documental en general es la negativa o reticencia de ciertos organismos públicos y privados de aceptar los instrumentos o contratos suscriptos con firma digital por las partes, en formatos o herramientas digitales como pen drives o enlaces con código QR. Ello significa un entorpecimiento, no solo para las partes, sino también para el profesional interviniente, que debe muchas veces imprimir el documento suscripto digitalmente para proceder a su presentación formal, o bien escanearlo para enviarlo por vía electrónica, lo que atenta sin dudas contra la rapidez, agilidad, modernización, facilitación y abaratamiento de costos de contratación que se busca generar con la digitalización del procedimiento contractual.

Tomamos como ejemplo de esto el procedimiento que actualmente exige la Dirección Provincial de Personas Jurídicas al solicitar escanear y enviar desde la plataforma TAD el contrato de constitución de Sociedades Anónimas Simplificadas (TAD), aún cuando el mismo ya cuenta con la firma digital de las partes y el notario interviniente debidamente verificada, pudiéndose ahorrar tiempo y costos procedimentales con la posibilidad de remitir el contrato en archivo digital.

Lo mismo ocurre respecto a los escritos judiciales que los letrados deben presentar en doble formato, electrónico y papel en los Juzgados y las Minutas de Inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble Provincial.

Para dar debido cumplimiento a las finalidades que se buscan al mutar de un sistema papel a uno electrónico, es que sugerimos al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, como órgano de representación del notariado, realice ante los organismos públicos y privados las gestiones necesarias para que se proceda a tomar razón de todo documento en formato digital.

Ahora bien, también debemos advertir en este punto los riesgos que se corren cuando se excede en el anhelo modernizador, que sin dudas debe significar en su ejecución un beneficio claro respecto al formato que reemplaza, y evitar transformar un procedimiento que funciona correctamente, aún en soporte papel o con firma ológrafa, por otro digital, pero de aplicación engorrosa o dificultosa.

Esto creemos sucedió al adoptarse el sistema de Apostilla Digital, eliminando totalmente el deforma ológrafa (que podría haberse mantenido como alternativa cuando la digital presenta problemas técnicos), lo que ocasiona de-

moras en los procedimientos de apostillado y tornó engorroso un trámite que no presentaba dificultades.

### **05.**

## **BANCARIZACIÓN DE OPERACIONES INMOBILIARIAS Y CUENTAS RECAUDADORAS**

Ponencia:

En el marco de la utilización que el escribano hace de la cuenta bancaria recaudadora para el pago de tasas e impuestos resultantes del acto escriturario, y a fin de facilitar y fomentar su uso en pos de la seguridad física del notario y el control impositivo por parte del Estado, se recomienda al Colegio de Escribanos realizar ante las entidades bancarias públicas y privadas las gestiones necesarias para que estas tomen como comprobante suficiente del origen y destino de los fondos el resultante de la transacción electrónica.

Dentro de las medidas impulsadas por los gobiernos, no sólo en nuestra provincia, sino también a nivel nacional e internacional, enmarcadas en el avance de las nuevas tecnologías, se encuentra la de promover la bancarización de las operaciones inmobiliarias, buscando reducir el traslado de dinero en efectivo de un lugar a otro, con la doble finalidad de propender a la seguridad física de los firmantes y del notario y de aumentar los controles estatales contra la evasión impositiva, lavado de activos y blanqueo de capitales.

Todo ello se materializó en el dictado de varias normas y disposiciones que alientan la bancarización de estas operaciones, y que ya producen sus efectos, reflejados en la elección por parte de los contratantes y del notario de estas nuevas herramientas para el manejo de dinero y concreción de pagos.

Sin embargo, y a pesar de las ventajas y beneficios mencionados, también cabe agregar que este proceso de bancarización ha generado además dudas e inconvenientes sobre todo de carácter impositivo.

El primero fue el de la retención impositiva que se aplicaba en las cuentas bancarias cuando el dinero de la operación inmobiliaria que sería luego destinado al pago de tasas e impuestos, ingresaba en la cuenta del profesional interviniente, y que a la fecha fue saneado con la correcta codificación impositiva de la cuenta bancaria dentro del rubro "servicios notariales", tornándola así libre de retenciones impositivas, siempre y cuando la misma sea solo de titularidad del profesional.

A pesar de ello, se han reportado de parte de distintos colegas inconvenientes por cuanto las entidades bancarias, principalmente públicas, requieren al mismo periódicamente justificar los movimientos bancarios a efectos de determinar su origen.

Considerando que del sistema y constancias bancarias digitales surge expresamente cuándo el dinero se imputa al pago de algún impuesto nacional, provincial o municipal, y se aclara tal concepto al producirse la salida del dinero indicándose además su monto exacto, y para evitar mayores inconvenientes al escribano con la finalidad de fomentar así el uso de las cuentas recaudadoras en pos de su seguridad y comodidad es que recomendamos que el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires efectúe ante las entidades bancarias públicas y privadas las gestiones necesarias, a fin de que éstas tomen como comprobante suficiente del origen y destino de los fondos el resultante de la transacción bancaria, cuando el mismo coincida con el pago de tasas o impuestos.

### **06.** DIGITALIZACIÓN DE FOLIOS NOTARIALES Y DOCUMENTACIÓN DIGITAL RESPALDATORIA

Ponencias:

1. Resulta auspicioso fomentar la implementación de Folios de Actuación Notarial y de Certificación de Firmas y Copias en formato digital. No obstante ello, y tomando los ejemplos en derecho comparado, se insta a conservar el soporte papel para el protocolo, por cuanto constituye a la fecha la forma más segura para su conservación.

2. Es necesario incluir en una futura reforma legislativa de las normas que rigen el ejercicio de la función notarial en la Provincia de Buenos Aires la regulación del procedimiento y formas para agregar al Protocolo documentación respaldatoria cuando ésta se presente en soporte digital o electrónico.

Analizamos en este punto dos ponencias.

En la primera, se aborda la cuestión de la implementación de Folios Notariales de tipo digital.

Al respecto, y luego de analizar los casos de derecho comparado en países que ya implementaron la utilización de folios notariales digitales, conclui-



mos que los mismos pueden resultar útiles cuando se trate de expedición de primeras o ulteriores copias de cualquier escritura en soporte digital o para la certificación de firmas digitales o de copias y reproducciones.

Continuando con la línea de análisis planteada en el presente trabajo, y teniendo en cuenta que el desarrollo de las nuevas tecnologías y formas de contratación digitales se imponen con fuerza, prontamente se nos requerirá la expedición de primeras o ulteriores copias, certificación de firmas digitales y de copias o reproducciones en forma electrónica.

Por ello vemos con satisfacción que se haya incluido en el desarrollo de la plataforma de firma digital del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, la posibilidad de generar folios en formato electrónico.

Habiéndose consolidado este primer paso, creemos ahora necesario capacitar al notariado en el uso de estas nuevas herramientas, de modo tal que llegado el momento en que su uso se torne corriente en el mundo contractual, ya cuente con la formación necesaria para su implementación.

No obstante ello, en relación al final de la ponencia, y como pudimos observar en los casos estudiados de derecho comparado, desalentamos migrar el protocolo matriz en soporte papel al digital, ya sea reemplazando al primero o implementando las dos formas como de uso facultativo, por cuanto el papel sigue siendo a la fecha la vía más segura de almacenamiento y archivo de actuaciones notariales.

El notariado, y los organismos colegiados que lo representan, deberán acompañar a la sociedad en el proceso de acostumbramiento al uso de las nuevas herramientas tecnológicas, para lo que debemos estar preparados, pero como quedó indicando anteriormente en el texto del trabajo, siempre haciendo primar la seguridad jurídica y conservación de los contratos que ante el notario se otorgan.

En relación a la segunda ponencia, en virtud de la obligación legal que incumbe al notario de agregar a sus escrituras toda la documentación respaldatoria correspondiente al acto que se instrumenta, y dado que a raíz de los cambios que analizamos la misma puede sernos presentada en soporte digital o electrónico, y no en formato papel, estimamos necesario incluir en una futura reforma legislativa de las normas que rigen nuestra función la reglamentación en lo relativo a las formas y procedimientos por los cuales el notario cumple con su obligación de agregación de esa documentación al Protocolo.

En este sentido, consideramos que el Colegio de Escribanos, en calidad de representante de los intereses de todos los colegas que lo conforman y por

tanto conocedor de sus obligaciones, conjuntamente con el Juzgado Notarial, en quien recae el deber de contralor disciplinario notarial, constituyen los organismos idóneos para proyectar la referida normativa y elevarla al legislador para su tratamiento.

### **07.** **PROCEDIMIENTOS EN MATERIA NO CONTENCIOSA. UN ANHELO DEL NOTARIADO QUE PUEDE ESTAR MÁS CERCA**

Ponencia:

Se recomienda a las autoridades notariales impulsar los proyectos que buscan delegar en el notario los asuntos de competencia no contenciosa, con la finalidad de descomprimir la labor de los organismos públicos y jurisdiccionales, tomando como referencia las experiencias del derecho comparado, y aprovechando la oportunidad en virtud de haberse suscripto el acuerdo entre Mercosur-UE, y que requerirá la adecuación legislativa argentina a las normas europeas.

Como indicamos en el título del presente punto, el viejo anhelo del notariado argentino de incorporar dentro de sus funciones las de competencia en procedimientos no contenciosos (también llamada jurisdicción voluntaria) puede estar más cerca de concretarse.

Fundamentamos la afirmación, en primer lugar, en el análisis de los casos de derecho comparado, en los que claramente se observa una tendencia en el sentido de asignar al escribano competencia sobre estos asuntos (celebración de matrimonios, divorcios, sucesiones, etc.), con la finalidad de descomprimir y alivianar el trabajo de los organismos públicos y jurisdiccionales.

Cada vez son más los países, no solo europeos, sino también latinoamericanos que legislan sobre este asunto, y en los que a pesar de las resistencias iniciales las experiencias en su aplicación fueron satisfactorias.

En segundo lugar, dada la reciente suscripción del Acuerdo de Libre Comercio entre el Mercosur y la Unión Europea, que requerirá comenzar un período de reformas legislativas para que el mismo resulte operativo, y tomando en cuenta que la mayoría de los países que componen la UE asignan la competencia sobre asuntos no contenciosos al notario, estimamos que es el momento oportuno para que las autoridades notariales insten ante los poderes ejecutivo y legislativo al análisis de esta cuestión.

Dadas las experiencias anteriores, y tomando en cuenta que se trata de una materia controvertida institucionalmente, consideramos que la tarea debería encararse convocando a los colegios y uniones que agrupan a profesionales afines del derecho involucrados en estos procesos.

### **08.** **MODIFICACIÓN A LAS NORMAS DE ACCESO A LA FUNCIÓN**

Ponencia:

Se propone modificar en la Ley Orgánica Notarial el sistema de acceso directo a la adscripción, estableciendo como requisito previo a la jura por parte del aspirante a notario rendir un examen teórico práctico oral y escrito de idoneidad. Asimismo, y ante la vacancia de un registro notarial que ya cuente con adscripto en funciones se recomienda mantener el sistema de acceso a la titularidad directa vigente, a fin de evitar un supuesto de doble examen.

Para el caso de que la reforma legislativa prevea la derogación del actual art. 15 del Decreto Ley 9020, se recomienda incluir una cláusula transitoria en su texto que se aplique a todos aquellos escribanos adscriptos en funciones por más de cinco años y que hubieran jurado antes de la sanción de la reforma.

El Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires es el organismo idóneo para encargarse de tomar las evaluaciones de acceso a la función y garantizar que las mismas se realicen en forma periódica al menos una vez al año.

Incluimos en esta ponencia, varios temas que intentaremos fundamentar por separado.

En primer término, es ya sabido, que dada la importancia que significa el ejercicio de la función notarial, y los efectos que esta imprime a la realidad jurídica (certeza, fe pública), resulta necesario que quien sea investido por el Estado en calidad de notario, cuente con la idoneidad y conocimientos necesarios para desempeñar su función.

En este sentido, no sólo nuestra Ley Orgánica provincial, sino en general la de la mayoría de las provincias de la Argentina, prevén dentro de las formas de acceso a la función la obligatoriedad de rendir y aprobar un examen teórico práctico, en que el aspirante a notario demuestre su capacidad para ejercer las funciones notariales.

Sin bien nuestra Ley Notarial contempla la obligatoriedad del examen para acceder a la titularidad de un registro vacante cuando no hubiera adscripto (llamado a concurso), siendo este el verdadero espíritu de la ley, y el sistema de acceso directo a la titularidad por parte del adscripto al registro cuando éste se hubiera desempeñado por cinco años una excepción, también es cierto que en la práctica es el modo de acceso más frecuente.

Sumado a ello, y a raíz del surgimiento de nuevas figuras y formas de contratación, existe una demanda de parte de la sociedad de contar con profesionales más actualizados y con idoneidad para cumplir con estos requerimientos.

Finalmente, y por la existencia del *numerus clausus* que caracteriza la naturaleza de nuestra función, afrontamos un reclamo proveniente de profesionales de otras ramas del derecho por mejorar el sistema de acceso para hacerlo más justo y equitativo.

En consecuencia, como indicamos en la ponencia, auspiciamos la posibilidad de analizar y proponer en una futura reforma legislativa incorporar la necesidad de que el aspirante a notario, previo acceso a la función como adscripto, deba rendir un examen oral y escrito teórico y práctico en donde demuestre idoneidad profesional para proceder a su investidura.

Sabemos también, que varios proyectos legislativos se han presentado con la finalidad de que este examen sea rendido al momento de acceder a la titularidad del registro por parte del adscripto en funciones cuando el mismo quedare vacante (situación regulada en el actual art. 15 de la Ley 9020), a pesar de lo cual seguimos considerando, como se establece en el ponencia, que el momento oportuno para exigir la obligatoriedad de la evaluación es previo a jurar como adscripto y no al acceder a la titularidad, cuando el adscripto ya cuente con más de cinco años de ejercicio de la función.

Por esto, y en consonancia con el derecho comparado que rige en otras provincias argentinas, desalentamos la derogación del art. 15 del Decreto Ley 9020, por cuando si ya proponemos que el aspirante a notario deba rendir un examen que le permita acceder a la función, y luego le requiriéramos uno nuevo para acceder a la titularidad del registro vacante en que se encuentre actuando estaríamos estableciendo un sistema de doble examen.

Consideramos que el ejercicio de la función del profesional como adscripto por más de cinco años como estipula la ley actual es tiempo suficiente para probar idoneidad, máxime si se le exigirá, en virtud de una reforma, rendir el examen para acceder a la adscripción.

Contamos como ejemplo de lo dicho con el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que debió modificar su Ley Orgánica para morigerar lo requisitos de acceso a la titularidad en caso de vacancia del registro por parte del adscripto, y evitar de ese modo el sistema de doble examen.

Creemos también que el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, mediante el trabajo del Consejo Directivo y sus comisiones asesoras, es el organismo idóneo para redactar la mentada reforma y proponerla al Poder Legislativo para su sanción.

En caso de que la idea de reforma legislativa a propuesta del Colegio de Escribanos no prospere, y por el contrario se consideren los proyectos de ley como los que hasta la fecha fueron presentados, y que propician la derogación del art. 15 de la Ley, sobre el acceso directo a la titularidad del adscripto que cumpliera funciones por más de cinco años en el registro que quedase vacante, vemos conveniente que el Colegio de Escribanos inste al legislador incorporar al texto de la reforma una cláusula transitoria que ampare a todos los adscriptos que actualmente se encuentran en funciones en las condiciones antedichas y que hayan accedido a las mismas por el sistema de ley vigente, a fin de que cumpla con el principio de irretroactividad de la ley.

Nos referimos a colegas que ejercen su función desde hace más de cinco años en un registro notarial, y que se verían despojados de su fuente de trabajo y obligados a cumplir con una manda que no existía al momento en que accedieron al ejercicio de su profesión, lo que ocasionaría un grave perjuicio en su vida profesional, y en consecuencia por vía indirecta al Colegio de Escribanos que deberá oportunamente hacer frente a los reclamos que se generarían.

Resta por mencionar el tema de la periodicidad de los exámenes, que todos sabemos hoy no se cumple, por cuanto pasan años entre concursos, no por negligencia del Colegio de Escribanos, sino porque el Poder Ejecutivo Provincial no cumple con su obligación de convocarlos.

A raíz de ello, se genera un grave problema, por cuanto quienes desean acceder a algún registro vacante deben esperar años en la incertidumbre de cuándo se hará el llamamiento.

Vemos con preocupación que, si se regula la necesidad de un examen previo a la adscripción, los aspirantes deban esperar una apertura a concurso de fecha incierta.

Por ello consideramos como la mejor alternativa que en la reforma legislativa propuesta, sea el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, y no el Poder Ejecutivo, el que se encargue de organizar y realizar los exámenes requeridos para acceder al registro de aspirantes a notario, garantizando así una periodicidad mínima de fechas de evaluación anual. Esto perfeccionaría el sistema de acceso a la función y lo tornaría más justo y equitativo.

Asimismo, proponemos estudiar la posibilidad de que sea el Colegio de Escribanos el que se encargue de organizar y evaluar a los aspirantes a acceder a la titularidad de registros vacantes respetándose esa periodicidad; así como a continuar realizando las gestiones frente a las autoridades provinciales a fin de que los concursos sean llamados anualmente en caso de que no prospere la primera propuesta.

Para finalizar, resultaría oportuno y útil que el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, organizara al igual que el de la Ciudad de Buenos Aires, cursos de preparación para los aspirantes a notarios que decidan rendir el examen previsto.

### **09.** CAPACITACIÓN PERIÓDICA Y OBLIGATORIA

Ponencia:

Se propone establecer un sistema de capacitación periódico y obligatorio para todos los notarios de la Provincia de Buenos Aires que se encuentren en actividad, ya sean titulares o adscriptos.

La obligatoriedad, modalidad, y periodicidad del mismo deberán ser incluidos en la Ley Orgánica notarial mientras que corresponde al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires reglamentar sobre su formato, cuestiones específicas no incluidas en la Ley y sobre todo brindar los cursos de actualización necesarios para cumplimentar con el requerimiento, en forma gratuita y en todo el territorio de la provincia, de modo que estos sean accesibles para todos los notarios.

Abordaremos en este punto una cuestión que sabemos ya ha sido objeto de debate en jornadas bonaerenses anteriores, contando por igual con defensores y detractores, y que es la necesidad de establecer un sistema de capacitación obligatorio y periódico para todos los notarios de la Provincia de Buenos Aires.

Dado que el Tema IV de estas jornadas, y en especial las pautas elaboradas por sus coordinadores, invitan a pensar el notariado y proponer cambios a nuestra

Ley Orgánica que busquen su mejoramiento y actualización, decidimos reinstalar en nuestra ponencia este tema para su análisis.

Como venimos expresando en el presente trabajo, no podemos desconocer que la sociedad en la que estamos llamados a ejercer nuestra función se encuentra en permanente cambio, lo que refleja en reformas legislativas, actualizaciones jurisprudenciales y doctrinarios, y sobre todo en un aumento en la exigencia por parte del Estado y la sociedad en general de que el notario se encuentre actualizado y capacitado para dar cabal cumplimiento a sus requerimientos.

Vivimos en un mundo en movimiento, no solo desde el punto de vista socio económico y tecnológico, sino también jurídico, por lo que resulta permanente el surgimiento de nuevas figuras, herramientas, institutos y formas de contratación y la consecuente necesidad de capacitarse de todos los operadores del derecho, pero en especial al notario que imprime fe pública a los actos en que interviene. Más aún por tratarse su función de una de carácter pública, delegada por el Estado y ejercida en representación de éste último.

Del análisis de la realidad vigente en otras provincias, como la de Mendoza y Ciudad Autónoma de Buenos Aires, surge que son varias las leyes orgánicas notariales que establecen actualmente la obligatoriedad de que el escribano se capacite periódicamente.

Realizando también un relevamiento de las principales causas por las cuales colegas resultan sancionados por el Juzgado Notarial, pudimos concluir que en la mayoría de los casos la falta se produjo por desconocimiento o carencia de capacitación al instrumentar un determinado acto, y no por dolo o intención de cometerla.

Todo lo que nos lleva a concluir, como lo dejamos establecido en la ponencia, que es necesario instrumentar un sistema que exija un mínimo de capacitación obligatoria que debemos cumplir todos los escribanos que nos encontremos actualmente en actividad, seamos adscriptos o titulares.

Si bien creemos que corresponde al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires estudiar y determinar cuál es la mejor forma de instrumentar la propuesta, sí nos permitimos realizar algunas sugerencias, tomando como base el análisis de otras legislaciones y modelos.

En primer lugar, cabe aclarar que resulta conveniente prever la obligatoriedad de capacitarse para todos los notarios que se encuentren en actividad en la Provincia, sean estos titulares o adscriptos, desde el momento en que toman juramento y hasta que accedan a su jubilación.

En segundo lugar, y del estudio de todos los sistemas vigentes, consideramos como el más efectivo el de puntos u horas que, otorgados por la realización de cada curso, deberá acreditar el notario en un período de tiempo máximo determinado, a fin de cumplir con su obligación, participando en cursos, seminarios, jornadas, congresos o carreras de postgrado.

Más difícil aún resulta determinar cuál debería ser la sanción para el caso de incumplimiento de esta obligación, por cuanto entra en juego el rol que desempeña el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, en tanto que organismo de contralor del ejercicio de nuestra función y administrador de la matrícula, y si en consecuencia éste está facultado para aplicar sanciones al escribano, o si ello corresponde en cambio al Juzgado Notarial o al Poder Ejecutivo Provincial.

Para evitar posibles planteos y discusiones al respecto, vemos como el mejor de las soluciones la de incorporar en el texto de nuestra Ley Orgánica la forma y alcance de la sanción, a fin de que la misma resulte de naturaleza y origen legal.

A modo de propuesta, y en coincidencia con otros sistemas, podría resultar útil determinar que el escribano deba dar cumplimiento a una determinada cantidad de puntos en un tiempo estipulado, y como sanción por su incumplimiento prever dos alternativas.

Una primera, consistente en exigir al escribano que no hubiese acreditado las horas o puntos deba rendir un examen de idoneidad, que de ser aprobado dé por cumplido el requisito de capacitación obligatoria.

Y una segunda, aplicable en caso de que el notario persista en su falta, la suspensión en el ejercicio profesional hasta tanto apruebe el examen o de cumplimiento en un plazo determinado a las horas de capacitación que le restaren acreditar.

En cuanto al tiempo máximo en que el escribano deba acreditar haber cumplido con sus horas de capacitación, y si bien creemos que el mismo debe ser determinado por el Colegio de Escribanos y regulado por ley, deberá tenerse en cuenta que no resulta conveniente ni que éste sea demasiado breve (para prever casos de enfermedades, licencias, maternidad, viajes, y cualquier otra contingencia), ni demasiado extenso, para evitar que se diluya la obligación propuesta.

Creemos que un plazo de tres años a modo de ejemplo sería razonable al efecto, como así también establecer que el mismo se pueda ir compensando



año a año con excedentes de puntos en uno o mayor cumplimiento de horas en el siguiente.

Para finalizar, y a fin de brindar al colega las herramientas necesarias para cumplir esta obligación, se propone que el Colegio de Escribanos de la Provincia asuma la doble obligación de realizar cursos de capacitación en forma periódica y extendida a lo largo y ancho de todo el territorio provincial, lo que si bien sabemos en la actualidad es cumplido acabadamente por parte de la Institución a pesar de no requerirse la obligatoriedad, resulta oportuno quede establecido en el texto de la ley para garantizar así su mantenimiento en el tiempo.

### **10.**

#### **LA FIGURA DEL ESCRIBANO DEPOSITARIO Y SU NECESARIA REGULACIÓN**

Ponencias:

1. Ante el vacío legal actual, se propone reglamentar lo relativo a la figura del escribano depositario, estableciendo la forma de designación, funciones, derechos, obligaciones, deberes, cese de la obligación, asunción de costos y procedimiento que deba cumplir en el ejercicio de su manda.

2. Se reafirma que el escribano depositario, no se encuentra obligado a actuar de oficio en ningún supuesto, como así tampoco es responsable civil por los actos celebrados por los escribanos titular y adscripto de registro del cual resulta depositario.

3. De lege ferenda se recomienda modificar la ley estableciendo que corresponderá al Colegio de la Escribanos de la Provincia de Buenos Aires designar al depositario de un registro notarial por ser éste el órgano encargado de la administración de la matrícula, en un procedimiento preestablecido en forma expresa y de aplicación uniforme para todos los casos.

En las ponencias que anteceden, se plantea un tema que, si bien no resulta de alcance a todo el notariado, por cuanto se trata de un supuesto de excepción, sí genera problemas prácticos y funcionales de difícil abordaje y solución para aquel colega que resulta designado depositario del protocolo de un escribano suspendido por el Juzgado Notarial, y que en la actualidad no se encuentra acabadamente regulado ni por el Decreto Ley 9020 ni por el Reglamento Notarial, y que sí es contemplado en otras leyes orgánicas provinciales como la de la Provincia de Salta, aunque bajo la denominación de regente.

Resulta función principal del escribano depositario o regente, la custodia de los protocolos como así también del libro de requerimientos, y la culminación, a solicitud de parte interesada, de los trámites en curso y que no hubiera finalizado el escribano suspendido.

En cada legislación provincial se establecen las distintas formas de nombramiento, como así también los órganos que los designan. También se observa en general que estas normas no regulan su designación en virtud de la suspensión de otro colega, vacío legal que entendemos podría ser cubierto por los colegios notariales, bastando para ello una regulación interna que no requiere reforma legislativa.

Dado lo expresado, analizaremos a continuación las principales características de la figura, funciones, lagunas legislativas y realizaremos las propuestas que fundamentan el texto de las ponencias.

Si bien como veremos más adelante el escribano depositario puede ser designado en varios casos de vacancia del registro, como muerte o jubilación del notario titular, centraremos nuestro análisis en el supuesto de cese del registro por suspensión, que es el que más problemas acarrea.

### **A) VACANCIA DEL REGISTRO**

Resulta necesario, como punto de partida, establecer la diferencia entre vacancia de registro, y suspensión de notarios.

Para el supuesto de vacancia, el Decreto Ley 9020 establece en su art. 6: "Vacancia de registros. Artículo 6º: Producida la vacancia de un registro o la suspensión preventiva del titular, el Juez Notarial dispondrá de inmediato, si no fuera necesario la continuidad del servicio, la formación de un inventario de las existencias por un Inspector Notarial y designará depositario si no hubiere adscripto. Si fuera necesaria la continuación del servicio se estará a lo dispuesto en el artículo 22".

Del texto de la citada norma se desprende una asimilación entre la vacancia y la suspensión preventiva.

Cabe señalar, además, que el legislador no tuvo en cuenta en el texto normativo ciertos supuestos, como el de la suspensión preventiva de un notario por tiempo extenso o indeterminado, que si bien sabemos no debería ser el espíritu de la sanción impuesta por el Juzgado Notarial, en la práctica muchas veces las suspensiones suelen resultar de esa forma.

Nuestra Ley Notarial prevé también la realización de dos inspecciones anuales a todos los notarios bonaerenses, a fin de realizar el control de su función.

A pesar de esto, y como todo sabemos, en la actualidad las inspecciones son menos frecuentes de lo que requiere la ley, por lo que muchas veces sucede que cuando se suspende a un colega el daño producido por su mala praxis abarca varios años de ejercicio.

Tampoco se prevén como dijimos en la ley plazos máximos de suspensión, pudiendo en la práctica encontrarnos con casos de suspensiones por tiempo extenso y hasta indeterminado cuando se dictan en carácter de preventivas.

Todo lo que conduce a que el escribano depositario deba resolver innumerables supuestos que se le presentan, como ser: 1) casos de escrituras sin inscribir, con plazos vencidos, 2) escrituras de reglamento de copropiedad carentes de planos agregados como documentación respaldatoria, 3) falta de retención o pago de impuestos nacionales, provinciales o municipales, entre otros.

Ello sin adentrarnos en el análisis del comportamiento delictivo en que pudo haber incurrido el escribano suspendido como en los casos de sucesiones ficticias o inexistentes, notas de expedición de copias o inscripción apócrifas, etc.; y a lo que se le suma el desconocimiento frente a la desesperación que los requirentes en general tienen respecto de la figura del escribano depositario y de sus obligaciones.

Frente a esta problemática, y para responder a todas estas obligaciones y responsabilidades, la realidad es que en la actualidad el escribano depositario carece de un reglamento que lo asista en el ejercicio de su función como tal, razón por la cual proponemos como punto principal de nuestras ponencias la necesidad de su dictado regulando sus facultades, obligaciones, deberes y derechos. Todo lo que consideramos redundará no solo en beneficio y facilitación de la labor del colega llamado a cumplir la manda judicial, sino de la sociedad en general que verá solucionados más rápidamente los problemas ocasionados por un notario suspendido.

Creemos, como también quedó establecido, que el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, mediante la intervención de sus comisiones asesoras y su Consejo Directivo, es el organismo idóneo para el dictado de la mentada reglamentación.

### **B) DESIGNACIÓN**

La designación de escribano depositario, según nuestra ley notarial, procede frente a los supuestos de suspensión preventiva, muerte, incapacidad de un notario, cuando el registro no contare con adscripto en funciones.

Para estos casos, el Juzgado Notarial es el responsable de la designación de depositario, salvo como excepción y en los supuestos de escribanos que acceden a su jubilación, a los que se les permite elegir a quién se hará responsable de su registro hasta culminar con todos los trámites pendientes, para agilizar el procedimiento de designación.

El nombramiento de depositario no cuenta en la actualidad con un procedimiento preestablecido, ni por vía legislativa o judicial, por lo que consideramos necesario reglamentarlo a efectos de dotar al sistema de la transparencia que requiere y hacerlo justo y equitativo para todos los colegas; pudiéndose para tomar de base y ejemplo los sistemas de designación de síndicos, martilleros u otros auxiliares de la Justicia.

Sugerimos se prevea que el escribano designado depositario de un registro notarial, sea notificado fehacientemente de ello y cuente con un plazo de 48 horas para aceptar o no la designación, debiendo fundamentar y justificar su excusación. También proponemos se tome en cuenta, al momento de determinar la designación de depositario, las características de las distintas notarías de la provincia, como la cantidad de escribanos con que cuentan, estructura, empleados a cargo, flujo de trabajo; por cuanto pueden generarse desigualdades que tornen imposible el cumplimiento de la manda.

Finalmente, resultaría recomendable llevar un registro de designaciones, de forma tal que quien ya ofició como escribano depositario no vuelva a ser nombrado en la próxima ocasión.

### **C) FUNCIONES ACTUALES DE LOS ESCRIBANOS DEPOSITARIOS**

En la actualidad, y en la práctica, los escribanos depositarios cuentan entre sus funciones, además de la de guarda y custodia de los protocolos, libro de requerimientos y documentación del registro respecto del que son designados, con la de culminar los trámites que hubieran quedado pendientes de resolución.

Dentro de estas obligaciones se encuentran, por ejemplo, la de inscripción de las escrituras en los registros respectivos.

En ningún caso recae en el escribano depositario la obligación de abonar tasas registrales, aportes notariales o solventar gastos de ningún tipo para realizar dichas diligencias. En consecuencia, cualquier costo debe ser asumido por el escribano que se encuentra suspendido y que incumplió su función, o en su defecto sus herederos.

Siempre obrará a solicitud de parte legitimada, por cuanto debe respetarse aún en este caso el principio y esencia de la función notarial de actuar en base a un requerimiento.

Resulta importante resaltar este punto, en virtud de que, por aplicación de lo dispuesto en el art. 35 del Decreto Ley 9020 que establece que "Son deberes del notario:... 2) asesorar en asuntos de naturaleza notarial a quienes requieran su ministerio; 3) Estudiar los asuntos para los que fuere requerido en relación a sus antecedentes, a su concreción en acto formal y a las ulteriores legales previsibles", corresponde a nuestra función, además de cumplir con los requerimientos, asesorar a las partes, de lo que se desprende que, si el regente o depositario entiende que el acto celebrado merece la realización de una escritura complementaria, aclaratoria o rectificatoria, o más aún se autorice una nueva escritura repitiendo el acto, así deberá hacerlo saber a las partes, que en última instancia decidirán si quieren realizarlo o no.

En cuanto los costos que el trámite insume, los mismos no deberían ser erogados ni por el notario depositario ni por el Colegio de Escribanos, sino que en rigor de verdad correspondería al Juzgado Notarial, que es quien determina la suspensión y realiza la designación de depositario, arbitrar los medios necesarios para que los mismos se abonen, sin causar inconvenientes a quien oficia de regente. Sí mencionamos como sugerencia o idea que resultaría oportuno estudiar la posibilidad de que sea el Archivo de Actuaciones Notariales que funciona en el Colegio de Escribanos, por su estructura y funcionamiento, el que se encargue de la custodia de los protocolos y libros del escribano cesado o suspendido y eventualmente de la culminación de los trámites inconclusos.

Por último, cabe resaltar que ante una reglamentación como la que se propone, debe quedar establecido que, en relación a la responsabilidad del escribano depositario en cuanto al pago de impuestos y tasas nacionales, provinciales o municipales, no cabe al regente ningún tipo de imputación, por cuanto la ley fiscal, tanto provincial como nacional, establece que serán solidariamente responsables por su pago las partes y el autorizante del acto, que no es el escribano depositario.

## CONCLUSIÓN

En reiteradas oportunidades, observamos que al notariado se lo ataca esgrimiendo argumentos como que es una profesión antigua, burocrática, costosa, engorrosa, y que entorpece al dinamismo que necesita la contratación inmobiliaria.

Lejos de ofendernos por ser catalogados como una profesión antigua, debemos enorgullecernos de ello, por cuanto demuestra que hemos podido adaptarnos a lo largo de las distintas épocas a los cambios y acontecimientos que se fueron produciendo, interpretando y ejecutando las demandas sociales.

Estamos atravesando, como quedó establecido en el presente trabajo, por una nueva etapa de retos y cambios.

Creemos que frente a estos debemos adoptar una posición inteligente, observar, interpretar qué es lo que sucede, qué es lo que la sociedad demanda, analizar cambios y alternativas, y así sumarnos al progreso siempre manteniendo la esencia y principios de nuestra profesión, pero a la vez introduciendo las reformas que sean necesarias y que nos coloquen a la delantera del impulso reformador.

Solo de esta manera podremos hacer saber a la comunidad que nuestra intervención suma, brinda seguridad jurídica en los negocios, ejecuta actos que las nuevas herramientas tecnológicas por más modernas y avanzadas que sean no pueden reemplazar, y dejar en claro que las mismas son meras herramientas a nuestro alcance para mejorar la prestación de nuestro servicio, pero que de ninguna forma lo sustituirán.

Solo de esta forma, convirtiéndonos en un notariado moderno, capacitado, formado en el uso de nuevas tecnologías, desarrollando plataformas y herramientas, demostrando idoneidad para el acceso a la función, proponiendo a los poderes públicos reformas y mejoras, recuperaremos y podremos mantener el lugar de privilegio y estima social que a lo largo de los siglos supimos generar.

Confiamos en que el notariado estará a la altura de las circunstancias para atravesar este proceso de cambios, y entrar de lleno en el Siglo XXI sólido y consolidado como desde el principio de los tiempos.

## PONENCIAS

1. El notariado debe acompañar activamente el cambio socio cultural producido por el desarrollo tecnológico, basándose en dos premisas: 1. Mantener vigente la naturaleza de la función notarial de tipo latino y 2. La optimización de los recursos y nuevas herramientas tecnológicas.

2. Resulta necesario regular la forma, el procedimiento, requisitos, alcance y efectos de los contratos celebrados a distancia por medios electrónicos, contemplando en su regulación la intervención notarial.

3. El Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, debe desarrollar

plataformas tecnológicas, soportes electrónicos y otro tipo de herramientas a los efectos de facilitar y agilizar el cumplimiento de la función notarial.

4. En vistas al desarrollo de las nuevas tecnologías y su aplicación en el ámbito contractual y documental en general, se propone que el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos desarrolle un archivo notarial de documentos electrónicos o digitales de cualquier origen para su almacenamiento y administración.

5. El Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, como órgano de representación, se encuentra habilitado para efectuar ante a los organismos correspondientes las gestiones necesarias para que éstos acepten como válido todo instrumento suscripto con firma digital en formato o dispositivo electrónico, de modo tal que no sea necesaria su previa impresión en papel para su toma de razón.

6. En el marco de la utilización que el escribano hace de la cuenta bancaria recaudadora para el pago de tasas e impuestos resultantes del acto escriturario, y a fin de facilitar y fomentar su uso en pos de la seguridad física del notario y el control impositivo por parte del Estado, se recomienda al Colegio de Escribanos realizar ante las entidades bancarias públicas y privadas las gestiones necesarias para que estas tomen como comprobante suficiente del origen y destino de los fondos el resultante de la transacción electrónica.

7. Resulta auspicioso fomentar la implementación de Folios de Actuación Notarial y de Certificación de Firmas y Copias en formato digital. No obstante ello, y tomando los ejemplos en derecho comparado, se insta a conservar el soporte papel para el Protocolo, por cuanto constituye a la fecha la forma más segura para su conservación.

8. Es necesario incluir en una futura reforma legislativa de las normas que rigen el ejercicio de la función notarial en la Provincia de Buenos Aires la regulación del procedimiento y formas para agregar al Protocolo documentación respaldatoria cuando ésta se presente en soporte digital o electrónico.

9. Se recomienda a las autoridades notariales impulsar los proyectos que buscan delegar en el notario los asuntos de competencia no contenciosa, con la finalidad de descomprimir la labor de los organismos públicos y jurisdiccionales, tomando como referencia las experiencias del derecho comparado, y aprovechando la oportunidad en virtud de haberse suscripto el acuerdo entre Mercosur-UE, y que requerirá la adecuación legislativa argentina a las normas europeas.

10. Se propone modificar en la Ley Orgánica Notarial el sistema de acceso directo a la adscripción, estableciendo como requisito previo a la jura por parte del aspirante a notario rendir un examen teórico práctico oral y escrito de idoneidad.

Asimismo, y ante la vacancia de un registro notarial que ya cuente con adscripto en funciones se recomienda mantener el sistema de acceso a la titularidad directa vigente, a fin de evitar un supuesto de doble examen.

Para el caso de que la reforma legislativa prevea la derogación del actual art. 15 del Decreto Ley 9020, se recomienda incluir una cláusula transitoria en su texto que se aplique a todos aquellos escribanos adscriptos en funciones por más de cinco años y que hubieran jurado antes de la sanción de la reforma.

El Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires es el organismo idóneo para encargarse de tomar las evaluaciones de acceso a la función y garantizar que las mismas se realicen en forma periódica al menos una vez al año.

11. Se propone establecer un sistema de capacitación periódico y obligatorio para todos los notarios de la Provincia de Buenos Aires que se encuentren en actividad, ya sean titulares o adscriptos.

La obligatoriedad, modalidad, y periodicidad del mismo deberán ser incluidos en la Ley Orgánica que rige al notariado provincial, mientras que corresponde al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires reglamentar sobre su formato, cuestiones específicas no incluidas en la Ley y sobre todo brindar los cursos de actualización necesarios para cumplimentar con el requerimiento, en forma gratuita y en todo el territorio de la provincia, de modo que estos sean accesibles para todos los notarios.

12. Ante el vacío legal existente en la actualidad, se propone reglamentar lo relativo a la figura del escribano depositario, estableciendo la forma de designación, funciones, derechos, obligaciones, deberes, cese de la obligación, asunción de costos y procedimiento que deba cumplir en el ejercicio de su manda.

13. Se reafirma que el escribano depositario, no se encuentra obligado a actuar de oficio en ningún supuesto, como así tampoco es responsable civil por los actos celebrados por los escribanos titular y adscripto de registro del cual es depositario.

14. *De lege ferenda* se recomienda modificar la ley estableciendo que corresponderá al Colegio de la Escribanos de la Provincia de Buenos Aires designar al depositario de un registro notarial por ser éste el órgano encargado de la administración de la matrícula, en un procedimiento preestablecido en forma expresa y de aplicación uniforme para todos los casos.



# PARTICIÓN MIXTA\*

FRANCO SPACCASASSI ORMAECHEA

SUMARIO: - Ponencias. - Desarrollo. - Introducción. - Breve descripción del problema. - La forma "mixta" de la partición. - Planteo que permite la existencia de las particiones mixtas. - Planteo que niega la validez de las particiones mixtas. - Un enfoque diferente. - Bibliografía consultada.

\* Premio en la categoría "Trabajos de nuevos autores". Corresponde al Tema 2, "Partición privada de la indivisión hereditaria y postcomunitaria. Validez del título de adjudicación de inmueble y transmisión por compensación o colación"

### RESUMEN

El presente trabajo plantea una interpretación a la problemática de las particiones mixtas. Como tal, se enrola en la doctrina que entiende que las particiones mixtas son válidas, y no generan un título observable.

### PONENCIAS

#### DE LEGE LATA

1. Las llamadas particiones mixtas son válidas en virtud de los arts. 2369 del Código Civil y Comercial de la Nación; el requisito de forma de escritura pública del art. 1017 del mismo cuerpo normativo, solamente es requerido en la medida de que se trate de hacer valer el instrumento como acto particionario privado.

2. La regulación de los procesos judiciales es una competencia no delegada de las Provincias a la Nación; en la medida que los códigos de rito de las jurisdicciones competentes recepten el acuerdo particionario homologado, el mismo tiene validez como acto particionario judicial. Eso sucede en la Provincia de Buenos Aires con los arts. 733 y 761 del Código Procesal Civil y Comercial.

3. La inexistencia de una norma como el inc. 2 del art. 1184 del Código Civil de Vélez, no solo quita la excepción de que los convenios particionarios pueden celebrarse por instrumento privado; también quita la regla de que deban celebrarse por escritura pública.

### DESARROLLO

#### INTRODUCCIÓN

En la 39 Jornada Notarial Bonaerense se trató la nueva regulación de las donaciones y las particiones atento a la entrada en vigencia de la Ley 26.994. El despacho de conclusiones, al referirse a las particiones, reza: "... Se ha suprimido la exigencia de escritura pública como principio general, que emanaba del inciso 2 del art. 1184 del Código Civil, en la versión del Decreto-Ley 17.711/1968<sup>1</sup>. Igual

---

1 En adelante CC.

suerte corrió la excepción a esa forma, que surgía de la misma norma, admitiendo la partición de herencia celebrada en instrumento privado, presentada al juez de la sucesión. [Y aparte] En consecuencia, consideramos que el principio general de libertad formal admitida por el art. 2369 del CCyC, cede ante normativa específica, como en materia de derechos reales inmobiliarios es el art. 1017, inciso a, del CCyC. *Por lo tanto, siempre que de la partición de comunidad hereditaria resulte la adjudicación de derechos reales sobre inmuebles y el acto no se haga en sede judicial, la forma deberá ser la escritura pública*". El destacado me pertenece.

En las jornadas notariales bonaerenses que sucedieron, el tema se volvió a tratar.

A dos años de la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación<sup>2</sup>, no existía jurisprudencia que tratar en el debate; pero existía en el notariado presente un estudio más profundo del tema. En el despacho de conclusiones, los escribanos de la Provincia de Buenos Aires entendieron que: "Para la partición de la comunidad... hereditaria rige el principio del art. 2369 CCyC por lo tanto, si todos los copartícipes están presentes y son plenamente capaces, la partición puede formalizarse por escritura pública o *por instrumento privado presentado ante el juez del proceso, el que deberá ser homologado con el objetivo de cumplir con el control de legitimidad en función de requerimientos legales*". El destacado me pertenece.

En otras palabras, **con una diferencia de dos años las JNB dieron dos despachos diametralmente opuestos sobre un tema esencial para el ejercicio de nuestra profesión**. Y ello se debe a que las JNB no son ajenas a la discusión doctrinaria general que se está dando en relación a dos posturas que parecen irreconciliables. Por un lado, hay autores que sostienen que al no reproducir el nuevo código el art. 1184 inciso 2 del Código velezano reformado en el año 1968, no son válidas las conocidas como particiones mixtas. Por el otro lado, hay autores que sostienen que la clara letra del art. 2369, al admitir la libertad de formas para hacer la partición, habilita este tipo de particiones.

Esta discusión se llevó a cabo en las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, que se realizaron en la ciudad de La Plata en el año 2017; el mismo año que nuestras anteriores JNB. Y en dicha oportunidad, las conclusiones cobijaron dos despachos diferentes, que reúnen ambas posturas. Ambos despachos cuentan con el apoyo de profesores de reconocido peso doctrinario; y la diferencia en votos resulta ser mínima. El despacho de mayoría, que recaba la postura que niega la partición mixta, se impuso solamente por un voto.

---

2 En adelante CCyC.

En fin, mientras las Jornadas Notariales Bonaerenses se enrolaron en la postura que acepta la validez de las particiones mixtas, el mismo año las Jornadas Nacionales de Derecho Civil se enrolaron en la postura que las niega.

En otras palabras, **no existe un consenso doctrinario sobre la materia**. Y vale la pena recordar que tampoco hay jurisprudencia consolidada en la materia, atento a la breve vida del nuevo ordenamiento.

Las consecuencias entre una y otra postura son trascendentales: **si la partición mixta no puede tomarse como una partición válida, los estudios de títulos que cuenten con una dentro de sus antecedentes, deberán ser objeto de observación**. Siempre, claro está, que la sucesión se rija por las normas del CCyC, y no del CC. En palabras del célebre Dr. Urbaneja: "Cuando existe un inmueble entre los bienes partibles, si la partición se realizó mediante el derogado sistema "mixto", el instrumento implica para las partes la obligación de otorgarla (argumento de arts. 969 y 1018). Ello naturalmente podría cumplirse concomitantemente con el acto de transmisión o constitución de un derecho real por el pretense adjudicatario a través de la intervención de todos los otros comuneros. Una manifestación de ellos, por escritura pública, que hiciera referencia a la partición deficientemente otorgada implicaría (más allá de la naturaleza jurídica que se atribuya a este acto "subsancatorio") revestir de validez a la partición"<sup>3</sup>.

En otras palabras, es necesario formalizar la partición para darle fin a la comunidad hereditaria. Si un requirente se dispone a enajenar un inmueble que le ha sido adjudicado en una sucesión mediante una partición mixta, según esta postura es necesario que los demás coherederos presten su conformidad en una escritura pública; o bien que codispongan con quien se presenta como vendedor, extinguiendo la comunidad hereditaria mediante una venta. Esto puede ser muy complicado: imaginemos que uno de los demás coherederos se niegue a otorgar el acto. En ese caso, al frustrado vendedor le queda solamente la vía judicial como para hacer valer el convenio particionario. O, por otro lado, imaginemos que uno de los coherederos ha fallecido; sería necesario realizar una nueva sucesión, y que los nuevos herederos otorguen el acto correspondiente. O simplemente que algunos de los coherederos no viva en el país, y que no se lo pueda resolver mediante un poder que haya dejado de lado.

Todas estas complicaciones son ajenas al lógico análisis de la postura mayoritaria en las Jornadas de Derecho Civil de 2017. Son cuestiones ajenas que no hacen a la teoría y a la hermenéutica jurídica. Y se puede agregar que todas esas

---

3 Urbaneja, Marcelo E., "Formas de la partición de las comunidades", en Revista del Notariado, N° 934, oct./nov. 2018, Buenos Aires.

“complicaciones” son un justo precio para la seguridad jurídica que otorga la intervención del escribano para el otorgamiento del acto de partición privada. No existe un argumento corporativo; existe un requisito de forma planteado por el CCyC. **Es en el ámbito de nuestras jornadas notariales donde los escribanos sentamos nuestro criterio interpretativo común.** Y ya sea que las conclusiones de estas jornadas del 2019 se inclinen por ratificar lo planteado en el 2017, o por volver a lo planteado en el 2015, sirven como fundamento inexcusable ante la observación de un título en el ejercicio de nuestra noble profesión.

Mi ponencia, como ya se ha anticipado, se inclina por entender que las “particiones mixtas” son válidas. Y en ese sentido, el objetivo del trabajo es proponer una interpretación diferente del problema. Humildemente aportar al debate con una interpretación que se pretende original sobre el asunto.

### **BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA**

En este apartado no vamos a demorarnos, porque ya se ha debatido el tema en dos jornadas anteriores. Sirve solamente para recordar cuales son los principales fundamentos de ambas posturas.

### **LA FORMA “MIXTA” DE LA PARTICIÓN**

El CCyC plantea en el art. 2369 la libertad de formas para llevar adelante la partición. En ese sentido, pareciera dar el visto bueno a la posibilidad de realizar la partición de manera “mixta”. Esto es, mediante un convenio suscripto por los herederos declarados, y homologado por el juez de la sucesión.

Esta forma de hacer la partición surgió como una costumbre general de los tribunales, que se daba de bruces con el original art. 1184 inc. 2 del CC; este disponía que los acuerdos particionarios de la sucesión debían ser realizados por escritura pública. Con la famosa reforma del año 1968, se modificó dicho artículo y se incorporó la posibilidad de que la partición se pudiera realizar de la manera descripta. Autores de la talla de Zannoni incluso llegaron a plantear que la homologación no era necesaria, puesto que el artículo modificado solamente requería de su presentación<sup>4</sup>.

---

4 Zannoni, Eduardo A., *Derecho Civil. Derecho de las Sucesiones*, 5ed, Buenos Aires, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma SRL, 2008.

Vale la pena remarcar que la situación se refiere a la forma de la partición, y no a su contenido. No estamos analizando el asunto de las particiones mixtas como aquellas en las cuales uno de los herederos asume una deuda para compensar la diferencia de valor; o bien entrega otros bienes para compensar esa diferencia.

### **PLANTEO QUE PERMITE LA EXISTENCIA DE LAS PARTICIONES MIXTAS**

La tesis se centra en la clara y transparente letra de la ley, que entiende que la forma de hacer la partición es libre para los herederos cuando se den las condiciones que indica el artículo. Esto es, que estén todos presentes, que sean todos capaces, que el acuerdo sea unánime en cuanto a la forma y el contenido, que no haya oposición de los acreedores del causante o de los herederos, y que no esté en el supuesto de prohibición del 689 del CCyC.

En ese sentido, agregan que al ser declarativa la transmisión que ocurre en la partición, no hay en ella una efectiva transmisión de un derecho real. A diferencia del sistema tradicional romano donde los diferentes coherederos son los transmitentes, aquí el transmitente es el causante. Los coherederos simplemente se limitan a determinar sus participaciones ideales; y es como si nunca hubieran tenido derecho en los demás bienes que componen el patrimonio del causante. En consecuencia, no se adquiere el derecho real por la partición, sino por la muerte del causante.

Finalmente, entienden que no existe diferencia en cuanto al contenido en la partición mixta y en la privada; porque son los herederos quienes resuelven como hacer la partición. Por lo que el convenio particionario tiene valor en sí mismo, y entre los suscribientes. Pero que no puede ser objeto de registración en la medida en que no sea homologado judicialmente.

### **PLANTEO QUE NIEGA LA VALIDEZ DE LAS PARTICIONES MIXTAS**

La tesis sostiene que la libertad de formas que se plantea en el 2369 del CCyC encuentra un límite en la normativa de orden público que surge del 1017, inciso "a". En consecuencia, no es posible suscribir un convenio privado para su posterior homologación; el mismo carece de un defecto de forma determinado por una ley de fondo. Al no haberse incorporado en el 1017 del CCyC la mención que la reforma

de 1968 había incorporado en el 1184 del CC, no es posible plantear un convenio mixto. Y la normativa general que impone la forma de escritura pública prevalece.

Agregan estos autores, que la obligatoriedad de la escritura solamente recaerá en aquellas sucesiones en las que existan bienes inmuebles<sup>5</sup>. Aunque algunos autores también promueven su utilización con otros bienes registrables, atento a las ventajas que tiene con relación a la seguridad de títulos<sup>6</sup>.

Se agrega que el carácter declarativo del bien no obsta esta interpretación. Ello atento a que si bien el título de la adquisición proviene del causante, el acto particionario en si no deja de ser un acto dispositivo que modifica el contenido del derecho subjetivo del causahabiente. Transformando el derecho de una cuota parte ideal, en un derecho exclusivo sobre uno o más bienes determinados.

Y, finalmente, se sostiene que la partición mixta puede concluir con un instrumento público, que es la sentencia homologatoria; pero esa sentencia no cumple con el 1017, que requiere un instrumento público específico y calificado: la escritura pública. Además, en la sentencia homologatoria la voluntad de las partes no es recabada en una audiencia con el oficial público. La sentencia simplemente se limita a convalidar y a verificar la inexistencia de requisitos formales.

### UN ENFOQUE DIFERENTE

La premisa básica sobre la cual se asienta la tesis que niega la validez de la partición mixta, es que esta es un **contrato**. Y coincide que es indiscutido el carácter contractual del convenio privado de partición. Sin embargo, propongo una interpretación diferente, que encierre todas las formas y modos de hacer la partición. Para eso, es necesario plantear algunas cuestiones terminológicas.

En primer lugar, entiendo que es necesario diferenciar al acto particionario como un género que tiene diferentes especies. Así, la partición judicial llevada a cabo por el perito partidor es un acto particionario; el contrato de compraventa entre todos los comuneros y un tercero, es un acto particionario; y, obviamente, el Convenio de Partición destinado a liquidar la comunidad hereditaria, es un acto particionario. Para evitar confusiones voy a aclarar que entiendo que el acto particionario *no se desarrolla como algo único y específico*. En otras palabras, no es algo diferente; son un conjunto de actos que tienen su propia

---

5 Urbaneja, ob. cit.

6 Pérez Lasala, José L., *Tratado de sucesiones*, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015.

naturaleza jurídica pero que, situados en una comunidad hereditaria, producen su liquidación. Así, la compraventa es un contrato en sí mismo, con sus efectos y naturaleza; pero si lo efectúan la totalidad de los comuneros, sobre un bien del haber relicto, produce la liquidación parcial de la comunidad hereditaria con relación a ese bien (pudiendo los comuneros distribuir el dinero, o bien mantenerlo en estado de comunidad).

En segundo lugar, y como consecuencia de lo planteado, podemos entender que el **convenio de partición** es una especie de los actos particionarios. Y como tal, requiere de todos los elementos de los actos jurídicos, y tiene como principal efecto la partición de la comunidad hereditaria. Pero al ser un acuerdo celebrado entre personas para regular sus derechos y determinar sus obligaciones, es además *un contrato*.

No cabe duda, entonces, de que al ser un contrato, si su objeto es un inmueble, requiere la forma de escritura pública. Coincido con los autores que entienden que el 1017 es un límite al 2369 del CCyC. No podemos evitar la forma escritura pública, cuando se esté proponiendo la modificación de derechos que tengan por objeto inmuebles. Y, en ese sentido, en la medida que no sea otorgado en esa forma solamente valdrá como un contrato que obliga a instrumentar la partición de manera legal.

Sin embargo, *el convenio de partición extrajudicial es algo más*. Estamos acostumbrados a interpretar las cuestiones de la sucesión desde la perspectiva estrictamente de fondo; pero también tiene una función dentro del código ritual. La partición es mixta, no porque sea judicial y extrajudicial a la vez. La partición es mixta, porque el convenio de partición tiene una *función dual*. El instrumento en el que se documenta el convenio de partición tiene dos efectos: por un lado, es un contrato con efectos personales que regula la manera en la que se hará la partición. Por otro lado, es un instrumento procesal que sirve para requerirle al magistrado el modo en el que la partición debe hacerse. Esto no es ajeno a nuestro sistema jurídico. Un escrito judicial puede servir para plantear una demanda, y ejercer el derecho a requerir la justicia; y también puede funcionar como un reconocimiento de deuda para la ley de fondo. No podemos encasillar la naturaleza de un instrumento por *uno solo* de todos sus efectos.

En fin, **el convenio de partición es un contrato, y además es una forma de manifestar la voluntad procesal en la culminación del proceso**. La diferencia esencial que hay entre el acuerdo particionario y la transacción, es que *en la transacción hay un conflicto que no hay en el acuerdo particionario*. Por definición, para que exista acuerdo particionario tiene que haber consenso unánime; en la transacción, por el contrario, se parte del conflicto. Pero son institutos muy similares.



Esta diferencia en los presupuestos provoca una diferenciación en los efectos. La transacción no es suficiente para poder transmitir los derechos reales sobre inmuebles, aún con la sentencia homologatoria. Una vez otorgada la misma, es necesario realizar las transmisiones y los pagos; en otras palabras, resuelto el litigio queda el otorgamiento de los actos traslativos correspondientes. En el acuerdo particionario, la sentencia judicial homologatoria es *el acto traslativo*. Por eso, la sentencia homologatoria de la transacción no es instrumento válido para la registración; porque solamente tiene por objeto poner fin al litigio y reconocer el derecho de las partes. En cambio, en la sentencia homologatoria del acuerdo particionario, *las partes no estuvieron nunca discutiendo sus derechos*. El acuerdo particionario requiere, presupone, un acuerdo unánime y presencial de todos los herederos declarados. Sin ese acuerdo, el convenio no es válido. Y solamente se puede recurrir al procedimiento mediante peritos para otorgar la partición; el cual está regulado en los arts. 751 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires<sup>7</sup>.

**Si el acuerdo particionario pretende valerse por sí mismo, es necesario que esté instrumentado en escritura pública.** Ello puesto que la ley que rige los contratos, el CCyC, requiere dicha forma. Ahora bien, como corolario de esta naturaleza dual del acuerdo particionario, **si el acuerdo pretende valerse como un modo de culminación del proceso judicial sucesorio, no rige la dicho requisito de forma.** En ninguno de los artículos del CPC se requiere dicha forma. Incluso el art. 733 determina que las partes tienen libertad para determinar las formas en las que se realizarán fuera del estrado los pasos procesales del procedimiento particionario.

Y vale la pena remarcar que la determinación de los ritos procesales, y las formas que deberán imprimirse al proceso judicial, **son competencia no delegada a la Nación por las provincias.** Por más que el CCyC determine la FORMA para el acto particionario privado, no puede determinar la FORMA en la que se llevará el acto particionario judicial. Y en términos de jerarquía normativa, sería inconstitucional si el CCyC así lo hiciera.

En fin, el reconocimiento por el CPC de los convenios particionarios da fundamento normativo para que pueda considerárselos instrumentos válidos. Y ello es porque la llamada partición mixta, no es mixta: es judicial. Es un acto particionario judicial, el que debe regirse por el código ritual.

---

7 En adelante CPCC.

Esto se ilustra mejor si se realiza la siguiente comparación. Imaginemos un proceso sucesorio en el que, fundado en el art. 761 del CPC que habilita a evitar los actos procesales en el estrado del magistrado, una de las partes planteara como hacer las cuentas particionaria. La otra parte se aviene a la cuenta cuando es notificado, y expresamente le requiere al juez la aprobación de la misma y el libramiento de los oficios. En ninguno de los dos casos, hubo presencia ante el magistrado; en ninguno de los casos los escritos tuvieron firmas certificadas, o se verificó la identidad de los signatarios. Incluso la sentencia judicial que aprueba la cuenta particionaria es firmada mediante un mecanismo electrónico propio del Poder Judicial de la Provincia de Buenos Aires. Y sin embargo, entiendo que nadie juzgaría de nulo el procedimiento particionario; ni haría observación alguna a la adjudicación realizada en la sentencia. Razones de economía procesal, pilar importantísimo de la doctrina procesal, fundamentan que esto no solo sea permitido, sino también incentivado.

Siguiendo con la misma línea de interpretación, ¿por qué deberíamos reputar como nulo el acto particionario cuando ambos firmaron el mismo escrito? En otras palabras, el escrito que funciona como acto procesal en el que las partes le requieren al juez la adjudicación de un bien determinado a uno de los herederos o a todos en condominio ¿es un convenio particionario? A fin de cuentas, todos los herederos se reúnen y de manera voluntaria y unánime requieren al juez del proceso la culminación de la partición de manera parcial, con relación a un bien; y ese acuerdo se formaliza en un instrumento firmado por todas las partes. Eso ¿debería realizarse por escritura pública? La negativa se impone. En consecuencia, ¿por qué negarle funciones procesales al convenio particionario?

En resumidas cuentas, **el convenio particionario celebrado por instrumento privado no se basta a sí mismo: o bien se deberá elevar a escritura pública para configurar un caso de acto particionario privado; o bien se deberá presentar a su homologación para computarse como acto procesal en el acto particionario judicial.** Este acto particionario judicial es un complejo entramado de instrumentos privados (escritos de parte, tasaciones, informes contables) y de instrumentos públicos (sentencias interlocutorias y definitivas) que culminan con un acto particionario judicial *que no requiere forma de escritura pública.*

El 1184 del CC original requería la forma de escritura pública para los acuerdos particionarios, cuando se superara determinado monto. Luego la reforma de 1968 expresamente habilitó la presentación del escrito en el expediente. Pero eso fue necesario porque el CC requería esa forma para celebrar el convenio de par-

tación expresamente. En otras palabras, si bien es verdad que no se reiteró en el CCyC la excepción, también se eliminó la regla. En la lógica del CC, las partes debían presentarle al Juez el Convenio realizado por Escritura Pública; normativa que puede incluso soslayarse de inconstitucional. En la lógica del CCyC, en la medida que el Convenio de Partición se trate de hacer valer como contrato, tiene que ser realizado en escritura pública; pero si se quiere hacer valer como acto procesal, ninguna regulación de forma o de fondo requiere más que su redacción por escrito y su firma. En fin, las (mal llamadas) particiones mixtas no tienen un defecto de forma. Eso, claro está, en la medida que el CPC que regula el proceso del juzgado competente no requiera una forma expresa para realizarla; o bien que no reconozca la validez de los actos procesales realizados fuera de la sede del juzgado. Pero si se los reputa válidos, como lo hace el art. 733 del CPC de la Provincia de Buenos Aires, la sentencia homologatoria y los escritos procesales conforman un acto particionario complejo de tipo judicial.

### BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

- AA. VV., (conclusiones de la 39 Jornada Notarial Bonaerense [Mar del Plata, 2015]).
- AA. VV., (conclusiones de la 40 Jornada Notarial Bonaerense [Necochea, 2017]).
- AA. VV., (conclusiones de las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil [La Plata, 2017]).
- Capparelli, Julio César, "Partición privada de herencia", en: *DFyP*, julio 2017, 12/07/2017, Buenos Aires. Cita online: AR/DOC/1571/2017.
- Depaoli, Juan Pablo y Lorenzo, José María, Ponencias presentadas en el tema III de la XLII Convención Notarial, "Forma de las particiones privadas que comprenden derechos reales sobre inmuebles", 2018, Buenos Aires.
- Ferrer, Francisco A. M., "Correcta interpretación como acto partitivo de un convenio privado presentado al juicio sucesorio", en: *La Ley*, 22/04/2019, Buenos Aires. Cita online: AR/DOC/834/2019.
- Goyena Copello, Héctor R., *Tratado del Derecho de las Sucesiones*, 2 ed., Buenos Aires, Editorial La Ley, 2007.
- Palacio, Lino Enrique, *Manual de Derecho Procesal Civil*, 17 ed., Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2008.
- Pérez Lasala, José L., *Tratado de sucesiones*, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015.
- Piazza, Martha Rosa, "Liquidación y partición de la comunidad", en: *Revista Notarial* 980, 2016, La Plata.

## 41 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

---

Urbaneja, Marcelo E., "Formas de la partición de las comunidades", en: *Revista del Notariado* 934, oct./nov. 2018, Buenos Aires.

Zannoni, Eduardo A., *Derecho Civil. Derecho de las Sucesiones*, 5 ed., Buenos Aires, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma SRL, 2008.

SERVICIOS  
INFORMÁTICOS  
PARA LA SEGURIDAD  
JURÍDICA ORIENTA-  
DOS A LA ACTIVIDAD  
NOTARIAL\*

SEBASTIÁN LASSALLE  
ANDRÉS ESTEBAN SABELLI

SUMARIO: A) Ponencias. B) Desarrollo. B.1) Firma y documento digital. Definiciones. Inalterabilidad y autoría de los documentos digitales. B.2) El "whitepaper" de Bitcoin. B.3) Blockchain: definición, características y clasificaciones. B.4) Concepto y función del hash. B.5) Estructura del bloque. B.6) Concepto de minado y los protocolos de consenso más utilizados (POW y POS). B.7) Ethereum. B.8) Smart contract. "Ni contrato ni inteligente". B.9) Smart contracts y contratos legales inteligentes ("smart legal contracts" - SLC). B.10) Smart contract y seguridad jurídica. B.11) API's. B.12) Servicios Web (WS) y API's. B.13) Comunicación entre SC y una API REST: "El oráculo". C) Beneficio del doble almacenamiento (soporte

\* Accésit correspondiente al Tema 1, "Documentos electrónicos y con firma digital aplicada. Prospectiva de la intervención notarial".

papel y almacenamiento hash). C.1) Respecto a la firma y documentos digitales. C.2) Respecto al almacenamiento en blockchain. D) Futuras aplicaciones del blockchain y smart contracts a la actividad notarial. D.1) Necesidad de que los registros, colegios de escribanos y demás estamentos gubernamentales desarrollen juntamente bases de datos blockchain. D.2) El futuro nos llama: redes descentralizadas "IPFS" y "swarm". D.3) Desarrollo de API's y oráculos para interactuar con otras aplicaciones y smart contracts. E) Programas autoejecutables con incidencia en la seguridad jurídica. E.1) Vinculación del Registro Nacional de las Personas (RENAPER) con otros registros. E.2) Registro de testamentos. E.3) Registro de la Propiedad vinculado a hechos humanos futuros inciertos. E.4) Registro de revocatoria de poderes. E.5) Registro de actos de autoprotección. E.6) Registro de migraciones de menores. E.7) Registro de revocación de autorizaciones de manejo. E.8) Registro en blockchain del Libro de Requerimiento de firmas, huellas digitales y escrituras públicas. F) Fundamentos. F.1) Bases constitucionales. Facultades no delegadas de las provincias al Estado Nacional. F.2) Leyes que receptaron la actividad notarial, su organización e incumbencia en la colección y archivo de las actuaciones notariales. F.3) Recepción legislativa de las nuevas tecnologías en el Código Civil y Comercial de la Nación, Decreto-Ley 9020/78 y Ley 25.506. G) Bibliografía.

### **A.** **PONENCIAS**

A.1. Los smart contracts no son contratos ni son inteligentes, sino que son un conjunto de secuencias de códigos y datos almacenados en determinada dirección de una cadena de bloques.

A.2. Los smart contracts no cumplen ni con la definición de acto jurídico ni con la de contrato, en los términos de los arts. 259 y 957 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina.

A.3. Para que un smart contract sea susceptible de producir efectos jurídicos, este deberá ser programado en una cadena de bloques vinculada a una aplicación (página web o similar) cuya interfaz de usuario permita a las partes comunicarse fácilmente e ingresar las secuencias de datos exigidos para considerar formado el consentimiento a través de actos inequívocos de expresión de la voluntad conforme los arts. 262, 971, 972, 978, 979 y 980 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina.

A.4. Los "smart legal contracts", son contratos de "adhesión" y deberán ser programados con extrema precisión técnica y jurídica, evitando de esta manera errores que impidan la ejecución del mismo o situaciones irregulares que ocasionen algún perjuicio a las partes. Especialmente, la aplicación que se genere en torno a la prestación del mismo deberá garantizar a los contratantes la tutela de sus derechos en materia de relaciones de consumo, en todo lo referido a los deberes de información o la existencia de cláusulas abusivas propias de los contratos de adhesión.

A.5. En virtud del principio de inmutabilidad y el determinismo propio de las cadenas de bloques, los "smart legal contracts" no están preparados para resolver situaciones contractuales complejas. Piénsese que una vez llamado a autoejecutarse ni siquiera los organismos de justicia podrían intervenir o modificar sus efectos nocivos o ilegales, traduciéndose en pérdida de tiempo y mayores costos para las partes. Por el contrario, en virtud de la rigidez de los códigos y la secuencia de datos en los que estos están escritos, se recomienda que las prestaciones autoejecutables se refieran a comandos sencillos o bien su implementación responda a la existencia de un contrato base redactado en lenguaje jurídico natural, que en todo caso prevea su existencia como herramienta accesoria. Se recomienda la intervención del notario en la etapa formativa del negocio y en la confección de este documento.

A.6. Resulta imperioso que todos los operadores jurídicos investiguen el alcance de las nuevas tecnologías vinculadas con la contratación electrónica. Especialmente el notario como profesional del derecho en su labor preventiva y los colegios de escribanos de las distintas jurisdicciones, quienes deberán llevar a cabo todas las tareas tendientes a contar con la infraestructura y soporte tecnológico que permita avanzar en la aplicación paulatina de las tecnologías mencionadas en el presente trabajo.

A.7. En la carrera de desarrollo de redes de blockchain, en un primer estadio podrían utilizarse plataformas como la de Ethereum, que permite la programación de "programas autoejecutables" escritos en "Solidity". Luego, podrían desarrollarse protocolos propios de acuerdo a las necesidades y fines perseguidos.

A.8. Se sugiere el desarrollo de una red blockchain "federada", que valide bloques a través del método de consenso de "prueba de participación" (*proof of stake*), siendo los "nodos validadores" aquellos organismos gubernamentales que de acuerdo a su capacidad económica, estructura funcional e importancia en cuanto a la actividad que desarrolla para la sociedad, velen por la prosperidad de la cadena. El resto de los "nodos" podrán ingresar información a la cadena o simplemente leerla. También podrán crearse distintas categorías de acceso de acuerdo a la actividad desarrollada por el "nodo".

A.9. Se recomienda el desarrollo y puesta a disposición de API's de las páginas web de los organismos gubernamentales que interactúan con los colegios de escribanos e individualmente con los notarios del país, así como el desarrollo de un oráculo a nivel nacional que permita implementar la utilización de "programas autoejecutables".

A.10. Debe prestarse especial atención a las posibles utilidades y beneficios que traen aparejadas las redes descentralizadas "IPFS" y "SWARM", que en la actualidad se encuentran en etapa de desarrollo. Se sugiere la investigación y desarrollo nacional de la mencionada tecnología.

A.11. La utilización de las nuevas tecnologías no viene a reemplazar los sistemas actuales, ni la labor del notario en la contratación de los particulares. Es una herramienta más de la cual los colegios de escribanos y estamentos gubernamentales deben servirse para propender a brindar una mayor seguridad jurídica en la tutela de los derechos.

A.12. Los beneficios del doble almacenamiento (soporte digital y papel), son contundentes, y no debe prevalecer un sistema sobre el otro. Se recomien-



da la coexistencia de los mismos, debido a que las nuevas tecnologías tienen puntos débiles, por lo que debe entenderse que son una herramienta más, y no un cambio de paradigma.

A.13. Será preciso desarrollar e idear "programas autoejecutables" con especial incidencia en la seguridad jurídica vinculada a la actividad notarial.

A.14. Constitucionalmente las provincias se han reservado facultades, en cuanto a la organización de sus instituciones, por lo que las técnicas de colección y almacenamiento de los protocolos, como de libros de requerimiento de firmas y huellas digitales, dependen pura y exclusivamente de decisiones a tomar por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, de acuerdo a las facultades delegadas por la Excelentísima Suprema Corte de Justicia de dicha Provincia.

A.15. El Dec.-Ley 9020/78, siempre receptó la posibilidad de un cambio de paradigma en cuanto a la utilización de nuevas tecnologías aplicadas al que hacer notarial. En especial, contempló desde su sanción la incorporación de los documentos y firmas digitales a la actividad notarial.

## **B.** DESARROLLO

### **B.1. FIRMA Y DOCUMENTO DIGITAL. DEFINICIONES. INALTERABILIDAD Y AUTORÍA DE LOS DOCUMENTOS DIGITALES**

Una firma digital es un mecanismo criptográfico, que permite al receptor de un mensaje firmado digitalmente determinar la entidad originadora de dicho mensaje (autenticación de origen y no repudio), y confirmar que el mensaje no ha sido alterado desde que fue firmado por el originador (integridad)<sup>1</sup>. Es decir, para que una firma se considere digital, la misma debe ser susceptible de verificación por terceras partes, a través del certificado contenida en la misma (entidad certificante), de modo que dicha verificación simultáneamente permita identificar al firmante y detectar cualquier alteración del documento digital

---

<sup>1</sup> Wikipedia: [https://es.wikipedia.org/wiki/Firma\\_digital](https://es.wikipedia.org/wiki/Firma_digital), visto 24/08/2019.

posterior a su firma<sup>2</sup>. Conceptualmente se equipara la firma digital a la firma ológrafa, debido a que la primera de ellas posee ciertas características, que la asemejan a la segunda<sup>3</sup>: a) autenticación de origen y no repudio: ya que la misma debe poder ser susceptible de verificación por terceros e identificar al firmante. b) Integridad: ya que una vez firmado el documento la misma posibilita detectar cualquier alteración que se produzca con posterioridad. c) Únicas: ya que la misma solo podrá ser generada por el firmante. d) Infalsificables: ya que para poder realizarlo, el atacante deberá realizar grandes cálculos matemáticos de una complejidad muy elevada, por lo que se necesita de una capacidad computacional enorme. e) Innegables: ya que el firmante no debe poder ser capaz de negarla. f) Viables: ya que deben ser fáciles de genera. Sancionada la Ley de Firma Digital 25.506 en el año 2001, trajo consigo las definiciones de firma electrónica, firma digital y documento digital. Dicha Ley define la "Firma Electrónica", en su art. 5, como el "... conjunto de datos electrónicos integrados, ligados o asociados de manera lógica a otros datos electrónicos, utilizado por el signatario como su medio de identificación, que carezca de alguno de los requisitos legales para ser considerada firma digital...". Como vemos la Ley al conceptualizarla, lo hace a través de un procedimiento residual, siendo todas aquellas las que carezcan de los requisitos de la firma digital. Este concepto es muy amplio e incluye cualquier dato que utilice el emisor para identificarse, como su nombre al pie del correo, un membrete en el cuerpo del mensaje, un nombre de usuario, su firma ológrafa escaneada o simplemente el nombre de su casilla de correo. De acuerdo con dicho artículo, siempre que el signatario haya asociado algún dato al mensaje que esté destinado inequívocamente a identificarlo puede ser considerado firma electrónica, o cuando sea reconocida por él mismo, o si quién la alega consigue acreditar su validez<sup>4</sup>. En su art. 2, define a la "Firma Digital" como "... el resultado de aplicar a un documento digital un procedimiento matemático que requiere información de exclusivo conocimiento del firmante, encontrándose ésta bajo su absoluto control... 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...". La Ley establece en su art. 3º

---

2 La Ley 22/02/2013, 22/02/2013, 1, La Ley 2013-A, 893. Cabuli, Ezequiel, "Las nuevas tecnologías en el Proyecto de Código".

3 Wikipedia: [https://es.wikipedia.org/wiki/Firma\\_digital](https://es.wikipedia.org/wiki/Firma_digital), visto 24/08/2019.

4 Sup. Doctrina Judicial Procesal 2013 (marzo), 01/03/2013, Bender, Agustín, "El correo electrónico como prueba en la jurisprudencia y en el Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación".

que cuando se requiera una firma manuscrita, esa exigencia también queda satisfecha por una firma digital. A diferencia de la firma electrónica, la firma digital es posible gracias al uso de certificados digitales. Esos certificados contienen datos que identifican al titular de una firma. Los certificados digitales son entregados por certificadores registrados y autorizados para tal actividad<sup>5</sup>. Por su parte el Código Civil y Comercial de la Nación en su art. 288 y en consonancia con la Ley de firma digital, manifiesta que: "... En los instrumentos generados por medios electrónicos, el requisito de la firma de una persona queda satisfecho si se utiliza firma digital, que asegure indubitablemente la autoría e integridad del documento...". Como vemos, le exige a la misma como requisito que garantice la autoría e inalterabilidad del documento, característica esencial de la firma digital. La Ley de referencia, al referirse al documento digital lo conceptualiza como: "... a la representación digital de actos o hechos, con independencia del soporte utilizado para su fijación, almacenamiento o archivo...". Con un muy buen tino, dicho artículo agrega que: "... un documento digital también satisface el requerimiento de escritura...", es decir, que estaremos frente a un instrumento público, sin importar el medio o soporte que se utilice. La actual redacción del Código Civil y Comercial, con una visión de futuro, recepta el concepto de documentación digital al referirse al tipo de soporte por el cual pueden otorgarse los actos jurídicos en el Capítulo 5, Sección 3º: "Forma y prueba del acto jurídico", establece: "...puede hacerse constar en cualquier soporte, siempre que su contenido sea representado con texto inteligible, aunque su lectura exija medios técnicos".

### **B.2. EL "WHITEPAPER" DE BITCOIN**

La tecnología blockchain (cadena de bloques) encuentra su origen como una herramienta tendiente a proteger el intercambio de las criptomonedas Bitcoin. Fue Satoshi Nakamoto quien el primero de noviembre del año 2008 a través de su "*white paper*" (guía inicial o similar) titulado "*Bitcoin: A Peer - to - Peer electronic cash system*"<sup>6</sup> desarrolló la posibilidad de lograr el intercambio de una moneda descentralizada y confiable que rigiera su valor exclusivamente por las reglas del mercado sin injerencia de ningún tercero que pudiera incidir en su cotización. Es allí, donde la cadena de bloques surge como la herramienta cuyo

---

5 Wikipedia: [https://es.wikipedia.org/wiki/Firma\\_electrónica](https://es.wikipedia.org/wiki/Firma_electrónica), visto el 25/08/2019.

6 Disponible en <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>, visto el 01/09/2019.

objetivo será garantizar que no se incurra en lo que se conoce como el problema del "doble gasto"<sup>7</sup> o la duplicación de transacciones. Ya que al no existir una autoridad de control que garantice y compruebe todas las transacciones que se realizan sobre una misma moneda sería imposible determinar cuál de ellas fue la primera y cuales posteriores, o lo que es lo mismo cual es la transacción válida.

### **B.3. BLOCKCHAIN: DEFINICIÓN, CARACTERÍSTICAS Y CLASIFICACIONES**

La "blockchain", o cadena de bloques, comúnmente ha sido comparado desde su funcionamiento a un gran libro de contabilidad distribuido. Es una gran base de datos sostenida por la tecnología "peer to peer" (P2P)<sup>8</sup>, en la que se registran secuencialmente bloques de información en sus múltiples "nodos"<sup>9</sup>. Es decir, en lugar de las páginas que forman el libro contable vamos a tener "bloques", cada uno de ellos enlazado con el anterior y con el posterior. En cada uno de estos bloques se anotan las distintas transacciones que se efectúan en la cadena y la red Bitcoin prevé la creación de un bloque cada 10 minutos<sup>10</sup>.

Las características principales de la cadena de bloques son<sup>11</sup>: a) Consenso: para que cada dato que intente ingresarse a la cadena de bloques sea considerado válido debe ser aceptado por todos los miembros de la red; b) Origen: todos los nodos pueden verificar el momento exacto, la titulari-

---

7 "Doble gasto". Cuando un usuario malintencionado intenta gastar sus bitcoins en dos destinatarios al mismo tiempo se denomina doble gasto. La minería de Bitcoin y la cadena de bloques permiten crear un consenso en la red acerca de cuál de las dos transacciones es considerada válida. Extraído de: <https://bitcoin.org/es/vocabulario#direccion>, visto el 01/09/2019.

8 Podría traducirse "de igual a igual"; es una red de ordenadores interconectados que permite el intercambio directo de información en cualquier formato y en la que sus nodos funcionan a la vez en un mismo pie de igual tanto de servidores como de clientes; o dicho de otra manera no existen tales categorías. Extraído de: <https://es.wikipedia.org/wiki/Peer-to-peer>, visto el 01/09/2019.

9 Se refiere a cualquier ordenador que previo a registrarse en una base de datos y ejecutar determinado software (en este caso de libre licencia) pasará a integrarse a la red descentralizada obteniendo automáticamente una réplica actualizada de los registros que la integran; la que en los sucesivos se actualizará cada vez que se conecte a internet. Las funciones de los nodos son: a) comunicarse con otros nodos para ser parte de la cadena; b) generar bloques (minado); y c) registrar las transacciones. Carlos Tur Faúndez, *Smart contract. Análisis jurídico*, Editorial Reus, Madrid, 2018, pp. 34 y 35.

10 Extraído de: <https://bitcoin.org/es/como-funciona>, visto el 01/09/2019.

11 Tur Faúndez, Carlos, ob. cit., p. 34.

dad y las sucesivas transferencias de la transacción que fuese ingresada a la cadena; y c) Inmutabilidad: una vez registrado el bloque en la cadena ninguno de los participantes puede alterar la información que en ella se conserva sin ser detectado por el resto de los nodos.

Para terminar de comprender el alcance y las características de las cadenas de bloques resulta imperioso analizar algunas de las clasificaciones existentes. Dependiendo de las autorizaciones requeridas para ser aceptado como nodo en la cadena de bloques, estas últimas pueden clasificarse en: a) públicas: cualquier persona desde su ordenador puede a través del software requerido formar parte de la cadena (por ejemplo: Ethereum o Bitcoin); b) federadas o de consorcio: para formar parte de los nodos de la cadena de bloques es necesario previamente obtener algún tipo de permiso el que generalmente es otorgado a cierto grupo preseleccionado de miembros (por ejemplo: entidades financieras); y c) privadas: En estas cadenas las autorizaciones son otorgadas por instituciones privadas, siendo estas últimas quienes, además de establecer quiénes serán los nodos, también determinarán las condiciones y los sujetos a los que se les permitirá acceder a la lectura de las transacciones (por ejemplo Blockchain Federal Argentina)<sup>12</sup>.

Una clasificación similar a la anterior es la que proponen algunos informáticos proveniente del movimiento minoritario "cyberpunk" que desconfían de las instituciones centralizadas y reniegan de toda tipo de organización, intentando diferenciar las "blockchain puras" de las denominadas "DLT" (*distributed ledger technology*); aunque lo cierto es que se trata de una relación de género (tecnologías de registro distribuido) y especie (blockchain)<sup>13</sup>. Por nuestra parte entendemos la conveniencia de hablar de las cadenas de blo-

---

12 Tur Faúndez, Carlos, ob. cit., p. 39.

13 A partir de esta distanciamiento ideológico, algunos puristas pretenden clasificar a las cadenas de bloques de este otro modo: a) DLT tradicionales: como aquellas con una administración cerrada y que requiere permisos. En estas solo existen algunos nodos validadores identificados previamente y otros nodos participantes que solo tienen acceso a la lectura de las transacciones previo permiso concedido por los nodos validadores; b) blockchains híbridas: los nodos validadores de esta red semipública por lo general son organismos públicos, agencias gubernamentales, universidades o corporaciones. Pero a diferencia de las DLT tradicionales el acceso a su lectura es abierto y no requiere invitación previa; y c) blockchains puras: la blockchain como red global descentralizada y pública en la que todos los nodos acceden a la información a través de un software libre sin ser requerido ningún tipo de autorización previa para ser nodo o leer la información de los bloques. Preukschat, Alex, "Guía simple para entender la diferencia entre creyentes de 'blockchain' y DLT", Diario "El País", Sección "Retina".

ques como herramientas tecnológicas que nos brindan una oportunidad para optimizar los procesos y ser más eficientes en nuestra función; coincidimos con el citado en cuanto "... no todo está sujeto a ser descentralizado y en algunos casos las soluciones centralizadas serán suficientemente buenas y funcionales...".

### **B.4. CONCEPTO Y FUNCIÓN DEL HASH**

Cada uno de los bloques de una cadena contiene un "hash"<sup>14</sup> (o huella digital) que resumen todas las transacciones que en su interior se almacenan como así también el hash del bloque anterior; impidiendo de esta manera que un bloque pueda ser alterado o insertado entre dos bloques preexistentes<sup>15</sup>. El hash es un algoritmo matemático hexadecimal por lo general compuesto de 64 caracteres de la A a la F y del 0 al 9. La función hash es aplicable a cualquier conjunto de datos o archivo (texto, audio, video o cualquier otro formato)<sup>16</sup>; y básicamente al realizar dicha función sobre el conjunto de datos elegido el resultado será siempre el mismo hash<sup>17</sup>. El algoritmo hash que utiliza Bitcoin es el SHA-256.

---

Disponible en [https://retina.elpais.com/retina/2018/10/10/innovacion/1539182096\\_434021.html#?id\\_externo\\_nwl=newsletter\\_retina20181017](https://retina.elpais.com/retina/2018/10/10/innovacion/1539182096_434021.html#?id_externo_nwl=newsletter_retina20181017), visto el 01/09/2019.

- 14 Un algoritmo de hash convierte una cantidad arbitrariamente grande de datos en un hash de longitud fija. El mismo hash siempre será el resultado de los mismos datos, pero la modificación de la información, aunque sea un solo bit da como resultado un hash distinto. Al igual que todos los datos informáticos, los hashes no son números grandes, y se escriben normalmente en hexadecimal. Extraído de: <https://es.bitcoin.it/wiki/Hash>, visto el 01/09/2019.
- 15 Tur Faúndez, Carlos, ob. cit., p. 35.
- 16 La página <https://www.toolsley.com/hash.html> (última visita 01/09/2019) permite fácilmente obtener el hash de cualquier archivo, eligiendo entre los algoritmos más utilizados para aplicar dicha función.
- 17 Un hash SHA256 (creado por la Agencia Nacional de Seguridad de Estados Unidos) tiene siempre 64 caracteres, independientemente de la longitud de los datos originales. Cada carácter puede ser un dígito o una letra de la "A" a la "F" y representa 4 bits de información. Así que un hash SH256 es  $64 \times 4 = 256$  bits de información, que es de donde viene el 256 en SHA256. Extraído de <https://nxtwiki.org/wiki/How-To:VerifySHA256/es> (última visita 01/09/2019). El texto incluye una pequeña guía de como verificar este hash SHA256.

### **B.5. ESTRUCTURA DEL BLOQUE**

Cada bloque está compuesto por los siguientes elementos: un número correlativo propio que lo individualiza, el "nonce"<sup>18</sup>, la información correspondiente a las transacciones realizadas, el hash del bloque y el hash del bloque anterior<sup>19</sup>. De esto último proviene el término "cadena de bloques" ya que todos los bloques se encuentran unidos los unos a los otros. Es importante destacar que en una cadena de bloques la información nunca se elimina o modifica, sino que siempre se agrega.

Se trata de un registro creciente que se traduce en esta cadena secuencial de bloques inalterable.

### **B.6. CONCEPTO DE MINADO Y LOS PROTOCOLOS DE CONSENSO MÁS UTILIZADO (POW Y POS)**

La minera de criptomonedas es la actividad por la cual se emiten los criptoactivos y se confirman las transacciones dentro de la red de blockchain. La forma en la que se realiza dependerá exclusivamente de los algoritmos preestablecidos en la red para alcanzar el consenso distribuido, esto son los "Protocolos de consenso". Los mismos creadores de Bitcoin idearon una medida de seguridad complementaria tendiente a evitar la inserción de bloques falsos en la blockchain. Dentro de lo que son las cadena de bloques de las criptomonedas más popular (Bitcoin, Ethereum, Litecoin, Dash y otras) esta dificultad adicional en el proceso o "minado" implica que los ordenadores (*mineros*<sup>20</sup>) de-

---

18 El "nonce" de un bloque es un número arbitrariamente designado que funciona como un elemento de control para evitar la manipulación de la información de los bloques, asignando una dificultad al hash del bloque. Para realizar su cálculo se requiere gran capacidad computacional y tiempo por lo que requiere de una prueba de trabajo (POW). Extraído de: <https://academy.bit2me.com/que-es-nonce/> (última visita 01/09/2019).

19 El sitio <https://anders.com/blockchain/> creado por el profesor de Instituto Tecnológico de Massachusetts Anders Brownworth permite una experiencia muy ilustrativa sobre la tecnología blockchain en un demo acerca de su funcionamiento que permite al aprendiz reforzar los conceptos asignando valores a transacciones de una cadena de bloques. Idea extraída de la obra de Tur Faúndez, Carlos, ob. cit., notas de p. 35.

20 En virtud de los equipamientos de alta complejidad empleados por los mineros estos suelen estar ubicados en grandes "granjas" especialmente acondicionados. Por lo general apostados en lugares de baja temperatura y con acceso a energías renovables o de bajo costo. Entre los países más buscados se encuentran China, Canadá, Islandia, Rusia, Suiza y Georgia. Extraído

berán validar los bloques a través de la resolución de conflictos matemáticos de tal complejidad que solo dicho cálculo podrá efectuarse utilizando recursos computacionales muy exigentes. Ese proceso recibe el nombre de "*proof of work*" (POW)<sup>21</sup>. Se trata de un proceso de minado competitivo en el que distintos ordenadores de alta complejidad se encuentran en constante funcionamiento realizando exigentes cálculos matemáticos tendientes a la obtención de un resultado determinado que permita validar (cerrar) el bloque o rechazarlo. Es en virtud del cúmulo de recursos utilizados que la plataforma recompensa económicamente a los mineros que logran resolver un bloque con determinadas cantidades de criptomonedas. Dentro de los algoritmos de protocolos de consenso más utilizados encontramos a la prueba de participación ("*proof of stake*" -POS-) el cual consiste en una afectación o bloqueo de los fondos del nodo por determinando tiempo para conseguir ser parte del proceso de creación y validación de los bloques. Es el propio sistema quien de forma aleatoria define que participante de la red puede proponer el siguiente bloque a ser añadido y en una suerte de votación los demás nodos votar por qué bloque será agregado<sup>22</sup>. A diferencia del POW que es común en las cadenas de bloques públicas, este tipo de proceso es común en las cadenas de bloques privadas y de consorcio o federadas.

Independientemente del protocolo de consenso utilizado, este proceso de validación del bloque implica que una vez este fue creado y aceptado por los demás nodos de la red pasa a formar parte de la misma blockchain. Es decir, se cierra ese bloque y comienza de nuevo el mismo proceso de "minado" del siguiente bloque. Generado, validado y cerrado el bloque, es técnicamente casi imposible agregar más transacciones a las registradas en dicho bloque<sup>23</sup>.

---

de: <https://www.criptonoticias.com/mineria/los-mejores-paises-del-mundo-para-minar-criptomonedas/> (última visita: 01/09/2019).

- 21 Este proceso consiste en la resolución de un algoritmo matemático que "mina" o cierra un bloque cuando el hash que se crea del mismo cumpla con determinada condición. Al efecto de poder generar un nuevo hash que comience con cuatro ceros, el minero podrá alterar el *nonce*, por lo que su computadora irá buscando valores alternativos de éste hasta dar con un hash que cumpla con la condición para cerrar el bloque.
- 22 Cómo minar Bitcoin y otras criptomonedas. Disponible en: <https://www.criptonoticias.com/criptopedia/como-minar-bitcoin-criptomonedas/> (última visita: 01/09/2019).
- 23 "Coexistencia de dos mundos: el impacto del mundo digital en el ordenamiento jurídico". Schmidt, Walter César y Cosola, Sebastián Justo. Trabajo presentado en la 33 Jornada Notarial Argentina, Bariloche, 2018, p. 12. Disponible en: <http://www.cfna.org.ar/noticias-2018/xxxiii-jornada-notarial-argentina-2018-trabajospresentados/> (última visita: 01/09/2019).



La seguridad informática de este proceso radica en que resultaría muy difícil obtener el consenso de todos los nodos para adulterar una transacción ya registrada en una cadena de bloques. Como explican los notarios Falbo y di Castelnuovo, la base de datos se encuentra constantemente replicada y actualizada en todos ellos, de manera que se torna extremadamente difícil la alteración de alguno de los elementos contenidos en la base de datos<sup>24</sup>. Para ello quien intente atacar la red necesitaría obtener acceso a la mitad más uno de los nodos que la componen<sup>25</sup>.

### B.7. ETHEREUM

Ethereum es una plataforma de red descentralizada, en la cual pueden ejecutarse programas escritos en el lenguaje de programación informático llamado *Solidity*<sup>26</sup>.

Explica Carlos Tur Faúndez que actualmente es la única blockchain pública que permite la creación de smart contracts; estos residen en la plataforma llamada "Ethereum Virtual Machine" (EMV) y disponen de dos tipos de cuentas mediante las cuales los usuarios pueden interactuar con las cadenas de bloques: a) las EOA (*external owned account*) identificadas con una "address"<sup>27</sup> controladas por una persona a través de su clave privada. Estas permiten: realizar depósitos de la criptomoneda "Ether" en dicha cuenta, transferencias de fondos a otras EOA y a cuentas de smart contracts, la recepción de fondos de cualquier tipo de cuenta y la remisión de mensajes a smart contracts. Y b) las cuentas de smart contracts

---

24 "De la función notarial, las nuevas tecnologías y las actuaciones notariales en soporte digital", di Castelnuovo, Franco y Falbo, Santiago. Trabajo presentado en la 33 Jornada Notarial Argentina, Bariloche, 2018; p. 47. Disponible en: <http://www.cfna.org.ar/noticias-2018/xxxiii-jornada-notarial-argentina2018-trabajos-presentados/> (última visita: 01/09/2019).

25 Conocido como "ataque del 51%". Implica que alguien consiga tener el 51% o más de la potencia hash del sistema rechazando el resto de transacciones verdaderas e imponiendo las suyas; pudiendo de esta manera falsificar o robar criptomonedas, anular transacciones validadas, etc. Consultado en: <https://academy.bit2me.com/ataque-del-51/> (última visita: 01/09/2019).

26 Este lenguaje de programación informático de alto nivel cuya síntesis es similar a otro de los lenguajes de programación más usados hoy en día (como por ejemplo "Javascript") fue diseñado especialmente para crear y ejecutar "smart contracts" en la plataforma "Ethereum Virtual Machine" y tiene la característica de ser Turing Completo (tiene un poder computacional equivalente a lo que se denomina una "Máquina de Turing Universal"). Extraído de: <https://www.miethereum.com/smart-contracts/solidity/#toc1> (última visita: 01/09/2019).

27 Es un código alfanumérico hexadecimal formado por los números de un dígito y por las primeras seis letras del abecedario.

(o "contract accounts") que se vinculan y son controladas por el propio smart contract. Estas cuentas además de poder ejecutar las mismas tareas de EOA permiten el anclado un smart contracts, interactuar desde dicha cuenta con otros smart contracts y/o cuentas de la blockchain; y también permite la interacción del smart contracts con aplicaciones externas a la blockchain a través de "Web 3 JavaScript app API" (con páginas web que incluyan código *Java*)<sup>28</sup>.

Es importante destacar que independiente del tipo de transacción que se intente realizar con un smart contract, todas y cada una de ellas tienen un costo, ya que al igual que en la plataforma de Bitcoin los nodos de la EVM deberán poner a disposición de esta los recursos computacionales tendientes a resolver el "POW" para validar los bloques y por lo tanto obtener la recompensa económica de la que hablamos anteriormente<sup>29</sup>.

### **B.8. SMART CONTRACT. "NI CONTRATO NI INTELIGENTE"**

Ante todo debemos afirmar que un smart contract no es ni un contrato ni es inteligente; sino que es un conjunto de secuencias de códigos y datos almacenados en determinada "address" de una blockchain<sup>30</sup>. El término "smart contract" fue utilizado por primera vez el primero de septiembre 1997 por el jurista e informático Nick Szabo, cuando en tiempos que hoy parecen lejanos hablaba de la posibilidad de "embeber" un contrato en un programa o dispositivo electrónico<sup>31</sup>. Poco tiempo después y por cuestiones comerciales, los desarrolladores de las primeras aplicaciones que a través de códigos informáticos permitían realizar

---

28 Tur Faúndez, Carlos, ob. cit., p. 41.

29 La EVM utiliza el concepto de "gas" al igual que un coche lo emplea en su funcionamiento, como forma de pagar por tiempo de uso y recursos. Pero a diferencia de otras criptomonedas que pagan a sus mineros con la misma criptomoneda que minan (Bitcoin), la EVM separa la creación de unidades de gas como costo del trabajo de computación en la red Ethereum del precio de mercado volátil de la criptomoneda (Ether), ya que el coste de la computación no cambia rápidamente. El gas se utiliza para pagar a los mineros, evitar que una transacción bloquee el sistema (recordemos que la EVM es *Turing Complete* y podría pasar que un "bug" infinito sature la red) y evitar malos intencionados saturen la red enviando muchas transacciones sin costo. Algo muy importante del gas en Ethereum es que el usuario puede al momento de escribir el smart contract determinar cuánto pagar por los recursos computacionales utilizados. Extraído de <https://masterthecrypto.com/ethereum-what-is-gas-gas-limit-gas-price/?lang=es> (última visita 01.09.2019).

30 Tur Faúndez, Carlos, ob. cit., p. 51.

31 "Smart contracts: Formalizing and securing relationships on public networks", Szabo, Nick, *First Monday*, Volume 2, Number 9, 1 septiembre de 1997. Disponible en: <https://ojphi.org/ojs/index.php/fm/article/view/548/469> (última visita: 01.09.2019).

alguna prestación automática prefirieron también hablar de "contratos inteligentes". Seguramente con similares intenciones, los creadores de Ethereum decidieron en el 2015 que cualquier aplicación escrita en el lenguaje de programación *Solidity* recibiera también el nombre de "smart contract".

Muy alejado de lo que jurídicamente entendemos por un "acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales"<sup>32</sup> el "smart contract" como mero conjunto de datos que reside en una dirección de la cadena de bloques no cumple en nada con la definición de acto jurídico del art. 259 del Código Civil y Comercial de la Nación<sup>33</sup>, mucho menos lo hace con los elementos esenciales (causa, consentimiento, sujetos y objeto) que el mismo cuerpo legislativo exige en su Título Segundo Capítulo Primero al definir al contrato (art. 957 Código Civil y Comercial de la Nación)<sup>34</sup>.

Este protocolo informático por encontrarse escrito en lenguaje de programación solo resultará inteligible para un ordenador o por alguien que además de contar con conocimientos avanzados en programación también tenga acceso al software necesario para acceder al "back end"<sup>35</sup> de la plataforma de la cadena de bloques donde reside el smart contract. Es decir, difícilmente una persona sin todos estos elementos pueda otorgar válidamente el consentimiento que nuestra legislación impone para celebrar cualquier contrato. Sin perjuicio de ello y como más adelante desarrollaremos, existen plataformas en la que las partes pueden interactuar y proyectar su consentimiento respecto de contrato que incluya entre sus prestaciones la autoejecución de un programa (smart contract).

---

32 *Teoría General de los Contratos*, Editorial Abeledo Perrot, Alterini, Atilio Anibal, p. 9.

33 Artículo 259. Acto jurídico. El acto jurídico es el acto voluntario lícito que tiene por fin inmediata la adquisición, modificación o extinción de relaciones o situaciones jurídicas.

34 Artículo 957. Definición. Contrato es el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales.

35 En diseño de software son un tipo de interfaz en la que el *front-end* es la parte del software que interactúa con los usuarios siendo la responsable de recolectar los datos de entrada y transformarlos ajustándolos a las especificaciones que demanda el *back-end* para poder este procesarlo y devolverlos generalmente en una respuesta que el *front-end* recibe y expone al usuario de una forma entendible para éste. [https://es.wikipedia.org/wiki/Front-end\\_y\\_back-end](https://es.wikipedia.org/wiki/Front-end_y_back-end) (última visita: 01.09.2019). La interfaz que permite a los desarrolladores acceder a la blockchain de Etehreum se llama "Remix". <https://remix.ethereum.org> (última visita: 01.09.2019).

Es bastante común confundir a los smart contracts con las tecnologías empleadas en los agentes que cuentan con "inteligencia artificial". A diferencia de los contratos inteligentes, estas máquinas realizan tareas de reconocimiento de su entorno y ejecutan tareas concretas a través de adaptaciones flexibles<sup>36</sup>. Lo cierto es que un dispositivo con software de "IA" está preparado para tomar decisiones y un "smart contract" a lo sumo ejecutará automáticamente alguna prestación concreta una vez acaecido el acontecimiento que lo llame a intervenir a través de los comandos ejecutados en la función "IF - THEN - ELSE" para crear elementos calculados<sup>37</sup> por lo tanto concluimos en descartar de plano cualquier intención de considerar a estos smart contract como "inteligentes".

### **B.9. SMART CONTRACTS Y CONTRATOS LEGALES INTELIGENTES ("SMART LEGAL CONTRACTS" - SLC)**

Sostiene el profesor español Antonio Legeren Molina que "desde un prisma jurídico, con la expresión 'contrato inteligente' se aludiría al acuerdo existente entre partes del que la secuencia de código sería una porción del mismo o todo él. Es decir, el código en sí mismo no constituye un contrato pero sí responde a un acuerdo que le da sentido y al que le sirve de expresión"<sup>38</sup>. En un mismo sentido, el jurista español Carlos Tur Faúndez distingue a los smart contracts (programas informáticos autoejecutables) de aquellos con trascendencia jurídica y denominados "contratos legales inteligentes"<sup>39</sup>. Según el autor estos últimos son "... los contratos celebrados a través de una página web accesible para

---

36 "Artificial intelligence (AI) defined as a system's ability to correctly interpret external data, to learn from such data, and to use those learnings to achieve specific goals and tasks through flexible adaptation". Extraído de: "Siri, Siri, in my hand: Who's the fairest in the land? On the interpretations, illustrations, and implications of artificial intelligence", Kaplan, Andreas y Haenlein, Michael. Disponible en: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0007681318301393> (última visita: 01.09.2019).

37 "Para que los acuerdos entre las partes desarrollados por medio de la secuencia de código se puedan ejecutar de manera autónoma, es preciso que las órdenes que las partes introduzcan en él tengan lógica booleana; o en otros términos, han de tener la estructura *if/then/else*: si se cumple esta circunstancia (*if*), entonces se ejecuta esta acción (*then*); de no cumplirse, se ejecuta otra acción también prevista (*else*)". Extraído de: Legeren Molina, Antonio, "Los contratos inteligentes en España", Revista de Derecho Civil, Vol. V, Nº 2, 2018, p. 198. <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/320> (última visita: 01.09.2019).

38 Legeren Molina, Antonio, ob. cit., p. 195.

39 Según el citado el termino fue acuñado por Josh Stark en "Making sense of blockchain smart contracts". Disponible en: <https://www.coindesk.com/making-sense-smart-contracts> (última visita: 01.09.2019).

las partes cuya forma está constituida por la interfaz de usuario de la aplicación y unos o varios de aquellos programas autoejecutables (smart contracts) que residirán en la cadena de bloques con la capacidad de interactuar recíprocamente y con dicha interfaz...". Siendo esta interfaz también la plataforma en la que las partes interactuarán y emitirán su consentimiento para generar legalmente dicho vínculo obligacional. Por lo tanto, el smart contract (programa autoejecutable) tendrá consecuencias jurídicas en la medida que exista un "contrato legal inteligente" generado en una plataforma de fácil acceso (página web o aplicación de dispositivo móvil) a través de la cual las voluntades de las partes hayan podido vincularse conforme lo exige la ley y el cual producido tal evento para el cual está programado, realizará determinada acción. En este sentido el citado autor ejemplifica que podrá: a) recibir fondos de la cuenta de un deudor; b) cobrar de una "contract account" del deudor y transferirlos a su propia cuenta o la del acreedor; c) retener fondos en su propia cuenta; d) recibir información sobre cualquier hecho constatable del mundo exterior; e) ordenar a cualquier dispositivo electrónico interconectado al smart contract que se inicie, detenga, encienda, apague, bloquee o desbloquee<sup>40</sup>.

En definitiva, el "contrato legal inteligente" implica que previamente exista un acuerdo jurídico válido que vincule a las partes y que se sirva de un programa que se ejecute automáticamente (smart contract) para la realización de alguna prestación que aquel prevea. En los contratos que prevén la utilización de "smart legal contracts" se distinguen dos etapas: a) la formativa, en la que las partes deben emitir su consentimiento de forma válida para realizar un "contrato legal inteligente". En esta etapa el smart contract permanece en estado latente hasta que reciba el mensaje que lo llame a intervenir; y b) la de ejecución, del o los smart contracts como elemento autoejecutable del "contrato legal inteligente" en la que no existe concurrencia de voluntades de ningún tipo por estar automatizadas las prestaciones y haber ocurrido el evento para el que estos fueron programados<sup>41</sup>.

En este orden de ideas y en caso de contratos con cláusulas de mediana o alta complejidad preferimos distinguir una tercera capa en los elementos que mencionamos: por un lado tendremos al smart contract, como la secuencia

---

40 Tur Faúndez, Carlos, ob. cit., p. 60.

41 El citado autor habla de un "doble consentimiento simultáneo"; es decir, el habitual consentimiento en donde las partes se "obligan a obligarse" y el consentimiento "preconstituido" en donde debe aceptarse expresamente que la prestación objeto del contrato será realizada automáticamente por el smart contract. Ob. cit., p. 81.

de datos o programa autoejecutables que reside en la cadena de bloques; en segundo lugar el smart legal contract, como el código programado susceptible generar efectos jurídicos como herramienta estipulada por las partes dentro del contrato base; y en tercer lugar el contrato propiamente dicho o base escrito en lenguaje jurídico natural o tradicional que prevé la incorporación del smart legal contract entre sus herramientas y como variable dentro del contrato<sup>42</sup>. Esto así, ya que es imposible que un smart legal contract, aunque haya sido programado en una interfaz amigable y susceptible de capturar inequívocamente el consentimiento de las partes con su firma electrónica, pueda prever el universo de situaciones susceptibles de presentarse en su etapa de ejecución. Debe entenderse que la autoejecución a ultranza del smart legal contract podría generar daños irreparables o muy costosos para las partes producto de circunstancias no previstas o previstas que requieran ser resueltas fuera de la cadena de bloques, como por ejemplo aquellas que sean consecuencia de casos fuerza mayor, caso fortuito, excesiva onerosidad, etcétera.

### **B.10. SMART CONTRACTS Y SEGURIDAD JURÍDICA**

Anteriormente fue expuesta la imposibilidad de considerar a los smart contracts como verdaderos contratos. Pero respecto de aquellos llamados "contratos legales inteligentes" o con trascendencia jurídica, consideramos oportuno analizar brevemente algunos puntos vinculados directamente con su seguridad jurídica.

En cuanto al momento de perfección del contrato los arts. 971, 972, 978, 979 y 980 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, determinan los recaudos en la formación del consentimiento para que la oferta y su aceptación hagan legalmente exigible al "contrato legal inteligente". Del análisis de dicha normativa podemos concluir que el contrato se considerará perfeccionado en el momento que las partes hayan realizado los actos exigidos en la interfaz de usuario (front end) tendientes a expresar inequívocamente su voluntad en dicho sentido,

---

42 Por ejemplo, imagine que un proveedor de bienes celebra un contrato legal inteligente con un minorista. Las condiciones de pago podrían definirse en código y ejecutarse automáticamente cuando se realiza la entrega. Pero es probable que el minorista insista en que el contrato incluya una cláusula de indemnización, en virtud de la cual el proveedor acuerde indemnizar al minorista contra las reclamaciones derivadas de un producto defectuoso. No tendría sentido representar esta cláusula en el código, ya que no es algo que pueda ejecutarse automáticamente; existe para ser interpretada y ejecutada por un tribunal en caso de litigio. Ejemplo extraído de Stark, Josh, ob. cit.

en virtud de ello, los desarrolladores deberán guardar debido cuidado sobre las secuencias de datos que se exigirán a los contratantes para ello<sup>43</sup> (art. 262 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina). Respecto a lo que se refieren a la prueba de la voluntad expresada por las partes remitimos a lo escrito sobre firma digital<sup>44</sup>.

Un problema que Ethereum no ha podido resolver en sus "smart contracts" se refiere al desconocimiento de la identidad y la certeza de capacidad de las personas que celebran los "contratos legales inteligentes", ya que en el smart contract solamente resulta visible el "address" del titular, lo que se traduce no solo en una clara desprotección de los derechos de consumidor respecto a la falta de información de la persona con la que se contrata<sup>45</sup>, sino que también en inseguridad jurídica para los contratantes. Sin perjuicio de la existencia de determinada plataforma virtual que facilite la comunicación de los contratantes y el cumplimiento de actos que importen una suerte de expresión del consentimiento, tal como explicamos, será necesaria la instrumentación de un convenio regulador (o un verdadero contrato base), que obligue legalmente a las partes mediante cláusulas que prevean la existencia y las condiciones de ejecución de un "smart legal contract".

En este orden de ideas, es aquí donde la función del notario de tipo latino, como jurista calificado que controla la legalidad de los actos y los negocios que se realizan bajo su órbita, adquiere relevancia mayúscula en miras de la protección de la seguridad jurídica de las partes que optan por la utilización de estos "smart contracts"<sup>46</sup>. A través de la presencia física del escribano en el otorgamiento, su-

---

43 Artículo 262. Manifestación de la voluntad. Los actos pueden exteriorizarse oralmente, por escrito, por signos inequívocos o por la ejecución de un hecho material.

44 Punto B.1 del presente trabajo.

45 Este problema en la contratación electrónica se conoce como *know your customer* o KYC.

46 En el ejercicio de la función notarial podemos distinguir una etapa previa o conformadora del negocio, en donde brinda asesoramiento y aconseja sobre las ventajas y desventajas del negocio a las partes, traduce jurídicamente y realiza la interpretación técnica de la voluntad de sus requirentes adecuando todo ello al ordenamiento jurídico vigente. Como resultado de esta labor previa, el notario termina configurando un negocio que le asegura a las partes, dentro del menor grado de litigiosidad posible, el cumplimiento de los objetivos deseados, todo ello dentro del marco de la ley y la moral. En un segundo estadio, que se caracteriza por la elaboración material del documento notarial, el notario redacta o documenta lo que han percibido sus sentidos, recogiendo en él las manifestaciones que las partes han efectuado y, como ya hemos dicho, encuadrándolas dentro del marco normativo y realizando un debido control de legalidad. La actuación del escribano, de esta manera, dota al documento de una presunción de validez, eficacia y legitimidad.

mado al asesoramiento profesional previo en la confección de un contrato escrito con preciso lenguaje jurídico-técnico en el que exista un "smart contract" con relevancia jurídica (o contrato legal inteligente) el documento adquirirá un valor agregado mayúsculo por estar dotado *imperio legis* de la presunciones de legalidad, veracidad e integridad. Tal como nos enseña el notario español Rodríguez Adrados respecto del principio de intermediación notarial "la seguridad más completa de la verdad del documento está en la presencia del Notario autorizante, pero la intermediación sustenta también el principio de legalidad"<sup>47</sup>.

Todo ello se contraponen claramente con aquellos sistemas notariales que haciendo uso del término "notarizar"<sup>48</sup> cuentan con personas certificantes no formadas en derecho, o que incluso utilizan robots o plataformas de certificación. En este sentido coincidimos categóricamente con lo expuesto por el colega cordobés, Jorge Fabián Villalba, cuando expone que: "Resulta imposible suponer que blockchain pueda lograr suprimir al Escribano Público como persona física humana; incluso en fusión plena con todo el máximo potencial del uso de la inteligencia artificial [...] ningún sistema digital, tecnológico o de inteligencia artificial será capaz de ejercer una manifestación tan humana como es la decisión prudencial y la solución del caso bajo los parámetros de la equidad (institución supletoria, morigeradora, complementaria e incluso supletoria de la norma o texto positivo)"<sup>49</sup>.

### B.11. API'S

Jurídicamente y realiza la interpretación técnica de la voluntad de sus requerentes adecuando todo ello al ordenamiento jurídico vigente. Como resultado de esta labor previa, el notario termina configurando un negocio que le asegura a las partes, dentro del menor grado de litigiosidad posible, el cumplimiento de los objetivos deseados, todo ello dentro del marco de la ley y la moral. En un segundo estado, que se caracteriza por la elaboración material del documento notarial, el

---

47 Rodríguez Adrados, Antonio, "Principios Notariales. El principio de intermediación", Revista Notario del Siglo XXI N° 10, nov-dic 2006, <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-10/2705-principios-notariales-el-principio-de-intermediacion-0-020750132408691693>.

48 Dicho sea que "notarizar" solo podría referirse a instrumentos en los que interviene un notario público.

49 Villalba, Jorge Fabián, "Escribanos y blockchain. Partes esenciales del nuevo mundo notarial", trabajo presentado en la 33 Jornada Notarial Argentina, realizada en Bariloche del 20 al 22 de septiembre de 2018, p. 15. Disponible en: <http://www.cfna.org.ar/noticias-2018/xxxiii-jornada-notarial-argentina-2018-trabajospresentados/> (última visita: 01.09.2019).



notario redacta o documenta lo que han percibido sus sentidos, recogiendo en él las manifestaciones que las partes han efectuado y, como ya hemos dicho, encuadrándolas dentro del marco normativo y realizando un debido control de legalidad. La actuación del escribano, de esta manera, dota al documento de una presunción validez, eficacia y legitimidad.

De la misma manera que la interfaz de usuario<sup>50</sup> posibilita la interacción del humano con el software; las API's<sup>51</sup> son un conjunto de reglas y especificaciones que las aplicaciones siguen para comunicarse entre ellas. Estas son muy valiosas en la programación informática, ya que permite a los desarrolladores utilizar funciones existentes en otros programas o plataformas sin tener que escribirlas constantemente<sup>52</sup>. Es decir, los programadores para compartir los códigos crean una serie de "puertas" a su aplicación (la API) con las que otros programadores pueden acceder a ella para crear otras aplicaciones, obtener información o simplemente utilizar los recursos que estas brindan; lo que se traduce en un inmenso ahorro de recursos informáticos<sup>53</sup>.

Una API además de determinar el punto de entrada para los desarrolladores que usarán sus recursos también funciona como un filtro para acceder los mismos, por lo tanto la API revelará solo que su creador permita. Es una herramienta de suma trascendencia que beneficia indirectamente a los usuarios finales. Ya que

---

50 La interfaz de usuario es el medio con que el usuario puede comunicarse con una máquina, equipo, computadora o dispositivo, y comprende todos los puntos de contacto entre el usuario y el equipo. Extraído de: [https://es.wikipedia.org/wiki/Interfaz\\_de\\_usuario](https://es.wikipedia.org/wiki/Interfaz_de_usuario) (última visita: 01.09.2019).

51 Una interfaz de programación de aplicaciones (API - *Application Programming Interface*) es un código que permite que dos programas informáticos se comuniquen entre sí. La API define la forma correcta para que el desarrollador de un programa solicite servicios de un sistema operativo u otra aplicación. Extraído de: [https://es.wikipedia.org/wiki/Interfaz\\_de\\_programaci%C3%B3n\\_de\\_aplicaciones](https://es.wikipedia.org/wiki/Interfaz_de_programaci%C3%B3n_de_aplicaciones) (última visita: 01.09.2019).

52 "Web 3 JavaScript app API" es la biblioteca (API) que permite desarrollar aplicaciones web que logran interactuar con los smart contracts que residen en la blockchain de Ethereum <https://github.com/ethereum/web3.js/>

53 Grandes compañías de servicios web como Twitter, Facebook, Google, Pinterest, Netflix, LinkedIn, etc., ponen a disposición sus APIs para ser utilizados por millones de clientes (páginas web, apps Android o IOS, etc.) que ofrezcan contenidos que requieran la utilización de los recursos que aquellas disponen. Por ejemplo es posible desarrollar una página web que nos permita insertar, visualizar o dibujar sobre los mapas de Google a través de la API Google Maps; o una página web de compras que en lugar de exigir la registración como nuevo usuario permita al cliente realizar la compra previo "loggearse" desde su cuenta de Facebook (API de Facebook); otra que nos permita en una página web de deportes náuticos visualizar el clima o la tabla de mareas o ver un tutorial realizado en un video de Youtube, etc.

las aplicaciones impulsadas por una API permite terminar accediendo de manera flexible a múltiples contenidos sin inconvenientes entre los dispositivos utilizados.

### **B.12. SERVICIOS WEB (WS) Y API'S**

Un "web service" (WS) es una tecnología que utiliza un conjunto de protocolos y estándares que sirven para intercambiar datos entre aplicaciones las cuales pueden estar desarrolladas en distintos lenguajes de programación y pueden ser ejecutadas sobre cualquier plataforma en internet<sup>54</sup>. A diferencia de las API's que permiten desde su interfaz interactuar con códigos de terceros (códigos abiertos), los WS solo permiten la comunicación entre dos computadoras a través de internet. Ambos son canales de comunicación, pero no todas las API son en sí mismas un servicio web y por el contrario, todos los servicios web sí son API's.

Para el desarrollo de los servicios web se utilizan dos tecnologías fundamentales: SOAP y REST. Siendo la segunda de ellas en la actualidad la más utilizada por ser más sencilla para manipular datos y permitir su visualización en muy poco tiempo.

REST (*representational state transfer*) es un estilo de arquitectura de software que desde 1999 es el más utilizado en la creación de API's para servicios de internet (API'S web)<sup>55</sup>. Tuvo su origen en el intento del ingeniero Roy T. Fielding de estandarizar las comunicaciones de internet (servidor y cliente) a través de la utilización del protocolo por el mismo creado: HTTP<sup>56</sup>.

---

54 Extraído de [https://es.wikipedia.org/wiki/Servicio\\_web](https://es.wikipedia.org/wiki/Servicio_web) (última visita: 01/09/2019).

55 "Si bien el término REST se refería originalmente a un conjunto de principios de arquitectura, en la actualidad se usa en el sentido más amplio para describir cualquier interfaz entre sistemas que utilice directamente HTTP para obtener datos o indicar la ejecución de operaciones sobre los datos en todos los formatos posibles, como XML y JSON". Extraído de [https://es.wikipedia.org/wiki/Transferencia\\_de\\_Estado\\_Representacional](https://es.wikipedia.org/wiki/Transferencia_de_Estado_Representacional) (última visita: 01.09.2019).

56 Protocolo de transferencia de hipertexto (*Hypertext Transfer Protocol* o HTTP) es el protocolo de comunicación (define la sintaxis y la semántica) que permite las transferencias de información en la World Wide Web (WWW). Los métodos más utilizados en HTTP y por lo tanto también en REST son: "POST" (para crear recursos nuevos); "GET" (para obtener un listado o un recurso en concreto); "PUT" (para modificar un recurso) y "DELETE" (para borrar un recurso). Extraído de: [https://es.wikipedia.org/wiki/Protocolo\\_de\\_transferencia\\_de\\_hipertexto](https://es.wikipedia.org/wiki/Protocolo_de_transferencia_de_hipertexto) (última visita: 01.09.2019).

### **B.13. COMUNICACIÓN ENTRE SC Y UNA API REST: "EL ORÁCULO"<sup>57</sup>**

Los "smart legal contract" (SLC), al igual que lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación, sobre la modalidad de los contratos en su art. 343 y ss., tienen en su contenido prestaciones sujetas a condiciones (suspensivas o resolutorias) que implican que una vez acaecidas se autoejecutarán en algunas de las funciones predeterminadas. Por lo general, estas condiciones son observables por el mismo programa dentro de la cadena de bloques (fecha y hora, comprobación de saldos en las cuentas de EMV, etc.) pero otras veces las condiciones están sujetas a hechos que se resuelven fuera de la blockchain en donde reside el smart contract.

Las cadenas de bloques no tienen forma de acceder a datos del "mundo exterior" (por ejemplo ver el clima, tasas de cambio, resultados deportivos, cotizaciones en el mercado de valores, etc.), es decir un smart contract, como elemento de una blockchain, no puede enviar por sí mismo solicitudes HTTP. Si lo hiciera, estaría contrariando la naturaleza determinista que, como explicamos, es uno de los pilares y principios fundamental que caracteriza a las cadenas de bloques. A la vez que, si la lógica de una transacción en la cadena dependiera del ingreso de una solicitud externa, cualquier falla en el servicio de conexión a internet o el servidor daría un resultado distinto lo que impediría llegar a un consenso para validar los bloques<sup>58</sup>. En definitiva, pareciera ser que los smart contract están condenados a resolverse en un entorno cerrado sin posibilidad de obtener datos del mundo exterior. Como respuesta a ello, el "oráculo" es la interfaz compatible con el lenguaje de programación del smart legal contract (Solidity) que permite solicitar estos datos provenientes de una API externa y vincularlos con el smart contract. Explicaremos brevemente su funcionamiento: 1) el "oráculo" está constantemente observando eventos del smart contract; 2) cuando el smart contract emite un tipo especial de evento con una definición de solicitud, el servicio de oráculo recibe la consulta con la dirección URL donde consta la información y solicita los datos a la API externa; y 3) luego, el servicio de *oracle* inyecta rápidamente la respuesta que la API brinda en el contrato inteligente.

---

57 "Un oráculo es una respuesta espiritual, recibida por reyes, sacerdotes, profetas u otras personas con sabiduría. El oráculo puede ser verdadero o falso, los oráculos pueden ser principios o máximas de experiencias que se pueden transmitir, o ser una respuesta para resolver un acontecimiento". Extraído de: <https://es.wikipedia.org/wiki/Or%C3%A1culo> (última visita: 01.09.2019).

58 "Smart contracts, APIs, and how you can make them communicate", Krutoyarskiy, Michael. Disponible en: <https://medium.com/ggtoken/smart-contracts-apis-and-how-you-can-make-them-communicatefddc73376570> (última visita: 01.09.2019).

Un oráculo puede ser o estar a cargo de una persona o una empresa. En cualquiera de los casos este deberá ser un tercero imparcial confiable y de prestigio que contará con la tecnología en seguridad que garantice que los datos que ingresaron al smart contract, que reside en la blockchain sean fidedignos e inalterables<sup>59</sup>, ya que al ser un agente externo de la cadena de bloques podría suceder que los datos que este debe brindar sean manipulados.

### **C.** **BENEFICIO DEL DOBLE ALMACENAMIENTO (SOPORTE PAPEL Y ALMACENAMIENTO HASH)**

Como se advirtiera con anterioridad, este trabajo no pretende instalar la creencia errónea de que las nuevas tecnologías viene a reemplazar el sistema actual de registración de documentación pública, con injerencia en los Registros (cualquier sea su tipo) o la necesidad de volcarnos enteramente a la conformación de documentación con firma digital. Sostenemos y creemos en los beneficios del doble almacenamiento y la interacción de ambos soportes, de manera tal que las nuevas tecnologías sean una herramienta más al servicio de la actividad notarial y registral en general, y no el génesis de un nuevo proceso y el apogeo de los actualmente utilizados. A continuación enumeraremos las razones para esbozar tal afirmación, deteniéndonos para ello, en lo que creemos son puntos débiles y ventajas de las nuevas tecnologías y del soporte papel:

#### **C1. RESPECTO A LA FIRMA Y DOCUMENTOS DIGITALES**

##### **Desventajas**

##### **C.1.1. Seguridad informática vs. seguridad jurídica**

Mucho se ha escrito sobre la falsa creencia de que jurídicamente la firma digital debe reflejar la principal característica que la misma brinda: "seguridad

---

59 Hoy en día existen pocas plataformas que dicen brindar este servicio, como "Chainlink Network", <https://chain.link/> y Oraclize, "<http://www.oraclize.it/>". Lo cierto es que ambas resultan ser muy costosas y poco confiables (última visita: 01.09.2019).

informática"<sup>60</sup>. Conceptualmente se equipara la firma digital a la firma ológrafa, debido a que las mismas poseen ciertas características comunes, como ya se enunciara. Esta equiparación se ve reflejada en el tratamiento que la Ley le da a la autoría de la firma electrónica y la firma digital. De acuerdo al art. 3 de dicha Ley, la firma electrónica al carecer de las principales características informáticas de la digital, provoca que: "... en caso de ser desconocida... corresponde a quien la invoca acreditar su validez...". Por el contrario, en el caso de firma digital la Ley en su art. 7, invierte la carga, sosteniendo que "... salvo prueba en contrario... toda firma digital pertenece al titular del certificado digital...", es decir, debe ser probada por quien pretenda desconocerla, esto debido a su altísimo grado de fiabilidad informática, que permite verificar la autoría e integridad de los documentos. La validez de una firma se ampara en la imposibilidad de falsificarla, ya que cualquier tipo de firma contiene el secreto del firmante. En el caso de las firmas escritas el secreto está constituido en características de tipo grafológico, inherentes al signatario y por ello difíciles de falsificar. Por su parte, en el caso de las firmas digitales, el secreto del firmante es el conocimiento exclusivo de una clave secreta (certificado) utilizada para generar la firma<sup>61</sup>. Dicho esto, es necesario resaltar el grave error que conlleva equiparar la firma ológrafa con la digital, ya que la diferencia sustancial que existe entre ambas es la "inescindibilidad e inseparabilidad" inherente de signatario y su respectiva firma ológrafa. Estas características ciertamente, no se ven reflejada en el proceso de inserción de una firma digital a un documento de similar índole, ya que el procedimiento informático, puede ser realizado por persona extraña al titular del certificado contenido en la firma digital; mientras que el acto de manifestación de voluntad, del contenido del documento otorgado en soporte papel, solo puede provenir de una acción corpórea del titular de dicha firma, y de aquí y solo de aquí se ancla las características de inescindibilidad e inseparabilidad. Dicha postura se ve reflejada en las conclusiones de la XXXIII Jornada Notarial Argentina, celebrada entre los días 20 y 22 de septiembre de 2018, en las que se resolvió, que: "... La presunción de autoría que otorga la Ley 25.506 a la firma digital no implica considerarla como una firma auténtica, en virtud de que el dispositivo de creación de la firma digital es escindible de su titular...". Asimismo se ha arribado a la misma conclusión en las XXI Jornadas del Notariado Novel del Cono Sur, celebradas de

---

60 Calabresse, Valeria, Noticias del Consejo Federal del Notariado Argentino N° 66 (dic. 2018), p. 36 y ss., y di Castelnuovo, Franco y Falbo, Santiago, "De la función notarial, las nuevas tecnologías y las actuaciones notariales en soporte digital", 33 Jornada Notarial Argentina, Tema 1 (2018), p. 39 y ss.

61 Bovati, Juana y Sabelli, Andrés, "La función notarial en la era digital, XXIX Encuentro Nacional del Notariado Novel, Corrientes (2018), p. 13 y ss.

29 al 31 del agosto del corriente año, que para el Tema 2 concluyó que: "... La seguridad informática no implica seguridad jurídica, por lo que el notario seguirá siendo necesidad social en materia de seguridad preventiva documental, fundando en los principios del notariado del tipo latino...". No obstante, son varias las normas que se han dictado desde la Ley 25.506 a la actualidad, que confunden los conceptos resaltados anteriormente. Uno de los más graves es el art. 2 del Anexo del Decreto Reglamentario 182/2019 de la Ley de Firma Digital, el mismo establece: "... La firma digital de un documento electrónico satisface el requisito de certificación de firma establecido para la firma ológrafa...". Este artículo pretende dotar a la firma digital de "plena fe", y confunde las características informáticas inherentes de dicha firma, al proceso que realiza el Notario al certificarla; ya que evidentemente ningún sistema informático podrá expedirse sobre la identidad, capacidad, legitimación del firmante y la legalidad del instrumento presentado. Es decir, aquel proceso "intelectual humano" que realiza el Notario a la hora de identificar las partes, observar la capacidad de discernimiento, intención y voluntad de contratación, así como la legitimidad en el ejercicio de los derechos o representación que invocan, encuadrando sus ánimos de contratación a un acto jurídicamente viable. Es por ello, que sostenemos que resulta necesario no perder el registro del soporte papel que conlleva la registración de las firmas ológrafas tanto en las escrituras públicas, como en los Libros de Requerimiento de Certificación de Firmas y Huellas Digitales; creyendo firmemente que esta doble función nos permitirá dar una mayor certeza y seguridad jurídica, en cuanto a las características de inescindibilidad e inseparabilidad de las firmas ológrafas con su respectivo autor, y que a su vez, en su versión digital nos permitirá gozar de una cantidad, sustancialmente importante, de nuevas funciones y utilidades que más adelante se desarrollarán en el presente trabajo.

### **C.1.2. Obsolescencia de los archivos digitales**

En la actualidad existen muchos tipos de formatos digitales de distintos tipo de contenidos (textos, audiovisuales, planillas de cálculos, presentación, etc.), que son creados a través de diversos software (programas informáticos) y que a su vez, son ejecutados por innumerables sistemas operativos y aplicaciones. Todos estos productos informáticos, inclusive las computadoras (hardware), con los que se manipulan, están en constante actualización. Uno de los principales peligros de esta carrera informática es la obsolescencia de los productos, servicios y herramientas entornos a ellos; ya que no solamente estos archivos se vuelven incompatibles con versiones recientes de los sistemas operativos, sino que se

vuelven incompatibles hasta con los mismos software que los crean<sup>62</sup>. Este tema no es de menor importancia, y entró en la agenda global desde el 27 de octubre de 1980, día en el que la conferencia de la Unesco adoptó la recomendación para la salvaguarda y preservación de las imágenes en movimiento<sup>63</sup>. Claro ejemplo de lo dicho fue el suceso del año 2.000, también conocido como efecto 2.000, error del milenio, problema informático del año 2000 o por el numerónimo Y2K<sup>64</sup>. Dicho problema se suscitó por un error de software en la programación de los sistemas operativos, causado por la costumbre que habían adoptado los programadores de omitir la centuria en el año para el almacenamiento de fechas (generalmente para economizar memoria), asumiendo que el software solo funcionaría durante los años cuyos números comenzaran con 19. La falta de observabilidad, de este inconveniente, es un error que puede generar una pérdida cuantiosa de información. Creemos que no es vano mencionar, que esto no sucede con el soporte papel, que su perdurabilidad es mucho más longeva y que no depende de otros medios para su colección y posterior lectura. La inmediatez entre el ser humano y el soporte papel, hace que el mismo se vuelva irremplazable, de acuerdo a que los medios necesarios para su colección y lectura serán siempre acciones humanas directas. Dicho esto, creemos y sostenemos el beneficio inherente del soporte papel, de acuerdo a las características que les son propias.

### **C.1.3. Argentina. Un país atrasado informáticamente**

En la actualidad no todas las provincias de nuestro país gozan de alta capacitación informática de sus ciudadanos. Según un informe publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), sobre el acceso y uso de tecnologías de la información y la comunicación, un 43,5 % de los hogares del Gran Catamarca (Capital, Valle Viejo y Fray M. Esquiú) no tiene computadora y entre los que sí, el 48 % no cuenta con acceso a internet. Las cifras hacen referencia al cuarto trimestre de 2016 y se repiten casi de manera similar para el año 2017. Con estos números, en el NOA, Catamarca es la provincia cuyos hogares tienen menos acceso a computadoras. Es que, en la región, después del Gran Catamarca, se ubican Santiago del Estero - La Banda con un 40,3 %

---

62 Blogtecarios: <https://www.blogtecarios.es/saulequihua/la-preservacion-de-documentos-digitales/>. Visto el 27.08.2019.

63 Readlyc: <https://www.redalyc.org>, AJ León (2006), "La salvaguarda de los archivos digitales en la sociedad de la información". Visto el 27.08.2019.

64 Wikipedia: [https://es.wikipedia.org/wiki/Problema\\_del\\_La%C3%B1o\\_2000](https://es.wikipedia.org/wiki/Problema_del_La%C3%B1o_2000). Visto el 27.08.2019.

sin acceso; seguido por el Gran Tucumán (39 %) y Salta (38,3 %). En tanto que a nivel país, el promedio de hogares que no tiene computadora es del 34 %, Catamarca solo es superada por Formosa (47,7 %) e iguala los resultados del Gran Santa Fe. Sobre 31 aglomerados urbanos encuestados de todo el país, el 66 % de los hogares tiene una computadora. En comparación con el noroeste, la diferencia está también en el acceso a internet que tienen el resto de las provincias que, en promedio un 71 % de los hogares que tienen computadora también cuentan con internet, pero en Catamarca ese número solo es del 52 %, convirtiéndose así en el sitio con menor acceso del país<sup>65</sup>. Dicho esto queremos resaltar que el paso al hacía el futuro, solo puede estar dado a través de una fuerte injerencia gubernamental, ya que será necesario no solamente capacitar al recurso humano de las instituciones comprendidas en este proyecto, sino que también organizar y actualizar tecnológicamente la infraestructura de los estamentos involucrados.

### **Ventajas**

#### **C.1.4. Circulabilidad, trazabilidad e inalterabilidad**

Indudablemente la ventaja que nos plantea los documentos otorgados con firma digital, es su circulabilidad, reducción de costos en cuanto a su otorgamiento e inscripción, trazabilidad e inalterabilidad inherente a las características que se enunciaran en el punto B.1 de la presente. Mucho se ha discutido respecto al impacto sobre el medio ambiente que genera la elaboración de documentos en soporte papel, no solo en cuenta a la forestación indiscriminada de bosques para la obtención de la materia prima, sino además por el consumo de energías no renovables que dicho proceso implica<sup>66</sup>. No obstante, en general se sostiene que la utilización de soportes digitales en las estructuras organizativas planeta indudablemente beneficio ambientales considerables, teniendo en miras la reducción de papel utilizado<sup>67</sup>.

---

65 Bovati, Juana y Sabelli, Andrés, "La función notarial en la era digital", XXIX Encuentro Nacional del Notariado Novel, Corrientes (2018), p. 4 y ss.

66 *Two Sides*: <https://co.twosides.info/Fabricar-Papel-Utiliza-Mucha-Energa-No-Renovable-Y-Tiene-Una-HuellaDe-Carbono-Alta>. Visto el 31.08.2019.

67 Ecología verde: <https://www.ecologiaverde.com/cual-es-el-impacto-ambiental-del-consumo-de-papel447.html>. Visto el 31.08.2019.



### **C.2. RESPECTO AL ALMACENAMIENTO EN BLOCKCHAIN**

#### **Desventajas**

##### **C.2.1. Consumo de energía**

El consumo de energía que conlleva el proceso de consenso de bloques, ya sea por minado para las cadenas de bloques públicas, o sea por participación en las federadas, así como cualquier otro proceso de consenso, presupone un costo alto de energía, no solamente para alimentar el consumo de los *mining pool* o nodos involucrados en el proceso de validación de bloques, sino también para la refrigeración de los mismos, que se torna sumamente relevante por las altas temperaturas que generan.

##### **C.2.2. Costos de iniciación**

Si bien el almacenamiento a través de blockchain, ofrece un gran ahorro en los costos de transacción y tiempo, presupone un alto costo inicial para la puesta en funcionamiento de un nodo validador, en una cadena de blockchain federada. Lo mismo sucede en los casos de los *mining pool* de las cadenas públicas, ya que si bien cualquier computadora particular, que posea los softwares necesarios, puede convertirse en un nodo, su capacidad computacional para validar el cierre de un bloque, será ínfima, por lo que es necesario contar y desarrollar nodos validadores de alta capacidad computacional. Además debe tenerse en cuenta, que a los equipos informáticos necesarios para su puesta en funcionamiento, como son los procesadores informáticos, también deben sumarse los equipos de refrigeración, generadores de electricidad en caso de interrupción en el suministro, y el costo de mantenimiento (humano y hardware).

##### **C.2.3. Ataques del 51%<sup>68</sup>**

El método de consenso "proof of work" que utiliza las cadenas de blockchain de Bitcoin, ha demostrado ser muy eficiente y segura. Sin embargo, como todo sistema tiene su punto débil. Uno de los ataques potenciales a una cade-

---

<sup>68</sup> Binance Academy: <https://www.binance.vision/es/blockchain/positives-and-negatives-of-blockchain>. Visto el 27.08.2019.

na de blockchain, puede tener lugar cuando una persona o entidad logra hacerse con el control de más del 50 % del *hashing power* (o tasa de hash), es decir, si controla más del 50 % de la capacidad computacional de la red para validar el cierre de los bloques. Dicha acción lo que permitiría es desorganizar la red mediante la exclusión o modificación intencionada del orden de las transacciones, ya que al poseerse el control del 51 % o más de los nodos, indefectiblemente se posee el poder de controlar la validación de los bloques. Es necesario resaltar, que a pesar de ser posible desde un punto de vista teórico, nunca se ha producido un ataque del 51 % que haya tenido éxito en la blockchain de Bitcoin, ya que a medida que la red crece, se suman más nodos en la intervención del proceso de minado (*proof of work*), lo que implica que serán mayor la cantidad de puntos en la red que se deban controlar. Aún así las características de funcionamiento de estas redes públicas, hace que a medida que la red crece, la seguridad se incrementa; provocando que un ataque exitoso resulte inviable debido a la cantidad de recursos y dinero necesario para manipular la red a través del control del 51 % de los nodos. No obstante, cuando se utilizan redes privadas o federadas, como las que planteará el presente trabajo, dicho ataque se vuelve potencialmente probable, debido a que, por una parte, el número de nodos siempre será reducido a comparación de las redes públicas, y por otra parte el número de nodos nunca estará en constante crecimiento, por regir en las jurisdicciones un número cerrado de registros notariales, y porque las instituciones gubernamentales que deberán estar implicadas en la red mantendrán un número bajo de nodos desde su inicio. Por otra parte, un ataque del 51 % exitoso sólo sería capaz de modificar las transacciones más recientes durante un corto periodo de tiempo, debido a que los bloques se vinculan mediante pruebas criptográficas (modificar bloques más antiguos requeriría niveles inasequibles de potencia computacional).

### **C.2.4. Modificación de datos**

Si bien una de los principales beneficios de los sistemas de blockchain es la trazabilidad y estabilidad que ofrece el mismo, también suele ser su tendón de Aquiles, debido a que una vez que se ha procedido a escribir el programa y añadido datos al sistema, resulta muy difícil modificarlos. El cambio de datos o

protocolo de una blockchain es muy complicado y requiere de un "hard fork"<sup>69</sup>, por el cual una cadena es abandonada, y una nueva es retomada.

### **C.2.5. Almacenamiento**

Una de las principales características de las blockchain es que cualquiera de los nodos que participan en la red, puede reproducir enteramente la cadena bloques, de aquí deviene su fortaleza debido a las múltiples copias y la trazabilidad de datos que brinda; sin embargo esta característica también es una debilidad, debido a que cuanto más crece la cadena el almacenamiento en los nodos de pocos recursos (en nuestro caso los escribanos de registro de las distintas provincias) se vuelve impracticable. Actualmente la blockchain de Bitcoin requiere actualmente en torno a 200 gigabytes de almacenamiento. Un disco duro promedio de cualquier computadora hogareña ronda entre los 500 gigabytes y 1 terabyte. Con el tiempo la base de datos podría aventajar a los discos duros de uso común, por lo que la red se arriesga a perder nodos si se vuelve demasiado grande para ser descargado y almacenado por individuos.

### **Ventajas<sup>70</sup>**

#### **C.2.6. Seguridad, trazabilidad e inmutabilidad de la información**

Como ya hemos dicho el almacenamiento en blockchain es un método seguro, pues resulta dificultoso alterar cualquier unidad de información contenida en los bloques, debido a que ello implicaría una gran cantidad de poder de cómputo informático para anular toda la red. Por otra parte, la trazabilidad en cuanto a la inserción de la información y el control que ejercen los nodos validadores, provoca que el método de almacenamiento sea totalmente transparente, lo que es sostenido por las múltiples copias de respaldo que poseerán los nodos intervinientes de la red. Todo ello redundará en una de los principales beneficios que ofrece este tipo de redes, y esto es que las transacciones o informaciones insertadas son inmutables, lo que significa que no pueden ser alteradas o eliminadas.

---

69 Es un cambio radical en el protocolo de la cadena que hace que los bloques previamente inválidos se vuelvan válidos o viceversa. Para ello es necesario generar una bifurcación en la cadena, una lleva a la nueva cadena actualizada y mejorada y otra a la versión anterior. Investopedia: <https://www.investopedia.com/terms/h/hardfork.asp>. Visto el 31.08.2019.

70 SophiaDigital: <https://www.sophiadigital.es/blockchain-ventajas-desventajas/> Visto el 27.08.2019.

### **C.2.7. Costos**

Si bien, como advirtiéramos, el costo inicial para la creación de un nodo validador en una red federada o privada es alto, una vez puesta en funcionamiento la red, el costo de cada transacción o información insertada en la cadena es relativamente bajo. Los costos rondan entre 0.31 centavos de dólar hasta los 10 dólares, dependiendo el prestador del servicios. Estos costos evidentemente se reducen cuando no se terceriza el servicios y se posee un protocolo propio de blockchain y nodos validadores que actúen en el procedimiento de consenso.

### **C.2.8. Punto único de falla**

Debido a la naturaleza distribuida de este tipo de redes descentralizadas, el blockchain no tiene un punto central de falla, ya que no depende un server central que acumula toda la información. Por ello es mucho más eficiente a la hora de soportar fallos técnicos o ciberataques, ya que los datos de una blockchain se almacenan en múltiples nodos capaces de replicar y almacenar una copia íntegra de la base de datos y, como resultado de esto, no hay un "*single point of failure*" (punto único de fallo), es decir, que no existe un único nodo que almacene toda la información y que al desconectarse afecte la disponibilidad o seguridad de la red.

## **D.**

### **FUTURAS APLICACIONES DEL BLOCKCHAIN Y SMART CONTRACTS A LA ACTIVIDAD NOTARIAL**

#### **D.1. NECESIDAD DE QUE LOS REGISTROS, COLEGIOS DE ESCRIBANOS Y DEMÁS ESTAMENTOS GUBERNAMENTALES, DESARROLLEN JUNTAMENTE BASES DE DATOS BLOCKCHAIN**

Antes de abocarnos a la tarea de explicitar porqué es necesario que tantos colegios de escribanos, registros y demás estamentos gubernamentales, comiencen a desarrollar conjuntamente sus propias "blockchain", debemos repasar conceptos que nos ayuden a empezar a conformar proyectos tangibles. En primer lugar, resulta necesario tener presente la clasificación del tipo de blockchain existentes al día de la fecha: Como ya dijéramos tenemos tres tipos de

cadenas: A) Las públicas, que inherentemente traerán aparejadas: A.1) El "proceso de minado" para la validación de los bloques, situación que hace extremadamente costoso la inserción de archivos de gran tamaño (pdf, audiovisuales, etc.) en la cadena. A.2) La participación del público en general en la inserción de información, su consulta y en el proceso validación de bloques (métodos de consenso), extremo no buscado debido a que la información que resguardan los colegios de escribanos y otro organismos, debe ser sin duda protegida por el secreto profesional, de sumario, y en general el derecho de intimidad de cualquier ser humano de actos que les son propios y están protegidos por la ordenamiento jurídico. B) Las federadas o de consorcio: donde validación de las transacciones o método de consenso, solo podrán hacerlo un grupo preseleccionado de miembros, y el derecho de acceso y lectura de los bloques puede ser público o hallarse restringido a los miembros de la cadena. C) Las privadas: que tienen como base las cadenas públicas, por ejemplo Ethereum, donde las autorizaciones para poder realizar transacciones o insertar información o programas ejecutables, son concedidas a organizaciones privadas. En base a esta clasificación, evidentemente será necesario descartar las cadenas públicas y desarrollar una cadena federada o de consorcio, donde el método de consenso esté dado por una prueba de participación (*proof of stake*) que se basa en la suposición de que: "quienes insertan o conservan más información, poseen más interés en el buen funcionamiento y supervivencia de la red, por lo que serán los más indicados para protegerlas de ataques externos"<sup>71</sup>. También podría configurarse como una cadena privada, ya que será necesario para la inserción de contratos autoejecutables basarse en un protocolo o plataforma "Ethereum", que nos permita trabajar con lenguaje de programación "Solidity", pero sin perder de vista que este tipo de cadenas obligatoriamente deben prescindir del método de minado característico de las redes públicas.

Dicho esto, lo que el presente trabajo intenta proponer es el desarrollo, por parte de los Colegios de Escribanos juntamente con el resto de los organismos que cotidianamente intervienen en la actividad notarial, de una cadena de bloques federada, que trabaje con una plataforma "Ethereum" y permita la inserción de programas autoejecutables, donde existan "nodos" que inserten información a la cadena y que de acuerdo a su estructura e importancia, validen el cierre de los bloques a través del método de consenso de "prueba de participación" (*proof of stake*). Es necesario entender que la blockchain a crear-

---

71 Wikipedia: [https://es.wikipedia.org/wiki/Prueba\\_de\\_participaci%C3%B3n](https://es.wikipedia.org/wiki/Prueba_de_participaci%C3%B3n). Visto el 19.08.2019.

se debe ser similar a las cadenas del tipo federadas, ya que en la composición propuesta para nuestra cadena se necesitarán "nodos validadores" de bloques, los que deberán poseer mucha capacidad computacional para cerrar los mismos, lo que implica una estructura inicial de alto costo, que los particulares (por ejemplo notarios de registro de distintas jurisdicciones) no podrán afrontar solos. Por otra parte, también podrán existir "nodos" que no inserten información ni validen el cierre de los bloques, pero que puedan tener acceso y lectura a la información existente. Se pueden crear categorías de "nodos" que de acuerdo a su actividad posean distintos grados participación en la red. Evidentemente el notario a diferencia de un ciudadano podrá y deberá insertar información a la cadena, colaborando con la conformación de las mismas, mientras que resultará imposible que eso suceda con otros actores, a los que se les puede permitir o no acceder a la información contenida en los bloques. Por otra parte, también se debe tener en cuenta, que el proceso de validación conlleva necesariamente una estructura tecnológica que no será fácilmente accesible para todos los "nodos", es por ello, que no todos podrán validar el cierre de los bloques, de aquí deviene la importancia de que el método de consenso sea a través de "prueba de participación" en una cadena federada, ya que su principal ventaja radica en que se puede llegar a tener un grado de seguridad equivalente al obtenido con el método de "prueba de trabajo" (*proof of work*) típico de la cadena públicas, pero con un gasto energético menor y prescindiendo de los pools y de la carrera tecnológica del sector minero<sup>72</sup>.

Este trabajo no propone la eliminación de los registros existentes, de su organización y el método hasta hoy utilizado, basado generalmente en archivos de soporte papel. Deseamos dejar en claro que no descreemos ni nos resistimos a las bondades del soporte papel, de la organización actual de los Registros, y de la necesaria intervención del notario en la concreción de un contrato. En la expresión y ratificación de la voluntad de las partes a través de las firmas ológrafas o huellas digitales, en el trabajo incasable de los operadores del derecho para brindar a la comunidad toda, la asistencia necesaria en aquellos actos que la ley demanda su intervención. Lo que pretende este trabajo, es empezar entender que ambos sistemas pueden convivir, que la interconectividad de los registros,

---

72 "El minado de bloques podrá hacerse bajo dos modalidades, existentes en la actualidad: la primera descargándose los programas necesarios para constituir un nodo de la cadena; y el segundo participar de un pozo de minería (*mining pool*). Los pozos de minería reúnen varios nodos que suman su capacidad computacional trabajando a la vez, lo que conlleva a una resolución más rápida del bloque".

operadores del derecho y demás organismos gubernamentales a nivel nacional simplificarán, facilitarán y aumentarán exponencial y sustancialmente el tráfico de información, la realización de tareas y notificaciones de cualquier tipo, la inscripción de derechos y su respectiva publicidad. Es decir, estamos en presencia de una herramienta más, de la cual el notariado puede valerse, para proseguir en la tarea de brindar protección y seguridad jurídica a toda la sociedad. Por otra parte, y no menos importante, este trabajo intenta demostrar las bondades de la cadena de blockchain, que no solo nos permitirá gozar de sus principales características: a) Inmutabilidad, ya que una vez inserto el *hash*, nos permitirá a través de la aplicación de la función al archivo que se desea verificar, tener la certeza de que el mismo no fue alterado (tal y como sucede con las actas de la SAS en DPPJ o IGJ); b) Sellado de Tiempo, ya que toda información inserta goza de una marca de tiempo, que permite aseverar el momento de su incorporación a la cadena; y c) Testimonio múltiples, ya que las cadenas cuenta con miles de nodos que poseen copias idénticas de la cadena de bloques<sup>73</sup>; sino que nos permitirá brindar nuevos servicios dirigidos a la comunidad y con especial injerencia en la seguridad jurídica. Esto nuevos servicios se centrarán en la posibilidad de utilización de las cadenas de bloques y de los programas autoejecutables, llamados "smart contract", que pueden ser empleados para múltiples usos enfocados a la actividad notarial y cualquier otra actividad gubernamental.

### **D.2. EL FUTURO NOS LLAMA: REDES DESCENTRALIZADAS "IPFS" Y "SWARM"**

Recordemos que la cadena de bloques Bitcoin, fue concebidas desde su comienzo como un registro de transacciones o transferencias, por los que tiene limitantes, ya que no puede "per se" almacenar archivos de textos, imágenes, audiovisuales, etc. Este obstáculo fue superado en el año 2013 por Aráoz y Ordano<sup>74</sup> quienes a través de la creación de la aplicación "*proof of existence*", lograron insertar a la cadena de bloques archivos de una manera segura. En razón de la verdad, lo que se inserta no es el archivo en sí mismo, sino que lo que se agrega es un hash de dicho archivo. La plataforma "Ethereum" no necesita de ninguna aplicación para la inserción de archivos; pero al igual que Bitcoin no es posible verificar integro el archivo almacenado, ya que como se ha dicho, lo

---

73 Tur Faúndez, Carlos, *Smart contracts. Análisis jurídico*, p. 34, Ed. Reus, 2018.

74 Tur Faúndez, Carlos, *Smart contracts. Análisis jurídico*, p. 45, Ed. Reus, 2018.

que se inserta en la cadena no es el archivo, sino que lo que se inserta es un hash del mismo. Para soslayar dicho problema debemos referirnos a las redes distributivas como las "IPFS" o "SWARM". Estas plataformas en desarrollo "swarm" (por su significado en inglés: enjambre) e "IPFS" (Sistema de archivos interplanetarios en inglés: *Inter Planetary File System*)<sup>75</sup>, utilizan la misma tecnología de las cadenas de bloques descentralizadas, pero que a diferencia de "Bitcoin" o "Ethereum", no utilizan el método de minado para la validación o consenso de los bloques, lo cual permite reducción de los costos que implica dicho proceso; ya que en dichas cadenas la inserción de grandes archivos implica la integración en muchos bloques, lo que hace que el proceso de minado se vuelva excesivamente costoso. Las cadenas *swarm* o IPFS, proporcionan un modelo de almacenamiento en bloque de alto rendimiento y contenido direccionado, con hipervínculos dirigidos al contenido integro de los archivos que el usuario desea obtener. Esto se lleva a cabo a través de "direcciones de localización" de los archivos almacenados, los que se corresponden con el hash de dicho archivo. Este tipo de almacenamiento es indefinido e inmutable y permite almacenar archivos de gran tamaño como contratos en formato "pdf" signados con firma digital, en los que además se podrá adjuntar toda la documentación habilitante, así como archivos audiovisuales. Ambas redes poseen más similitudes que diferencias<sup>76</sup>, ya que la "IPFS" rompe automáticamente los archivos más grandes en fragmentos más pequeños, lo que permite que los nodos conectados a la red descentralizada IPFS descarguen (o transmitan) archivos no solo de un servidor como con HTTP<sup>77</sup>, sino cientos de ellos simultáneamente. La red IPFS se convierte en una red de entrega de contenido finamente desgranado, confiable, distribuida y fácilmente federable<sup>78</sup>. Al referirnos a que son fácilmente federables, no hablamos de uno de los tipos de cadenas de acuerdo la clasificación de las mismas en públicas, federadas o privadas. Hablamos de

---

75 Diseñada inicialmente por Juan Benet, y ahora es un proyecto de código abierto desarrollado con la ayuda de la comunidad. Wikipedia: [https://es.wikipedia.org/wiki/Sistema\\_de\\_archivos\\_interplanetarios](https://es.wikipedia.org/wiki/Sistema_de_archivos_interplanetarios). Visto el 14.08.2019.

76 Ethereum. <https://ethereum.stackexchange.com/questions/2138/what-is-the-difference-between-swarmand-ipfs>. Visto el 14.08.2019.

77 Es un protocolo de comunicación que permite las transferencias de información en la World Wide Web (WWW). Wikipedia: [https://es.wikipedia.org/wiki/Protocolo\\_de\\_transferencia\\_de\\_hipertexto](https://es.wikipedia.org/wiki/Protocolo_de_transferencia_de_hipertexto). Visto el 14.08.2019.

78 Cuando se habla de redes federadas, debemos entender que hablamos de redes que permiten interconectarse con otros protocolos (softwares) y en varias instancias, es decir, permite la existencia de varios nodos intercomunicados y que también permite la comunicación entre instancias.



una idea o conceptualización de las redes denominada "fediverso"<sup>79</sup>, por la cual lo que se intenta es agrupar distintas redes con distintos propósitos, y hacerlas compatibles entre sí, independientemente de su uso o finalidad (por ejemplo Facebook, Twitter, Instagram, Snapchat). A su vez, la "swarm" es una red de intercambio de datos punto a punto (*peer to peer*) en la que los archivos se direccionan por el hash de su contenido. Al igual que Bittorrent<sup>80</sup>, es posible obtener los datos de muchos nodos a la vez y siempre que un solo nodo aloje una pieza de datos, permanecerá accesible en todas partes. Este enfoque permite distribuir datos sin tener que alojar ningún tipo de servidor. Es decir, que no será necesario que existan nodos con gran capacidad de almacenamiento, y por ende el costo económico que eso implica, sino que los datos serán accesibles a todos los nodos independientemente de la ubicación, ya que cualquiera de ellos distribuidos en la red podrán ser incentivados para replicar y almacenar los datos y archivos, obviando la necesidad de servicios de alojamiento cuando los nodos originales no están conectados. En resumen, cada nodo podrá alojar y replicar todo o parte del archivo emanado del nodo originante, con independencia del lugar geográfico de su ubicación, y sin necesidad de la existencia de grandes bases de datos y el respectivo costo económico que ello implica.

Dicho esto, lo que nos queda es simplemente volar con la imaginación y pensar en la posibilidad de crear una cadena de bloques nacional y "federada o de consorcio", pero del tipo de red "swarm" o "IPFS", que no posea proceso de minado como las redes públicas y permita a los nodos tener acceso a grandes archivos de todo tipo, con posibilidad de descargarlos íntegramente cuando sea necesario. Una red que incluya "nodos" distribuidos e interconectados en todo el país, que inserten información a la cadena, que permita la posibilidad que solo un grupo preseleccionado de aquellos participen en la validación de transacciones a través del método de consenso por "prueba de participación - *proof of stake*",

---

79 Gomez, Mauricio, "Redes Libres: Descentralización y Federación. Corporatios [US]", [https://medium.com/@mauricio\\_gomezg/redes-libres-descentralizaci%C3%B3n-y-federaci%C3%B3n56c666ebf1c1](https://medium.com/@mauricio_gomezg/redes-libres-descentralizaci%C3%B3n-y-federaci%C3%B3n56c666ebf1c1). Visto el 17.08.2019.

80 El protocolo BitTorrent puede ser usado para reducir el impacto que tiene la distribución de archivos grandes en los servidores. En lugar de descargar el archivo desde un único servidor, el protocolo BitTorrent permite a los usuarios unirse entre ellos en un "enjambre" (*swarm*) para descargar y subir el archivo de forma simultánea. El protocolo es una alternativa al sistema basado en servidores, que consiste en disponer de varios servidores espejo (*mirror*) desde donde el usuario descarga el archivo completo, y puede funcionar en redes con poco ancho de banda, de esta forma, dispositivos pequeños como los smartphones, son capaces de distribuir archivos grandes o video en retransmisión a muchos receptores. Wikipedia: <https://es.wikipedia.org/wiki/BitTorrent>. Visto el 14.08.2019.

pero que el acceso y lectura de bloques pueda ser público. Una cadena de características "fediversas" que permita interconectar distintos nodos, redes o sistemas, con diferentes protocolos, con finalidades distintas pero todas guiadas a la seguridad jurídica en el tráfico comercial nacional. Dichos "nodos", como ya se advertirá, lógicamente no podrán ser otros que los registros de la propiedad (inmueble, buques, automotor, aeronaves), registros de sociedad, civiles, Dirección Nacional de las Personas, otros registros tales como los públicos dependientes de los juzgados, testamentos, actos de autoprotección, revocatoria de poderes; la Administración Federal de Ingresos Públicos, organismos de catastro territorial y rentas provinciales; y por último y no menos importante cada colega del país, ya que seremos nosotros mismos, quienes nos convertiremos en "nodos" con capacidad de realizar transacciones, alojar archivos o micropartes de ellos y replicarlos. Este tipo de red descentralizada además de ser un red segura y confiable, ya que la misma se base en la tecnología de blockchain, nos permitiría realizar y ofrecer infinidades de "nuevas tareas notariales" y no solamente notariales, sino y principalmente gubernamentales. Se acelerarían los tiempos, se reducirían los costos y la información sería de fácil acceso. Imagínense poder consultar certificados, partidas o títulos del automotor de cualquier parte del país con solo un click; realizar estudios de títulos de un acto otorgado en extraña jurisdicción sin moverse de su oficina, solicitar certificados (Ley 17.801) desde cualquier punto del suelo argentino y luego inscribir primeros testimonios digitales, con firma digital del escribano autorizante en cualquier registro. No estamos hablando del reemplazo de los registros, no estamos hablando de cambiar el tipo de soporte de papel al digital, estamos soñando y abriendo una ventana al futuro. También sabemos y sin ser negativos, que esta propuesta puede ser un proceso largo, larguísimo y que además puede que nunca suceda en razón a las distintas realidades que vive el país. Pero tenemos la convicción que debemos comenzar a idear y a proponer un notariado más federal, tecnológico y unido.

### **D.3. DESARROLLO DE API'S Y ORÁCULOS PARA INTERACTUAR CON OTRAS APLICACIONES Y SMART CONTRACTS**

Tal como fue expuesto anteriormente una API es un conjunto de rutina, funciones y procedimientos que posee un programa y que permite que otros se sirvan de ellos para comunicarse, interactuar con aquel o servirse de sus funciones, sin la necesidad de escribir una programación de cero. Ahora bien, dentro de la arquitectura de software, advertimos que el estilo REST es el más utilizado en la actualidad por ser más sencilla de manipular y su rapidez para visualizar contenidos gracias a que utiliza la interfaz basada en HTTP.

Consideramos necesario que tanto los colegios de escribanos de las distintas jurisdicciones del país, como los organismos públicos de mayor relevancia (registros de la propiedad, organismos fiscales, Poder Judicial, Registros de las personas, etc.) desarrollen sus propias API REST que permitan compartir los recursos desarrollados en sus aplicaciones de servicios web. Pensemos por ejemplo, en la posibilidad de que alguien quiera desarrollar una página web sobre gestoría del automotor. Esta persona utilizando la API del Colegio de Escribanos de su jurisdicción podría hacerse de la nómina de escribanos con sus direcciones, teléfonos para que los consumidores de los servicios de gestoría que ofrece puedan seleccionar el notario más cercano a su casa y solicitar un turno<sup>81</sup>. Inclusive esta página podría combinar otras API's, como "Google Maps API", permitiendo una experiencia mucho más amigable para el usuario que podrá ver desplegado en el mapa de su ciudad todas las notarías existentes. Las posibilidades son inagotables.

A su vez, como fue expuesto la principal característica de las redes blockchains es la inmutabilidad, que tiene por objetivo impedir que información externa participe en el método de consenso para el cierre de bloques, por lo que dicha información indefectiblemente debe ser insertada y registrada por un nodo autorizado, es decir que se resuelva en la misma cadena. Pero otras veces, los smart contracts requieren información al mundo exterior para inicializarse, es decir, deberán comunicarse con un servidor externo, para obtenerla. Es por ello, que resulta necesario la intervención de un "oráculo". Un oráculo es un servicio que proporciona datos confiables, por lo general son servicios web que insertan información confiable a la cadena, y que están autorizados para que los bloques se cierren con dicha transacción sin alterar la estructura o funcionamiento de la misma<sup>82</sup>. Su funcionamiento podría resumirse de la siguiente manera: a) se inserta un contrato inteligente a la cadena, en el cual se especifica que el mismo se autoejecutará con la información obtenida de un servidor de confianza ("oracle"), quien proporcionará un hash para su identificación y una clave con la cual firmará dicha información; b) Un nodo autorizado de la cadena ingresa el hash identificatorio del servidor de confianza y la clave con la que firmará dicha información que se necesita. c) Acaece el hecho futuro y el servidor de confianza firma con su clave la información requerida. d) Luego un nodo autorizado envía

---

81 Recientemente el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires lanzó el SADIN - Sistema de asignación de diligencias notariales.

82 Medium Corporation [US]: <https://medium.com/decentlabs/building-your-first-ethereum-oracle1ab4ccc0b31>. Visto el 21/08/2019.

dicha información al contrato inteligente y este se autoejecuta produciéndose el resultado programado<sup>83</sup>.

Como ya dijimos en la actualidad las plataformas que ofrecen servicios de oráculo son muy costosas y no otorgan las mismas seguridades que las cadenas de bloques en las que residen los programas autoejecutables. De aquí deviene la importancia de contar en primer lugar con API's de los organismos oficiales que permitan al oráculo nutrirse de información fidedigna oficial. A su vez, el servicio de oráculo necesariamente deberá ser un tercero imparcial, de prestigio indiscutido, que garantice la certeza de los datos y que cuente con la infraestructura tecnológica adecuada a los efectos; sin dudas esta labor deberá ser encomendada y llevada a cabo por los mismísimos colegios de escribanos.

### **E. PROGRAMAS AUTOEJECTUABLES CON INCIDENCIA EN LA SEGURIDAD**

**Jurídica:** en esta parte del trabajo intentaremos, a modo de ejemplo, enumerar algunos programas autoejecutables orientados a la seguridad jurídica, a los cuales hemos de denominar "servicios informáticos para la seguridad jurídica". Estos servicios informáticos estarán orientados a propender a una mayor seguridad jurídica, a través de la protección de derechos tutelados por nuestro ordenamiento jurídico. Esta labor, que prima y atraviesa nuestra actividad notarial, es el basamento del presente trabajo, es el camino y horizonte a seguir, ya que no solo redundará en seguridad jurídica vista desde el aspecto notarial, sino que además aporta celeridad, reducción de costos e interacción del notariado con el resto de los estamentos e instituciones gubernamentales asociados a la actividad diaria y de los cuales la sociedad toda podrá servirse.

#### **E.1. VINCULACIÓN DEL REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS (RENAPER) CON OTROS REGISTROS**

Como ya se explicará la tecnología de blockchain trae consigo la posibilidad de crear smart contracts, programas autoejecutables a los cuales se les

---

83 Ethereum: <https://ethereum.stackexchange.com/questions/11589/how-do-oracle-services-work-under-thehood>. Visto el 21.08.2019.

puede ordenar un sinnúmero de acciones. Un claro ejemplo de ello son los servicios que pueden ofrecerse utilizando la API del Registro Nacional de las Personas, ya que en dicho registro se anotará información de vital trascendencia en la vida de un ciudadano entorno a su nacimiento, nupcias y defunción. El acaecimiento de estos hechos futuros humanos inciertos, pueden activar la autoejecución de un programa orientada a un servicio informático para la seguridad jurídica, debida y previamente inserto en la cadena de bloques, a continuación se esbozan algunos ejemplos:

### **E.2. REGISTRO DE TESTAMENTOS**

Como sabemos el art. 178 del Decreto 9020/78, obliga y establece la forma en la cual el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires deberá llevar un Registro de Testamentos. Este registro tiene como principal actividad emitir certificados que anuncien si un particular ha otorgado un testamento por acto público. Este anuncio podrá ser requerido por el otorgante del mismo, por requerimiento judicial o libremente, sobre la existencia de actos registrados, solo cuando se acredite el fallecimiento del otorgante. Su finalidad es sin duda exteriorizar un acto que en principio puede ser o no conocido por el heredero o legatario instituido. Teniendo en cuenta la necesidad de la publicidad hacia terceros, la solicitud de dicho certificado, es un requisito necesario al momento de iniciar una sucesión, ya sea intestada o testamentaria, para corroborar la existencia del otorgamiento de este tipo de actos de última voluntad y garantizar a los herederos intestados o testamentarios, entre otras cosas que su testamento no ha sido revocado por otro de posterior fecha o la proporción que heredan (legítima o no) de acuerdo a los mismos. Muchas veces el otorgamiento de dichos actos se dan en un marco de urgencia y apremio, donde probablemente el heredero instituido no participe o inclusive hasta desconozca el otorgamiento del mismo. Es por ello, y en mira a la trascendencia que esto conlleva, que podría implementarse un "servicio informático", por el cual en caso de registración de un fallecimiento en la página web de RENAPER, la misma a través de su API, entregue la información de lo sucedido, por medio de un *hash* firmado con una clave privada, al oráculo creado con esos fines por el Colegio de Escribanos, que a solicitud del programa autoejecutable, previamente insertado en la cadena de blockchain, informe al mismo dicha defunción activando una llamada de alerta a un mail, teléfono o dirección del beneficiario de dicho testamento; o más aún a un Departamento Especial de Comunicaciones dependientes de los colegios de escribanos que se encarguen del rastreo del

mismo de acuerdo a los datos aportados por el testador. De esta manera el testador tendrá la tranquilidad de que su disposición de última voluntad será cumplida, aún sin haberle cursado notificación alguna al beneficiario de dicho testamento, extremo muy común en este tipo de actos. Este tipo de funciones, también podría ser muy útiles, en aquellos actos de última voluntad, donde el testador sin herederos forzosos o legitimarios instituye a una entidad benéfica como Cáritas o UNICEF. ¿Cómo podría dichas entidades conocer el contenido de ese acto si la sucesión nunca se inicia? Pensando en que la misma nunca sea iniciada, se frustraría el deseo del testador, plasmado en el acto de última voluntad, debiendo aunque sea prever la figura de un albacea para llevar adelante la disposición perseguida por el otorgante. La figura del albacea podría ser reemplazada, por una institución dependiente del Colegio de Escribanos, que por ser una institución perdurará en el tiempo, lo que lógicamente no sucederá con un persona humana que estará sujeta a su mortalidad y libre albedrío, para llevar a cabo el cumplimiento de la manda.

### **E.3. REGISTRO DE LA PROPIEDAD VINCULADO A HECHOS HUMANOS FUTUROS INCIERTOS**

El ejemplo explicitado en el punto anterior, también podría ser susceptible de aplicación en las bases de datos de blockchain de los Registro de la Propiedad (inmueble, automotor, aeronaves, buques, semovientes y cualquier otro con similares incidencias) para los casos de fallecimiento de un titular de dominio o de un usufructuario. Esto redundaría en un beneficio para los herederos intestados o testamentarios y nudo propietarios, quienes se anotarían del acaecimiento del fallecimiento del titular del derecho, a pesar de la distancias o circunstancias que lo han separado del mismo. Por otra parte, a través de dichos programas, podrían también anotarse condiciones resolutorias o suspensivas, con especial ingerencia en los registros de la propiedad, por las cuales a partir del acaecimiento de hechos humanos futuros inciertos se extingan, crean o modifiquen todo tipo derechos. Un ejemplo de ello, podría verse con el derecho de reversión en donaciones, donde un programa autoejecutable advierta a los donantes del acaecimiento del hecho, y porque no, publicite a terceros las condiciones en las cuales están contratando con un titular aparente, brindando una mayor seguridad jurídica al tráfico comercial de los agente privados. También podría suscitarse en el marco de los fideicomiso testamentarios, o de administración o aquellos a los que el plazo está sujeto al fallecimiento de un fiduciante o beneficiario, o donde el ejercicio de los derechos de bene-

ficiario se sujete a la incapacidad sobreviniente del fiduciante o de aquel, o al nacimiento con vida de un nieto del fiduciante, las posibilidades son infinitas.

Imaginemos un programa autoejecutable inserto en la blockchain del Registro de la Propiedad Inmueble, que se encuentre a la espera de la información certera de la sentencia de declaración de incapacidad de un fiduciante, por medio de la API de la página web de la Suprema Corte de Justicia de cualquier jurisdicción. Una vez recibido el HASH con dicha información, el programa se autoejecutaría, activaría los derechos sujetos a una condición suspensiva de incapacidad. Cuando ello suceda, y el sujeto contemplado en dicho contrato sea declarados como tal, el programa autoejecutable podría emitir una llamada de alerta a la persona que vele por el cumplimiento del mismo (fiduciario, beneficiario, tutor, curador o apoyo) lo que a las claras redundaría en una mayor seguridad jurídica tendiente a tutelar los derechos de los particulares.

#### **E.4. REGISTRO DE REVOCATORIA DE PODERES**

La sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, trajo consigo nuevas prerrogativas tendientes a la seguridad jurídica de los contratantes privados, en las cuales, una de las partes comparezca al acto bajo un representación voluntaria. El art. 381, del plexo normativo, al hablar de la oponibilidad de las representaciones voluntarias ante terceros, manifiesta que: "... Las modificaciones, las renunciaciones y la revocación de los poderes *deben* ser puestas en conocimiento de los terceros por medios idóneos. En su defecto no son oponibles a terceros...". Es por ello, que la doctrina<sup>84</sup> ha sostenido la necesidad de la creación de un Registro Nacional de Revocatoria de Poderes de Representaciones Voluntarias, con la intención de darle al poderdante la posibilidad de informar inmediatamente a la sociedad su decisión de revocar una representación. Esta visión de un Registro Nacional tiene especial injerencia en la seguridad jurídica, si entendemos que los actos celebrados por apoderados aparentes, no serán oponibles a terceros al menos que se cumpla los preceptos del segundo párrafo del art. 381 mencionado el que dice: "... a menos que se pruebe que éstos conocían las modificaciones a la revocación en el momento de celebrar el acto jurídico. Las demás causas de extinción del poder no son oponibles a los terceros que las hayan ignorado sin su culpa...". El artículo en exégesis advierte que

---

84 *Código Civil y Comercial. Comentado, Anotado y Concordado*, Coord. Clusellas, Eduardo Gabriel, Ed. Astrea - FEN, 2015, Tomo II, p. 169 y ss.

los poderdantes, que revoquen una representación, deben obligatoriamente dar aviso a la sociedad toda, su decisión por medio idóneo. Nosotros nos preguntamos ¿Qué institución será la mejor capacitada para llevar a cabo la tarea? No nos cabe duda, que serán los colegios de escribanos, quienes informarán debidamente a la sociedad de dicho suceso y brindará una mayor seguridad jurídica al poderdante y a los terceros contratantes, para no caer en la sanción de oponibilidad que norma el art. 361 del mismo cuerpo normativo, estableciendo el principio de que: el poderdante no puede invocar frente a terceros que la representación ha caducado, excepto cuando pueda demostrar que éstos terceros no lo sabían o no lo hubieran podido saber por culpa de ellos, es decir, la carga de prueba es del poderdante que deberá demostrar que los terceros contratantes han actuado con ignorancia culposa por su pasividad en averiguar el hecho que provocó la caducidad del poder. Este principio se vuelve peligroso para el tráfico comercial, si los colegios como instituciones sobre quienes pesa la actividad de velar por la seguridad jurídica, no toman cartas en el asunto. Es por ello, que es necesario dotar al poderdante que revoca una representación voluntaria, de una herramienta eficaz que le permita demostrar la falta de actividad o la negligencia del tercero contratante, de aquí deviene la importancia de dicho registros. Lo que proponemos en el presente trabajo es registrar en una blockchain no solo la revocación del poder, sino el otorgamiento del mismo. Cuando ello suceda, podría además insertarse una programa autoejecutable para una vez producida algunas de las causales de extinción receptadas por el art. 380 del CCyC, dichas extinción sea anoticiada al apoderado y al notario que otorgó dicho mandato, con la finalidad de que este último deje constancia, en el protocolo que contiene el otorgamiento del poder, el motivo de la extinción. También podría realizarse la misma labor si el programa autoejecutable se encontrase ligado a la API de la página web de RENAPER, la que entregaría información respecto al fallecimiento del poderdante al oráculo, para que el mismo, una vez acaecido el hecho humano, dispare una llamada de alerta y procesa a la notificación de la extinción por causa de muerte del poderdante o apoderado. Más aún, en los casos que enumera el art. 380 incs. "e" al "h", la API de las páginas web de la Corte Suprema de Justicia de cualquier jurisdicción, podría remitir información al oráculo, para que este informe al programa autoejecutable la sentencia firme de declaración de: muerte presunta del representante o del representado; ausencia del representante; quiebra del representante o representado; o pérdida de la capacidad exigida en el representante o en el representado.



### **E.5. REGISTRO DE ACTOS DE AUTOPROTECCIÓN**

De acuerdo con lo dispuesto por los arts. 184 bis, 184 ter, 184 quater, 184 quinquies y 184 sexies de nuestra Ley Orgánica, Decreto Ley 9020/1978 (conforme con la Ley 14.154) y a los arts. 619 bis y 814 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires (conforme con la Ley 14.334), funciona bajo la dependencia del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires el "Registro de Actos de Autoprotección", en el área del Departamento de Registros. La trascendencia e importancia del presente registro puede observarse en el efecto que provocan los actos voluntarios, expresados en forma inequívoca, que contienen previsiones y directivas relacionadas con todos los aspectos de la vida, tales como la atención médica, y la disposición o administración de bienes, para que sean ejecutados en el caso de que esa persona se encuentre imposibilitada de decidir por sí misma<sup>85</sup>, sobre todo en aquellas decisiones de autoprotección que no poseen un fin netamente económico. Este tipo de disposiciones incluye un conjunto de actos voluntarios de carácter preventivo, decididos libremente por las personas ante una futura ineptitud psicofísica, que puede contener entre otros: disposiciones para la vida cotidiana (por ejemplo cuidados personales, compañías y/o apoyo, lugar de residencia para la mayoría de edad); elección y rechazo de la persona que desea como eventual administrador, curador o cuidador; directivas patrimoniales sobre la administración y disposición de sus bienes; directivas anticipadas de salud, como la designación de la persona que decida sobre cuestiones de salud, aceptación o rechazo de tratamientos médicos, lugar y condiciones de internación (Ley 26.529). Por ello, es que el presente trabajo propone almacenar este tipo de actos a través de blockchain, que permita insertar un programa autoejecutable, que se encuentre a la espera de una llamada de oráculo, quien le transmitirá la información obtenida por ejemplo de las APIs de cualquier sistema u obra social de atención de salud. Si esto sucedería, la internación de gravedad de cualquier persona humana, sería inmediatamente avisada al designado en un acto de autoprotección, para que el mismo haga uso de las facultades delegadas por el otorgante, en cuanto a decisiones o directivas de salud, entre otras cosas. Dicho esto, nos cabe preguntarnos ¿cuántas disposiciones de actos de autoprotección han sido vulnerados, por la falta de anoticiamiento al designado en los mismos? Resulta obvio, que no siempre el designado en esos actos tendrá contacto directo con el otorgante de dichas disposiciones, quien verá sus derechos

---

85 Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires: <http://www.colescba.org.ar/portal/comunidad/159autoproteccion.html>. Visto el 29/09/2019.

vulnerados al no poder ratificar sus deseos plasmados en dichos actos. De aquí deviene la importancia de que los colegios de escribanos, tomen en sus manos la tutela de estos derechos contemplados en los actos autorizados por nuestros colegas, propendiendo a una mayor seguridad jurídica no solo patrimonial, sino también y no menos importante de derechos personalísimos.

### **E.6. REGISTRO DE MIGRACIONES DE MENORES**

El 17 de enero del 2018, se publicó en la página web de la Dirección Nacional de Migraciones<sup>86</sup> un convenio realizado por el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda y el Colegio Público de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el cual acordaron la implementación de un sistema online entre los escribanos actuantes y la Dirección Nacional de Migraciones, para anunciar de manera online las autorizaciones de menores. Las autorizaciones o revocaciones de las mismas estarán registrado en línea en el Sistema Integral de Captura Migratoria (SICAM), para que actúe el inspector en el control migratorio. La remisión de la información se efectuará de modo inmediato, dado que una vez firmada la autorización, o su revocatoria, se cargará en los sistemas migratorios. Teniendo en cuenta, la importancia de la tutela de los menores, y los aberrantes delitos relacionados con el tráfico de los mismo, este trabajo sostiene la necesidad y urgencias del almacenamiento de estos actos en blockchain, que permita insertar un programa autoejecutable, que remita llamadas de alertas inmediatas a todos los estamentos migratorios, una vez que el oráculo extraiga automáticamente la información del otorgamiento de un revocación, informada por el notario autorizante de dicho acto, lo que provocaría una mayor seguridad y celeridad en las llamadas de alertas, al descartar la acción u omisión de los seres humanos involucrados en el proceso de registración en el Sistema Integral de Captura Migratoria de dicha revocatoria. Asimismo dicha información podría ser fácilmente exportable a través de la API de la blockchain generada a tal fin, a otros oráculos ubicados en países extranjeros, lo cual hasta nos permite imaginar, una red automática transnacional de migraciones de menores de edad, con miras a la lucha mundial del tráfico de menores, basada en la tecnología de blockchain.

---

86 Migraciones: <http://www.migraciones.gov.ar/accesible/novedad.php?i=3906>. Visto el 01.09.2019.

### **E.7. REGISTRO DE REVOCACIÓN DE AUTORIZACIONES DE MANEJO**

En este orden de ideas, situaciones similares podrían suscitarse respecto a las revocaciones de autorizaciones de manejos de vehículos. El 2 de marzo del año 2015, entró en vigencia el sistema de registración de autorizaciones para conducir otorgadas ante escribanos públicos<sup>87</sup>, por el cual la Dirección Nacional de los Registros Nacionales de la Propiedad Automotor y de Créditos Prendarios (DNRPA), determinó la obligatoriedad de la registración de los documentos mencionados. En base a lo explicitado en el punto anterior, no solo se propone la registración de la revocatoria, sino del otorgamiento en blockchain, lo que permitiría la inserción de programas autoejecutables que emitan llamadas de alertas a los puestos migratorios no solo advirtiendo la revocación sino la autorización de los cruces fronterizos de manera automática, sin la necesidad de la interacción humana.

### **E.8. REGISTRO EN BLOCKCHAIN DEL LIBRO DE REQUERIMIENTO DE FIRMAS HUELLAS DIGITALES Y ESCRITURAS PÚBLICAS**

El almacenamiento en blockchain de Libro de Requerimiento y escrituras públicas, así como su documentación habilitante y toda otra documentación necesaria para el otorgamiento de actos jurídicos, abre un sin fin de beneficios y posibilidades informáticas. La primera y más evidente de ellas, son los beneficios derivados del doble almacenamiento remitiéndonos a la parte pertinente de nuestro trabajo. Alejándonos un poco de la línea de pensamiento propuesto para el presente trabajo, deseamos enfatizar que el almacenamiento en blockchain de esta información nos permitirá entre otras cosas propender a la seguridad jurídica en el tráfico negocial, ya que los efectos derivados de esta tecnología nos permitirá obtener, con un grado de certeza informática, la documentación necesaria para, por ejemplo, realizar un estudio de títulos de cualquier jurisdicción del país. No obstante, debido a las múltiples aplicaciones que dicha tecnología nos proporciona, propender a la seguridad jurídica no sería el único fin que podríamos alcanzar con estos sistemas de almacenamiento. Este almacenamiento permitiría la realización de estadísticas provinciales o nacionales, por las cuales se podría informar entre otras cosas, en que zonas se han producido mayores emprendimientos o

---

87 Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires: <http://www.colescba.org.ar/portal/novedades/noticias/739-el-nuevo-sistema-de-registracion-deautorizaciones-para-conducir-entrara-en-vigencia-el-2-de-marzo.html>. Visto el 01.09.2019.

ventas de unidades funcionales en pozo, en que zonas se han producido la mayor cantidad de transferencia de automotores, o el mayor otorgamiento de alquileres. Por consiguiente, también se podría informar en que zonas han disminuido sustancialmente dichas actividades, lo que permitiría realizar censos y estadísticas que podrían ser aplicados a actividades privadas o estatales. Esta experiencia no es ajena en el notariado español<sup>88</sup>, quien pone a disposición de la sociedad las estadísticas relevadas, con la información aportada por los colegas extranjeros, brindando datos objetivos respecto de los principales indicadores de la actividad económica en España, a saber: inmuebles, hipotecas y sociedades. Por ejemplo, puede conocerse rápidamente la evolución de la compraventa de viviendas o de su precio, la evolución temporal del número de hipotecas constituidas o la distribución de los préstamos según su finalidad, así como la evolución temporal de la creación de empresas o el capital medio invertido.

## **F.** FUNDAMENTOS

En esta parte, analizaremos las bases legislativas que permiten a las distintas provincias, dictar normas regulatorias respecto a la colección y/o almacenamiento de los documentos que hacen al quehacer diario de las notarias. Es necesario entender que éstas son facultades no delegadas al Estado Nacional, que posibilitan la concreción de las proyecciones alcanzadas en el presente trabajo.

### **F.1. BASES CONSTITUCIONALES. FACULTADES NO DELEGADAS DE LAS PROVINCIAS AL ESTADO NACIONAL**

En primer lugar, no podemos dejar de mencionar que de nuestra Constitución Nacional, se desprende no solo la forma representativa de gobierno "republicana y federal", sino también el Derecho Notarial del tipo Latino. Nuestra Carta Magna, reserva a las provincias (art. 5) la posibilidad de dictar sus propias constituciones bajo el sistema representativo republicano, y el Gobierno Nacional le garantiza a cada una de ellas el goce y el ejercicio de sus Instituciones, estando los colegio notariales y registros en dicha esfera. Por otra parte,

---

88 Consejo General del Notariado Español: <http://www.notariado.org/liferay/web/cien/estadisticasprincipales/inicio>. Visto el 01.09.2019.

delega en las provincias la regulación del otorgamiento de los actos públicos y procedimientos judiciales, que gozarán de plena fe en el resto de las provincias (art. 6), reservándose el Estado Nacional la forma probatoria y los efectos jurídicos de dichos actos y procedimientos. Más aún, cuando la misma se refiere a las disposiciones comunes a ambas cámaras del Poder Legislativo, establece la facultad del mismo de dictar los Códigos de fondo, sin que estos alteren las legislaciones locales (art. 75 inciso 12). Esta facultad de las provincia de dictar el funcionamiento de sus propias instituciones, se desarrolla específicamente en el título segundo: "Gobierno de las Provincias", del cual resaltaremos: a) que las provincias conservan todo el poder no delegado por nuestra Carta Maga al Gobierno Federal (art. 121); b) se dan sus propias instituciones locales y se rigen por ellas (art. 122); c) dictan su propia constitución, reglando su alcance y contenido en el orden institucional, político, administrativo, económico y financiero (art. 123). No menos importante, es la mención que se hace del escribano en el plexo normativo, lo que indefectiblemente hace suponer que nuestra Constitución Nacional ha adoptado obviamente al Derecho Notarial del tipo Latino. Dicha mención la encontraremos en el art. 15, que tipifica a la esclavitud como un crimen y que además de hacer responsable a las partes contratantes, también extiende dicha responsabilidad al escribano o funcionario público que autorice la compra y venta de los mismo.

### **F.2. LEYES QUE RECEPTARON LA ACTIVIDAD NOTARIAL, SU ORGANIZACIÓN E INCUMBENCIA EN LA COLECCIÓN Y ARCHIVO DE LAS ACTUACIONES NOTARIALES<sup>89</sup>**

A modo de breve reseña enumeraremos algunas normas que por el paso del tiempo, de alguna manera regularon la propiedad del protocolo y los registros: En primer lugar mencionaremos al Código Civil velezano, sancionado en 1869 y vigente a partir del 1 de enero de 1871. Este Código contribuyó a la unificación de los procedimientos notariales en todo el país, ya exigía normó las formas de otorgamiento de las escrituras públicas, trajo la jurisdicción territorial, las limitaciones, la anulabilidad y la plena fe. Por otra parte institucionalizó la exigencia de que las escrituras sean hechas en el libro de registros. Seguidamente la Ley 1144 de Organización de la Justicia

---

89 Revista del Notariado del Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Director: Martí, Diego M., <http://www.revista-notariado.org.ar/2015/06/historia-del-colegio-de-escribanos-de-la-ciudad-debuenos-aires-capitulos-3-4-y-5/> Visto el 27.08.2019.

en la Capital Federal fue sancionada el 6 de diciembre de 1881 como consecuencia de la declaración de la Ciudad de Buenos Aires como capital de la República, con la que pasó a estar bajo control federal, y organizó la justicia en la Capital Federal, que establecía en su título preliminar la regulación de la actividad de los funcionarios públicos, siendo obviamente el escribano parte de este género. Esta ley fue reemplazada en 1886 por la Ley 1893, también sobre la organización de los tribunales de la Capital. También creó el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, que no funcionaría sino hasta la sanción de la Ley 1893 (título XIV "Registro de la Propiedad, de Hipoteca, de Embargos e Inhibiciones"). Luego fueron sancionadas las Leyes 9151 (año 1913) y 11.846 (año 1934), estas Leyes modificaron disposiciones del Código Civil respecto a las escrituras públicas. La primera suprimió la necesidad de que el escribano escribiera personalmente la escritura, y la segunda se refería a la protocolización de documentos. En el Primer Congreso Notarial Argentino, celebrado en Buenos Aires en julio de 1917, se aprobó un proyecto sobre lo que debía contener una ley orgánica para el notariado. La primera ley orgánica que hubo en el país fue sancionada en 1943 en la Provincia de Buenos Aires, bajo el número 5015. Siguiendo en la línea de tiempo el 19 de junio de 1947, se sancionó la Ley 12.990, que en su art. 17 estableció que: "...los registros y protocolos notariales son de propiedad del Estado..."; por lo que a partir de esta Ley ya no quedaron dudas: el protocolo son propiedad del Estado y el Colegio tiene su guarda y conservación. Esta ley independizó la organización del notariado de la del Poder Judicial y tuvo entre otras virtudes la de incorporar la autonomía en materia de gobierno y disciplina, que quedaron a cargo de un juez notarial y un tribunal notarial, integrado por escribanos, y el Colegio. Por último y no menos importante, nos detendremos en nuestro Ley Orgánica el Decreto 9020/78 (conforme con la Ley N° 14.154): Sancionada el 21 de noviembre de 1986 y publicada el 7 de mayo de 1987, la presente norma trajo consigo la organización actual del notariado en la Provincia de Buenos Aires, tal y como hoy lo conocemos. El mencionado Decreto en su capítulo II "Protocolo", arts. 139 y siguientes, establece la forma de provisión, colección y almacenamiento de las escrituras matrices otorgadas en las escribanías de registro, puntualizando que: en primer lugar las escrituras deberán ser autorizadas y expedidas en los cuadernos de actuación protocolar habilitados para cada registro, los que serán distribuidos por el Colegio a petición de los escribanos. En segundo lugar que serán los notarios titulares o sus reemplazantes legales los responsables de la conservación y buen estado de

los protocolos que se hallen en su poder y de su entrega al archivo dentro de los plazos de Ley. Por último que el Poder Ejecutivo podrá delegar en el Colegio de Escribanos el control y administración de un Archivo de Actuaciones Notariales. Este último punto se ve reflejado en la resolución de la Excelentísima Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, por el cual el Estado provincial delegó en el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, la guarda, custodia y conservación de los tomos de protocolo. El Archivo de Actuaciones Notariales tiene como principales objetivos, el depósito, guarda, conservación y custodia de los Protocolos y Libros de Requerimiento de Certificaciones de Firma e Impresiones Digitales<sup>90</sup>.

### **F.3. RECEPCIÓN LEGISLATIVA DE LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, DECRETO 9020/78 Y LEY 25.506<sup>91</sup>**

Sancionada la Ley de Firma Digital 25.506 en el año 2001, trajo consigo la definición de documento electrónico y de firma digital. Años más tarde, la actual redacción del Código Civil y Comercial, con una visión de futuro, recepta el concepto de documentación digital al referirse al tipo de soporte por el cual pueden otorgarse los actos jurídicos en el Capítulo 5, Sección 3º: "Forma y prueba del acto jurídico", que establece: "puede tener lugar por instrumentos públicos, o por instrumentos particulares firmados o no firmados, excepto en los casos en que determinada instrumentación sea impuesta. Puede hacerse constar en cualquier soporte, siempre que su contenido sea representado con texto inteligible, aunque su lectura exija medios técnicos". Por su parte el Decreto Ley 9020/78 de la Provincia de Buenos Aires en su art. 134, sostiene que: "Los documentos podrán extenderse en forma manuscrita o mecanografiada... pero el Consejo Directivo podrá determinar, además, otros procedimientos gráficos y las condiciones para su empleo y adaptación cuidando que quede garantida la conservación de la grafía". El art. 139 del mismo plexo normativo menciona: "Las escrituras y las actas, se extenderán en los cuadernos de actuación protocolar *habilitados para cada Registro Notarial*". Mientras que a su vez el art. 143 de la misma normativa dice: "I. El papel sellado de actuación notarial para

---

90 Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires: <http://www.colescba.org.ar/portal/organismos/archivo-de-actuaciones-notariales.html>. Visto el 31.08.2019.

91 Comisión Novel de la Provincia de Buenos Aires, Sabelli, Andrés E., "Manual sobre Nuevas Tecnologías", p. 12 y ss., versión 19.07.2019.

protocolos y testimonios tendrá las características que determine el Poder Ejecutivo... El Poder Ejecutivo podrá convenir con el *Colegio de Escribanos* a fin de que éste se encargue de la provisión del papel sellado, realizando la impresión de los mismos...". Como ya adelantáramos, el nuevo Código Civil y Comercial da solución cierta a todas estas inquietudes y esperanzas de avances tecnológicos, por lo que el art. 286 CCyC, manifiesta que la expresión por escrito podrá hacerse constar en cualquier soporte, aunque su lectura exija medios técnicos. A su vez el art. 299 del mismo cuerpo legal, al brindar una definición de escritura pública, sigue exigiendo los mismos elementos formales del acto: que sea extendido por funcionario público habilitado, en el soporte denominado protocolo. Al referirse el art. 300 del mismo cuerpo legal al protocolo, menciona que las leyes locales reglamentarán lo relativo a las características de los folios, su forma y el modo de su colección, por lo que evidentemente concluimos que *deja habilitada la posibilidad de utilizar el soporte digital, al arbitrio del Colegio de Escribanos*, como medio de expedición de escrituras matrices, ya que dicho extremo depende de las legislaciones locales. Continuando con el análisis de esta nueva normativa vemos que, dentro de los requisitos exigidos para las escrituras y actas, el art. 301 menciona que: "...las escrituras públicas... pueden ser manuscritas o mecanografiadas, pudiendo utilizarse mecanismos electrónicos de procesamiento de texto, siempre que en definitiva la redacción resulte estampada en el soporte exigido por las reglamentaciones, con caracteres legibles". Como se observa, una vez más se remite la decisión de la utilización de soportes digitales a las legislaciones locales. Por su parte, el art. 308 del CCyC, al referirse a las copias o testimonios, menciona que dicho instrumento podrá ser extendido por cualquier medio de reproducción que asegure su permanencia indeleble, conforme a las reglamentaciones locales. No menos importante, el art. 288 del CCyC al tratar el concepto de firma, en consonancia con el art. 2 de la Ley 25.506 de firma digital, manifiesta que: "... En los instrumentos generados por medios electrónicos, el requisito de la firma de una persona queda satisfecho si se utiliza firma digital, que asegure indubitadamente la autoría e integridad del documento...". Como vemos, le exige a la misma como requisito que garantice la autoría e inalterabilidad del documento. Por último y a modo de reseña, el art. 59 de la Ley 27.349 de Apoyo al Capital Emprendedor, al hablar de los poderes electrónicos, los que pueden otorgarse para las sociedades anónimas simplificadas, manifiesta: "*El estatuto de la SAS, sus modificatorios y los poderes y revocaciones que otorguen sus representantes podrán ser otorgados en protocolo notarial electrónico. Aun habiéndose otorgado en soporte papel, su primera copia deberá expedirse en forma digital con firma digital del autorizante. En dichos casos, la inscripción en el Registro Público que*



*corresponda será exclusivamente en forma electrónica".* Dicha Ley menciona al protocolo notarial electrónico, como una opción de otorgamiento de los poderes. Como sabemos no existe en la actualidad jurisdicción notarial alguna que posea protocolo notarial electrónico, por lo el artículo en exégesis, con acierto manifiesta que "podrán" otorgarse por dicho soporte, pero impone que su primera copia deberá expedirse en formato digital con firma del mismo tenor del autorizante. También sabemos que al día de hoy solo dos jurisdicciones tienen la posibilidad concreta de otorgar testimonio o primeras copias íntegramente digitales, ya sea por digitalización de la matriz o por reproducción íntegra, una de ellas es nuestro Colegio de Escribanos, quien con fecha 16 de febrero de 2018, sanciona el Reglamento de Actuaciones Notariales Digitales, el cual en sus considerandos manifiesta: "b) Que siendo el documento electrónico firmado digitalmente por notario en ejercicio de su competencia un instrumento público comprendido en la normativa general, *no corresponde la creación de certificaciones notariales digitales diferenciadas* de las previstas en la Ley 9020, sino la reglamentación de las ya existentes. c) Que el art. 134 inciso IV de la Ley 9020 ha establecido, dentro de los requisitos generales de los documentos notariales, que el Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires podrá determinar, además de los ya existentes, *otros procedimientos gráficos y las condiciones para su empleo y adaptación cuidando que quede garantida la conservación de la grafía.* d) Que se deben reglamentar los requisitos, formalidades y procesos de creación, seguridad y guarda de los documentos notariales en soporte digital, incluidas las copias o testimonios del protocolo, enunciadas en los arts. 166 a 177 de la Ley 9020... f) Que el art. 133 del Dec. 3887/98 prevé que en las certificaciones notariales de firma (arts. 174 a 177 Ley 9020) al documento portante de la certificación se debe anexar *el folio notarial provisto por el Colegio con el formato e impresión que determine la reglamentación.* De dicho considerando extraemos ciertas conclusiones: 1°) La legislación local de la Provincia de Buenos Aires, *siempre receptó la posibilidad de sumar nuevas tecnologías* (tanto soporte como firma digital) al quehacer notarial. 2°) Que el documento electrónico firmado digitalmente por notario, en ejercicio de su competencia, es un instrumento público comprendido en la normativa de fondo (CCyC), y *no corresponde la creación de certificaciones notariales digitales diferenciadas* de las previstas por el Decreto Ley 9020, sino que es necesario *aggiornar* los elementos o herramientas ya utilizadas, como son el *Libro de Requerimiento y los sellados de Actuación Notarial previamente aprobados.*

Ello se observa en los arts. 16, 17 y 18 del reglamento en análisis que establecen, en primer lugar, que la firma digital de los particulares tiene que haber sido *aplicada por persona de conocimiento del notario*, de conformidad con lo dispuesto por los arts. 171 inc. 4 de la Ley 9020, 306 del Código Civil y Comercial y con la Ley 25.506. En segundo lugar, que el requerimiento deberá instrumentarse por medio de acta que *se extenderá en los libros provistos por el Colegio*, de acuerdo con el procedimiento ya establecido en los arts. 176 y 177 del Decreto Ley 9020, *en el que se mantendrá como requisito la firma ológrafa del requirente*, es decir, que *se seguirán utilizando los Libros de Requerimiento ya autorizados por la legislación vigente, los que no sufren modificación alguna*. Y por último, que la certificación de la firma digital se extenderá en un Folio de Actuación Digital en el que se expresarán los requisitos ya previstos por la legislación local en el art. 173 del Decreto Ley 9020, debiendo contener el documento digital la firma digital del notario interviniente, además de la firma digital del o los requirentes. La presente reglamentación por indicación de su art. 2° será aplicada a toda intervención realizada en el ejercicio de las funciones notariales de conformidad con la Ley 9020 de la Provincia de Buenos Aires, aplicada a un documento en soporte digital; teniendo como requisitos generales de validez (art. 3°) de las actuaciones notariales en soportes digitales: a) La utilización de la *Plataforma de Gestión Documental Digital* desarrollada por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires; b) *la aplicación de la firma digital* gestionada ante el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires en su calidad de Autoridad de Registro de Firma Digital en la República Argentina, o la que éste admita como habilitada para tal fin; y c) La utilización del *Folio de Actuación Digital* creado por este reglamento. Es decir, que la utilización de Plataforma Digital no es solamente una herramienta, sino el *medio idóneo* que brinda el Colegio, que a su vez hace a la validez del documento notarial electrónico.

## G. BIBLIOGRAFÍA

A.J. León (2006), "La salvaguarda de los archivos digitales en la sociedad de la información", Readlyc: <https://www.redalyc.org>.

Alterini, Atilio Aníbal, *Teoría General de los Contratos*, Editorial Abeledo Perrot. Código Civil y Comercial de la Nación. Aprobado por Ley 26.994. Promulgado según decreto 1795/2014.

- Bender, Agustín, "El correo electrónico como prueba en la Jurisprudencia y en el Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación".
- Cabuli, Ezequiel, "Las nuevas tecnologías en el Proyecto de Código", *Sup. Doctrina Judicial Procesal* 2013 (marzo), 01/03/2013.
- Calabresse, Valeria, *Noticias del Consejo Federal del Notariado Argentino* N° 66 (dic. 2018), p. 36 y ss.
- Clusellas, Eduardo G. (Coord.), *Código Civil y Comercial. Comentado, anotado y concordado*, Fundación Editora Notarial y Editorial Astrea, 2015.
- Di Castelnuovo, Franco y Falbo, Santiago, "De la función notarial, las nuevas tecnologías y las actuaciones notariales en soporte digital", trabajo presentado en la 33 Jornada Notarial Argentina, Bariloche, 2018.
- Gómez, Mauricio, "Redes Libres: Descentralización y Federación. Corporativos [US]". [https://medium.com/@mauricio\\_gomezg/redes-libresdescentralizaci%C3%B3n-y-federaci%C3%B3n-56c666ebf1c1](https://medium.com/@mauricio_gomezg/redes-libresdescentralizaci%C3%B3n-y-federaci%C3%B3n-56c666ebf1c1).
- Grover Dorado, John (h), "Los contratos electrónicos de consumo en el Derecho Argentino", 26 de octubre de 2016. Sistema Argentino de Información Jurídica. Id SAIJ: DACF160582<http://www.saij.gob.ar/john-grover-dorado-contratos-electronicosconsumo-derecho-argentino-dacf160582-2016-10-26/123456789-0abc-defg285061fcanirtcod?&o=0&f=Total%7CFecha/2016/10%7CEstado%20de%20Vigencia%5B5%2C1%5D%7CTema/Derecho%20civil%5B3%2C1%5D%7COrga>
- Kaplan, Andreas y Haenlein, Michael, "Siri, Siri, in my hand: Who's the fairest in the land? On the interpretations, illustrations, and implications of artificial intelligence". Disponible en: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0007681318301393> (última visita 01/09/2019).
- Legeren Molina, Antonio, "Los contratos inteligentes en España", *Revista de Derecho Civil*, Vol. V, N° 2, 2018. <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/320>.
- Martí, Diego (Dir.), *Revista del Notariado* del Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. <http://www.revistanotariado.org.ar/2015/06/historia-del-colegio-de-escribanos-de-la-ciudad-de-buenosaires-capitulos-3-4-y-5/>.
- Preukschat, Alex, "Guía simple para entender la diferencia entre creyentes de 'block-chain' y DLT". Diario "El País", Sección "Retina". [https://retina.elpais.com/retina/2018/10/10/innovacion/1539182096\\_434021.html](https://retina.elpais.com/retina/2018/10/10/innovacion/1539182096_434021.html).
- Rodríguez Adrados, Antonio, "Principios notariales. El principio de intermediación", *Revista Notario del Siglo XXI*, N°10, nov.-dic. 2006, <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-10/2705-principios-notarialesel-principio-de-intermediacion-0-020750132408691693>.
- Schmidt, Walter César y Cosola, Sebastián Justo, "Coexistencia de dos mundos: el impacto del mundo digital en el ordenamiento jurídico", trabajo presentado en la 33 Jornada Notarial Argentina, Bariloche, 2018.

Stark, Josh en "*Making sense of blockchain smart contracts*". Disponible en: <https://www.coindesk.com/making-sense-smart-contracts>.

Szabo, Nick, "*Smart contracts: Formalizing and securing relationships on public networks*", *First Monday*, Volume 2, Number 9 - 1 septiembre de 1997. <https://ojphi.org/ojs/index.php/fm/article/view/548/469>.

Tur Faúndez, Carlos, *Smart contract. Análisis jurídico*, Editorial Reus, Madrid, 2018.

Villalba, Jorge Fabián, "Escribanos y Blockchain. Partes esenciales del nuevo mundo notarial", trabajo presentado en la 33 Jornada Notarial Argentina, realizada en Bariloche del 20 al 22 de septiembre de 2018, p. 15. Disponible en: <http://www.cfna.org.ar/noticias-2018/xxxiii-jornada-notarial-argentina-2018-trabajospresentados/>

LA INSCRIPCIÓN DE  
LA DECLARATORIA DE  
HEREDEROS Y  
LA PARTICIÓN\*

MARÍA DEL ROSARIO LLORENS ROCHA  
ADRIANA ROSANA MINNITI

SUMARIO: - Ponencia. - Introducción. - Finalización de la comunidad hereditaria. - Efectos de la inscripción de la declaratoria de herederos. - Aplicación temporal de la reforma propuesta. - Conclusión. - Bibliografía.

\* Accésit Tema 2, "Partición privada de la indivisión hereditaria y postcomunitaria. Validez del título de adjudicación de inmueble y transmisión por compensación o colación".

*"Al enemigo se lo conoce en la batalla,  
al amigo en la desgracia y al pariente en las sucesiones"*

*(Dicho popular español, cit. Jorge O. Azpiri  
en "Derecho Sucesorio", Editorial Hammurabi).*

### PONENCIA

1. La indivisión hereditaria solo concluye con el acto partitivo.

2. La partición es el acto jurídico por el cual los copartícipes materializan la porción ideal que les corresponde en el todo -universalidad- transformándola en bienes concretos sobre los que se tendrá un derecho exclusivo. Su efecto es declarativo y recibe los bienes del causahabiente directamente.

3. La partición la podemos clasificar o categorizar: a) en especie o en dinero; b) si es total o parcial; c) si es provisional o definitiva; y d) si es privada -extrajudicial- o judicial.

4. La partición judicial es aquella que está sujeta al control y aprobación judicial. Implica cumplir una serie de procedimientos que se generan en la necesidad de brindar seguridad a los intereses de la persona incapaz, con capacidad restringida, del ausente, del disconforme o de terceros.

5. La partición privada la realizan los comuneros sin intervención judicial debiendo estar los herederos de acuerdo, por unanimidad, estar presentes y ser mayores de edad y capaces.

6. La denominada "partición mixta" es aquella que se concreta mediante el convenio presentado al juez de la sucesión para su homologación. El CCyC no la contempla, porque se basaba en el art. 1184 inc. 2 del Código velezano que no fue incluida en el art. 1017 del CCyC.

7. La partición formalizada en instrumento particular es válida siempre que no tenga por objeto bienes inmuebles, toda vez que por aplicación del art. 1017 del CCyC, si la partición incluye un bien inmueble, se requiere la forma de escritura pública.

8. La partición privada notarial, si tuviera por objeto bienes inmuebles, solo produce efectos frente a terceros por medio de su inscripción registral. También puede complementarse su inscripción con otra escritura donde se cumplan los requisitos del tracto abreviado (art. 16 inc. c de la Ley 17.801), o bien se presentará en el proceso sucesorio, donde cumplidos dichos requisitos se libraré oficio y testimonio a los fines de su inscripción el registro que corresponda según la naturaleza del bien.

9. Es recomendación que el escribano, al autorizar la escritura de otorgamiento del contrato de partición, incluya en su contenido cláusulas que confirmen la eficacia del acto otorgado por las partes, tales como la renuncia a las acciones de colación y reducción, y que confiera al título autosuficiencia,

redactado en forma expresa y clara, de manera que se baste a sí mismo, sin necesidad de analizar otra documentación o constancias judiciales.

10. La partición de bienes inmuebles realizada en instrumento particular o acta en el expediente no tiene eficacia por incumplir la exigencia de forma en su otorgamiento, y sólo produce el efecto de obligar a otorgar la escritura pública.

11. La partición puede realizarse desde el fallecimiento del causante. Si es con anterioridad a la declaratoria de herederos o aprobación del testamento, su eficacia quedará sujeta a que los partícipes sean los herederos declarados y sus cesionarios en su caso, y a la determinación del pasivo.

12. La inscripción de la declaratoria hace público frente a terceros la condición de tal de quienes revisten la condición de herederos de aquél que figura como titular registral de un bien.

13. Las disposiciones técnicas del Registro de la Propiedad de la provincia de Buenos Aires, al imponer la inscripción de fracciones a nombre de cada heredero y no inscribiendo las cesiones de derechos luego de inscripta la declaratoria de herederos le otorga efecto partitivo y el tratamiento de un verdadero condominio entre coherederos.

14. Se torna necesario adecuar, modificar e incorporar nuevas disposiciones técnico-registrales, en concordancia con la ley de fondo, conforme ya lo hizo el Registro de la Ciudad de Buenos Aires al dictar la Disposición 7/2016, en el sentido de que, cuando se presenten a registración documentos que contengan declaratorias de herederos o testamentos sin que exista partición, sólo se tomará razón de los datos personales en relación con los sucesores y -en su caso- cónyuge supérstite, sin consignarse proporción alguna, sin tomar en cuenta la fecha de fallecimiento del causante ni la fecha del dictado de declaratoria de herederos.

15. Cuando se enajena la totalidad de un inmueble integrante del acervo sucesorio, el acto dispositivo importa en sí un acto liquidatorio. En cambio, si sólo se enajena o grava una parte indivisa, necesariamente se ha de requerir el otorgamiento de la partición. O en defecto de ello, deberán cederse los derechos del coheredero disponente y finalmente inscribir una partición, para consolidar la adquisición del dominio.

16. Proponemos que la reforma registral contemple que, inscripta la declaratoria de herederos o auto aprobatorio del testamento a los efectos publicitarios, será admisible la cesión de los derechos y acciones hereditarios, onerosa



o gratuita, sobre bien determinado o genérica, la que podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

17. La constitución del condominio entre los herederos exige una concreta y expresa voluntad de mantener los bienes relictos en ese carácter, la que no puede ser inferida del solo hecho de inscribir la declaratoria dictada a su favor.

18. Proponemos que el Registro de la Propiedad Inmueble dicte una disposición técnico-registral que establezca que cuando se pretenda inscribir una partición, ya sea por consignarse las porciones indivisas que corresponde a cada heredero generando así un condominio, o bien adjudicando el inmueble a uno o más coherederos en forma exclusiva, necesitará otorgarse un acto partitivo formalizado en escritura pública.

19. Para los fallecidos con anterioridad a agosto 2015, en aquellos casos en los que no se inició el juicio sucesorio o en los cuales estando iniciado el sucesorio no se hubiera dictado o bien no se hubiera inscripto la declaratoria de herederos y cuando el último acto registral es la declaratoria de herederos inscripta en la forma establecida por la DTR 3/1992, es decir, consignando en quebrados las partes de cada heredero, será necesario el otorgamiento de la escritura pública de partición.

20. La nueva normativa no será aplicable en aquellos casos en que simultáneamente o luego de la inscripción de la declaratoria de herederos sin un acto partitivo expreso, se hubiera transmitido o constituido un derecho real sobre parte indivisa, pues tales derechos se han consolidado cuando válidamente fueron registrados y calificados con eficacia partitiva y constitutiva de dominio u otro derecho real, no resultando alcanzados por la nueva ley (art. 7 del CCyC). Se le dará el mismo tratamiento que hasta ahora, porque los derechos se consolidaron estando vigente la ley anterior. Es decir, no se requerirá una partición *a posteriori* para realizar nuevos actos.

21. Se reafirma la incumbencia de los notarios como profesionales del derecho a cargo de una función pública para intervenir en los actos partitivos de los sucesores del causante.

## INTRODUCCIÓN

El fallecimiento de una persona produce la transmisión de los bienes a sus herederos, sean legítimos o no, llamados por la ley o por la voluntad del testador, generando una comunidad de bienes entre los mismos.

Indagamos cuándo finaliza dicha comunidad, qué consecuencias produce y cuál es la forma elegida por el legislador para ello.

Es costumbre en nuestra provincia que, en lugar de realizarse todo el proceso de partición en las sucesiones formando e inscribiendo las hijuelas de cada heredero, se inscriba la declaratoria de herederos o auto aprobatorio del testamento y dicho testimonio inscripto circule como título del bien inmueble, dando a esa inscripción el efecto de partición. Esto por aplicación de las normas técnico registrales.

Nos preguntamos sobre la validez de esos títulos, su eficacia, su adecuación al Código Civil y Comercial de la Nación y cuáles son las consecuencias de ésta práctica.

Nos concentramos también en la necesidad de una reforma de las normas registrales de la provincia de Buenos Aires y, en su caso, cómo sería su aplicación temporal de acuerdo al estadio en que se encuentre el proceso sucesorio, es decir, si hay o no derechos constitucionalmente protegidos que se hayan consolidado en cabeza del sucesor.

Para ello se hizo un estudio pormenorizado de las situaciones fácticas, las normas jurídicas, los casos jurisprudenciales y la doctrina.

### FINALIZACIÓN DE LA COMUNIDAD HEREDITARIA

El fallecimiento de una persona humana produce la transmisión de los derechos a sus sucesores, ya sea a los llamados por la ley o por voluntad del testador (art. 2277 CCyC). Se transmite una universalidad jurídica creando sobre los bienes transmitidos una indivisión hereditaria que únicamente cesa con la partición. Los herederos tienen todos los derechos y acciones del causante de manera indivisa. El objeto de la comunidad hereditaria es una universalidad jurídica (art. 2280 CCyC). Por ello, mientras no se efectúe la partición los herederos no son titulares de derecho exclusivo alguno sobre ninguno de los bienes que componen la universalidad, ni sobre parte indivisa de los mismos, sino que poseen una cuota parte ideal sobre la masa, sobre la universalidad de los bienes que se encuentren en estado de indivisión (arts. 2323 y sigtes. CCyC). Dicha vocación a una porción de la herencia los legitima a reclamar la partición (art. 2364 CCyC) y convertirla en bienes o partes indivisas de los mismos formando una vez llevada a cabo la partición un condominio de cosas o bien comenzar a ser desde la partición los propietarios de sumas de dinero.

En efecto, el art. 2363 del CCyC establece que sólo la aprobación judicial de la partición causa el cese de la vigencia de la comunidad hereditaria.

La partición materializa los derechos del heredero en uno o varios bienes determinados o parte indivisa o en dinero, poniendo fin al proceso sucesorio del causante. La porción ideal en la totalidad del acervo hereditario se materializa en bienes concretos sobre los cuales el heredero tendrá un derecho exclusivo. Es declarativa de los derechos del heredero, que recibirá los bienes directamente del causante con efecto retroactivo al momento de su muerte.

La partición puede realizarse en especie o en dinero. El principio general es que la partición debe realizarse en especie y no en dinero (art. 2374 CCyC). Este principio cede cuando es material o jurídicamente imposible, o cuando la división convierte en antieconómico el aprovechamiento (art. 228 CCyC), o cuando es menester vender bienes para concretar el pago de deudas y cargas, o si los herederos así lo deciden.

Puede ser total o parcial, según involucre a todo el acervo hereditario o parte de él quedando subsistente la indivisión respecto de otros bienes (art. 2367 CCyC). Este supuesto puede darse cuando hay bienes sujetos a indivisión, porque la división es antieconómica o porque así lo deciden los herederos (arts. 2330 a 2333, 2375 CCyC).

Según quién decide la partición y cómo se instrumente, el Código establece los modos básicos de partición: privada -extrajudicial-, judicial estrictamente o mixta.

La privada -extrajudicial- la realizan los comuneros sin intervención judicial. Requiere para poder instrumentarse que todos los herederos estén de acuerdo en su otorgamiento, que se celebre en forma unánime, que estén todos presentes, y que sean mayores y capaces (art. 2369 CCyC).

En cambio, la partición judicial es aquella que está sujeta al control y aprobación judicial ya sea para brindar seguridad jurídica por existir herederos menores, ausentes, incapaces o con capacidad restringida o en el caso de herederos disconformes o ante la oposición de acreedores (art. 2371 CCyC). Se lleva a cabo cumpliendo las solemnidades que establece la norma procesal, estos es, en una primera instancia las tareas de inventario y avalúo por medio de los peritos designados al efecto, para luego pasar a la partición y adjudicación propiamente dicha formándose la cuenta particionaria la que deberá ser aprobada por el Juez (arts. 2341 y ss., 2377 a 2381 CCyC; arts. 751 a 767 del CPCC).

La denominada "partición mixta" es aquella que se concreta cuando los herederos, ya sea en acta labrada durante audiencia en el proceso sucesorio o

bien presentando un acuerdo firmado extrajudicialmente, convienen la forma de partir, asignándose las hijuelas particionarias, y requieren del juez su homologación. O también en el supuesto de que el partidor, sea ascendiente, tutor o curador de los herederos menores o incapaces, procede a efectuar la partición presentándola al Juez para su aprobación suprimiendo alguno de los pasos de la partición judicial que considere innecesarios<sup>1</sup>.

Si bien el CCyC no la contempla expresamente, adherimos a la postura doctrinaria que entiende que es viable esta práctica en razón de la libertad de formas prevista para la partición privada y por razones prácticas de economía procesal de costos y costas, siempre que no se involucren bienes inmuebles<sup>2</sup>.

En efecto, el art. 2369 del CCyC establece que "puede hacerse en la forma y por el acto que por unanimidad juzguen convenientes".

Dicha partición se hará en instrumento particular con firmas certificadas o ratificando las firmas por acta en el sucesorio, o en forma privada notarial desde el fallecimiento del causante, sin necesidad de esperar el dictado de la declaratoria de herederos o auto aprobatorio del testamento. También es válido el acuerdo partitivo que realizan los herederos con asistencia letrada en audiencia ante el Juez por medio de acta labrada por secretaría.

En el supuesto de la partición privada notarial, si tuviera por objeto bienes inmuebles, para que tenga efectos frente a terceros por medio de su inscripción registral, debe complementarse con otra escritura donde se cumplan los requisitos del tracto abreviado (art. 16 inc. c de la Ley 17.801) en cuyo caso no será menester presentar dicho acuerdo en el proceso sucesorio. O bien se presentará en el proceso sucesorio, donde cumplidos dichos requisitos, se librára oficio y testimonio a los fines de su inscripción en el registro. El requisito de cumplimentar el trámite sucesorio con el dictado de la declaratoria de herederos y orden de inscripción de dicha declaratoria respecto de los bienes que integran el acuerdo partitivo es ineludible.

---

1 Mihura de Estrada, Bernardo, Pano, Santiago Joaquín E., "La inscripción de la declaratoria de herederos, del testamento y la partición. Su justa medida", Revista del Notariado 933 (jul.-sep. 2018).

2 Conf. Cám. Civ. Com. Mar del Plata, Sala III, en autos "Bolletta Juan y Navarro de Bolletta Juana s/ suc. ab intestato", 25/03/2019, registrada bajo el N° 107, folio 256/258; Goyena Copello, Héctor R., *Curso de Procedimiento Sucesorio*, Thomson Reuters La Ley, 10° edición, Buenos Aires, 2015, p. 304.

De realizarse con anterioridad a la declaratoria de herederos o aprobación del testamento su eficacia quedará sujeta a que los partícipes del acuerdo partitivo sean los herederos declarados y sus cesionarios en su caso, y la determinación del pasivo<sup>3</sup>.

La llamada partición mixta tiene la limitación de los bienes objeto de la misma. En efecto, podrá presentarse el acuerdo al juez mediante instrumento particular con patrocinio letrado o labrarse acta en audiencia, siempre que no tenga por objeto partir bienes inmuebles, en cuyo caso deberá ineludiblemente efectuarse por escritura pública<sup>4</sup>.

Ello es así por cuanto el art. 1017 CCyC determina que deben ser otorgados por escritura pública todos los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. El acuerdo partitivo integra la categoría de contrato conforme el art. 957 CCyC. La partición que se completa con intervención del Juez por falta de acuerdo no entra en esta categoría.

El nuevo Código no establece la excepción contemplada por el art. 1184 inc. 2 del Código velezano que admitía la presentación de acuerdo privado ante el juez del sucesorio para la partición de herencia<sup>5</sup>.

Por ello, si bien, la partición es declarativa y no traslativa de derechos, y cada heredero adjudicatario sucede sólo e inmediatamente al causante en los bienes que se le adjudican (por estar comprendidos en su hijuela o por licitación) recién con la formalización de la partición el heredero adquiere el dominio del inmueble que se le adjudica y es en ese momento cuando se transmite el derecho real de dominio (art. 2403 CCyC).

Por ende, necesariamente deberá cumplir con la formalidad de la escritura pública.

En otras palabras, el art. 1017, inciso "a", es terminante al imponer la escritura pública como forma de transmisión de derechos reales sobre inmuebles. De no cumplirse tal recaudo, puede realizarse en sede judicial, como en el caso de desacuerdo de un heredero (art. 2371 del CCyC), pero en instrumento públi-

---

3 Conf. Lamber, Néstor Daniel, "El título de adjudicación de inmueble por partición privada de la indivisión hereditaria y poscomunitaria", *Revista del Notariado* 927 (ene.-mar. 2017).

4 Conf. Clusellas, Eduardo Gabriel, coordinador, *Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado*, Tomo 8, Astrea y FEN Editora Notarial, Buenos Aires, 2015, p. 93.

5 Conf. Rivera, Julio César y Medina Graciela, directores, *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, Thomson Reuters La ley, Buenos Aires, 2014, Tomo III, p. 536.

co de esa especie, y no con la mera presentación de instrumento particular en el expediente, como permitía el antiguo art. 1184, inc. 2<sup>o</sup>.

Cuando el art. 2369 CCyC se refiere "a la forma y *por el acto que por unanimidad juzguen convenientes*" la palabra forma no es utilizada refiriéndose a alguno de los medios de exteriorización de la voluntad, sino que -salvo los casos contemplados en el art. 2371 CCyC (copartícipes incapaces, con capacidad restringida o ausentes, oposición de terceros con interés legítimo o falta de acuerdo entre los copartícipes)<sup>7</sup>- no resulta forzosa la partición judicial. En otros términos, se refiere a que los coherederos pueden partir dentro de la más absoluta libertad de contratar (arts. 957 y 958 CCyC).

Si el legislador no repitió el texto del art. 1184 inciso 2° del Código Veleziano que contemplaba la partición "mixta" como excepción a la forma escrituraria para la transmisión de inmuebles es, precisamente, que su intención fue excluir la posibilidad de transmitir derechos reales sobre inmuebles por otro medio que no sea la escritura pública.

Así, de conformidad con lo dispuesto por los arts. 1017 y 1018 CCyC, si la partición de bienes inmuebles se realizó por instrumento particular o acta en el expediente -instrumento público, pero no escritura pública-, el acto no va a cumplir con sus efectos propios por incumplir la exigencia de forma en su otorgamiento, y sólo producirá el efecto de obligar a otorgar la escritura pública.

En este sentido en la 39 Jornada Notarial Bonaerense (Mar del Plata, 2015) se concluyó que el principio general de libertad de formas admitida por el art. 2369 del CCyC, cede ante la existencia de normativa específica. En materia de derechos reales inmobiliarios es el art. 1017, inc. a, del CCyC la norma que establece la exigencia de la escritura. Por lo tanto, siempre que de la partición de comunidad hereditaria resulte la adjudicación de derechos reales sobre inmuebles y el acto no se otorgue en instrumento público en sede judicial, la forma deberá ser la escritura pública.

En un reciente fallo, contrariando la normativa de fondo, y confundiendo el contenido del acto particionario con la forma de instrumentación de la trans-

---

6 Urbaneja, Marcelo Eduardo, "Innovaciones del Código respecto de instrumentos públicos y privados, Forma de la partición privada de la Comunidad Hereditaria", Jornada de Derecho Civil Universidad Nacional de La Plata, 2017; Mariani de Vidal y Abella, *Derechos reales en el Código Civil y Comercial*, Tomo I, 1° edición, Zavallía, Buenos Aires, p. 223 y ss.

7 Urbaneja, Marcelo Eduardo, "Formas de la partición de las comunidades", *Revista del Notariado* 934 (oct.- dic. 2018), julio, 2019.

misión del derecho real, se ha admitido como posible que la partición no sólo tenga por objeto bienes inmuebles sino también "que la cónyuge y los hijos del causante incluyan, bajo la forma de una partición, además de la declaración distributiva, la donación de la nuda propiedad de la parte proporcional de un inmueble que le corresponde a la esposa como socia de la sociedad conyugal, quedándose ella con el usufructo de todo el bien. Se trata de un negocio mixto, por el que se distribuyen derechos o bienes que exceden estrictamente el acto de asignación que comparte la partición"<sup>8</sup>.

El acto vale como acuerdo partitivo en cuanto a los herederos que lo celebran, pero es ineficaz como acto transmisivo, extintivo y/o constitutivo de derechos reales sobre inmuebles.

Para fundar su decisión, los sentenciantes afirman: "De esta manera, cada cual dispone de lo suyo como quiere de la más absoluta libertad de contratar. Habiendo conformidad, todo es admitido, porque el fin del acto es hacer a cada uno dueño exclusivo de lo que se adjudica. Esto es reafirmado con el nuevo Código Civil y Comercial que ha tomado partida por la flexibilidad y amplitud para decidir en la materia".

Llevando al extremo esta afirmación, darle validez a lo decidido por la Cámara, implicaría que como toda compraventa inmobiliaria significa que cada parte dispone de lo suyo, puede instrumentarse como quieren. Un absurdo.

Por su parte, también citan a la Dra. Areán en el *Código...* (Bueres y Highton, Tomo 6-A). Tampoco es fundante de la incorrecta decisión la opinión de la Dra. Areán, ya que los fallos que cita en la obra confunden la partición como negocio jurídico y la forma de instrumentar los actos jurídicos que versan sobre la transmisión, extinción, constitución y/o modificación de derechos reales sobre inmuebles, que tanto en el código velezano como en el CCyC exigen a la escritura pública como forma de instrumentación de tales contratos.

Ninguna sentencia puede modificar el código de fondo, ni la interpretación de los alcances de un contrato pueden derogar la normativa vigente.

El art. 1017 inc. a) y el 1018 del CCyC así lo establecen. Decidir lo contrario implicaría por ejemplo que en un juicio en el que se demande la escrituración de

---

8 Cám. Civ. Com. Morón, Sala III, autos "Maisterrena, Juan Antonio s/ sucesión *ab intestato*", causa 32238, l 21/05/19, mesa de entradas virtual de [www.scba.gov.ar](http://www.scba.gov.ar). El expediente se encuentra en trámite en el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 4 del Departamento Judicial de Morón.

una compraventa inmobiliaria, la celebración de un acuerdo transaccional en el expediente constituiría el título del dominio con vocación registral. Un dislate.

En el caso citado el acervo hereditario se componía de dos inmuebles de carácter ganancial. La cónyuge y los dos hijos convinieron que la cónyuge "adjudica el 50 %" de un inmueble a uno de sus hijos y del otro inmueble al otro. Un hermano "adjudica a su hermana... el 25 % que recibió por orden de inscripción de fojas...", y la hermana "adjudica a su hermano... el 25 % del inmueble cuya orden de inscripción se solicita en forma conjunta con el presente". Por otro lado, la hija mujer "en contraprestación le adjudica a su madre" el uso y goce en carácter de usufructo vitalicio y gratuito del ciento por ciento del inmueble que se adjudicó.

De la forma en que fue redactado el convenio lo que se desprende es que no se trata de una partición lisa y llana, sino que se trata de un negocio mixto, tal como dice la Alzada. El mismo contiene, además de la distribución de los bienes inmuebles, una donación de la madre a favor de los hijos (o a lo sumo podrá interpretarse como una cesión de sus derechos derivados de la liquidación de la comunidad) y una constitución de derecho real de usufructo sobre un bien inmueble.

Si bien aceptamos la posibilidad de la llamada partición mixta, es decir, la presentación de acuerdo para ser homologado judicialmente, ello lo será en tanto y en cuanto se limite a la distribución de los bienes que no sean inmuebles y siempre en sentido declarativo no involucrando negocios para los cuales el legislador estableció la forma de la escritura pública (art. 1017 CCyC), como lo es la donación, la cesión de derechos derivados de la comunidad entre cónyuges y la constitución de un nuevo derecho real. En otros términos, es cierto que se trata de un negocio mixto, pero al tener por objeto además de la adjudicación en propiedad de los bienes del sucesorio, la celebración de una donación o cesión y la constitución del derecho real de usufructo, se requerirá inexorablemente la instrumentación en escritura pública.

En efecto, el derecho real de usufructo sobre bien inmueble no contempla otra forma de instrumentación que no sea la prescrita en el Código de fondo, motivo por el cual la adjudicación del usufructo sobre inmueble sin instrumentarse en escritura pública excede el marco del convenio de partición presentado en el expediente<sup>9</sup>. En este sentido, el art. 2133 del CCyC prohíbe que los jueces de oficio puedan constituir usufructo, pero ello no impide que los herederos -llegado el momento de la partición de bienes- puedan convenir una división bajo

---

9 Cám. Civ. Com. San Martín, Sala III, 69379 I-92/15 I 07/05/2015, "Ramadori Américo Antonio S/Sucesión *ab intestato*", Juba Sumario B3651958.



esta modalidad, pero en tal caso, el usufructo es convencional y la formalidad exigida para su constitución es la escritura<sup>10</sup>.

Así, entendemos que el convenio celebrado entre los herederos y homologado judicialmente por el cual se constituyan derechos reales o involucre negocios que deben ser formalizados por escritura, no producirá sus efectos propios y no tendrá vocación registral sino que sólo generará para los otorgantes del acto la obligación de otorgar la escritura pública a fin de instrumentarlo en debida forma.

Es válido como negocio jurídico entre ellos, obligándolos al otorgamiento de escritura pública, la que una vez otorgada e inscripta lo hará oponible a terceros.

Otra consecuencia derivada de la libertad de formas previstas en el citado art. 2369 es que cada uno dispone de lo suyo como quiere, dentro de la más absoluta libertad de contratar. Por ello, todo es admitido, incluso la adjudicación de lotes desiguales sin compensación, porque el fin del acto es hacer a cada uno dueño exclusivo de lo que se le adjudica. Así, no deberá entenderse que hay cesión de derechos hereditarios cuando se adjudica un inmueble a un único heredero<sup>11</sup>.

Es recomendación que el escribano, al autorizar la escritura de otorgamiento del contrato de partición, incluya en su contenido cláusulas que confirmen la eficacia del acto otorgado por las partes, tales como la renuncia a las acciones de colación y reducción, la declaración de completitud de la legítima y que nada se adeudan por ese motivo ni a causa de los gastos necesarios para la partición. De tal modo de conferir al título autosuficiencia, bastándose a sí mismo para que su interpretación surja del mismo texto escriturario, es decir, sin necesidad de analizar otra documentación o constancias judiciales.

Ello porque la renuncia de un derecho no se presume. Y en este caso no existe prohibición a tal declaración por parte del otorgante de la escritura de partición, toda vez que ya no se trata de un acto previo al fallecimiento del causante y se celebra con los alcances del art. 958 del CCyC.

---

10 Cfr. Cám. de Apel. de Concepción del Uruguay, Sala Civil y Comercial, en autos "Von Muhlinen Misael Esteban s/ sucesión *ab intestato*", Jurisdicción: R. del Tala - Expte. N° 11017 - Año 2019, 31 de mayo de 2019 y Rivera, Julio César - Medina, Graciela, *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, T. V, La Ley, Buenos Aires, 2014, p. 719.

11 Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala D (CNCiv) (Sala D), 15/09/2015, autos "Córdoba, Segundo Pantaleón c. Castellón, Azucena del Carmen", publicado en: RCCyC 2015 (diciembre), 16/12/2015, 135 - DJ02/03/2016, 80, cita online: AR/JUR/42745/2015.

Además, esta declaración funciona a modo de barrera para evitar futuros planteos del coheredero que después de hacerse del bien y disponerlo, puede pretender modificar lo ya acordado. Así, si pretendiera revisar lo convenido previamente resultaría aplicable la doctrina de los propios actos por la cual "resulta inadmisibles ponerse en contradicción con actos propios anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces"<sup>12</sup>. Es el "non venire contra factum proprium".

Moisset de Espanés explica que una institución similar aparece en el "common law": el "stoppel" que se erige como una (...) barrera o freno ("stop") a las pretensiones de quien reclama algo en abierta contraposición con lo que anteriormente había aceptado. El *stoppel*, inspirado en la buena fe y confianza recíprocas, evita que este sujeto saque provecho de sus propias contradicciones en perjuicio de otro. Y otorga seguridad jurídica a la transmisión dominial sucesiva. Y además, confirma que esa fue su voluntad expresamente receptada en escritura pública, la que no podrá luego cuestionar<sup>13</sup>.

En efecto, se ha sostenido que "la firma de un acuerdo extrajudicial de partición que luego es presentado para su homologación judicial no importa una renuncia tácita a colacionar, pues para que ella se configure debe mediar conocimiento de la donación colacionable"<sup>14</sup>.

De allí que sea necesario incluir en el texto escriturario la cláusula de la renuncia a las acciones.

En efecto, "los requisitos a tener en cuenta para hacer lugar a una demanda de colación son pocos y claros: donación entre vivos hecha a un heredero forzoso y que no haya dispensa expresa de la obligación de colacionar (arts. 3476 y 3484 CC), carga -esta última- que se encuentra en cabeza de la parte demandada"<sup>15</sup>.

En el Código vigente los elementos de la colación siguen siendo los mismos: pluralidad de herederos, la reconstrucción del patrimonio hereditario integrándolo con los valores dados en vida por el causante, la imputación tendiente

---

12 SCBA LP B 51429 RSD-202-18 S 22/08/2018 Juez Pettigiani (SD), Carátula: "Industrias Atlantic S.A. contra Municipalidad de General Pueyrredón. Demanda contencioso administrativa", Sumario Juba B5053795, entre muchos otros.

13 Moisset de Espanés, Luis, "La teoría de los propios actos y la doctrina y jurisprudencia nacionales", La Ley, 198A - A - 152 y Bol. Fac. de Der. y C. Sociales de Córdoba, años XLVI-XLVII, 1982-1983, p. 223.

14 CNCiv., sala A, "S. J. L. y otro c. S. A. D.", 23/8/2007, La Ley Online.

15 SCBA, en autos "Camuyrano, Mario y otra contra Camuyrano, Patricia y otros", JUBA, LP C 117312 S 19/10/2011.

a asignar los valores a la parte del obligado a colacionar y la ausencia de dispensa (art. 2385 CCyC)<sup>16</sup>.

### EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DE LA DECLARATORIA DE HEREDEROS

La mayoría de la jurisprudencia y la doctrina con anterioridad a la vigencia del Código Civil y Comercial sostenía que la inscripción de la declaratoria de herederos no hacía cesar la indivisión hereditaria, no era un acto de partición, postura que ha quedado plasmada en el nuevo ordenamiento legal.

La mera inscripción de la declaratoria en el Registro de la Propiedad no implica adjudicación de los inmuebles en condominio, sino simplemente exteriorización de la indivisión -hereditaria o postcomunitaria, en su caso, publicidad y medio de oponibilidad de ella a terceros<sup>17</sup>.

Así lo había entendido la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires<sup>18</sup> y lo sigue sosteniendo al decidir que "el fuero de atracción del juicio sucesorio sólo se extingue con la partición de los bienes que componen el acervo hereditario; la inscripción de la declaratoria de herederos o del testamento en el Registro de la Propiedad, deja subsistente el estado de indivisión"<sup>19</sup>.

Por tanto, la inscripción de la declaratoria no tiene, en principio, más efecto que el de hacer público frente a terceros quienes revisten la condición de herederos de quien figura como titular registral de un bien sin llegar -la sola inscripción- a constituir ni una partición ni un condominio entre los mismos<sup>20</sup>. Así se concluyó también en las II Jornadas Mendocinas de Derechos Civil de 1991 es-

---

16 Clusellas, Eduardo Gabriel, coordinador, *Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado*, Tomo 8, Astrea- FEN Editora Notarial, Buenos Aires, 2015, p. 172.

17 Conf CNCiv., Sala C, del 6/8/74 "Aubone c/ Aubone", JA 27-215 y su nota: "Indivisión postcomunitaria y comunidad hereditaria: su coexistencia e implicancias". En el mismo sentido, CNaCiv. SALA "F" - R 388.434 - 20/02/2004, Autos "Labayru, José María C/ Reg. Prop. Inmueble Exp. Adm. 392/03" (Expte. N° 97.537/03).

18 SCBA, B 72543 I 21/05/2014 en autos "Fisco de la Provincia de Buenos Aires c/Fernández, José Manuel s/Apremio. Conflicto de competencia art. 7 inc. 1º, Ley 12.008", Juba sumario B4001865; SCBA LP Rc 116854 I 19/12/2012, en autos "Banco de la provincia de Buenos Aires c/ Puzzo, Armida Dominga y otro s/ Sumario de pesos", Juba sumario B38520.

19 SCBA LP Rc 123092 I 08/05/2019, Carátula: "Verón, David Jorge c/ Olivera, Ángela Yolanda y otros s/ Daños y perjuicios", Juba Sumario B35930, entre otros.

20 Cám. 1º Civ. Com. Mar del Plata, Sala III, 160157 141 S 23/08/2016 en autos "Calzoni, Juan Carlos c/ Penino, Laura s/División de condominio", Juba sumario B5049860.

tableciéndose que la inscripción de la declaratoria no pone fin a la comunidad hereditaria ni implica adjudicación de los bienes en condominio, excluyéndose la procedencia de la acción de división de condominio para hacer cesar la indivisión hereditaria, sino que procede la acción de partición.

Ahora bien, en nuestra provincia, la Disposición Técnico Registral 3/1992 dispuso que las solicitudes de registración de transmisiones por causa de muerte, en el caso de haber pluralidad de titulares, deberán consignar las proporciones en números fraccionarios. Tal dato podrá ser aportado por los letrados autorizados para el diligenciamiento bajo su responsabilidad profesional.

Asimismo, por la Disposición Técnico Registral 7/1978 se derogó el art. 5 de la Disposición Técnico Registral sin número del 15 de mayo de 1937 que disponía que no se admitían inscripciones de escrituras de venta de acciones y derechos que no tenga la orden judicial correspondiente, una vez inscripta la declaratoria de herederos, correspondiendo fuera de ese caso la escritura de compra de parte pro-indivisa. Ello con fundamento en que "la inscripción de cesiones de acciones y derechos hereditarios posteriores a la inscripción de las respectivas declaratorias de herederos no es coherente con la inscripción de documentos portantes de transmisiones de dominio, por parte de titulares registrales cuyas legitimaciones resultan de declaratorias de herederos inscriptas".

También la DTR 11/91 estableció que "sólo se procederá a la toma de razón de cesiones de acciones y derechos hereditarios, de fecha anterior a la inscripción de la declaratoria de herederos, no acompañada oportunamente, cuando así lo ordenare la autoridad judicial competente". Por ende, no se puede celebrar una cesión de acciones y derechos hereditarios luego de inscripta la declaratoria de herederos. Consecuentemente, la inscripción de la declaratoria de herederos con las proporciones denunciadas por el letrado que diligencia el instrumento, genera la apariencia de que el heredero es dueño de una parte indivisa, la que deberá ser transmitida por compraventa u otro contrato con eficacia real y no por cesión de derechos hereditarios pendientes de partición. Sin embargo, no existiendo acto de partición sino una mera declaración del letrado que intervino en el sucesorio, sólo es una constancia de la vocación que tiene en el mencionado acervo, la que deberá plasmarse en bienes singulares por medio de un acto partitivo.

Es decir, por un lado, de conformidad con la ley de fondo nos encontramos con que la inscripción de la declaratoria de herederos no genera condominio y no tiene efectos partitivos sino solamente de publicidad. Por otro, las disposi-

ciones técnicas del registro de la propiedad, al imponer la inscripción de fracciones a nombre de cada heredero e impedir las cesiones de derechos luego de inscripta la declaratoria de herederos obligando a realizar escrituras de compraventa, donación o permuta, claramente le da no sólo efecto partitivo sino el tratamiento de un verdadero condominio entre coherederos. Opera como un reparto automático de la herencia en partes indivisas.

Es sabido que para celebrar la partición en forma privada es menester la conformidad de todos los herederos. Sin embargo, es posible la transmisión de la parte indivisa resultante de la inscripción de la declaratoria de herederos sin conformidad de los demás herederos o gravarla con derecho real de garantía o desmembrar el dominio constituyendo un derecho real de usufructo, uso o habitación.

El condómino tiene amplias facultades respecto de su parte indivisa sobre la cosa y puede disponer libremente de la misma sin conformidad de los demás condóminos (art. 1989 CCyC). En cambio, el coheredero puede disponer de la parte que tiene en la herencia por medio de la cesión de derechos y acciones hereditarios de modo que el cesionario ocupará el lugar del heredero cedente en la comunidad y oportunamente concurrirá a la partición. La aplicación de las normas registrales mencionadas hace que el coheredero antes de la partición tenga la posibilidad de disponer de una parte indivisa sin acto partitivo como si se tratara de un condominio.

Asimismo, podría embargarse y ejecutarse la parte del heredero con independencia de los demás herederos.

En efecto, si bien, en principio, la jurisprudencia sostiene que la inscripción de la declaratoria de herederos no produce la partición, ha aceptado el embargo de la porción indivisa del heredero. Se ha dicho que "no existe impedimento legal alguno para que el juez del sucesorio disponga, tal como fuera requerido y cumpliendo con los pertinentes recaudos legales, la inscripción de la declaratoria de herederos juntamente con el embargo trabado sobre los derechos hereditarios que le corresponden a uno de los sucesores, toda vez que dicha inscripción no hace más que materializar la porción del heredero cautelado, sobre la que recae la medida (art. 765, su doct., del CPCC)"<sup>21</sup>. Claramente, al permitir el embargo de la parte indivisa inscripta a nombre del heredero, le otorga efectos partitivos a dicha inscripción. Al decir que la inscripción "materializa

---

21 Cám. Civ. Com. Quilmes, Sala I, 13283 RSI-39-11 I 06/04/2011, en autos "Díaz, Carlos Jorge s/ Sucesión *ab intestato*", Juba Sumario B2904961.

la porción del heredero" no es otra cosa que la partición de oficio por el mero hecho de la inscripción de la declaratoria.

La cesión de derechos hereditarios sobre bien determinado o parte indivisa de ellos está sujeta a que el bien sea atribuido al cedente y se rige por las reglas del contrato que corresponda (art. 2309 CCyC). De ello, se extraen las siguientes conclusiones: que no transmite derecho real porque no recae sobre una cosa sino sobre el derecho eventual a una cosa; que su eficacia (salvo conformidad de adjudicación al cedente por parte de los restantes coherederos) está condicionada a la adjudicación del bien al cedente en su hijuela; que se le aplican las reglas del contrato que más se le parezca de acuerdo a cuál fuere la contraprestación, por lo que no es ni compraventa, ni donación, ni un contrato mixto. Si se le hacen extensivas determinadas reglas es, precisamente, porque no se trata de dichos contratos, sino que tiene su propia naturaleza jurídica<sup>22</sup>.

En cambio, en la compraventa (o en su caso donación o permuta) de parte indivisa con antecedente en una inscripción de declaratoria de herederos, el comprador, tal como consignamos en las escrituras "recibe la posesión y adquiere así la propiedad y el dominio" cuando, en realidad, no hay transferencia de dominio alguno, sino un derecho eventual. No existiendo acto partitivo alguno, dicho dominio es revocable, aún cuando en tenga la apariencia de título perfecto al consignarse y redactarse como "compraventa" porque no se transmiten los bienes mismos, sino el derecho hereditario cuya extensión es variable.

En la práctica y por aplicación de la DTR antes mencionada, si la transmisión de derechos hereditarios sobre bien determinado se realiza antes de la orden de inscripción de la declaratoria de herederos, se instrumenta por una cesión de derechos hereditarios sobre bien determinado. Si es luego de la orden de inscripción, por una venta, donación o permuta, en su caso, por el sistema de tracto abreviado.

De todo ello surge a las claras el efecto partitivo que el Registro de la Propiedad otorga a la inscripción de la declaratoria de herederos. Si no fuera así, de ningún modo podría celebrar el heredero con el sólo título de la inscripción de la declaratoria un contrato de venta, permuta o donación sobre la parte indivisa de una cosa determinada.

El Dr. Borda, sobre este tópico dijo: "¿Cuándo esa indivisión de transforma en un condominio propiamente dicho? De acuerdo con una opinión que debe

---

22 Conf. Goyena Copello, Héctor R., *Tratado del derecho de sucesión*, Tomo III, Thomson Reuters La Ley, Buenos Aires, 2015, p. 615.

considerarse predominante, para que tal efecto se opere no basta con la inscripción de la declaratoria de herederos en el Registro de la Propiedad, sino que es indispensable el otorgamiento de la escritura pública (arts. 2675 y 1184 inc. 2do.)" agregando a continuación que "las circunstancias del caso pueden inducir a reconocer su existencia, sin el cumplimiento de ese requisito formal, si durante largos años los herederos se han comportado como condóminos", citando al tratar los efectos de la partición a Pothier, quien considera a la partición como un acto determinativo de las cosas en las cuales cada heredero ha sucedido al difunto, y también al hecho de estar exento de impuestos que gravan estas operaciones<sup>23</sup>.

Las mencionadas DTR han llevado a la incorrecta práctica, contraria a la ley de fondo, de celebrar compraventas, permutas o donaciones cuando corresponde instrumentar cesiones de derechos hereditarios, o bien, previamente realizar la partición de la herencia.

Por ello, se torna necesario adecuar, modificar e incorporar nuevas disposiciones técnico-registrales en concordancia con la ley de fondo, conforme ya lo hizo el Registro de la Ciudad de Buenos Aires al dictar la Disposición 7/2016. Dicha norma establece que, cuando se presenten a registración documentos que contengan declaratorias de herederos o testamentos sin que exista partición, sólo se tomará razón de los datos personales en relación con los sucesores y -en su caso- cónyuge supérstite, sin consignarse proporción alguna. Dicha Disposición viene a dejar sin efecto el art. 101 del Decreto N° 2080/80 (T.O. Dec. N° 466/99), reglamentario de la Ley N° 17.801, el cual establecía que al momento de inscribirse la declaratoria o el testamento, en caso de existir pluralidad de herederos, debía consignarse la proporción que a cada uno corresponda en la titularidad del asiento respectivo. Dicha norma en sus considerandos expresa que mantener el criterio expuesto en la norma referida, induce a suponer que la partición ya se llevó a cabo, cuando en realidad hasta tanto los copartícipes no la otorguen, solo tienen una porción ideal sobre la universalidad hereditaria. Porque una interpretación armónica de la normativa aludida permite sostener que cuando se enajena la totalidad de un inmueble integrante del acervo sucesorio, el acto dispositivo importa en sí un acto liquidatorio, sea que la adquisición fuese hecha por terceros o por alguno de los comuneros. En cambio, si sólo

---

23 Borda, Guillermo, *Tratado de Derecho Civil Sucesiones*, Tomo I, 7ma. Edición actualizada, Editorial Perrot, Buenos Aires, 1994, p. 391, con cita de fallos.

se enajena o grava una parte indivisa, necesariamente se ha de requerir el otorgamiento de la partición.

En las palabras del Dr. Juan José Guardiola: "se ha sellado la defunción de la inscripción de la declaratoria de herederos como acto partitivo"<sup>24</sup>.

Así, en nuestra propuesta, en lo sucesivo, de adecuarse las normas registrales de esta provincia de Buenos Aires, para inscribir las proporciones de la herencia formando un condominio, deberá haber algún acto voluntario efectuado por los herederos en el sucesorio.

En efecto, la constitución del condominio entre los herederos exige una concreta y expresa voluntad de mantener los bienes relictos en ese carácter, la que no puede ser inferida del solo hecho de inscribir la declaratoria dictada a su favor<sup>25</sup>.

Admitir lo contrario, crearía inseguridad jurídica al quedar sujeta a la interpretación de cada caso particular la determinación en el sentido de si ha quedado constituido o no el condominio<sup>26</sup>.

Si sólo se pretende mantener el estado de indivisión de la herencia pero dando publicidad y oponibilidad a la misma, podrán pedir únicamente la inscripción de la declaratoria de herederos, teniendo en cuenta que el art. 2368 del Código Civil y Comercial de la Nación establece la imprescriptibilidad de la acción de partición de herencia. Es decir, teniendo la posibilidad de presentar un acuerdo de partición en forma posterior, o bien, de no existir acuerdo, solicitar la partición judicial de la herencia (art. 2371 CCyC).

Proponemos que inscripta la declaratoria de herederos o auto aprobatorio del testamento a los efectos publicitarios sin consignar quebrados o proporciones, no se admitirá la inscripción de escritura de venta, permutas o donaciones de partes indivisas sin un acto previo de partición. Sí será admisible inscripción de cesiones de los derechos y acciones hereditarios, onerosa o gratuita, sobre bien determinado o genérica, celebrada en escritura pública (art. 1618 CCyC). Así, el cesionario ocupará el lugar del heredero cedente y concurrirá oportunamente a la partición de herencia. Ello, sin perjuicio de que para tener efectos

---

24 Guardiola, Juan José, "Modos y formas de partición", publicado en: SJA 08/02/2017, 08/02/2017, 51, cita online: AP/DOC/1278/2016.

25 Conf. Zannoni, "Efectos de la inscripción de la declaratoria de herederos respecto de la comunidad hereditaria y al fuero de atracción", ED 84-310.

26 Conf. Areán Beatriz en Bueres-Highton, *Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial*, T. V, p. 559, Hammurabi, 1997.



frente a otros coherederos, legatarios y acreedores del cedente, deberá incorporarse al expediente sucesorio (art. 2302 CCyC).

Del mismo modo, no será admisible el embargo sobre la parte del coheredero, sino sobre sus derechos hereditarios, debiendo también publicitarse en el proceso sucesorio.

En este sentido, el derecho español también determina que la cuota hereditaria no le concede al coheredero una cuota singular sobre cada uno de los bienes hereditarios, de la que pueda disponer por separado. No se permite practicar al coheredero individual un asiento de inscripción sobre bienes inmuebles de la herencia (durante la fase de comunidad hereditaria), sino únicamente un asiento de anotación preventiva (la llamada anotación preventiva de derecho hereditario en abstracto). Con la misma, no se otorga registralmente al coheredero uno derecho sobre la cuota concreta del bien inmueble a que se refiere la anotación, sino simplemente informa a terceros de que es un bien hereditario sujeto a futura partición, por lo que, o bien recaba el consentimiento de todos los coherederos, o su derecho sobre el mismo queda a expensas de que en la partición sea adjudicado ese inmueble a su transmitente, si es que se produce. Obviamente, en este último caso, no será posible inscribir ese derecho hasta que no se acredite la adjudicación aportando el correspondiente documento particional (art. 46.3 de la LH, art. 1068 CC)<sup>27</sup>.

Asimismo, proponemos que el Registro de la Propiedad Inmueble dicte una disposición en el sentido de que cuando se pretenda inscribir una partición ya sea por consignarse las porciones indivisas que corresponde a cada heredero generando así un condominio o bien adjudicando el inmueble a uno o más coherederos en forma exclusiva, deberá haber un acto partitivo formulado por escritura pública o partición judicial en sentido estricto.

## APLICACIÓN TEMPORAL DE LA REFORMA PROPUESTA

En un ya conocido plenario, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Trelew dispuso con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, que una vez dictada la sentencia de grado en una causa bajo el régimen de los Códigos Civil y de Comercio hoy vigentes, en las su-

---

27 José Manuel Ruiz-Rico Ruiz y Paula Castaños Castro, "Esquemas de derecho de sucesiones", recuperado en <https://riuma.uma.es>.

cesivas instancias judiciales habrá de revisarse la sentencia de grado a la luz de los mismos ordenamientos bajo cuyo amparo ella se dictó<sup>28</sup>.

Conforme lo ha explicado la Dra. Kemelmajer de Carlucci al criticar dicho plenario: "a) El art. 7 del nuevo código es copia del art. 3 del Código Civil, según texto incorporado por la Ley 17.711 en 1968. Desde hace más de treinta y cinco años, ese artículo ha regido sin que decisiones judiciales argentinas hayan declarado su inconstitucionalidad"<sup>29</sup>.

A lo largo de estos años, las discrepancias a las cuales el art. 3 ha dado lugar han sido resueltas por la jurisprudencia sobre la base de situaciones concretas, nunca en abstracto y, mucho menos, teniendo en consideración el estadio procesal en el que el expediente se encuentra (primera o ulterior instancia).

El punto de partida del razonamiento del acuerdo es correcto: el art. 7, al igual que el art. 3 de la Ley 17.711, establece: (a) la regla de la aplicación inmediata del nuevo ordenamiento; (b) La barrera a la aplicación retroactiva. "O sea, la nueva ley rige para los hechos que están *in fieri* o en su curso de desarrollo al tiempo de su sanción y no para las consecuencias de los hechos pasados, que quedaron sujetos a la ley anterior, pues juega allí la noción de consumo jurídico".

La noción de consumo jurídico que subyace en el art. 7 fue tomada por Borda de la obra de Roubier, quien distingue entre leyes que gobiernan la constitución y la extinción de una situación jurídica, y leyes que gobiernan el contenido y las consecuencias. Cada fase se rige por la ley vigente al momento de esa etapa; el consumo o el agotamiento deben analizarse según cada una de esas etapas, en concreto, para cada tipo de situaciones, siendo imposible una formulación en abstracto, para todo tipo de cuestiones.

En definitiva, la noción de consumo jurídico no se vincula a la existencia de una sentencia que no se encuentra firme y, por lo tanto, las causas que se encuentran en apelación o en ulterior instancia deben ser resueltas interpretando rectamente el art. 7, que en nada modifica el art. 3 según texto de la Ley 17.711, excepto en lo que hace a las nuevas leyes supletorias más favorables para el consumidor<sup>30</sup>.

---

28 Acuerdo Plenario la Cámara de Apelaciones de la circunscripción judicial con asiento en la ciudad de Trelew, Acuerdo N° 194, 15/4/2015, recuperado en <http://thomsonreuterslatam.com/2015/04/aplicacion-temporal-del-nuevo-codigo-civil-y-comercial-de-la-nacion-plenario/>.

29 Kemelmajer de Carlucci, Aída, "El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme", recuperado en [https://www.colegio-escribanos.org.ar/noticias/2015\\_06\\_12Articulo-Kemelmajer-Acuerdo-Plenario-Trelew.pdf](https://www.colegio-escribanos.org.ar/noticias/2015_06_12Articulo-Kemelmajer-Acuerdo-Plenario-Trelew.pdf).

30 Kemelmajer de Carlucci, Aída, "El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme", publicado en <http://www.nuevocodigocivil.com>,

Andrés Varizat, cuando comenta el art. 7 CCyC, afirma que este artículo establece soluciones de derecho transitorio para los conflictos de la aplicación de las normas y el ejercicio de los derechos en el tiempo, en los casos en que sean aplicables diversas leyes que se dictan a lo largo del tiempo a una misma relación jurídica existente. El art. 7 del CCyC reproduce con mínimas diferencias -nuevo encabezado (eficacia temporal) y cambio del tiempo verbal (se aplicarán por se aplican)- el texto del art. 3 del CC. Resalta que en lugar de referirse solamente a la no aplicación de las leyes supletorias en los contratos en curso de ejecución, el art. 7 del CCyC introduce la novedad y como excepción, la aplicación de las normas "más favorables al consumidor en las relaciones de consumo"<sup>31</sup>.

Al haberse utilizado la terminología de relación de consumo y no contrato de consumo, los supuestos en los cuales tendrán efectos inmediato las nuevas normas supletorias presentan una mayor amplitud.

Lorenzetti, al comentar el mismo artículo, también afirma que esta norma está dirigida a los Jueces, y les indica que ley debe aplicarse al caso. Establece que debe aplicar la nueva ley de modo inmediato y que no tiene efecto retroactivo, con las excepciones previstas: "La regla general es la aplicación inmediata a las consecuencias de relaciones y situaciones jurídicas existentes. La excepción es que las leyes supletorias no son aplicable a los contratos en curso de ejecución con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo. La segunda regla es que la ley no puede tener efectos retroactivos. La excepción es que una ley lo establezca expresamente, pero en ese caso, no puede afectar amparados por garantías constitucionales"<sup>32</sup>.

El autor también señala que la excepción a la excepción de la regla de las normas supletorias son las relaciones de consumo (art. 1092), que constituyen el caso en el que las normas deben ser aplicadas conforme con el principio de protección del consumidor y de acceso al consumo sustentable (art. 1094)<sup>33</sup>.

También se ha expedido la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires en el sentido que la nueva ley toma la relación jurídica en el estado en que se encuentra al tiempo que la ley es sancionada, y pasa a regir los tramos de su desarrollo aún no cumplidos.

---

<https://www.colegioescribanos.org.ar> y La Ley Online, 22/4/2015.

31 Garrido Cordobera - Borda - Alferillo, *Código Civil y Comercial, Comentado, anotado y concordado*, Tomo I, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2015, p. 8 y ss.

32 Lorenzetti, Ricardo (director), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, Tomo I, Rubinzal - Culzoni Editores, Buenos Aires, 2014, p. 45 y ss.

33 Lorenzetti, Ricardo (director), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, Tomo I, Rubinzal - Culzoni Editores, Buenos Aires, 2014, p. 45 y ss.

Porque como ha dicho el referido Tribunal "la Constitución protege los derechos sin calificaciones de adquiridos o en expectativas, tomándolos en su esencia"<sup>34</sup>.

En concordancia también ha decidido que "el mentado art. 7 del CCyC, determina como regla general la aplicación inmediata a: i) las relaciones y situaciones jurídicas que se constituyan en el futuro; ii) las relaciones y situaciones jurídicas existentes en cuanto no estén agotadas; iii) las consecuencias que no hayan operado todavía. Así, la nueva ley rige para los hechos que están in fieri o en su curso de desarrollo al tiempo de su sanción, pero no para las consecuencias de los hechos pasados que quedaron sujetas a la ley anterior, pues juega allí la noción de consumo jurídico que resguarda la incolumidad de los actos ya agotados en el tráfico, obstando la irretroactividad, prohibida como regla, y preservando el principio de seguridad jurídica"<sup>35</sup>.

En efecto, la Corte Provincial ha resuelto que "el art. 7 del nuevo Código Civil y Comercial (que, en lo sustancial, reitera el texto del art. 3 del anterior Código Civil, según decreto Ley 17.711/1968), sienta dos directivas básicas: en primer término, la inmediata eficacia de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes; en segundo, la irretroactividad de la ley, salvo disposición en contrario del legislador y en tanto no se afecten derechos amparados por garantías constitucionales"<sup>36</sup>.

En autos "Sandoval Marta Elena c/ Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia del Chaco s/ acción de amparo"<sup>37</sup> expediente 8066/18, en trámite en el Juzgado Civil y Comercial número 13 de Resistencia, la justicia de la Provincia del Chaco se ha expedido sobre un conflicto de aplicación de normas en el tiempo. La amparista había solicitado, estando vigente una ley, el retiro anticipado, lo que la hacía acreedora a la devolución de los aportes realizados al servicio previsional. Cuando aún el Consejo Profesional no se había expedido en relación a la solicitud de baja de la matrícula profesional, entra en vigencia una nueva ley que modifica varios artículos de la anterior, quitándose con la nueva redacción, la posibilidad del reintegro de

---

34 SCBA 27/8/91, Ac 39909, ED 147-227.

35 Cám. Civ. Com. Lomas de Zamora, 5838 142 S 06/07/2016 Juez Altieri (SD), Juba sumario B3751148.

36 SCBA LP C 121853 S 05/12/2018, Juez Soria (OP), carátula: "Y., A. A. c/ G., C. M. s/ Divorcio (art. 214 inc. 2, CC)", Juba sumario B4202675.

37 Recuperado en <https://cpcechaco.org.ar/uploads/cpceweb/archivos/b0e918c584789eac178fd7a54b66a05851ec29a2.pdf?v1>

los aportes realizados. Así el Consejo Profesional da de baja a la amparista y rechaza el reintegro. La sentencia explica que la posibilidad del retiro anticipado haciéndose acreedor de los aportes realizados, es una consecuencia de haber obtenido la baja de la matrícula; planteado de otro modo, podría afirmarse que la baja de la matrícula es un presupuesto para poder acceder al retiro anticipado de aportes. La baja de la matrícula debe ser otorgada por el Consejo Profesional, por tanto no es un hecho que se agota con el mero pedido. Así, la situación jurídica generada con el pedido de baja de la matrícula se encontraba bajo la vigencia de la primigenia ley, pero no siendo de cumplimiento inmediato, atento que la misma debe ser admitida y resuelta por el Consejo Profesional, la misma no estaba agotada, sino en curso, cuando entra en vigencia la nueva ley, la cual es de aplicación inmediata para las situaciones en curso y para los efectos de situaciones existentes. Por ello, y siendo que el derecho de obtener el reintegro anticipado de los aportes es una consecuencia o un efecto de haber obtenido la baja en la matrícula, resulta aplicable la nueva ley. La situación jurídica de obtención de la baja de la matrícula no se encontraba consumada, sino en curso. Y por tanto, sus efectos o consecuencias no se encontraban cumplidos, siendo alcanzada, tanto aquella como éstos por la nueva legislación.

En lo que respecta al acuerdo partitivo, como ya quedó explicado, hasta la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, se aplicaban en la provincia de Buenos Aires y en la Ciudad de Buenos Aires, normas que admitían la registración y daban eficacia de acuerdo partitivo a la inscripción de la declaratoria de herederos. Históricamente se han transferido derechos reales sobre inmuebles calificando como condominio a los derechos sucesorios publicitados mediante la inscripción de la declaratoria de herederos con quebrados a nombre de cada copartícipe de la comunidad hereditaria.

Al calificar la titularidad dominial, desde agosto de 2015, se debe aplicar la norma expresa del Código Civil y Comercial de la Nación que exige la inscripción de una partición para generar condominio entre los herederos.

De allí la modificación que se hizo en la Ciudad de Buenos Aires, en la que se establecieron en la DTR 7/2016, los requisitos para que se genere el derecho de propiedad, resultando para ello necesario la existencia de una partición y su inscripción.

Como ya quedó explicado, esto no ocurre así en la Provincia de Buenos Aires cuya normativa técnico registral no ha sido modificada y se siguen inscribiendo las declaratorias de herederos del mismo modo como era antes de

la vigencia del nuevo código. El régimen legal actualmente establecido por el Código Civil y Comercial no ha sido todavía receptado por el registrador.

Desde el año 2015, el escribano en el ejercicio de su función se encuentra con varios supuestos a los que debe evaluar para determinar la normativa aplicable a cada caso.

Por ello se impone la necesidad de establecer un criterio uniforme y fundado, que bonifique los títulos antecedentes que se califican, y brinde eficacia las nuevas transmisiones dominiales que se produzcan, de manera de dar seguridad jurídica a los contratos que se celebren en relación a estos inmuebles.

Analizamos el caso de transferencia dominial de inmueble adquirido mortis causa en relación con el estado del trámite sucesorio. En la Provincia de Buenos Aires, hay cuatro supuestos, a saber: a. el proceso sucesorio no está iniciado, b. el proceso sucesorio está iniciado pero no se inscribió la declaratoria de herederos, c. aquellos casos en que la declaratoria de herederos se inscribió de la forma establecida por la DTR 3/1992, es decir, consignando en quebrados las partes de cada heredero o bien, d. habiéndose inscripto la declaratoria de herederos se transmitió o constituyó un derecho real sobre parte indivisa sin un previo acto partitivo.

En aquellos casos en los que no se inició el juicio sucesorio, no cabe duda que para adquirir la propiedad inmueble será necesaria la partición, de la misma manera que aquellos casos en los cuales estando iniciado el sucesorio aún no se hubiera inscrito la declaratoria de herederos.

Lo mismo corresponde aplicar a aquellos casos en los cuales se inscribió la declaratoria de herederos sin ningún otro acto posterior. Más allá de que en la matrícula del inmueble surjan las porciones correspondientes a cada heredero, en el régimen del Código Civil y Comercial de la Nación la declaratoria no implica partición, por lo cual, a menos que se disponga de la totalidad del inmueble por la totalidad de los herederos, cualquier otro acto deberá ser precedido de una partición.

Distinto resultado tendremos en el supuesto de que, con anterioridad a la reforma registral que proponemos inscripta la declaratoria de herederos se transmitió o constituyó un derecho real sobre parte indivisa sin un previo acto partitivo expreso.

Ello encuentra fundamento en lo dispuesto por el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Tal como cita el fallo de Resistencia, el art. 7 CCyC adopta la técnica propiciada por el jurista francés Paul Roubier, quien sostenía el sistema del efecto inmediato de la ley, rigiéndose sobre la presunción de que la ley nueva es mejor que la sustituida, y fundando la irretroactividad de las nuevas leyes en la distinción entre los "derechos adquiridos", y las meras expectativas.

De ello se infieren las dos reglas: a) la aplicación inmediata del nuevo ordenamiento a las situaciones y relaciones jurídicas en curso y b) la barrera a su aplicación retroactiva.

La nueva ley rige para las consecuencias de los actos pasados que aún están *in fieri*, en curso de desarrollo al tiempo de su sanción, y no para las consecuencias ya consolidadas de los hechos pasados, que por tal motivo solo pueden juzgarse bajo la ley anterior, debiendo considerarse derechos constitucionalmente protegidos los que se adquirieron con la ejecución de tales actos.

Nuestro ordenamiento legal establece como regla limitativa el principio de irretroactividad, que impide aplicar las nuevas leyes a situaciones o relaciones jurídicas ya constituidas, o a efectos ya producidos (hechos cumplidos o consumados). La nueva ley rige no sólo para las situaciones que nacen después de su entrada en vigencia, sino también para las anteriores si se trata de situaciones no agotadas<sup>38</sup>.

Pero no se aplica en forma retroactiva para los actos que ya alcanzaron sus efectos en la vigencia de la ley anterior.

En la obra citada, la Dra. Kemelmajer menciona que Roubier diferencia entre situaciones jurídicas cumplidas y situaciones jurídicas en curso, donde el elemento determinante es el hecho (factor objetivo) y no el derecho (factor subjetivo), distinguiendo a su vez dentro de los actos cumplidos las leyes que gobiernan la constitución y extinción y las que gobiernan el contenido y los efectos.

A su vez, para la constitución y extinción, distingue además entre situaciones jurídicas de formación "continua" (por ejemplo, la prescripción adquisitiva o extintiva) y situaciones jurídicas de formación "sucesiva" o en etapas (por ejemplo una venta que exige autorización judicial o un acto que requiere aceptación).

En el supuesto que nos ocupa, la situación jurídica de la transmisión de un inmueble cuya adquisición se produjo *mortis causa*, en el que hubiera existi-

---

38 Aída Kemelmajer de Carlucci, *La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes*, Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2015, p. 18.

do una inscripción de declaratoria de herederos, concretada con posterioridad a ello la compraventa, donación o permuta, que también resultó inscrita, se trata de una situación a concluida, no en curso. Y por tanto, sus efectos o consecuencias se encuentran cumplidos, por lo que no está alcanzada, por las nuevas normas registrales que proponemos.

Ello porque está todavía vigente la normativa técnico registral que posibilita tales efectos a la inscripción de declaratoria de herederos.

El transmitente y el adquirente de los derechos están protegidos por las normas que permiten su transmisión en las condiciones que actualmente rigen para las inscripciones en el Registro.

Su publicidad y la vigencia en el tiempo de la norma, que se aplica sin solución de continuidad, convierten a esas situaciones inscritas en derechos constitucionalmente protegidos.

No solo porque las partes así lo confirman al otorgarse los instrumentos pertinentes para que se produzca su inscripción, sino porque se publicita. A ello se agrega también que para que esas inscripciones fueran cuestionadas, habría que generar una sentencia judicial que declarara su ineficacia, en cada caso, lo que resulta en una sola conclusión: son eficaces, como lo han sido desde la fecha en que se comenzó a aplicar esta directriz normativa del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

Si hubo un acto consumado de disposición de las partes indivisas inscritas, la eficacia de la inscripción de la declaratoria de herederos le otorga el alcance de acto partitivo sucesorio.

En otras palabras, la inscripción de la declaratoria de herederos no vale como acto eficaz para extinguir la indivisión postcomunitaria y generar la plena propiedad o condominio para cada heredero. La excepción la constituye aquellos casos en los cuales, a la luz de las normas técnico registrales hasta hoy vigentes, se hubiera transmitido el dominio total o parcialmente, por cuanto a partir de la inscripción de la declaratoria de herederos cada copartícipe pudo disponer libremente de su cuota parte registrada. Ello por lo dispuesto en las DTR 7/1978, 11/1991 y 3/1992.

De allí la importancia de la modificación de las normas técnico registrales que estamos propiciando, que debe aplicarse a futuro, como lo dice el art. 7 del CCyC.

De modificarse el efecto ya alcanzado con la inscripción de la declaratoria de herederos durante la vigencia de dichas disposiciones técnico registrales,



se incurriría en violación del derecho de propiedad, como un derecho constitucionalmente protegido, susceptible de invalidar la norma.

En ese sentido la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha señalado que "el derecho constitucionalmente protegido tiene, como característica común a las numerosas doctrinas que han querido explicarle, la de un derecho ingresado al patrimonio que lo identifica con la propiedad, comprensiva de todo aquello que forma el patrimonio del habitante de la Nación, trátase de derechos reales o personales, de bienes materiales o inmateriales. La mera expectativa o simple esperanza es, en cambio, una facultad no ejercida, que no puede ser alcanzada por la protección anterior"<sup>39</sup>. La Corte de Buenos Aires dijo que la nueva ley toma la relación jurídica en el estado en que se encuentra al tiempo que la ley es sancionada y pasa a regir los tramos de su desarrollo aún no cumplidos"<sup>40</sup>.

La aplicación inmediata no es retroactiva, porque significa aplicación de las nuevas normas para el futuro, y con posterioridad a su vigencia; el efecto inmediato encuentra sus límites, precisamente, en el principio de irretroactividad, que veda aplicar las nuevas leyes a situaciones o relaciones jurídicas ya constituidas, o a efectos ya producidos<sup>41</sup>.

Es el mismo principio ya consagrado por el art. 3 del Código Civil y reemplazado por el art. 7 del CCyC.

A mayor abundamiento y por guardar analogía con el caso en análisis, mencionamos lo comentado por Julio Rivera<sup>42</sup> cuando cita la subsistencia de la registración de la afectación del inmueble al régimen del bien de familia dice: "La ley de sanción del Código Civil ha derogado la Ley 14.394 y con ello ha desaparecido el bien de familia; ¿qué sucede con los inmuebles afectados a su régimen? ¿Acaso ha desaparecido la protección? Esta sería la consecuencia -insólita- que se derivaría de esa derogación de no establecerse la división de las situaciones ya concluidas como el caso de la inscripción de la declaratoria de herederos durante la vigencia de las DTR mencionadas". Refiere entonces a Kemelmajer de Carlucci quien sostiene que continúa vigente la protección

---

39 Conf. C.S.J.N., "Russo, Ángel y otra c/C. de Delle Donne, E.", voto del Dr. Luis María Boffi Boggero, Fallos: 243:467.

40 SCBA 27/8/91, Ac 39909, ED 147-227.

41 Moisset de Espanés, Luis, "La irretroactividad de la ley y el efecto inmediato", JA, 1972, p. 814.

42 En su artículo "El Código Civil y Comercial. Efectos sobre las relaciones y situaciones jurídicas preexistentes", en El Dial DC1F98. <http://www.pensamientocivil.com.ar/system/files/2015/08/Doctrina1621.pdf>.

diciendo: "El CCyC ha ampliado significativamente la protección del régimen de afectación de la vivienda. Obviamente, las afectaciones posteriores a la entrada en vigencia se rigen en su constitución, efectos y extinción por el CCyC. Por ejemplo: los condóminos podrán afectar el inmueble o una parte del valor aunque no sean parientes entre sí (art. 245). Las afectaciones constituidas conforme al régimen tradicional del bien de familia regulado por la Ley 14.394 continúan, porque el CCyC no tiene efectos retroactivos. Por eso, no es necesario que los titulares reafirmen su voluntad ante el registro inmobiliario. Esas constituciones y los efectos producidos hasta ese momento no están alterados por el nuevo Código", porque la derogación no tiene efectos retroactivos<sup>43</sup>.

No lo entiende de este modo el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal al aplicar la DTR 7/2016, por cuanto aún cuando se haya realizado una venta de parte indivisa con título en una inscripción de declaratoria antes de la entrada en vigencia de la disposición mencionada, previo a inscribir otra venta de parte indivisa requiere un acto partitivo expreso. Está dando a la DTR 7/2016 alcance retroactivo, ya que la inscripción de la transmisión dominial antes de la vigencia de la nueva norma se consolidó como un derecho constitucionalmente protegido. Si fue el mismo registro el que inscribió una venta de parte indivisa con un título de declaratoria de heredera inscripta, dándole efectos partitivos a dicha inscripción, mal puede ahora solicitar la ratificación por medio de una partición para inscribir otros actos en los cuales se transmita dominio.

En definitiva, ¿qué tendría que hacer el escribano en cada caso concreto?

a.- El proceso sucesorio no está iniciado y

b.- El proceso sucesorio está iniciado pero no se inscribió la declaratoria de herederos: Se deberá adjudicar por partición a uno o más herederos por escritura pública, salvo caso de partición judicial. En su defecto, la partición puede hacerse por venta de la totalidad del inmueble siendo ésta el acto liquidatorio de partición. Hecha la partición, si el inmueble es adjudicado a más de un heredero el escribano puede autorizar cualquier acto jurídico que quieran hacer los copartícipes sobre su parte indivisa ya que en ese momento finaliza la comunidad hereditaria y nace el derecho real de condominio (arts. 2363, 1983, 1989 y conc. CCyC), ya sea venta, permuta, donación. En ese caso los acreedores podrán embargar la parte indivisa del

---

43 Kemelmajer de Carlucci, Aída, op. cit., p. 129.

ahora condómino y subastarla. Es decir, no podrá celebrarse una venta, permuta o donación de parte indivisa sin que previamente haya una partición que haga cesar la comunidad hereditaria.

c.- La declaratoria de herederos se inscribió de la forma establecida por la DTR 3/1992. En este caso, si analizamos el asiento registral lo último que consta es la inscripción de la declaratoria asignando a cada copartípe una parte indivisa. Antes de autorizar cualquier acto -a menos que sea la venta de la totalidad del inmueble-, se deberá llevar a cabo la partición, tal como se explicó en el supuesto precedente. Si un coheredero quisiera transmitir su parte, deberá instrumentarse una cesión de derechos hereditarios y no una venta, permuta o donación cómo es posible hasta el presente.

d.- Habiéndose inscripto la declaratoria de herederos, luego se transmitió o constituyó un derecho real sobre parte indivisa sin un previo acto partitivo. En este supuesto, los siguientes actos de transmisión a instrumentarse calificarán a esa declaratoria de herederos con los alcances de la partición, pues el dominio se transmitió con esa inscripción de declaratoria. Ello porque hubo consolidación de derecho bajo la normativa vigente al momento de su inscripción y ello implicó el nacimiento de un acto protegido por la constitución.

## CONCLUSIÓN

El Código Civil y Comercial de la Nación, al no contener la excepción antes prevista en el art. 1184 inc. 2° para la realización de las particiones "mixtas" cuando al acervo lo integren inmuebles, da a los notarios un papel preponderante en el proceso sucesorio -entendiendo a éste en sentido amplio como el conjunto de actos necesarios que se encadenan a partir del fallecimiento de una persona humana en relación a su patrimonio-.

Así, se reafirma la incumbencia de los notarios como profesionales del derecho a cargo de una función pública para intervenir en los actos partitivos de los sucesores del causante, ejerciendo la función mediadora entre los mismos, la legitimidad, el control y retención del pago de impuestos, entre otros.

Un profesional diligente, comprometido y creativo en su labor además de garantizar la seguridad jurídica en el tráfico negocial inmobiliario facilita la resolución de conflictos entre los copartícipes evitando un dispendio de actividad jurisdiccional y aportando a la consolidación de la paz social.

Por otro lado, resulta imperiosa la necesidad de adecuar las normas técnico registrales de la provincia de Buenos Aires a la legislación de fondo, tal como lo hizo la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dándole validez y eficacia a los actos consumados durante la vigencia de las actuales disposiciones técnico registrales, en post de la seguridad jurídica y el resguardo de los derechos constitucionalmente protegidos.

### BIBLIOGRAFÍA

- Areán, Beatriz en Bueres-Highton, *Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial*, T. V, Hammurabi, 1997.
- Borda, Guillermo, *Tratado de derecho civil. Sucesiones*, Tomo I, Editorial Perrot, Buenos Aires, 1994.
- Clusellas, Eduardo Gabriel (coordinador), *Código Civil y Comercial. Comentado, anotado y concordado*, Astrea y FEN Editora Notarial, Buenos Aires, 2015.
- Colombo, Carlos J y Kiper, Claudio M., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, anotado y comentado*, Tomo IV, 2° Edición, La Ley, Buenos Aires, 2006.
- Garrido Cordobera - Borda - Alferillo, *Código Civil y Comercial, Comentado, anotado y concordado*, Tomo I, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2015, p. 8 y ss. Ed. Astrea, 2015.
- Goyena Copello, Héctor R., *Tratado del derecho de sucesión*, Tomo III, Thomson Reuters La Ley, Buenos Aires, 2015.
- Guardiola, Juan José, "Modos y formas de partición", publicado en: SJA 08/02/2017, 08/02/2017, 51 - Cita online: AP/DOC/1278/2016.
- Kemelmajer de Carlucci, *La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes*, Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2015.
- Lamber, Néstor Daniel, *Cesión de derechos hereditarios*, Astrea, Buenos Aires, 2018.
- Lamber, Néstor Daniel, "El título de adjudicación de inmueble por partición privada de la indivisión hereditaria y poscomunitaria", *Revista del Notariado* 927 (ene.-mar. 2017).
- Lamber, Rubén Augusto, "Comunidad, partición", en Cuadernos de apuntes notariales, FEN Editora Notarial, N° 161, mayo 2018.
- Lamber, Rubén Augusto, "Condominio y comunidad", en Cuadernos de apuntes notariales, FEN Editora Notarial, N° 170, febrero 2019.

Lorenzetti, Ricardo Luis (director), *Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado*, Tomo 1, Rubinzal-Culzoni Editores, 2014.

Mariani de Vidal y Abella, *Derechos reales en el Código Civil y Comercial*, Tomo I, 1° edición, Zavalía, Buenos Aires.

Mihura de Estrada, Bernardo, Pano, Santiago Joaquín E., "La inscripción de la declaratoria de herederos, del testamento y la partición. Su justa medida", *Revista del Notariado* 933 (jul.- sep. 2018).

Rivera, Julio César y Medina Graciela (directores), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, Thomson Reuters La ley, Buenos Aires, 2014, Tomo III, p. 536.

Sabene, Sebastián E., "Abordaje comparativo del condominio, la comunidad hereditaria y la indivisión postcomunitaria", *La Ley* 27/05/2019, 1. Cita online: AR/DOC/1556/2019.

Urbaneja, Marcelo Eduardo, "Innovaciones del Código respecto de instrumentos públicos y privados. Forma de la partición privada de la comunidad hereditaria", *Jornada de Derecho Civil Universidad Nacional de La Plata*, 2017.

Urbaneja, Marcelo Eduardo, "Formas de la partición de las comunidades", *Revista del Notariado* 934 (oct.- dic. 2018), julio, 2019.

Zannoni, "Efectos de la inscripción de la declaratoria de herederos respecto de la comunidad hereditaria y al fuero de atracción", ED 84-310.



LA UTILIZACIÓN DE  
CRIPTOMONEDAS  
EN EL MERCADO  
INMOBILIARIO Y  
LA INTRODUCCIÓN  
A LA CREACIÓN DE  
UN REGISTRO  
ESPECIAL DE ACTIVOS  
DIGITALES\*

ANDREA DANIELA BORDICELLI  
MARÍA CECILIA LÓPEZ  
MARÍA CRISTINA SEGOVIA

SUMARIO: - Ponencia. - Desarrollo. - Introducción. - Nuevos conceptos. - Cadena de bloques. - Criptomonedas. - Crip-todivisas. - Situación en argentina. - Billetera virtual. - Intro-duccion a la tokenizacion de inmuebles. - Registro de acti-vos digitales. - Uso de criptomonedas para la adquisicion de inmuebles. - Modelo escritura. - Bibliografía

\* Accésit Tema 3, "Garantías reales, tokenización de inmuebles y la teoría general de los títulos valores y de crédito".

### PONENCIAS

1) La evolución del hombre desde siempre, generó el impacto y la consecuente **adecuación de los sistemas jurídicos a las nuevas necesidades de regulación del derecho**, a fin de brindar la seguridad jurídica necesaria en toda relación humana.

Hoy la **evolución tecnológica** atraviesa a la humanidad con una velocidad agigantada en relación a los tiempos que antiguamente le insumía al hombre adecuarse a los cambios evolutivos.

Estamos frente a un nuevo paradigma, denominado "blockchain", y la "fiebre" por las criptomonedas por parte de los consumidores no ha hecho más que avanzar.

Debemos entender que las consecuencias legales y fiscales deberán ser objeto de especial atención por parte de los operadores jurídicos, y los Notarios tenemos la responsabilidad de estar preparados para adecuar nuestra actuación a estas nuevas necesidades, lo que implica todo un desafío para nuestra profesión.

2) Con la habilitación de los arts. 1820 y 1850 del CCyC, es posible llevar un **Registro Especial de Activos Digitales**, a fin de registrar la creación de las criptomonedas, sus circunstancias, sus características, valoración inicial y cualquier otra circunstancia que sea de utilidad para su utilización en contratos cuyo objeto sea la transferencia de bienes inmuebles.

En respuesta al desafío que la evolución nos impone, nuestro **Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires** es la institución más capacitada para atender la recopilación y registración de los asientos que los Notarios recepcionen a través de un procedimiento especial, otorgando así mayor seguridad jurídica a las transacciones con criptomoneda.

3) La **expansión tecnológica implicará grandes cambios en el negocio inmobiliario tradicional**, por ello debemos afianzarnos en nuevos conceptos que llevará a este negocio a su apertura a nivel global y no regional como estamos acostumbrados.

La **"tokenización de inmuebles"** a través de las anotaciones inmutables en **"blockchain"** requerirá de manera imprescindible de la intervención notarial desde su inicio, a fin de comprobar al momento de la generación del "ID de la propiedad" la capacidad, el consentimiento, la causa, la legalidad y la existencia del objeto, entre otras cuestiones, son algunas de las **certificaciones notariales** que deberán integrar el inicio del primer bloque, a fin de partir de un supuesto ajustado a derecho, brindando seguridad jurídica a las futuras operaciones.



4) Para el **caso de una transacción inmobiliaria con criptomoneda**, consideramos, a la luz de la legislación vigente y teniendo en cuenta la asimilación actual de la criptomoneda con la naturaleza jurídica de **bienes inmateriales**, el contrato pertinente para la celebración de dicha operación es la **permuta**. Ello sin dejar de mencionar que si en un futuro, se modificara el actual escenario normativo y la criptomoneda fuera reconocida legalmente como moneda de cambio legal, el contrato podría encuadrarse bajo los términos de la compraventa.

## DESARROLLO

### 1. INTRODUCCIÓN

I.- La próxima Jornada Notarial Bonaerense nos propone nuevos desafíos para nuestra profesión.

Inicialmente, los cambios tecnológicos se producían con el paso de los siglos, reduciéndose a décadas, años y actualmente dichas modificaciones en nuestro mundo, se producen de un día para el otro.

Aparecen nuevas tecnologías que nos pueden llegar a desestabilizar o generar incertidumbre para nuestro futuro laboral.

A veces se escuchan frases que marcan nuestro quehacer diario y tienden a generar inseguridad.

Pero esas situaciones no pueden hacer tambalear nuestra tarea que desde los orígenes de la humanidad estuvo presente.

La necesidad de que exista algún "elemento" o sujeto que deje asentado los acontecimientos que suceden es inalterable.

Y de este hecho incontrastable, parte nuestro trabajo.

Estamos convencidas que los avances tecnológicos no hacen más que reforzar la tarea del notariado, que de forma estoica logra en su protocolo dejar constancia de la voluntad de las personas, más allá de cualquier circunstancia adversa.

Es el notario quien debe estar listo para afrontar los nuevos desafíos tecnológicos que vayan apareciendo, con la vertiginosidad de estos tiempos, sin perder su esencia fedataria.

El conocimiento técnico jurídico-notarial y el saber resguardar la voluntad de las partes, es la forma de ser del notario, que debe reforzar nuestra tarea.

No debemos hacernos a un lado. Debemos trabajar para el futuro.

Debemos seguir firmes y atentos a los cambios tecnológicos para seguir ofreciendo nuestro trabajo, adecuándonos a los nuevos adelantos tecnológicos.

Por eso, queremos abordar este trabajo con un espíritu alentador, buscando dar respuesta a nuevas realidades.

Este trabajo va dirigido a todos nosotros, los notarios, que día a día podemos creernos superados por la realidad virtual; que nos sentimos aturdidos con nuevos elementos como firma digital, nubes, token; hablar de criptomonedas o blockchain nos suena a ciencia ficción, muchas veces.

A veces necesitamos que la explicación sea más llana, básica, para entender nuevos conceptos y asimilarlos.

Y a eso apunta este trabajo.

A brindar, de alguna forma, una luz de esperanza.

A repensar, una nueva realidad dentro de un marco legal conocido y tangible.

Queremos lograr que nuevas herramientas tecnológicas, como las criptomonedas, nos sean materialmente accesibles en nuestra tarea diaria.

Que no nos asustemos, que estemos listos, esperando con brazos abiertos, las nuevas tecnologías.

II.- No debemos olvidar, que formamos parte del sistema del notariado latino, que posiciona a nuestra tarea como creadora del documento, interpretando la voluntad de las partes.

Precisamente, porque la tarea del notariado implica la instrumentación de un acto jurídico, de un acuerdo, de una convención entre partes.

El maestro Natalio Pedro Etchegaray, en su libro sobre *Técnica y práctica documental. Escrituras y actas notariales* brinda clarísimos conceptos sobre nuestra profesión, que no debemos olvidar:

Distingue que existen varios sujetos que actúan como operadores del derecho:

Los **legisladores y los tratadistas**, crean la norma o la reforman.

Los **jueces**, aplican la ley en el caso particular o declaran su inaplicabilidad, en caso de que sea inconstitucional.

Los **abogados** aplican la ley en defensa de una parte, su cliente.

Los **registradores**, reciben la obra de un notario o de un juez y le dan publicidad.

Los **notarios** son un quinto tipo de operador del derecho.

Deben conocer la doctrina y el derecho vigente y crear una relación jurídica adecuada al requerimiento que realiza una persona.

El notario debe aplicar conocimientos técnicos para lograr que su labor satisfaga el requerimiento realizado.

El notario debe tener una función de asesoramiento imparcial a ambas partes. Debe dar certeza a las relaciones jurídicas de sus requeridos.

Pues entonces, hoy más que nunca, debemos estar a la altura de las circunstancias y ser creadores de nuevos actos jurídicos, acorde a la realidad de los tiempos que corren y la voluntad de las partes intervinientes.

III.- Empezaremos por describir distintos conceptos que comienzan a aparecer con mayor continuidad en nuestra tarea diaria.

Debemos tener claros estos nuevos conceptos. Pueden parecer demasiado abstractos o técnicos, pero hay que conocerlos.

Luego de navegar en los nuevos conceptos que debemos contemplar en esta era notarial, iremos a conceptos más tradicionales, para concluir que no son incompatibles y que estamos listos para poder amalgamarlos en nuestra tarea.

## **2.** NUEVOS CONCEPTOS

Vamos a referirnos a dos conceptos que están entrelazados entre sí, ya que uno es base del otro, y son necesarios para entender este trabajo.

### **A. CADENA DE BLOQUES = BLOCKCHAIN**

I. Según Walter Schmidt en su exposición dentro del Módulo V, "El impacto del mundo digital en el mundo analógico" (Diplomatura UNA, Delegación Morón, agosto 2019) podemos definir a blockchain como "Red distribuida, basada en el encadenamiento de bloques vinculados entre sí, mediante 'hashes' que permite verificar la inalterabilidad y trazabilidad de los datos".

Hablar de cadena de bloques es referirse a "una lista" en constante crecimiento de registros (precisamente llamados bloques), que son enlazados y asegurados usando criptografía.

Las cadenas de bloques son inherentemente resistentes a la modificación de los datos.

La cadena de bloques se asemeja a un "libro" abierto, público, distribuido entre varios puntos (nodos), que registra todas las transacciones efectuadas entre los usuarios de una manera permanente y verificable.

La cadena de bloques usualmente es administrada por una red compuesta de varios sujetos, que han consensuado como añadir y validar nuevos bloques.

Un bloque es un paquete de datos donde se identifican transacciones, audios, documentos, imágenes y cualquier otro archivo.

Tiene una estructura predeterminada que mayormente es la siguiente:

El hash del bloque anterior - Marca de tiempo - Información que se agrega.

Cuando se compone el bloque con esta estructura, se registra en blockchain.

II. Una vez registrado un bloque, dentro de la cadena señalada, los datos de cualquier bloque no pueden ser modificados sin alterar todos los siguientes bloques.

Debemos imaginarnos una cadena, que tiene varios eslabones: Cada eslabón es un bloque. Dentro de cada bloque (que se constituye con una estructura predeterminada) encontramos archivos de todo tipo. El hecho de estar entrelazados y entrecruzados hace que la información que contiene un bloque impacte en el siguiente y así sucesivamente. Y en consecuencia, si modifico la información de un bloque, dicha modificación va a impactar en los restantes. Esa situación, hace dificultoso que se logre modificar la información contenida en cada bloque y en la cadena formado por estos.

Sigamos entonces: Después de ser firmado cada bloque, se emite una transacción en la red, enviada de un sujeto al resto de los pares.

La transacción es conocida casi inmediatamente por toda la red. Pero solo después de un lapso de tiempo específico se confirma.

Siempre que una transacción no esté confirmada, está pendiente y puede ser forjada. Cuando se confirma una transacción, es permanentemente fija. Ya no es forjable, no se puede revertir y es parte del registro inmutable de transacciones históricas: la denominada *cadena de bloques*.

Aquí aparecen los nodos (llamados mineros en ciertos tipos de blockchain), cuyo objeto es recopilar las últimas transacciones en bloques y encontrar una solución a un complejo algoritmo matemático, que permita la creación de ese bloque, con la estructura señalada.

Solo los nodos pueden confirmar transacciones. Este es su trabajo en la red. Toman transacciones, las sellan como legítimas y las esparcen en la red. Después de que una transacción es confirmada, cada nodo tiene que agregarla a su base de datos. Así, se vuelven parte de la cadena de bloques.

En las redes de criptomonedas, el minado es una validación de las transacciones. Por este esfuerzo, los mineros obtienen unidades como recompensa.

III. La seguridad de blockchain se basa en su estructura de red descentralizada y de aceptación de cada uno de los bloques a través del consenso de los nodos que en ese momento están en la red.

Para dimensionar e imaginarnos el funcionamiento de la red Bitcoin -por ejemplo- en estos momentos hay 11.094 minados repartidos en 105 países que se encuentran tratando de resolver los bloques de blockchain. Los mineros deben resolver el algoritmo matemático que permita la creación de un bloque.

Ese bloque, una vez creado y aceptado por el resto de los demás nodos se incorpora a la cadena de bloques y se comienza a generar la creación de un nuevo bloque. Una vez que se generó el bloque ya no se pueden agregar más transacciones a las existentes. Para cambiar esa o esas transacciones debo contar con el consenso del resto de los nodos existentes en la red para que validen el cambio y así poder lograr cambiar la mencionada transacción.

Se puede inferir que la red blockchain es segura en términos informáticos.

La red nos garantiza la fiabilidad de la información y la transparencia de la misma, ya que cada uno de nosotros podría ver el historial de todas las transacciones que se hicieron.

IV. La tecnología blockchain tiene virtudes pero también tiene ciertas limitaciones.

Si bien es casi imposible la modificación de un dato en una blockchain pública, ¿qué ocurriría si se ingresa un dato erróneo, ya sea por dolo o error del operador? Se generaría una falsa creencia de verdad en el dato, cuando en realidad el mismo no es correcto.

En definitiva, como puede bien advertirse, blockchain es una nueva herramienta que aporta una transparencia nunca antes vista en razón de los avances científicos y tecnológicos con los que cuenta la humanidad actual; pero de ninguna manera puede sustituir la función notarial, ni siquiera en la faz de custodia y conservación del documento. Y en este aspecto, debemos resaltar que en la cadena de bloques no se guardan los documentos sino solo un hash (resumen) del mismo que hace referencia a la existencia del documento. El documento se registra en otra base, es por ello que decimos que la blockchain no cumple con la función de archivo ni custodia del documento.

Y en todo caso, el actuar del notario, como operador del derecho, es insustituible creando el requerimiento adecuado a la voluntad de las partes.

V. El Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires integra la red conocida como Blockchain Federal Argentina (BFA.ar).

Blockchain Federal Argentina es una plataforma multiservicios abierta y participativa pensada para integrar servicios y aplicaciones sobre *blockchain*.

De acuerdo a la explicación que se da en su página web, se la puede considerar como una iniciativa confiable y completamente auditable que permita optimizar procesos y funciona como herramienta de empoderamiento para toda la comunidad.

Fue concebida dentro de un espacio de trabajo colaborativo, y apunta a reproducir ese patrón como columna vertebral de la plataforma.

Está diseñada para potenciarse a través de los aportes de sectores públicos, privados, académicos y de la sociedad civil.

Opta por una estrategia donde la participación de toda la comunidad es esencial, desde la ingeniería organizacional hasta el despliegue de la infraestructura.

Sigue el modelo de Múltiples Partes Interesadas y mantiene un modelo de gobernanza que asegura la representación de todos los sectores en la toma de decisiones.

Al ser una plataforma pública, su uso no estará restringido a las organizaciones que participen del consorcio. Así es que toda la comunidad tiene las puertas abiertas para participar en esta red.

Individuos, organismos, instituciones o empresas de cualquier sector interesados en desplegar aplicaciones y servicios aprovechando todas las características de la plataforma, o simplemente contribuir al primer desarrollo de esta índole en el país, pueden sumarse a la iniciativa y comenzar a participar.

El diseño tanto técnico como de gestión de la plataforma no solo fue pensado para garantizar que la iniciativa fuera escalable gracias a la incorporación de nuevos participantes, sino también a asegurar su continuidad en el tiempo: que perdure más allá de las personas e instituciones que lo gestaron gracias a un modelo de trabajo horizontal y colaborativo.

Es por eso que concluimos que **la participación del Colegio de Escribanos de la provincia de Buenos Aires en esta red, nos abre infinitas posibilidades** en lograr grandes mejoras para el ejercicio del notariado, que debemos saber aprovechar.

### VI. Propiedades monetarias del blockchain:

De acuerdo a las condiciones señaladas de la cadena de bloques, la misma tiene ciertas propiedades especiales, cuando se utiliza para asegurar la veracidad de transacciones monetarias.

**1. Es irreversible:** después de la confirmación, una transacción no puede ser revertida por nadie.

**2. Reduce el costo** de la transacción, ya que no hay intermediación.

**3. Rápido y global:** las transacciones son propagadas casi instantáneamente en la red y son confirmadas en unos pocos minutos. Dado que ocurren en una red global de computadoras son completamente indiferentes de la ubicación física de cada parte.

**4. Sin permisos:** elimina la necesidad de usar agentes financieros para realizar transacciones.

**5. Seguro:** los fondos de criptomonedas están bloqueados en un sistema de criptografía de clave pública. Solo el propietario de la clave privada puede enviar criptomonedas.

**6. Suministro controlado:** la mayoría de las criptomonedas limitan el suministro de los tokens. Por ejemplo, en Bitcoin, el suministro disminuye en el tiempo y alcanzará su número final alrededor del año 2140. Todas las criptomonedas controlan el suministro de los tokens por un calendario escrito en el código. Esto significa que el suministro monetario de una criptomoneda en cada momento en el futuro puede calcularse hoy aproximadamente.

## B.- CRIPTOMONEDAS

I. Las **criptomonedas** son un tipo de *divisa alternativa* o de *moneda digital*, un medio digital de intercambio que utiliza *criptografía* para asegurar las transaccio-

nes financieras, controlar la creación de unidades adicionales y verificar la transferencia de activos.

Cualquier sujeto puede elegir la realización de una transacción en criptomonedas, mantenerlas en ese tipo de divisa o decidir intercambiarlas por otros bienes, servicios o moneda analógica.

El control de esta nueva moneda virtual funciona a través de una *base de datos descentralizada*, usualmente una *cadena de bloques (blockchain)*, que sirve como una base de datos de transacciones financieras públicas.

Las criptomonedas son construidas sobre *criptografía*.

No están aseguradas por personas o por confianza, sino por las funciones matemáticas.

En los sistemas de criptomonedas, se garantiza la seguridad, integridad y equilibrio de sus *estados de cuentas (contabilidad)* por medio de un entramado de agentes (transferencia de archivo segmentada o transferencia de archivo multifuente) que se verifican (desconfían) mutuamente llamados **mineros**. Ellos son, en su mayoría, *público en general* y protegen activamente la *red* (el entramado) al mantener una alta tasa de procesamiento de *algoritmos*, con la finalidad de tener la oportunidad de recibir una pequeña propina.

El pago usando criptomonedas no tiene intermediarios. Va directamente del comprador al vendedor. De esta forma, se tiene un sistema de transferencia universal de valor, libre de intermediaciones.

Una transacción es un archivo que dice, "Daniel le da X Bitcoin a Alicia" y es firmado por la clave privada de Daniel.

Son divisas globales, pueden transferirse instantáneamente a cualquier persona en cualquier lugar del mundo.

Están descentralizadas, no existe un mercado oficial.

II. En los bancos centrales y en los sistemas económicos tradicionales, los gobiernos controlan la cantidad de monedas en el mercado (por ejemplo, imprimiendo moneda). En el caso de las criptomonedas descentralizadas, las empresas o los gobiernos no pueden producir nuevas unidades.

Las criptomonedas tampoco tienen un activo detrás que respalde su valor, al contrario de las monedas tradicionales.

- No están vinculadas al comportamiento de una economía concreta.

- Los cambios en los tipos de interés y reservas monetarias sólo tienen efecto indirecto en su valor.



- Suele experimentar significativos movimientos de precios.

- Su valor depende del compromiso de los usuarios por mantener su precio al convertirlas a divisas tradicionales.

Para entender el impacto revolucionario de las criptomonedas necesitamos considerar todas las propiedades.

El uso de las mismas como un medio de pago sin permisos, irreversible y pseudoanónimo es un ataque al control de los bancos y gobiernos sobre las transacciones monetarias de sus ciudadanos.

Sin embargo, no se puede obstaculizar que alguien use Bitcoin (o cualquier otra criptomoneda) ni prohibir que alguien acepte un pago, y tampoco deshacer una transacción.

Como dinero, que tiene un suministro limitado y controlado, que no es cambiante por un gobierno, un banco o cualquier otra institución central, las criptomonedas atacan -en cierta forma- el ámbito de las políticas monetarias.

Quitán el control que los bancos toman en la inflación o deflación manipulando el suministro monetario.

El uso de estas criptomonedas en *actividades ilegales*, así como la imposibilidad por parte de los gobiernos de establecer políticas impositivas sobre transacciones realizadas a través de dicho medio, es motivo de controversias.

Seguramente por esa y otras razones no se consideran legalmente como monedas.

Sin embargo, las criptomonedas son "oro" digital. Dinero sólido que está seguro, fuera de la influencia política. Dinero que promete preservar y aumentar su valor con el tiempo. Las criptomonedas también son un medio de pago rápido y cómodo de alcance global.

En definitiva, son una realidad incontestable, que va en aumento.

### **C.- CRIPTODIVISAS**

Se entiende por dinero electrónico a cualquier intercambio de dinero que se haga por un medio electrónico. Es dinero electrónico el dinero físico que se ve reflejado en un formato electrónico. Pagamos con *dinero electrónico* cuando pagamos con tarjeta, o mediante home banking.

Se entiende por *dinero digital* todo aquel que es creado o existe en el mundo digital sin soporte físico, que tiene la característica del anonimato y descentrali-

zación. Dentro del dinero digital podemos distinguir a las criptomonedas y a las monedas virtuales.

El Bitcoin fue la primera criptomoneda creada en el año 2010.

Luego del Bitcoin se crearon muchas monedas más como el Litecoin (que es más masivo, porque necesita menos poder computacional para su generación), ZCash, Bitcoin Cash, Ethereum, Ether, Ripple (que se utiliza a través de entidades bancarias), Monero (que es un tipo de criptomoneda bastante anónima), Dash, Dai, Iota; entre otras las cuales se las denominan como "Altcoins" o monedas alternativas, para diferenciarlas de la criptomoneda fundacional, el Bitcoin.

Cada una de estas criptomonedas tiene una Oferta Inicial (ICO) donde se detalla las características de cada una; se indica el desarrollo que tendrá una criptomoneda y su valoración inicial.

Esta oferta se conoce como **ICO: Initial Coin Offering** y es la propuesta que se lanza al público para recaudar fondos destinados a invertirlos en tokens, para la emisión de criptomonedas.

Son ofertas iniciales de monedas, también llamadas ofertas de tokens.

Son una herramienta que le permite a cualquier empresa privada recolectar fondos al distribuir una criptomoneda, implementada sobre una blockchain.

Las monedas virtuales están descentralizadas y no responden a poderes reguladores que se encarguen de su emisión. Por el contrario, son los usuarios los que pueden conseguir sus criptomonedas a través de la combinación de programas informáticos y ordenadores especiales que se usan para minar la moneda.

### **D. SITUACIÓN EN ARGENTINA**

Existen distintas plataformas de compraventa de criptomonedas en nuestro país. Entre ellas, encontramos BITEX (bitex.la) o RIPIO (ripio.com) que brindan las herramientas para poder comprar o vender Bitcoin, Ether o DAI.

Estas criptomonedas, se adquieren a través de plataformas de internet.

Se compran para invertir o para comercializar.

¿Cómo se compran?

Se puede ingresar a la página de [www.bitex.la](http://www.bitex.la) y/o [www.ripio.com](http://www.ripio.com), hay que registrarse, cargar saldo a través de una boleta de pago, por ejemplo Rapipago o transferencia bancaria, se abona, y al acreditarse ya son poseedor de **criptomonedas**.

Las más utilizadas son BITCOINS (BTC) / ETHER (ETH) /DAI.

La cotización de cada una es variable. Actualmente, un Bitcoin equivale a U\$S 10.130.

Se almacenan en una billetera virtual.

¿Cómo puede disponerse de ellas?

Se pueden vender directamente desde una cuenta bancaria registrada.

También, se pueden comercializar entre billeteras virtuales. Ya volveremos sobre este punto.

Otra opción es recuperar el dinero inicialmente invertido, vendiendo las criptomonedas que uno posee. De alguna forma tienen la circulación de un título que cotiza en bolsa: Pueden venderse y/o comprarse, intercambiándose las misma entre sí (otras criptomonedas) o con dinero tradicional.

### **E. BILLETERA VIRTUAL**

Anteriormente señalamos que las criptomonedas se almacenan en una billetera virtual.

Y se pueden transferir de una billetera a otra.

Hay créditos de consumo en moneda local, para abonar lo que se quiera a quien acepten pagos en Bitcoin.

Estas billeteras son aplicaciones o herramientas informáticas que nos permiten guardar, enviar y recibir criptomonedas donde nos indica el saldo e historial de todas nuestras transacciones. Estas aplicaciones se bajan al teléfono o la PC.

Uno de los mayores problemas a los que nos enfrentamos es que la pérdida de la contraseña para el acceso a las billeteras virtuales que poseemos, así como la imposibilidad de recordar a las 12 o 24 palabras en el orden correcto, que se necesitan para el back up de la billetera virtual. Y esto, puede hacer que se pierdan todos los fondos que allí existían.

En virtud del pretense anonimato que rige a las criptomonedas y los criptoactivos, la creación de cuentas no se vincula a ninguna persona sino solamente a una clave pública (dirección de la cuenta) y una clave privada (contraseña para acceder a la misma).

En consecuencia esa falta de vinculación a una persona física hace imposible el recupero de todos los fondos en caso de pérdida del dispositivo, extravío u olvido

de la clave de acceso a la cuenta o fallecimiento del titular de la cuenta, sin que haya previsto la posibilidad que tanto él como sus herederos puedan recuperar o acceder a la misma.

He aquí un trabajo para los notarios. Para aquellos que quieran preservar sus claves, pueden solicitar nuestra ayuda y podemos ofrecerles realizar un testamento o una declaración jurada, en donde los datos quedan guardados en el protocolo, y sólo el otorgante o aquel que dicha persona autorice puede llegar a saberlo.

También se nos presenta la posibilidad de nuevas incumbencias, como intervenir en la instrumentación o resguardo de la decisión sobre nuestros bienes digitales o la decisión sobre qué hacer con las páginas que se encuentran en distintas redes sociales. Y todas estas situaciones pueden "registrarse" también en un "registro especial" para ello.

### **F. INTRODUCCIÓN A LA TOKENIZACIÓN DE INMUEBLES**

Quisiéramos dejar esbozado un tema, que empieza a asomarse de a poco, que es la tokenización de inmuebles.

La idea es empezar a pensar algún tipo de incumbencia para nuestra profesión en relación al mismo.

Si bien no vamos poder profundizar el mismo, pues su desarrollo sería inabarcable, debemos empezar a asimilar este nuevo concepto y no queríamos dejar de hacer mención al mismo, dentro de este trabajo. Más allá que el objetivo de nuestro trabajo se enfoca principalmente en la utilización de criptomonedas para operaciones inmobiliarias.

Comencemos entonces.

¿Qué es un *token* de valor?

Un token de valor es una unidad digital de valor, que en realidad es la representación virtual de un activo en el mundo real.

Básicamente, es una especie de contrato digital de propiedad colocado en una *blockchain*.

De hecho, un token de valor es como una acción de la bolsa de valores, pero dentro del universo cripto.

En teoría, todo activo se puede tokenizar y colocar en un blockchain. Podemos tokenizar cualquier cosa. Sin embargo, seguramente los inmuebles y las compañías estarán entre los primeros activos tokenizados.

Sin embargo, cualquier persona que invierta en estos tokens debe ser consciente de los riesgos que conlleva. El peligro de que se trate de proyectos falsos y de que algunos tokens pierdan completamente su valor, es real. En consecuencia, se debe prestar mucha atención a la seriedad de las ofertas.

El gran problema que se presentaría en la transmisión de inmuebles a través de una aplicación en una blockchain, es que no existe un vínculo definitivo entre la versión digital (token) y la versión física (el inmueble). Es necesario e imprescindible que el mundo digital esté enterado del mundo físico.

Desde un punto de vista tecnológico tokenizar un activo inmobiliario es simple, ahora bien, que sea legalmente aceptado y con plenas garantías es muy complejo.

Las plataformas inmobiliarias que operan en la web, catalogan al contrato de compraventa "inteligente", celebrado en una web de blockchain, como fácil, rápido y sin intervención de nadie más.

Suena bien, pero sabemos que además de realizar la transacción digital necesariamente se tiene que hacer la física con lo que ya no es tan descentralizado.

He aquí el problema que resulta difícil de resolver ya sea que se trate de inmuebles, o cualquier otro bien físico en este espacio descentralizado.

Los activos físicos están regulados por la jurisdicción en la que se encuentran y esto significa que, en cierto sentido, se confía en algo además del contrato inteligente que se haya creado.

Lo que viene a decir que la posesión de un contrato inteligente no significa de modo alguno la posesión en el mundo real y sufren el mismo problema de confianza que los contratos normales.

En este sentido cuando Ana transfiere la casa a Juan el contrato inteligente debe saber que ella realmente transfirió la casa a Juan -para recibir el pago- y para ello tiene que haber un tercero de confianza para verificar los documentos del mundo real. Así las cosas, la casa podría representarse como un token no fungible. Ana podría transferir la casa a Juan en un intercambio por una cierta cantidad de criptomonedas (por ejemplo). Bien, pero Juan necesita confiar en que el token en realidad representa la casa de Ana.

En este sentido, creemos que desde el inicio es imprescindible la intervención notarial que compruebe al momento de la generación del token ("ID de la propiedad") la certeza de la titularidad, la capacidad, la legalidad y la existencia del objeto, y emita una **certificación**.

Entre otras cuestiones este importante avance tecnológico tiene muchos interrogantes que resolver a fin de garantizar que la transferencia del token que representa el traspaso de la casa de Ana a Juan, encuentre su respaldo legal.

De existir alguna disputa o discrepancia entre las partes, ¿qué jurisdicción está hoy capacitada para dirimir pleitos derivados de esta índole? ¿Existe alguna solución que pueda funcionar sin problemas en todas las jurisdicciones y en todos los países?

Existen varias iniciativas trabajando en este panorama legal, para dar solución a este complejo laberinto, no sólo en el mundo inmobiliario en particular, sino en el criptomundo en general. Para el caso del mundo inmobiliario traerá consigo el mayor de los retos hasta el momento, y los notarios debemos reconocernos como un importante eslabón que con su intervención desde el inicio aportará las certezas necesarias para hacer efectivas estos contratos.

Dejamos planteadas todas estas inquietudes e interrogantes, que seguramente se seguirán desarrollando con el avance tecnológico y desarrollo de nuevas opciones informáticas.

### **G. REGISTRO DE ACTIVOS DIGITALES**

La aparición de las criptomonedas, empieza a extenderse en nuestro ordenamiento. Así es como la nueva reforma tributaria incluye específicamente a las monedas digitales dentro del llamado **impuesto a la renta financiera**.

No obstante, falta mucho por regular respecto de las criptomonedas: de hecho la regulación antes referida las confunde con monedas digitales.

Y más allá de inicial mención, falta regular el modo de identificar el contenido del negocio versátil y sus titulares responsables iniciales; conocer cuál es la oferta inicial correspondiente y como se conforma.

Además falta algún tipo de reglamentación para conocer si las mismas tienen el impacto de alguna medida cautelar sobre ellas y aun el modo en que podría trabarse dichas medidas sobre un activo digital.

Es aquí donde pensamos que el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, puede crear un **Registro Especial de Activos Digitales**, como ya lo ha hecho en otras oportunidades al crear los Registros de Testamentos y/o Registro de Actos de Autoprotección.

Ante una necesidad social, nuestra institución escucha la misma y brinda una solución adecuada.

Hoy es el tema de la seguridad jurídica que hay que darle a los contratantes con estas monedas digitales, donde se garantice por un lado la privacidad y reserva de datos de aquellos que contraten con las mismas y también la seguridad jurídica para que el contrato efectuado sea válido y eficaz.

Si bien el monopolio de la emisión monetaria está reservado al Estado Nacional, no podemos cerrar los ojos y dejar de ver que a través de este trabajo hemos demostrado como las personas pueden libremente crear monedas digitales.

Y debemos avanzar sobre la regulación de las mismas y las consecuencias e impactos sociales que puedan tener.

En este análisis, debemos empezar por conocer los alcances de los arts. 1820 y 1850 de nuestro Código Civil y Comercial de la Nación que transcribimos a continuación:

Del juego de ambos artículos, podemos avanzar sobre la posibilidad de crear un **Registro Especial de Activos Digitales**, que es una de las propuestas de nuestro trabajo.

Veamos entonces la legislación que mencionamos:

El primer artículo mencionado dice: "Artículo 1820.- Libertad de creación. Cualquier persona puede crear y emitir títulos valores en los tipos y condiciones que elija. Se comprende en esta facultad la denominación del tipo o clase de título, su forma de circulación con arreglo a las leyes generales, sus garantías, rescates, plazos, su calidad de convertible o no en otra clase de título, derechos de los terceros titulares y demás regulaciones que hacen a la configuración de los derechos de las partes interesadas, que deben expresarse con claridad y no prestarse a confusión con el tipo, denominación y condiciones de los títulos valores especialmente previstos en la legislación vigente. Sólo pueden emitirse títulos valores abstractos no regulados por la ley cuando se destinan a ofertas públicas, con el cumplimiento de los recaudos de la legislación específica; y también cuando los emisores son entidades financieras, de seguros o fiduciarios financieros registrados ante el organismo de contralor de los mercados de valores".

Luego debemos referirnos al art. 1850, que avanza sobre el tema.

"Artículo 1850.- Régimen. Cuando por disposición legal o cuando en el instrumento de creación se inserta una declaración expresa de voluntad de obligarse de manera incondicional e irrevocable, aunque la prestación no se incorpore a un documento, puede establecerse la circulación autónoma del derecho, con sujeción a lo dispuesto en el art. 1820. La transmisión o constitución de derechos reales sobre el título valor, los gravámenes, secuestros, medidas

precautorias y cualquier otra afectación de los derechos conferidos por el título valor deben efectuarse mediante asientos en registros especiales que debe llevar el emisor o, en nombre de éste, una caja de valores, una entidad financiera autorizada o un escribano de registro, momento a partir del cual la afectación produce efectos frente a terceros. A los efectos de determinar el alcance de los derechos emergentes del título valor así creado debe estarse al instrumento de creación, que debe tener fecha cierta. Si el título valor es admitido a la oferta pública es suficiente su inscripción ante la autoridad de contralor y en las bolsas o mercados en los que se negocia. Se aplica respecto del tercero que adquiera el título valor lo dispuesto por los arts. 1816 y 1819".

El art. 1820 CCyC, habla sobre la libertad de creación de títulos valores, admite el derecho de que cualquier persona, pueda crear títulos valores en los tipos y condiciones que elija (títulos atípicos, aquellos que no estén legislados).

Entendemos que la criptomoneda podría llegar a equiparse, en su reglamentación, a título valor.

Esta posición es un esbozo, un comienzo, serán los grandes doctrinarios quienes indiquen si se puede o no crear tal registro y lo organicen en consecuencia.

En principio, el art. 1850 CCyC, estaría respaldando este tipo de registración para producir efectos frente a terceros.

¿Porque no crearlo a través del Consejo Directivo de nuestro Colegio de Escribanos, como se han reglamentado los anteriores registros mencionados?

La cuestión es no dejarnos avasallar por la tecnología.

Así, podríamos tener un claro conocimiento de todas aquellas criptomonedas que circulan, sus características, valoración inicial y cualquier otra circunstancia que sea de utilidad para su utilización en contratos cuyo objeto sea la transferencia de bienes inmuebles.

En el mundo se está trabajando en una u otra forma para darles seguridad a las personas que las utilizan.

Porque más allá de la discusión doctrinaria si se trata de dinero o puede ser considerada una nueva moneda, su uso es aceptado en la mayoría de los países y Argentina no es una excepción.

Cualquiera sea el punto de vista, con las **criptomonedas** se hacen operaciones, son **objetos de transacciones**.

Y ¿para qué utilizaríamos este Registro de títulos digitales? Para registrar cualquier tipo de circunstancia o elemento relacionado con el uso de criptomonedas, que sea un elemento necesario para brindar mayor seguridad jurídica.



No debemos acotar su uso, ni limitarlo, mucho menos quitarle la libertad que tienen las mismas en la circulación descentralizadas. Pero, debemos resguardar cierta información que hace a la oponibilidad de las mismas y a la seguridad jurídica de las operaciones en las que se utilicen.

Por ejemplo, podríamos registrar los contratos de emisión de criptomonedas, su oferta inicial, el modo en que se realizaría la minería de las mismas, la valoración inicial que tendrían, las medidas cautelares que pudieran pesar sobre estos bienes como también lograr el resguardo de claves privadas para su utilización.

Y ante el requerimiento para conocer tales circunstancias, se podría emitir un certificado notarial que diera cuenta de estas circunstancias.

Asimismo, este registro puede ser el ente oficial en donde buscar la cotización de las criptomonedas, que necesitamos los notarios cuando instrumentamos algún contrato que se utilizan las mismas.

### **3.** **USO DE CRIPTOMONEDAS PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES**

I. Para poder instrumentar la adquisición de un bien inmueble contra la entrega de bitcoins o cualquier otra criptomoneda, debemos comenzar por identificar la naturaleza jurídica de dicho acto.

Existe un hecho irrefutable que es el auge de las criptomonedas.

El interés por ese activo se refleja desde el incremento porcentual en su precio; hasta en su uso, el cual se extiende velozmente a nuevos mercados. Las personas reciben pagos en criptomonedas por distintos servicios realizados o abonan con este tipo de monedas, diferentes servicios recibidos.

Y seguramente, no muy lejos del desarrollo de las próximas jornadas notariales, nos encontremos con la pretensión de adquirir un bien inmueble utilizando criptomonedas.

No debemos dudar ante esta posibilidad, ni negarla. Debemos estar listos para enfrentar esta posibilidad e instrumentar su utilización.

No vamos a detenernos en los riesgos inherentes al uso de las criptomonedas como modo de inversión. De hecho, nuestra tarea no es el consejo comercial en el realización de una inversión. Nosotros debemos dar certeza y veracidad a la decisión comercial que hayan realizado nuestros requirentes.

Con todo, las partes seguramente han evaluado la "volatilidad" que pueden sufrir estas herramientas. Y para mitigar el riesgo que podría haber con su uso, se deben tomar determinadas precauciones.

Entre ellas, al igual que podría suceder a quienes firman una hipoteca, se deben informar en profundidad con expertos del sector.

Nos encontramos con esta nueva posibilidad, dos sujetos han decidido intercambiar un bien inmueble por criptomonedas.

Estamos frente a esta decisión comercial, ya evaluada y consensuada. Pues debemos darle la formalidad debida a transmisión de inmuebles mediante el uso de criptomonedas.

En definitiva, las partes están dispuestas a llevar a cabo la transacción mediante el uso de criptomonedas.

Ambas partes están dispuestas a aceptar el riesgo inherente a la criptomoneda y a la volatilidad del valor de la misma, ya que inclusive en cuestión de segundos es posible que su valor fluctúe de manera considerable.

Ambas partes han tenido su respectivo asesoramiento.

Así pues, han resuelto el uso de criptomonedas en el intercambio de un bien.

Es importante mencionar que el pago de los impuestos correspondientes por el notario y las partes tendría que realizarse en pesos, haciéndose la determinación conforme a un precio de referencia que asignen las partes para esos efectos. Es decir, independientemente de la forma de pago en criptomonedas, las partes tendrían que hacer constar en la escritura correspondiente un monto equivalente en pesos para efectos del cálculo de impuestos y demás obligaciones fiscales y administrativas. En esta valoración, el monto que fijaría los consecuentes pagos podría salir de la cotización de la criptomoneda utilizada, que sería brindada por el registro de DIVISAS DIGITALES expuesto anteriormente.

II. Ahora bien, para poder definir qué tipo de contrato debe utilizarse para la contratación con criptomonedas, en el intercambio de bienes inmuebles, debemos estar a las diferentes posiciones doctrinarias.

Existen distintas posiciones doctrinarias que identifican a la **naturaleza jurídica** de las criptomonedas de diferentes maneras:

1.- Así, la posición del Tribunal de Justicia Europeo, las consideran como **divisas o como moneda extranjera**.

2.- En España se las regula como un **título valor**.

3. Otros autores, la consideran una **cosa**: en esta posición se encuentra Johanna Caterina Faliero -en su libro *Criptomonedas: la nueva frontera regulatoria del derecho informático-* y Marcelo Loprete Navarro.

Este último autor distingue entre moneda y dinero, y dice que moneda sería la que emite el Estado y el dinero es un medio de pago, generalmente aceptado, no emitido por una autoridad central.

En su obra "Los bitcoins y el derecho argentino" (en [www.abogados.com.ar/los-bitcoins-y-el-derecho-argentino/15796](http://www.abogados.com.ar/los-bitcoins-y-el-derecho-argentino/15796)) dice que las criptomonedas son una moneda local de internet; un medio de cambio, una unidad de cuenta; depósito de valores en tiempo y espacio. Indica que es altamente fraccionable. Que no es una moneda emitida por ningún país. Y luego de un pormenorizado análisis, considera a la criptomoneda una **cosa, por ser un objeto material, susceptible de tener un valor**.

4. Existen otros autores que las consideran como un **bien inmaterial** (Miguel Eduardo Rubin, Milton H. Kees y Tomas Kamerbeek, Pablo F. Burgueño).

Dicen Kees, Milton Hernan y Kamerbeek, Tomas en su trabajo, sobre la naturaleza jurídica de las operaciones con criptomonedas: "... Si bien el uso de las criptomonedas sigue estando mas asociado a la inversión y a la especulación, vemos que es cada vez mayor su receptividad como un medio de pago. Y este nuevo fenómeno, fuerza el análisis de la naturaleza de las operaciones...".

Se plantean: "... ¿Podemos reputar como compraventa a una operación inmobiliaria que utiliza el Bitcoin como medio de pago? ¿Es una permuta la adquisición de una hamburguesa que es pagada con criptomoneda? ¿Puede ser considerada un consumidor la persona que abona un servicio con bitcoins?".

Ellos llegan a la conclusión de que las criptomonedas son bienes muebles de tipo digital y que el negocio entre las partes será una relación contractual innominada o atípica que se registrará por el art. 970 del CCyC, y por aplicación del inciso d), se podrán aplicar supletoriamente a las normas de la permuta o la compraventa.

5. De acuerdo a la exposición del Notario Walter Schmidt dentro del Módulo V de la Diplomatura UNA, la naturaleza jurídica de una criptomoneda es "Bien mueble, inmaterial, susceptible de valor, principales, divisibles, no fungibles" y detalla su posición del juego de los arts. 15, 16 y 1391 del Código Civil y Comercial de la Nación.

6. Por nuestra parte, consideramos que las criptomonedas son **bienes inmateriales**, a los cuales llamamos **bienes digitales** (del juego de los arts. 15 y 16 CCyC).

Son **bienes** porque son susceptibles de valorización.

Y **sí** son **inmateriales** ya que no son tangibles.

Por último, consideramos que **no** pueden ser considerados **moneda**, ya que no los emite ningún país soberano. O, en todo caso, las puede "emitir" cualquier sujeto o empresa.

III. Quisiéramos a través de este trabajo, colaborar humildemente con un modelo de escritura para brindar una guía en la elaboración de la misma, cuando se presente por ante nuestra notaría una operación donde se intercambie un bien inmueble por criptomonedas.

La transacción a través de la cual se intercambia un inmueble por criptomonedas implica ciertas circunstancias que deben existir previamente:

A.- Cada una de las partes intervinientes en la operación inmobiliaria debe contar con una billetera virtual, relacionada con una empresa de intercambio (exchange) de criptomonedas.

Así pues, cada parte debe dar de alta una cuenta dentro de una Empresa de intercambio de bitcoins (o cualquier otra criptomoneda) consignando e-mail y generando una contraseña (según indicación en [www.bitex.com](http://www.bitex.com)).

Se debe verificar la cuenta, suscribiendo una imagen legible del frente y dorso de su documento de identidad o pasaporte del sujeto interesado.

Asimismo, se debe aclarar la actividad que ejerce y por la cual tiene un ingreso.

*Scanear* los últimos tres recibos de sueldo, o últimas tres facturas emitidas del monotributo, o declaración jurada de bienes personales.

*Scanear* alguna factura de algún servicio a su nombre, con no más de tres meses de emitida.

Por política de prevención de lavado de activos no se aceptarían aperturas de cuentas a sujetos cuya actividad principal u ocasional sea la compraventa de bitcoins.

Una vez que se realice este trámite, se debe esperar por un plazo de 72 horas para lograr la apertura de la cuenta respectiva.

Es importante tener presente esta circunstancia, ya que se debe contar con las respectivas cuentas abiertas con anterioridad a la instrumentación de nuestra operación inmobiliaria.

Puede ocurrir que ambas partes sean titulares de este tipo de cuentas, porque suelen operar con criptomonedas; que hayan recibido pagos en bitcoins con ante-

rioridad. También puede ocurrir que sea la primera vez que las partes (o alguna de ellas) realice este tipo de transacciones. Lo importante es tener claro las características del sistema. Y que ambas cuenten con una billetera para intercambiar algún tipo de criptomonedas, y que las mismas se encuentren dentro de un registro de blockchain.

En caso que solo una parte tuviera una billetera de criptomonedas, debería de disponer de las mismas en dinero efectivo para realizar la respectiva operación inmobiliaria y no estaríamos dentro del supuesto en análisis.

Sigamos entonces.

Cada billetera virtual, compuesta de tantos bitcoins como fueran suficientes para adquirir un determinado bien a cambio, se identifica de manera única y particular. Es un **ID: identificador único que se encuentra dentro de una cadena de blockchain.**

La tecnología de blockchain, como se adelanto en este trabajo, asegura la inmutabilidad del pago y la certeza que el mismo se ha realizado: Una vez que los bitcoins pasan de una billetera a otra billetera, dicha transacción es cierta, como una transferencia bancaria y/o cualquier pago.

En caso de desconocimiento del mentado pago, un perito criptográfico (como lo sería un perito contable para una transacción dineraria) puede comprobar que la transacción realizada en bitcoins ha sido efectivizada de una billetera virtual a otra.

Ahora bien, una vez que cada parte posee una billetera virtual a su nombre, las mismas van a tener un ID privado, que debe ser compartido públicamente. Se trata de una transacción pseudo anónima: cada parte debe identificar la billetera que le corresponde a cada uno. Y ese dato es esencial dentro del texto de nuestra escritura.

Debemos identificar cada billetera y la efectiva realización de la transacción debe contar con tres conformidades, dentro de la red, para que sea cierta y se considere realizada efectivamente. Esta confirmación implica un tiempo máximo de media hora.

Esa situación, podría requerir que nuestra escritura se realice en dos tiempos o etapas distintos: En una primera etapa, debemos redactar la escritura detallando los datos claramente identificatorios de cada una de las billeteras virtuales o cuentas entre las que se realizara el intercambio de criptomonedas como contraprestación por la entrega del inmueble.

Luego, deberemos contar con una segunda escritura RECIBO donde se dé por cancelada la obligación respectiva, una vez confirmada la transferencia entre

cuentas (billeteras) de criptomonedas. En este caso, podríamos agregar dentro de la primera escritura, el mandato a favor del propio adquirente para que suscriba la escritura recibo que corresponda.

Para obtener la confirmación de haberse realizado la transferencia entre billeteras virtuales, la misma tendrá un ID específico (transaccional ID), que será el elemento certero de la operación realizada.

IV. Debemos entonces contemplar las disposiciones de nuestro ordenamiento legal, que legisla predominantemente para casos más "tradicionales" en la adquisición de bienes inmuebles.

Nuestro Código Civil indica dos formas para adquirir el dominio de un bien inmueble, contra la entrega del pago de la cosa o por entrega de otra cosa.

Y así, define al contrato de **compraventa**, en su art. 1123 cuando "una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero".

A su vez, define al contrato de **permuta**, en su art. 1172 cuando "las partes se obligan recíprocamente a transferirse el dominio de cosas que no son dinero".

Los contratos de compraventa y permuta tienen una clara diferencia: El contrato de permuta, se define por el intercambio recíproco de un bien (ya sea material o inmaterial). En cambio, la compraventa intercambia cosa por precio.

Difieren en su obligación nuclear.

Veamos el desarrollo de cada uno, para poder concluir la naturaleza jurídica del contrato a través del cual se usarían criptomonedas en la adquisición de bienes.

### **El contrato de compraventa para la adquisición de inmueble con criptomonedas**

Para cumplir con el requisito de ser cierto, el precio debe ser determinado desde la formación del contrato o ser susceptible de determinación.

Como la determinación del precio es un elemento esencial del contrato, si los criterios adoptados por las partes para fijarlo son insuficientes, el contrato será inexistente.

Los criterios para determinar el precio deberán asentarse en el contrato y ser acordes con la naturaleza de éste.

Si el precio se va a determinar por un factor cierto, la venta puede considerarse completa en sus elementos esenciales (por ejemplo, el precio del mercado en un lugar y una fecha determinados).

Si por un factor contingente faltara aun el elemento precio, y si el criterio para la determinación fracasa, podría considerarse que la venta es inexistente.

En el caso particular de los inmuebles, generalmente en una compraventa lisa y llana, el precio que se paga por los mismos es el que se contendrá en la escritura pública de compraventa a ser celebrada ante notario público.

En relación con este primer requisito y, no obstante la volatilidad inherente al valor de las criptomonedas, sería posible establecer un precio conforme a un factor cierto.

Es decir, las partes pueden acordar válidamente el valor de un inmueble por una contraprestación consistente en un número determinado de criptomonedas según el valor de las mismas en una fecha y hora determinadas.

El principal problema consiste en definir si la criptomoneda cumple con el segundo requisito del artículo antes referido. *¿Podemos considerar a la criptomoneda como dinero?*

Probablemente la mayoría de las personas a quienes se hiciera esta pregunta contestaría que sí sin necesidad de pensarlo durante mucho tiempo.

Sin embargo, la respuesta no es tan sencilla y por lo tanto es importante considerar lo que establece nuestra legislación y otras fuentes.

La Real Academia Española define dinero como moneda corriente o medio de cambio o de pago aceptado generalmente.

El dinero también puede ser definido jurídicamente como un bien mueble denominado en referencia a una unidad de cuenta, que se materializa en billetes y monedas para fungir como medida de valor, reserva de valor y medio general de cambio, cuya emisión se efectúa conforme al orden jurídico de un Estado determinado, que le confiere curso legal, tanto en su ámbito espacial como temporal de validez.

Conforme a estas definiciones, normalmente por "dinero" nos referimos a la moneda corriente y que comúnmente es aceptada en las transacciones diarias de un Estado en particular.

Para efectos de contestar a la pregunta que nos ocupa, debemos resaltar que en nuestro país la única moneda con curso legal es el peso.

Y lamentablemente, las criptomonedas no tienen el tratamiento de dinero. De hecho son un activo virtual, pero no son moneda de curso legal. No las emite el estado. Y pueden ser emitidas o creadas por cualquier sujeto.

Y esta razón nos hace concluir indefectiblemente que no se podría llevar a cabo la compraventa de un inmueble con criptomonedas, toda vez que las mismas no cumplen con el requisito de ser moneda.

Sin embargo, podría llevarse a cabo **la adquisición de un inmueble, en los términos de la legislación actual**, a través de otra figura, la permuta, por las razones que se exponen a continuación.

### **El contrato de permuta para la adquisición de inmuebles con criptomonedas**

Al igual que la compraventa, la permuta tiene un objeto doble; sólo que mientras que en la primera dicho objeto consiste en el intercambio de un derecho real por un precio en dinero, son objeto de la permuta cuando menos dos derechos reales que se ejercen sobre bienes distintos del dinero.

La permuta implica intercambiar un bien por otro.

La criptomoneda claramente existe y puede ser determinada o determinable según se ha descrito líneas arriba. **Es un bien.**

En relación con el requisito de estar en el comercio, pueden ser objeto de apropiación todos los bienes que no estén excluidas del comercio.

En otras palabras, un bien necesita ser susceptible de apropiación, esto es, capaz de encontrarse en el patrimonio de una persona.

En relación con este punto, no existe regulación alguna que prohíba el uso de criptomonedas como un bien y por esa razón podría hacerse uso de éstas para intercambiar un inmueble por criptomonedas, a través de la permuta.

### **Modelo de escritura de permuta y consiguiente recibo**

Continuemos entonces con nuestros modelos propuestos para utilizar en caso de intervenir en una operación de transmisión de un inmueble por criptomonedas.

**A) ESCRITURA NÚMERO:... PERMUTA:...** En la Ciudad de..., Partido de..., Provincia de Buenos Aires, República Argentina, a..., ante mí... Notario... del Registro



número... del Partido de..., COMPARECEN las personas que se identifican y han suministrado sus datos como se indica a continuación: Por una parte..., argentina, nacida el..., de estado civil..., con Documento Nacional de Identidad..., con domicilio en... de este partido y provincia. Y por la otra parte..., argentino, nacido el..., de estado civil..., con Documento Nacional de Identidad..., con domicilio en... Considero a los comparecientes capaces para este otorgamiento. Identidades comprobadas en los términos del art. 306 inciso "a" del Código Civil y Comercial de la Nación, con documentos idóneos que me exhiben, los relaciono más arriba y en fotocopias autenticadas agrego a la presente. INTERVIENEN: Por derecho propio. CAPÍTULO I) RELACIÓN DE ANTECEDENTES: PRIMERO: El señor... es titular de VEINTIÚN BITCOINS, equivalente a PESOS..., conforme a cotización que surge en la pagina del Registro de Activos Digitales, para el día hábil anterior al presente, en adelante "BIENES DIGITALES". Dicha cantidad de BITCOINS se encuentran depositadas en la billetera virtual a nombre de... cuya identificación es la siguiente... usuario... SEGUNDO: Los cónyuges..., son titulares de UN INMUEBLE ubicado en la localidad de..., partido de..., de esta provincia, con frente a calle..., edificado sobre lote de terreno designado según título antecedente como Lote... de la manzana..., que MIDE:... SUPERFICIE:... CAPÍTULO II) PERMUTA: PRIMERO: El señor... transmite a título de PERMUTA a los cónyuges..., los "BIENES DIGITALES", relacionados en el capítulo I, artículo PRIMERO, mediante transferencia por billetera virtual a través de la plataforma de internet www..., desde la cuenta identificada en el capítulo primero a la billetera virtual a nombre de... cuya identificación es la siguiente... usuario... SEGUNDO: Los cónyuges..., como contraprestación, transmiten a título de PERMUTA al señor..., el inmueble designado en el capítulo I, artículo SEGUNDO. TERCERO: Las partes se transfieren recíprocamente todos los derechos y acciones inherentes al dominio y a la posesión y manifiestan: a) que responden por saneamiento y renuncian al derecho de repetir el inmueble transmitido, quedando a salvo las acciones indemnizatorias correspondientes; b) que se encuentran en posesión efectiva del inmueble que adquieren, por tradición que se les efectuó antes de ahora; c) Las partes asignan a los "BIENES DIGITALES" y AL INMUEBLE: La suma de PESOS NUEVE MILLONES, cada uno, declarándose compensados, no teniendo nada que reclamarse al respecto. En este acto, los señores... otorgan PODER ESPECIAL IRREVOCABLE a favor del señor..., con validez a partir de los treinta días a contar de la presente, para que en el supuesto que los cónyuges... no hubieren otorgado la escritura de recibo correspondiente una vez que se hubiera acreditado la transferencia detallada en el capítulo I, en dicho plazo, pueda el señor... requerir a la empresa exchange interviniente le otorgue la acreditación del ID en la cuenta destino con el fin de otorgarse la escritura de recibo. d) Que no son Personas Políticamente Expuestas. e) que no se encuentran inhibidos para disponer de sus bienes. f) que

no existen gravámenes, restricciones ni interdicciones que afecten a los "BIENES DIGITALES" ni al "INMUEBLE". g) Que no son sujetos obligados ante la UIF. h) Las partes convienen con respecto a los impuestos o servicios, que cualquier pago que por diferencias, reajustes, deudas pendientes de liquidación u otros conceptos pudieran informar o reclamar los organismos pertinentes, estará a cargo de quien en la fecha respectiva de origen de la deuda haya tenido la posesión del inmueble liberando a la autorizante de toda responsabilidad. i) Que se conocen entre sí y que no poseen restricciones ni límites a sus capacidades. j) Haber sido debidamente advertidos y asesorados, sobre las prevenciones y alcances de las cláusulas que componen la presente escritura, prestando conformidad y aceptación con todos los términos por estar redactada conforme lo pactado entre ellos. CAPÍTULO IV) CONSTANCIAS NOTARIALES: Yo, la autorizante, hago constar de acuerdo a la documentación presentada por los comparecientes y los certificados del Registro de la Propiedad Inmueble y por el Registro Especial de Activos Digitales, expedidos con fecha... con los números... (dominio),... (inhibición), y... (certificado digital), que se adjuntan a la presente, resulta: PRIMERO - TÍTULO: 1) Le pertenece al..., siendo de estado civil soltero, por: a) compra que hiciera de los BIENES DIGITALES, conforme certificado de compra, del cual surge que se encuentran en la billetera virtual que posee en la plataforma..., cuenta número..., registrado en el Registro Especial de Activos Digitales, el... bajo el número... 2) Les pertenece a los cónyuges..., por compra que realizaron, siendo del mismo estado civil actual, a..., según escritura número... del..., pasada ante la escribana de este partido..., al folio..., e inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble en la matrícula... del Partido de..., tengo a la vista la primera copia de todo lo relacionado para este acto, doy fe. SEGUNDO - INFORME REGISTRAL: El dominio consta inscripto conforme a lo relacionado y no informan inhibiciones por los comparecientes, y que conforme certificado... consta la tenencia de los BIENES DIGITALES, no reconociendo restricciones ni interdicciones. TERCERO - INMUEBLE 1) NOMENCLATURA CATASTRAL:... CERTIFICADO CATASTRAL:... PARTIDA:... VALUACIÓN FISCAL:... VALUACIÓN FISCAL IMPUESTO AL ACTO: \$... CUARTO - IMPUESTO DE SELLOS: Conforme cotización establecida para los bienes digitales, un (1) Bitcoin equivale a pesos..., cada uno, la cual surge del Registro Especial de Activos Digitales, que agrege a la presente. LEO a los comparecientes, quienes se ratifican de su contenido y firman por ante mí, doy fe.

**B) ESCRITURA NÚMERO:.. RECIBO:.. Y OTRA A FAVOR DE...** En la Ciudad de..., Partido de..., Provincia de Buenos Aires, a..., ante mí..., comparece: la

persona que se identifica y ha suministrado sus datos como se identifica a continuación:... Considero al compareciente capaz para este otorgamiento. Identidad justificada con documento idóneo que me exhibe, lo relaciono y en fotocopia certificada agregué al folio... protocolo año..., conforme lo establecido por el art. 306 inciso "A" del Código Civil y Comercial de la Nación. Interviene En nombre y representación y en su carácter de apoderado de los que declaran ser cónyuges en primera nupcias, bajo el régimen de comunidad,... según así resulta del Poder otorgado a su favor que se relacionara más adelante, manifestando el apoderado que el mismo se encuentra vigente en todas sus partes. Capítulo I - Relación de antecedentes: Los cónyuges..., por escritura número..., permutaron al señor..., UN INMUEBLE..., con las medidas, linderos, superficie y demás circunstancias que surgen de su título. NOMENCLATURA CATASTRAL:... PARTIDA:..., recibiendo a cambio VEINTIÚN BITCOIN equivalente a PESOS... MILLONES. 2) Que dicha permuta la realizaron mediante transferencia por billetera virtual, desde la cuenta titularidad de... plataforma de internet..., cuenta..., usuario... a la cuenta titularidad de la transmitente, billetera virtual, plataforma de internet..., cuenta..., usuario... Que en dicha escritura otorgaron poder especial irrevocable a favor del aquí otorgante, para que una vez obtuviera de su cuenta virtual, la acreditación de la transferencia correspondiente, realizara la presente escritura recibo. Capítulo II - RECIBO: Y los cónyuges..., por la representación invocada, continúan diciendo: 1) Que conforme constancia expedida por la empresa Exchange, cuenta..., del..., en la cual consta la acreditación de los BIENES DIGITALES en la cuenta relacionada, tengo a la vista y en fotocopia agrego a la presente, por la tanto otorgan por la presente suficiente recibo y carta de pago en forma y 2) Consienten se expida testimonio para el Señor... Leo al compareciente, quien se ratifica de su contenido y firma por ante mí, doy fe.

**C) EPÍLOGO.** Si bien, en la actualidad consideramos como la mejor opción para la adquisición de un bien utilizando criptomonedas la figura de la PERMUTA, no descartamos que sea la compraventa, otro tipo de contrato a utilizarse para el intercambio de bienes utilizando el pago de criptomonedas, en caso de producirse una modificación en el escenario normativo actual, incluyendo a las criptomonedas dentro del concepto de monedas de curso legal, con la correspondiente regulación de nuestro Estado.

### BIBLIOGRAFÍA

De la Fuente, Juan Ángel, "La tokenización de los inmuebles y el notariado", 2018, Revista Internacional del Notariado N° 123.

Etchegaray, Natalio Pedro, *Actas y Escrituras*, Editorial Astrea, 2018.

Flores Juárez, Othón, Licenciado en Derecho por la Universidad Panamericana, miembro del equipo legal de Google México, artículo "¿Se pueden comprar inmuebles con criptomonedas?", 2018, <https://elmundodelabogado.com>.

Kees, Milton Hernán, Kamerbeek, Tomas A., "Sobre la naturaleza jurídica de las operaciones con criptomonedas", Thomson Reuters, SJA 13/6/2018, cita online AP/DOC/213/2018.

Schmidt, Walter César, "Coexistencia de dos mundos. El impacto del mundo digital en el ordenamiento jurídico", 33 JNA, 2018.

Real Academia Española, 2018. Recuperado de <http://dle.rae.es/?id=Doas5g0>.

Rubin, Miguel Eduardo, "Las criptomonedas vistas desde el derecho", El Derecho, junio 2019, N° 14.646, Torres Gómez, J., *El dinero. Algunas consideraciones jurídicas*, Colección Colegio de Notarios del Distrito Federal, Porrúa, México, 2004, pp. 10-11.

## LA HERENCIA DE LOS CONTENIDOS DIGITALES\*

AGUSTINA FRESNO  
MARÍA ITATÍ LONGHI  
VILMA CLAUDIA ROSELLO  
MAITE VALENCIA

SUMARIO: I. La era digital y el derecho sucesorio. II. El patrimonio y los bienes digitales. II.a. ¿Qué es la digitalización? III. Sucesores y bienes digitales. III.a. "Herencia digital: ganan una batalla legal para entrar al Facebook de su hija adolescente muerta". III.b. "Gerald Cotten, El hombre que se llevó a la tumba la contraseña para acceder a U\$S190 millones en criptomonedas". IV. Proceso sucesorio y bienes digitales. Distintas perspectivas para abordar el tema. V. Regulación Internacional. V.a. Ámbito europeo. V.b. América Latina. VI. Regulación nacional en materia de testamentos. VI.a. El testamento y sus formas jurídicas. VI.b. El Código Civil velezano y los testamentos. VII. ¿Herederero o legatario digital? VIII. Registro de últimas voluntades. IX. El rol del notario frente a esta problemática. X. Bibliografía.

\* Accésit Tema 4, "Incidencia de las nuevas tecnologías en los deberes funcionales del notario y el rol del Colegio de Escribanos. Reforma de las normas de organización notarial".

### PONENCIAS

- Los avances tecnológicos generan que cada día tengamos más contenidos digitales almacenados en la web. Esos contenidos pueden o no tener valor patrimonial.

- Si no se prevé un mecanismo para preservar estos datos, al momento de la muerte será muy dificultoso para nuestros herederos acceder a ellos.

- El "testamento digital" no es un nuevo tipo de testamento.

- El testamento cerrado, tiene la versatilidad de permitirnos disponer para el futuro sobre esos bienes digitales preservando la información confidencial de la forma de acceder a ellos.

### I. LA ERA DIGITAL Y EL DERECHO SUCESORIO

Lo digital y los avances tecnológicos atraviesan nuestro tiempo con una profundidad difícil de conmensurar, modificando en forma constante e irreversible casi todos los aspectos de la existencia humana. Este coloso nos somete a desafíos que ponen en juego nuestra capacidad de adaptación. La comunicación y las relaciones interpersonales, son atravesadas por redes sociales como Instagram, Facebook, Snapchat, Twitter, Skype, YouTube, correo electrónico, entre otras.

El universo jurídico, lejos de estar ajeno a esta irrefrenable transformación resulta uno de los ámbitos más permeables. La digitalización llegó para quedarse y poner en jaque la seguridad jurídica. Smart contracts, firma digital, sociedades creadas totalmente por internet, adquisiciones en sitios específicos, son algunas de las innovaciones que cuestionan la tradicional forma de trabajo de los operadores del derecho y los desafía.

Este reto supone horadar hasta la médula, las figuras jurídicas que nos son familiares, con el fin de encontrar mecanismos legales adecuados para brindar a la comunidad respuestas ante las incertidumbres que genera esta novedosa forma de conexión social.

Creemos que el desarrollo digital, avanza en forma vertiginosa y la comunidad notarial debe adaptarse con premura a fin de evitar que el ejercicio de la función que nos fue delegada se desnaturalice. Al notario latino cuyo prestigio internacional es indiscutido, corresponde asumir el compromiso de encontrar

soluciones novedosas ante este arrasador proceso de digitalización, y brindar herramientas que preserven y garanticen a la sociedad toda, la seguridad jurídica en el tráfico electrónico.

Lejos está este trabajo de pretender abordar tal colosal empresa. Nuestra intención es circunscribirnos a reflexionar e indagar algunos de los cambios que la digitalización puede generar en el ámbito sucesorio.

## II. EL PATRIMONIO Y LOS BIENES DIGITALES

De la mano de la evolución de la humanidad, y el constante desarrollo económico y comercial, se han ido incorporando al **patrimonio** bienes cada vez más sofisticados. Esta mutación ha impactado en el proceso sucesorio y el avenimiento de la interconectividad contribuyó notablemente a tal complejización.

Jaime Alberto Díaz define al patrimonio digital *strictu sensu* como el “conjunto de bienes, derechos y obligaciones correspondientes a un usuario, independientemente de su representación en el ciberespacio, que podrían reflejar contenido económico y que constituyen una universalidad jurídica, mismo que debe ser atribuible a la persona física o moral que cuenta con capacidad de goce y ejercicio para interactuar en la red de redes... refiere a los bienes con naturaleza intangible y digital, en el entendido que aquéllos elementos de derecho que tienen origen en la red de redes, también conforman parte del patrimonio”<sup>1</sup>.

En este contexto, los ciudadanos conviven con la tecnología vinculándose cada vez con mayor frecuencia y acopiando en ella a lo largo de su vida, información que albergan en sus correos electrónicos, redes sociales, smartphome, servicios en la nube, entre otros. Todo un universo de datos que a la hora del fallecimiento queda en principio, indefenso e inaccesible si su titular no toma medidas para evitar esta situación.

### II.A. ¿QUÉ ES LA DIGITALIZACIÓN?

La digitalización es el proceso mediante el cual un mensaje se convierte en una sucesión de impulsos eléctricos, equivalente a dígitos combinados, código

---

1 Díaz Jaime, Alberto, “Patrimonio digital”, Revista Derechos en Acción (REDEA).

binario, el 0 o el 1. Estos dígitos son los llamados bits. El código digital o binario es la base del tratamiento informático y de la tecnología de la información en su estado actual.

Surgen así los bienes digitales, que son todos aquellos bienes culturales y no culturales que tienen forma digital, es decir, que están compuestos por ceros y unos- código binario, y que las computadoras se encargan de interpretar y presentarlos en la forma de información, bases de datos, programas de computadora, imágenes, música, sitios web, textos, libros, videos, entre muchos otros. Estos bienes son almacenados en cualquier tipo de dispositivo.

Podemos hacer referencia a los siguientes bienes digitales<sup>2</sup>:

CATEGORÍA	DATOS RELEVANTES	EJEMPLOS
Cuentas electrónicas	Datos de acceso, saldos y depósitos, contratos, historiales de mensajes, listados de transacciones, detalles de los contratos, pagos domiciliados, condiciones de rescisión de los contratos	Banca online, servicios de pago (PayPal, Google Pay), tiendas online (Amazon), plataformas de criptomoneda (Bitcoin), servicios de streaming (Netflix, Spotify), cuenta de Google o de Apple
Perfiles en redes sociales	Datos de acceso, información del perfil, mensajes, imágenes y videos compartidos.	Facebook, Twitter, Instagram, LinkedIn, WhatsApp, Google, SnapChat, Skype, YouTube, páginas de citas.
Cuentas de correo electrónico	Datos de acceso, mensajes, contactos	Buzones de correo electrónico en 1&1 IONOS, GMX, Google, etc.

---

<sup>2</sup> <https://www.ionos.es/digitalguide/paginas-web/derecho-digital/la-herencia-digital/> (Último acceso: 1/9/2019)



Software as a Service (plataformas online)	Datos de acceso, detalles de los contratos, condiciones de rescisión de los contratos, imágenes y videos compartidos, historiales de mensajes, listado de transacciones, datos comerciales.	Servicios en la nube, plataformas de trabajo (Slack, WordPress), herramientas para redes sociales (hootsuite), software de finanzas (NetSuite), plataformas de crowdfunding (Patreon, Kickstarter), canales de YouTube.
Licencias y propiedades	Datos de acceso, detalles de los contratos, condiciones de rescisión de los contratos, normas de traspaso.	Licencias de software (programas de edición de imagen), videojuegos (Steam, Origin), pertenencias y avatares en juegos online.
Hardware	Medios, documentos, proyectos.	PC, portátiles, smartphones, tablets, discos duros (externos), dispositivos USB, lectores de eBook, consolas de videojuegos.

La digitalización hace posible que éstos, se masifiquen y que sea factible su transmisión a la comunidad en general. De esta manera, pueden convertirse en mercancía, circular, intercambiarse y hasta ser vendidos, sin diferencia con los bienes analógicos.

### III. SUCESORES Y BIENES DIGITALES

Al fallecer una persona no solo quedan sus deudos. Sus cuentas de internet, fotos y demás contenidos digitales forman parte de “lo que nos sobrevive”. ¿Qué pasa con todos los perfiles, las cuentas, los textos y en general todos los datos generados en la red por una persona cuando ésta ya no está? ¿Qué ocurre cuando el fallecido contaba, por ejemplo, con un patrimonio en criptomonedas como bitcoins?

Los contenidos subidos a la web, pueden o no tener un valor económico. Ejemplos de estos últimos serían las fotos, comentarios, música, post, entre otros. En este sentido quedará en el interés de su titular considerar la posibilidad de dejar expresada su voluntad *post mortem* para que quienes lo sucedan puedan acceder a tales contenidos.

Ahora bien, ¿qué sucede cuando una persona ha efectuado compras vía web y fallece antes de haber recibido el producto? ¿Qué sucede con contratos vigentes, suscripciones, o cuentas con un saldo en internet que tenía al momento de su muerte? ¿Y si tiene en su haber inversiones en criptomonedas o dinero en sistemas de pago electrónico? Debemos tener en cuenta que hoy en día hay bancos que funcionan únicamente por internet, por lo tanto es una realidad que nos apremia y nos exige encontrar una solución. Los depósitos en moneda digital adquieren cada vez mayor relevancia y la frecuencia con que este medio es utilizado como forma de inversión se incrementa día a día.

Vemos así que los bienes digitales, pueden llegar a superar en el patrimonio de una persona el valor de sus bienes analógicos. Por lo tanto, esto amerita que sea considerada su relevancia. Es más que importante discurrir acerca de su futura suerte, para evitar que nuestros herederos se vean imposibilitados de acceder a ellos. Pensemos que generalmente solo el titular, conoce las contraseñas y claves de acceso a sus sitios y cuentas. Esto dificulta a sus causahabientes el acceso a este tipo de bienes digitales luego del fallecimiento del propietario de los mismos.

En resumen consideramos que los bienes digitales tienen tanta relevancia en el acervo sucesorio como los analógicos, por lo que resulta conveniente reflexionar acerca de la forma apropiada de incorporarlos en las disposiciones de última voluntad, ya que forman parte de nuestra “herencia”.

Tengan o no valor económico, dejar expresada la última voluntad acerca del destino de los bienes digitales, facilita a nuestros causahabientes la disposición de los mismos, evitándoles problemas muchas veces irresolubles.

Para la mayoría de los seres humanos resulta difícil afrontar la idea de nuestra desaparición física, bastante más, planear una estrategia para “el después”. Pero como hemos dicho, no hacerlo, especialmente respecto de los bienes a los que nos referimos en el presente trabajo, puede provocar situaciones conflictivas.

A modo de ejemplo transcribimos continuación dos noticias que han tenido difusión y trascendencia a nivel internacional referidas a esta temática.

### III.A. “HERENCIA DIGITAL: GANAN UNA BATALLA LEGAL PARA ENTRAR AL FACEBOOK DE SU HIJA ADOLESCENTE MUERTA”

Herencia digital: ganan una batalla legal para entrar al Facebook de su hija adolescente muerta



Facebook rechazó el pedido de los padres, que debieron acudir a la justicia alemana

*BERLÍN (AFP) .- La justicia alemana se pronunció hoy sobre un asunto muy esperado, la “herencia digital”, es decir, el acceso a los datos privados de las cuentas Facebook en un caso que opone al gigante estadounidense y a los padres de una adolescente muerta.*

Los progenitores se dirigieron inicialmente a Facebook, en vano, para recuperar los contenidos y las conversaciones de su hija en la red social, antes de que fuera atropellada por un vagón de metro en Berlín, a los 15 años, en 2012.

Los padres esperaban comprender las circunstancias de su brutal muerte -accidente o suicidio- al buscar escritos que explicaran si la joven deseó poner fin a sus días.

La pareja invoca el hecho de que los contenidos que figuran en la cuenta Facebook de su hija son jurídicamente idénticos a los diarios íntimos o cartas que pueden ser entregadas a familiares tras un fallecimiento, como si se tratara de una herencia.

La Corte federal de justicia alemana de Karlsruhe dictaminó hoy sobre este asunto, y finalmente le dio la razón a los padres.

En 2015, en primera instancia, la justicia dio la razón a los padres. El tribunal de Berlín estimó que el contrato suscrito entre la internauta y Facebook entraba en el ámbito de la sucesión, incluidos los contenidos digitales publicados en la cuenta.

Al ser menor la fallecida, los padres tenían el derecho de saber cuándo y con quién se comunicaba en Facebook, habían considerado además los jueces.

Pero dos años más tarde la Corte de apelación de Berlín adoptó la posición inversa y se sumó al argumento del gigante estadounidense sobre el respeto a la vida privada. Esta Corte recordó que "el secreto de las telecomunicaciones está garantizado por la Ley fundamental" alemana y se aplica también a los contenidos de las cuentas Facebook.

Las personas con las que la joven estuvo en contacto pueden también aspirar a la protección de esa correspondencia digital, de naturaleza privada, agregaron los magistrados berlineses.

Opciones: Cuando muere un usuario de Facebook, solamente hay dos opciones propuestas a sus familiares: transformar la cuenta en página "en memoria de", que permite compartir posts en recuerdo de la persona desaparecida, pero sin acceder a la mensajería, o pedir directamente a la plataforma la suspensión de la cuenta del difunto, mediante un formulario.

Este tema de la herencia digital, que suscita un problema ético y legal, se ha planteado ya en otros países.

En 2016, Apple libró una batalla con el FBI, que quería obligarlo a desbloquear el iPhone de uno de los dos autores del atentado de San Bernardino, cometido en California el año anterior.

*En cambio Apple se mostró más cooperativo con un padre italiano, que pedía en 2016 el desbloqueo del iPhone de su hijo, muerto de cáncer, para recuperar fotos y recuerdos<sup>3</sup>.*

### III.B. “GERALD COTTEN, EL HOMBRE QUE SE LLEVÓ A LA TUMBA LA CONTRASEÑA PARA ACCEDER A U\$S190 MILLONES EN CRIPTOMONEDAS”

#### Gerald Cotten, el hombre que se llevó a la tumba la contraseña para acceder a US\$190 millones en criptomonedas

Redacción  
BBC News Mundo

05 febrero 2019



Like 4.3M



“Suele decirse que las criptomonedas son un área de inversión riesgosa, pero lo sucedido la semana pasada en Canadá le sumó un peligro hasta ahora impensado. Los inversores en Quadriga, la mayor plataforma de cambio de criptomonedas del país, no pueden acceder a fondos de has-

---

<sup>3</sup> <https://www.lanacion.com.ar/el-mundo/herencia-digital-ganan-una-batalla-legal-para-entrar-al-facebook-desu-hija-adolescente-muerte-nid2152438>(Último acceso: 1/9/2019)

ta U\$S190 millones (incluidos más de U\$S50 millones en divisas) por culpa de una contraseña. La clave parecería haber desaparecido junto con el fundador y director de la compañía, Gerald Cotten, quien murió de forma inesperada el 9 de diciembre en India. El empresario de 30 años **era la única persona habilitada para manejar los fondos y monedas**, según Quadriga. Y este jueves, ante la Corte Suprema de Nueva Escocia (Canadá), las autoridades de la compañía aseguraron que eran incapaces de acceder a las reservas. *De acuerdo con un documento firmado por la viuda de Cotten, Jennifer Robertson, la computadora desde donde su difunto marido hacía negocios "está encriptada". "No sé la contraseña o cómo recuperar la clave", dijo. "A pesar de repetidas y diligentes búsquedas, no he podido encontrarlas escritas en ninguna parte", declaró Robertson*<sup>4</sup>.

Estas noticias traen a colación dos ejemplos que ponen de manifiesto la situación actual, y la necesidad de una inmediata regulación acerca del tema. Hacerlo, garantiza la defensa de los sucesores interesados en acceder a esa información, y protege a las personas que hayan contratado con el causante o que fueran parte de sus plataformas de inversión y que quedan privados de disponer de sus activos. Otorga también a las empresas proveedoras de sitios digitales, plataformas, y marcas de electrónica, entre otras, un panorama más esclarecedor, evitándoles la generación de conflictos a la hora de proveer la contraseña a los familiares, en contraposición con el derecho a la intimidad del causante y de aquellas personas que hayan interactuado con el mismo, por estos medios. Por último, ante la ausencia de causahabientes, el Estado contaría con la posibilidad de evitar que dichos bienes se pierdan o sean de imposible acceso, pudiendo disponer de los mismos con fines recaudatorios.

#### **IV. PROCESO SUCESORIO Y BIENES DIGITALES. DISTINTAS PERSPECTIVAS PARA ABORDAR EL TEMA**

Con el surgimiento de los bienes digitales, se ha instalado en la sociedad una expresión que hasta no hace mucho tiempo nos hubiera parecido, como mínimo extravagante. Se habla de la herencia digital.

---

4 <https://www.bbc.com/mundo/noticias-47134351> (Último acceso: 1/9/2019).

En este contexto *Digital guide legacy* define la herencia digital como “el *corpus* de datos electrónicos que un usuario deja en su disco duro o en internet cuando fallece, a menudo protegido por contraseña. En el se incluyen los perfiles, en las redes sociales, todo tipo de cuentas on line, buzones de correo electrónico, memorias en la nube, licencias, historiales de chat, medios, servicios de pago, etc.”<sup>5</sup>.

Los primeros en crear sus propios protocolos para actuar frente al fallecimiento de una persona y su vida digital, han sido las empresas proveedoras de internet. Cada una cuenta con un procedimiento establecido para este supuesto.

### - Facebook

La plataforma informa de lo que sucede tras el fallecimiento de un usuario en su centro de ayuda, donde ofrece la posibilidad de convertir la página de perfil del familiar fallecido en **página conmemorativa**, si bien solo puede hacerlo la persona delegada como contacto de legado. También puede solicitarse borrar la cuenta. Facebook señala explícitamente, eso sí, que no se proveerán los **datos de acceso**, dado que atenta contra las normativas de la plataforma.

En las páginas conmemorativas se añade “**En memoria de**” al nombre del usuario fallecido y el perfil ya no aparece como recomendación a otros usuarios. En la configuración de privacidad del perfil puede definirse si se permitirá publicar en él y compartir contenido. Tampoco es posible entrar en el perfil, a no ser que se designe a un contacto de legado. Junto a esta opción, otra de las alternativas propuestas por la compañía es crear un grupo de duelo al que invitar a las personas más cercanas al fallecido.

Con todo, cualquier usuario puede configurar en vida si desea que su cuenta se cierre definitivamente cuando ya no esté. Para ello abre la *Configuración*, selecciona *Tu información* de Facebook y seguidamente *Eliminar tu cuenta y tu información*, donde deberás seguir las instrucciones.

### - Twitter

En su Centro de ayuda, Twitter permite a los familiares de un usuario fallecido **comunicar** su deceso **a la compañía** para proceder a la eliminación de su cuenta. Para ello es necesario que el representante testamentario o un pariente cercano realicen una solicitud y presenten la documentación (DNI del usuario y certificado de defunción), que servirá para demostrar la fiabilidad de la solicitud. Este proceso puede llegar a **demorarse hasta seis meses**. Pero no será

---

5 <https://www.ionos.es/digitalguide/paginas-web/derecho-digital/la-herencia-digital/>(Último acceso: 1/9/2019).

posible entrar en la cuenta si no se dispone de los datos de acceso, puesto que el contrato de privacidad entre el usuario y la compañía lo impide. Twitter no ofrece la posibilidad de convertir un perfil en cuenta conmemorativa.

### - Instagram

Como parte del consorcio Facebook, Instagram regula la herencia digital a imagen y semejanza de la empresa madre. En la sección de Ayuda se indica cómo reportar la existencia de una cuenta perteneciente a un usuario fallecido. Instagram permite convertir una **cuenta en conmemorativa** o eliminar la cuenta definitivamente.

Cuando una cuenta se ha convertido en conmemorativa ya no puede accederse a ella -puesto que supondría atentar contra las condiciones del servicio- y, si bien no se distinguen visualmente del resto de perfiles, dejan de mostrarse públicamente en secciones como "Explorar". El contenido audiovisual compartido en vida por el usuario permanece en Instagram a la vista del resto de usuarios.

### - PayPal

En PayPal solo es posible **cancelar la cuenta**, puesto que no se trata aquí de una cuenta bancaria en el sentido tradicional con la que sea posible establecer pagos periódicos. El saldo de la cuenta, eso sí, forma parte del patrimonio del difunto y con ello de su herencia digital, de modo que una vez te has encargado del patrimonio o las deudas según lo establecido en el testamento, puedes contactar a la compañía desde la sección de Ayuda para notificar la defunción y proceder a cerrar la cuenta. Conviene mencionar en este punto que PayPal ha sido, no pocas veces, objeto de críticas por su política de almacenamiento de datos, por lo que no parece realista suponer que los datos del fallecido vayan a desaparecer automáticamente de sus bases de datos.

### - Google

Google identifica las cuentas de un difunto como "inactivas" mientras no se tomen las medidas correspondientes. El proveedor, que aglutina servicios como Google Mail o YouTube, otorga al titular de una cuenta en el Administrador de cuentas inactivas el derecho de decidir qué ocurrirá con su cuenta si no la utiliza *mortis causa* o debido a un accidente. Aquí puede determinarse cuánto tiempo ha de estar inactiva la cuenta para que se ponga en marcha el plan definido por el usuario.

Si ha de comunicarse la pérdida de un familiar, Google provee un formulario específico en su Centro de ayuda al que se añade cierta documentación



que permita identificar a la persona que lo notifica y certificar la defunción del usuario. La compañía estudia cada caso de forma individual y determina qué derechos de acceso se otorgan a los herederos. Si estos no conocen los datos de acceso, será muy difícil que los obtengan del proveedor”<sup>6</sup>.

Por otra parte, hay algunas empresas que ofrecen simplemente una certificación de un archivo de audio o video o cualquier tipo de documento, encomendando su custodia a lo que ellos llaman albacea. Dicho “archivo” será abierto, en el momento que lo disponga su autor. A este procedimiento se lo denomina “cápsulas temporales”. En el ámbito internacional, especialmente en España hay empresas que propone a sus clientes la confección del “testamento on line”. Otras, se publicitan como gestores de perfiles sociales, ofreciendo un host, gestionando sus archivos y comprometiéndose a facilitar los datos a tus “albaceas digitales”. Entre ellas encontramos “Grupo Atico4”, “Mi legado digital”.

Por nuestra parte debemos decir, que de ninguna manera estas empresas pueden comportarse como un albacea digital ya que el instituto legal idóneo para instituir un albaceas, es un testamento con las formalidades que nuestro Código Civil y Comercial prevé para este acto.

## **V.** REGULACIÓN INTERNACIONAL

### **V.A. ÁMBITO EUROPEO**

- La Unión Europea ha elaborado un “Reglamento General de Protección de Datos”. El mismo entro en vigencia en el año 2018. Esta norma trata todo lo relativo a las personas físicas en lo que respecta a sus datos personales frente a las empresas que hacen usos de los mismos. Este unifica los regímenes de todos los Estados miembros de la Comunidad Europea, sentando las bases de una normativa integradora.

-Específicamente en España, la Comunidad Autónoma de Cataluña, dicto una ley, “La Ley 10/2017, del 27 de junio, de las voluntades digitales. No

---

6 <https://www.ionos.es/digitalguide/paginas-web/derecho-digital/la-herencia-digital/>(Último acceso: 1/9/2019).

obstante haber dejado de tener vigencia, a principios del año en curso... Esta norma tenía dos objetivos relacionados pero diferentes: 1. Por un lado permitir que las personas pueden manifestar sus voluntades digitales, incorporándolas a un nuevo registro creado al efecto, para que el heredero, el legatario, el albacea, el administrador, el tutor o la persona designada para su ejecución actúen ante los prestadores de servicios digitales después de su muerte o en caso de tener la capacidad judicialmente modificada. 2. Por otro lado, regular la actuación de los padres y tutores en defensa de los derechos de los menores en las redes sociales, facultándoles para que velen por que la presencia de dichos menores y tutelados en los entornos digitales sea adecuada, así como permitiéndoles promover determinadas medidas de protección ante los prestadores de servicios digitales con la asistencia de los poderes públicos si fuese necesario”<sup>7</sup>.

El diario El País de Madrid se ha hecho eco de esta Ley publicando entre otros, un artículo del que transcribimos las partes que consideramos relevantes.

“La vida ‘online’ de los fallecidos será accesible para sus herederos. La ley de protección de datos que tramita el Congreso prevé el derecho de los deudos a gestionar o suprimir el contenido digital salvo que el difunto lo hubiera prohibido...

Esta disposición, que supone un avance en el reconocimiento de lo digital como algo cotidiano y omnipresente levanta, sin embargo, ciertas dudas en el mundo jurídico. Paloma Llana, abogada especializada en nuevas tecnologías, destaca que la posibilidad de que personas cercanas al fallecido puedan gestionar la huella personal que ha dejado en internet puede suponer problemas relacionados con el derecho a la intimidad del difunto.

‘No creo que la muerte deba de dar derecho a los herederos a acceder a conversaciones privadas, gustos, fotos, relaciones, preocupaciones o pensamientos que no son de su incumbencia’, opina la letrada: ‘En general, los herederos suelen ser los menos indicados para tener acceso a esta información. Y no es lo mismo encontrar cuatro cartas en un cajón que detalles de toda una vida al acceder a un perfil en una red social’.

La medida establece que herederos o familiares puedan decidir sobre el futuro de la información digital del fallecido, solicitarla, eliminarla o modificarla, siempre y cuando este no lo hubiese prohibido expresamente. Asimismo, el texto establece que se pueda nombrar a una persona encargada o albacea

---

7 Cfr. <http://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/12125-la-nueva-regulacion-de-la-herencia-digital-encataluna-y-en-el-proyecto-de-lopd/> (último acceso: 1/9/2019).

que gestione esta herencia digital, algo que ya se venía haciendo aunque no estuviese explícitamente regulado”<sup>8</sup>.

### **V.B. AMÉRICA LATINA**

“En América Latina cada país cuenta con su propia regulación”, explica Paula Garralón abogada de Bird&Bird- con base en Madrid, especializada en protección de datos- “... eso genera una falta de homogeneidad normativa que hace que haya países en los que el derecho a la protección de datos goce de un amplio reconocimiento y que en otros sea inexistente”. Pero Garralón también dice que “numerosas legislaciones de América Latina se han inspirado en el sistema europeo”.

*En términos generales, se “extinguen” los derechos de la persona cuando fallece, aunque “la ley ha tenido en cuenta que los familiares, herederos, o terceros pueden ostentar cierto derecho sobre esos datos, y así lo reconocen la mayoría de las normativas”.*

En casi todos los países latinoamericanos “la muerte supone la extinción de la personalidad”, dice Garralón. “Pero en México el ámbito es más amplio, pues la protección de datos personales no se extingue, por lo que ese derecho lo puede ejercer quien acredite un interés jurídico legítimo”.

En Argentina o Uruguay a los derechos sobre los actos digitales se les aplica el mismo régimen jurídico que a todos los demás, es decir que les corresponde a los herederos universales”<sup>9</sup>.

## **VI. REGULACIÓN NACIONAL EN MATERIA DE TESTA- MENTOS**

En nuestro país, el Código Civil y Comercial de la Nación trata las sucesiones testamentarias, en su Libro Quinto, Título XI, arts. 2462 al 2531. En su texto le otorga especial relevancia al principio de la autonomía de la voluntad, dentro de lo que es la expresión de última voluntad de una persona.

---

8 Cfr. [https://elpais.com/sociedad/2018/10/04/actualidad/1538646463\\_941406.html](https://elpais.com/sociedad/2018/10/04/actualidad/1538646463_941406.html) (Último acceso: 1/9/2019).

9 <https://www.bbc.com/mundo/noticias-47293327> (último acceso: 1/9/2019).

En el art. 2462 define el testamento en los siguientes términos: “Testamento. Las personas humanas pueden disponer libremente de sus bienes para después de su muerte, respetando las porciones legítimas establecidas en el Título X de este Libro, mediante testamento otorgado con las solemnidades legales; ese acto también puede incluir disposiciones extrapatrimoniales”.

El Capítulo Segundo del mismo Título trata las formas de los testamentos, regulando dos tipos: el testamento ológrafo -arts. 2477 al 2478- y el testamento por acto público -arts. 2479 al 2481-.

Teniendo en cuenta lo prescripto por el art. 2462 transcripto *ut supra*, un testamento puede contener disposiciones sobre los bienes del difunto que tengan revistan patrimonial o que carezcan de él.

Entendemos que éste -el testamento- en cualquiera de las formas que decida emplearse, resulta el instrumento legal idóneo para plasmar la última voluntad del causante. Tanto aquella que implique a los bienes digitales susceptibles de apreciación pecuniaria, como a las disposiciones de valor meramente sentimental o simbólico para los familiares, es decir que no representen valor económico alguno dentro del acervo sucesorio.

En definitiva, todo se reduce a otorgar un testamento en el cual podamos incluir disposiciones sobre nuestros bienes digitales, indicando como ingresar a las plataformas y sitios donde operemos.

### **VI.A. EL TESTAMENTO Y SUS FORMAS JURÍDICAS**

Analicemos ahora, bajo qué forma correspondería otorgar un testamento en el que se disponga el destino de los bienes digitales.

La primera parte del art. 2473 del Código vigente establece que “el testamento puede otorgarse solo en alguna de las formas previstas en este Código”, esta norma que se complementa con el citado 2474, que cuya redacción dice “... la inobservancia de las formas requeridas para otorgar el testamento causa su nulidad total...”.

Los preceptos legales transcriptos hablan por si solos. No cabe más que concluir entonces que, todo testamento hecho sin las formalidades legales es nulo, y por lo tanto no surte efecto alguno.

Como corolario de lo expresado precedentemente, entendemos que resulta inadecuado hablar de “testamento digital”, instrumentado a través de medios digitales y con formalidades distintas a las previstas por nuestra ley, ya que el

mismo sería nulo. La misma suerte corren las designaciones de “albaceas digitales” que las empresas ofrecen por esos medios. Puesto que el medio idóneo establecido por la ley para la designación del mismo, es el testamento.

Coincidimos, en este sentido con la opinión vertida por la mayoría de los juristas extranjeros que, en distintos medios, se han expedido sobre el tema. En este sentido avala nuestra conclusión, el notario sevillano de Alcalá de Guadaíra, Francisco Rosales de Salamanca, *que expone se expresa sobre el tema*. “Pues creo que os ha quedado claro que es radicalmente nulo, y que no surtirá efecto alguno (no os engaños el testamento ológrafo es manuscrito, y aunque hay dispositivos electrónicos que permiten escribir a mano, pocos son los que no usan el teclado)”<sup>10</sup>.

### **VI.B. EL CÓDIGO CIVIL VELEZANO Y LOS TESTAMENTOS. EL TESTAMENTO CERRADO COMO ALTERNATIVA**

La antigua redacción del art. 3666 del Código Civil de Vélez Sarsfield, rezaba: “El testamento cerrado debe ser firmado por el testador. El pliego que lo contenga debe entregarse a un escribano público, en presencia de cinco testigos residentes en el lugar, expresando que lo contenido en aquel pliego es su testamento. El escribano dará fe de la presentación y entrega, extendiendo el acta en la cubierta del testamento, y la firmarán el testador y todos los testigos que puedan hacerlo, y por los que no puedan los otros a su ruego; pero nunca serán menos de tres los testigos que firmen por sí. Si el testador no pudiere hacerlo por alguna causa que le haya sobrevenido, firmará por él otra persona o alguno de los testigos. El escribano debe expresar al extender el acta en la cubierta del testamento, el nombre, apellido y residencia del testador, de los testigos, y del que hubiere firmado por el testador como también el lugar, día, mes y año en que el acto pasa”.

Esta especie de testamento garantiza la posibilidad que quien lo otorga, interesado en preservar su identidad digital y datos privados contenidos en la red, inserte dentro del sobre a qué se refiere la norma, detalles de sus usuarios, las claves de acceso, los mails y/o números de teléfono de recupero de contraseña y demás datos necesarios para ingresar a sus cuentas electrónicas, perfiles de redes sociales, correo electrónico, plataformas on line, licencias y propiedades, hardware y demás contenidos digitales.

---

<sup>10</sup> <https://www.notariofranciscorosales.com/testamento-digital/> (Último acceso: 1/9/2019).

### Exponemos algunas de las razones que nos impulsa a expresar esta opinión

a) A diferencia del testamento otorgado por acto público, le permite al testador que toda esa información que quiere preservar permanezca inalterable en un sobre cerrado sin necesidad que sea leída por el notario frente a los testigos del acto. Si bien los testigos son personas de conocimiento del testador, al ser información confidencial podría revestir un cierto riesgo el hecho de que los mismos pudieran recordarla y que la misma pueda llegar a difundirse. Por otra parte la escritura de testamento por acto público conlleva la expedición de su respectivo testimonio, en el cual se verán reproducidas todas aquellas contraseñas facilitadas por el testador al escribano y vertidas en el protocolo, el que será entregado al testador. Esta cuestión implica otro riesgo para él, ya que la pérdida del testimonio o el robo del mismo podría generar que toda esa información llegara a manos equivocadas, produciendo graves perjuicios.

b) La redacción de un testamento ológrafo, implicaría que este acto no goce de todas las garantías que otorga la intervención del notario, como oficial público, y custodio de la seguridad jurídica.

En este sentido, agregamos que el **sobre**, cuyo contenido solo conoce el testador, posibilita la preservación con total confidencialidad de los datos incluidos en él; y este sobre debería quedar depositado en manos de un notario. Quien más que el escribano de confianza del testador, para ejercer la guarda de un documento de tal relevancia. Creemos que las funciones que le incumben, lo hacen el profesional idóneo para tal labor.

Asimismo, debemos considerar que el **"acta"** a la que hacía referencia el Código de Vélez al regular el testamento ológrafo, "... extendiendo el acta en la cubierta del testamento..." -art. 3666 CC- tendrá que ser instrumentada por escritura pública. Tengamos en cuenta que este acta, configuraba uno de los excepcionales casos de actas extraprotocolares que preveía el Código. Y que la posibilidad de instrumentar actas extraprotocolares, no fue receptada en el actual Código Civil y Comercial, en el cual sólo se regulan las actas protocolares. El art. 311 del Código Civil y Comercial establece, en su primer párrafo "Requisitos de las actas notariales. Las actas están sujetas a los requisitos de las escrituras públicas...", de manera que solo admite las actas protocolares.

En resumen, proponemos que este **acta**, que según Vélez debía redactarse en la cubierta del testamento, se instrumente por escritura pública; que el **sobre** que contenga el testamento sea firmado por el testador, los testigos del acto y el notario; y finalmente que dicho sobre permanezca en guarda del escribano interviniente, quien posteriormente procederá a su inscripción en el registro que corresponda.

Como corolario, afirmamos que la mejor manera de preservar nuestros bienes digitales sería rescatar el instituto del antiguo Código Civil de Vélez Sarsfield transcripto. El legislador optó por excluirlo en la redacción del actual Código Civil y Comercial. Proponemos incluir *de lege ferenda* la figura del “testamento cerrado” adaptándolo a las necesidades actuales y a la regulación vigente de nuestro código, en cuanto a los requisitos de las firmas y aplicándose analógicamente las normas relativas a los testigos del testamento por acto público.

Reafirmamos entonces que el testamento cerrado nos brinda la solución, que ninguna otra de las figuras hoy reguladas nos puede aportar.

### **VII.**

#### **¿HEREDERO O LEGATARIO DIGITAL?**

En primer lugar, debemos diferenciar el concepto de heredero del de legatario. Nuestro Código los define en su art. 2278 de la siguiente en los siguientes términos: “Se denomina heredero a la persona a quien se transmite la universalidad o una parte indivisa de la herencia; legatario, al que recibe un bien particular o un conjunto de ellos”.

No obstante la dificultad que existe en doctrina de conceptualizar los legados podemos hacer nuestra la definición de Pérez Lasala. Este autor se refiere al legado como “una disposición testamentaria por la cual el testador, normalmente, le atribuye gratuitamente al legatario, a cargo de la herencia, bienes singulares de valor patrimonial”<sup>11</sup>.

Independientemente del contenido patrimonial o no que puedan representarlos contenidos digitales de una persona: cuentas electrónicas, perfiles de redes sociales, cuentas de correo electrónico, plataformas on line, licencias y propiedades, hardware, entre otros. Cada una de ellas merecen protección y los herederos del titular deben contar con la posibilidad de acceder a ellos luego del fallecimiento de este. Por las características de los datos contenidos en las disposiciones de última voluntad referidas a los bienes digitales, que son precisas, individualizadas, y específicas, entendemos que la figura jurídica para plasmar la última voluntad sobre las mismas es el legado. Pero, ¿Qué tipo de legado? Sin ahondar en el análisis de ameritaría cada tipo de legado, propicia-

---

11 Pérez Lasala, *Tratado de sucesiones*, p. 692.

mos *de lege ferenda* la incorporación de una nueva especie de legado, el “legado digital”, cuyas disposiciones pueden referirse a bienes digitales susceptibles de apreciación pecuniaria o no, y que refieran no solo a bienes que sean susceptibles de comercializarse tal como prescribe el art. 2497 que establece que “... pueden ser legados todos los bienes que están en el comercio...”. Esto será motivo de análisis, en el momento de iniciar cada proceso sucesorio en particular.

Asimismo, nos preguntamos si aquellas aplicaciones de internet, que en la actualidad contienen valor pecuniario, de distinta consideración, pueden desaparecer o mutar con el constante y vertiginoso avance de la tecnología. Es factible que, en unos años al fallecer el testador, aquello que hubiera legado, disminuya considerablemente o no tenga valor patrimonial alguno, o que su trascendencia mute de económica a sentimental.

### **VIII.** REGISTRO DE ÚLTIMAS VOLUNTADES

Tomaremos como caso de análisis el de España, en el que alguna comunidad foral, específicamente Cataluña, dictó la Ley 10 del 2017 denominada “Ley de las Voluntades Digitales”, Dicha norma reconocía la figura del heredero digital y disponía la creación de un registro electrónico de voluntades digitales (el destacado es nuestro), desplegando efectos jurídicos sustantivos sobre las relaciones privadas en virtud de su inscripción en dicho registro.

El Tribunal Superior de Justicia de España, declaró inconstitucional y nulo el art. 10 de la citada norma argumentando que el Registro creado por la ley, “... se trata de un registro jurídico de derecho privado que solo puede ser establecido por el estado al amparo de su competencia exclusiva,... las comunidades autónomas pueden crear registros administrativos instrumentales que coadyuven al efectivo ejercicio de sus competencias, pero no registros jurídicos de derecho privado...”, cita del recurso de inconstitucionalidad número 4751/2017, promovido por el presidente del gobierno del estado español<sup>12</sup>.

El Tribunal de Justicia fundamentó su decisión, en la falta de competencia de la comunidad para legislar sobre el tema. No fue materia de análisis, el carácter electrónico que la norma atribuía al Registro, cuestión, que consideramos trascendente, ya que un registro electrónico no garantiza la seguridad de los datos

---

12 Cfr. Recurso de inconstitucionalidad número 4751/2017.



que en él “se registran”. A nuestro entender resulta fundamental que el sistema de registración, mantenga sus características actuales, esto es, con un soporte papel como pilar. Este sistema preserva, entre otras cuestiones, la conservación en el tiempo de los documentos con vocación registral.

En nuestra provincia, funciona el Registro de Testamentos. El Colegio de Escribanos de la provincia de Buenos Aires, tiene actualmente a su cargo el registro de los testamentos otorgados por acto público, testamentos ológrafos y escrituras de protocolización de testamentos ológrafos. En el art. 3 de su reglamento está previsto que “... I) La que tomará razón de los testamentos y demás disposiciones de última voluntad. II) La que asentará las designaciones de tutores para los hijos menores sin forma testamentaria y los demás documentos que el Consejo Directivo determine”.

Este artículo permite que el registro tome razón de los testamentos y “demás disposiciones de última voluntad”; y “los demás documentos que el Consejo Directivo determine”. Por ello sostenemos que las registraciones a las que hemos hecho referencia legados digitales insertos en testamentos cerrados, deberían ser efectuadas en la órbita de este registro. Sugerimos que la designación de dicho organismo debe actualizarse receptando este nuevo tipo de documento con vocación registral. Proponemos como alternativa “Registro de Testamentos y de Voluntades Digitales”.

Consideramos que dentro de la órbita del registro de actos de autoprotección a cargo del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, podrían inscribirse actos en los cuales el requirente tenga la posibilidad de designar tutores o curadores digitales ante un caso de incapacidad sobreviniente. Este tema amerita un desarrollo inextenso. El que no es objeto del presente trabajo.

### IX.

## EL ROL DEL NOTARIO FRENTE A ESTA PROBLEMÁTICA

Para concluir, afirmamos que el instituto jurídico idóneo para realizar disposiciones de última voluntad sobre bienes digitales es el **testamento cerrado**, por lo que proponemos que sea rescatado del Código velezano, con las consideraciones que en el cuerpo del presente hemos esbozado. Esta figura jurídica asegura en primer lugar, la conservación de la confidencialidad de contraseñas, claves de acceso y todo dato sensible que el testador tenga intención de

transmitir a sus causahabientes. La intervención del notario garantiza, como ninguna otra, la seguridad jurídica del acto.

Por último, volvemos sobre conceptos ya esgrimidos en el presente, porque es nuestra intención que estas ideas nos resuenen en la mente, a nosotros y a la comunidad toda. Sostenemos que toda disposición de última voluntad debe ser efectuada en formato papel. El único medio que, a nuestro entender, garantiza sin fisuras, la continuidad, preservación e inalterabilidad de los documentos es el soporte papel. Pensemos sino en las prestigiosas y centenarias bibliotecas como la de Nueva York, que alberga una carta de Cristóbal Colón de 1493, o la del Vaticano que cuenta en su patrimonio con un ejemplar de la Biblia en griego del Siglo XV. Libros escritos en papel. En papel y con tinta, incunables a los que podemos acceder con solo estirar la mano, abrirlos, y desde cuyas páginas sus autores aun nos dejan saber lo que quisieron transmitir hace siglos.

Ahora bien, debemos preguntarnos, ¿tendremos la suerte dentro de 50 años de poder acceder a un documento digital actual con la tecnología futura? Hoy en día genera grandes dificultades encontrar dispositivos que reproduzcan, por ejemplo, "música grabada en un cassette, un video en formato VHS, o información contenida en un diskette, y hasta en CD. Las computadoras actuales no cuentan, en su mayoría con estos tipos de lectores, que han quedado obsoletos. Creemos que ahí está la respuesta a nuestra pregunta. El soporte en el cual va a ser realizada la disposición de última voluntad, por su características, debe ser en papel para brindarle al testador la seguridad que va a poder leerse cuando sea el momento de su muerte, y de que se va a cumplir su voluntad; y eso, también, es seguridad jurídica.

Como corolario de nuestro trabajo, citamos las palabras del notario Luis Fernández Bravo Francés, decano del Colegio Notarial de Castilla la Mancha; quien a nuestro entender resume el espíritu del presente **"no hay nada nuevo bajo el sol, y el concepto de 'lo digital' parece impulsarnos a confundir medios con fines, creando soluciones nuevas para problemas viejos que ya están resueltos hace muchos, muchos años"**<sup>13</sup>.

---

13 <http://www.notariosenred.com/2015/09/testamento-legado-herencia-digital/> (Último acceso: 1/9/2019).

### **X.** **BIBLIOGRAFÍA**

- Díaz Jaime, Alberto, "Patrimonio digital". Revista Derechos en Acción (REDEA).  
<https://www.ionos.es/digitalguide/paginas-web/derecho-digital/la-herencia-digital/> (último acceso: 1/9/2019).
- <https://www.lanacion.com.ar/el-mundo/herencia-digital-ganan-una-batalla-legal-para-entrar-al-facebook-de-su-hija-adolescente-muertenid2152438> (último acceso: 1/9/2019).
- <https://www.bbc.com/mundo/noticias-47134351> (último acceso: 1/9/2019).
- <http://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/12125-la-nueva-regulacion-de-la-herencia-digital-en-cataluna-y-en-el-proyecto-de-lopd/> (último acceso: 1/9/2019).
- [https://elpais.com/sociedad/2018/10/04/actualidad/1538646463\\_941406.html](https://elpais.com/sociedad/2018/10/04/actualidad/1538646463_941406.html) (último acceso: 1/9/2019).
- <https://www.bbc.com/mundo/noticias-47293327> (último acceso: 1/9/2019).
- <https://www.notariofranciscorosales.com/testamento-digital/> (último acceso: 1/9/2019).
- Pérez Lasala, *Tratado de sucesiones*, p. 692.
- Recurso de inconstitucionalidad número 4751/2017.
- <http://www.notariosenred.com/2015/09/testamento-legado-herencia-digital/> (último acceso: 1/9/2019).
- Schmidt, Walter César - Cosola, Sebastián Justo, "Coexistencia de dos mundos: El impacto del mundo digital en el ordenamiento jurídico", 33 Jornada Notarial Argentina.







Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

## Áreas y Comisiones Asesoras

**PRESIDENTE** / Diego Leandro MOLINA

**Unión Internacional del Notariado**

**Encuentros plenarios de delegaciones**

**Consejo Federal del Notariado Argentino**

**Relación con la Legislatura**

**Federación de Entidades de Profesionales Universitarios (FEPUBA)**

**Instituto de Documentación Digital**

**VICEPRESIDENTE 1°** / Alicia Noemí BROCCARDO

**Archivo de Actuaciones Notariales**

Grebol; Diego Corral; M. Cecilia Sardi y Luciana Spina.

**Centro Institucional de Mediación**

**Departamento de Registros Especiales**

**Comisión de Regularización Dominial**

Marcela Voiscovich (presidente); Cora Barreto Peltzer; Luis Marinelli (h); Claudio Rosselli; Esteban Bedoya; Marcelo Solari del Valle Ferrari; M. Cristina Iglesias y Juan Cadierno.

**Departamento de Inspección General**

**Oficina de Regularización Dominial y Vivienda Social**

**Comisión de Compromiso Social, Vivienda y Hábitat**

Manuel Carricajo (presidente); M. Jimena Brusco; Emilio Ballina Benites; Catalina Malara (novel); Roberto Silbert; Graciela Noemí Rodríguez; Liliana Cossini; Marcos Badillo y Francisco Chicote.

**Tribunal de control de los RNRD**

**Comisión de Seguros**

Marcela Rapa (presidente); Juan Pablo Berne; Lidia Rossi; Juan José Calarota; M. Eugenia

**VICEPRESIDENTE 2°** / Nelly Olga LÓPEZ

**Tribunal Notarial**

**Comisión de Concursos**

M. Cecilia López (presidente); Gastón Erramouspe; Natalia Blasi; Emiliano Villalba (novel); Estefanía Casati; Santiago Arregui; Fabiana Balzano Scioletta; Estela Zubiaurre y Luis Mancebo.

**Asesoría Tributaria**

**Biblioteca Jurídica Central "Dalmacio Vélez Sarsfield"**

**Relación con la Dirección Provincial de Personas Jurídicas y el Ente Provincial**

**Comisión de Noveles**

Juan Andrés Bravo (presidente); Franco Spaccasassi Ormaechea; Benjamín Tenti; Rodrigo Aguirre; Lucas Del Grosso; Tomás Saffarano; Agustín Valenti y Agustín Hyland.

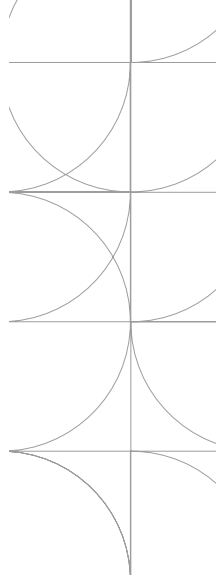
**Instituto de Derecho Tributario**

**Comisión de Bibliotecas**

Armando Arcone (presidente); Silvia Salem; Cecilia Cuitiño; Nora Georgieff; Marina Coppello (novel); Paula Benegas Laria y Graciela Curuchelar.

**Comisión de Personas Jurídicas**

Marcos Heredia (presidente); Jano Pachó (novel); Marcela Muscariello; Martín Russo; Laura Bresso; M. del Rosario Llorens Rocha; Augusto Zuelgaray y M. de las Mercedes Lynn Berecibar.



## **SECRETARIO DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN /**

Guillermo Aníbal LONGHI

### **Coordinación de Gestión**

### **Relación con ARBA**

### **Relación con la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad**

### **Relación con las municipalidades**

### **Desarrollos informáticos para la administración**

### **Departamento de Recursos Humanos**

### **Instituto de Derecho Registral**

### **Comisión de Asuntos Fiscales y Administrativos**

Brígida Raffo (presidente); Juan Ignacio Rodríguez; Bárbara Drake; M. Alejandra Re; Vale-

ria Dorantti García; Sebastián Lassalle; Patricia Montes y Norberto Soler.

### **Comisión de Personal y Administración**

M. Florencia Peries (presidente); Roberto Mayo; Francisco Barreto Peltzer; Romina Trentin (novel); Juan Pablo González Fortini; Patricio Villamayor; Rosario Zabala; María Luz Gómez y Viviana Martínez.

### **Comisión de Asesores Registrales**

Zulma Dodda (coordinadora); Magdalena De Vega; Pablo Álvarez; M. del Carmen Kiricos; Delia Miranda; Mario Germán Bordenave; Viviana Pellegrino de Scotto Lavina; Carlos Pagni; Luis Felipe Basanta; Laura Inés Vázquez; Verónica Storti; Mariana Armendáriz; Alfredo Troilo Marcos; Ana A. Lavecchia; Gabriela Vaccaro; Milena García; Julio S. Ugalde y Guillermo Borges.

## **SECRETARIO DE ASUNTOS PREVISIONALES / Pablo Alejandro DI GIANO**

### **División Atención de la Salud**

### **División Jubilaciones y Subsidios**

### **División Préstamos y Turismo**

### **Comisión de Atención de la Salud**

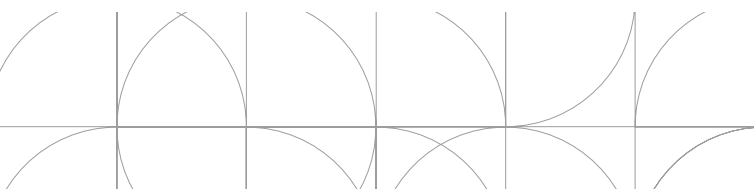
M. Nélide Dómina (presidente); Juan Fal; M. Carolina Méndez; María Lía Iriarte; Gloria Voda; Mirta Negrelli; Haydée Sabina Podrez Yaniz; Mariela Gatti; Juan Pablo Giannini; M. Fernanda Lorenzo; Eduardo M. de J. Rivarola; Natalia Martínez Dodda; Laura Patricio; Mónica Saluppo; Ramiro Flores; Gustavo Silva y Rosario Paso.

### **Comisión de Jubilaciones y Subsidios**

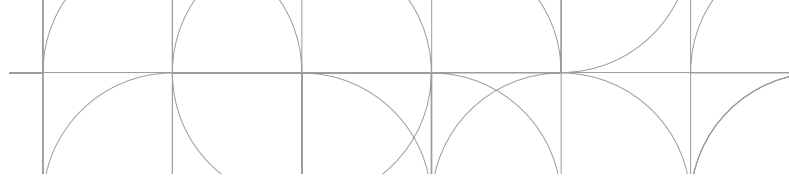
Laura Montani (presidente); Adda Gramolini; Susana Wallace; Adrián Favelis; Néstor Zaccardi; Horacio Iribarren; Rodolfo Ruzzante y Rebeca Waisman.

### **Comisión de Préstamos y Turismo**

Gustavo Mittica (presidente); Eugenia Bagnoli; Javier Santarone; M. Florencia Moussou; Juan Pedro Calou; Daniel Franco; Pedro Illarregui y Gustavo Görg.







## **SECRETARIO DE APORTES** / Diego Daniel de SAN PABLO

### **Asesoría de Aportes**

#### **Comisión de Aportes**

Marina Catania (presidente); Gustavo Bras; Marcia Della Rosa; Jorge Biglieri; Santiago Tabora; Mauro Mujica; Cintia Pesciallo; Josefina Laurens (novel) y Lucía Saluppo.

#### **Comisión de Interpretación de Arancel y Facturaciones Notariales**

M. de los Ángeles Pablos (presidente); M. Alejandra Valero; M. Emilia Chalela; Sonia Cardozo; Guillermo Álvarez; Alexis Baltasar Molina; Mariana Graham y Sebastián de Salas.

### **Comisión de Extensión Cultural**

Otilia Zito Fontán (presidente); Norma Sanz; Gabriela Sabio; Nilda Rosa; Ana María Unchallo; M. Victoria Casas; Patricia Etchegoyen y Susana Maggiolo.

### **Comisión de Deportes y Recreación**

Julián De Marco (presidente); Matías Castro; Juan Manuel Espil; Francisco Amaya (novel); Raúl Das Neves Vargues; Fiorella Cacace; Fausto Basanta y Luciano José Loraschi.

## **SECRETARIA ACADÉMICA** / Karina Vanesa SALIERNO

### **Universidad Notarial Argentina**

Belén Suares; M. Lucía Cajarville; Verónica Galiana y María A. Sánchez Negrete.

### **Delegados de la UNA**

### **Fundación Editora Notarial**

### **Comisión de Género y Derechos Humanos**

Marcela Spina (presidente); María Ana Menéndez; M. Paula Etchart; Adriana Sosa; Kelina López; René Casas; Diana Sueldo y Bárbara M. Ríos.

### **Convenio con la Fundación Æquitas**

### **Asesoría Notarial Personalizada**

### **Comisión de Legislación y Jurisprudencia**

Sebastián Cosola (presidente); María Losardo (novel); Andrés Martínez (h); Rodolfo Vizcarra; Mariana Hefling; Leandro Posteraro Sánchez; Gastón di Castelnuovo y Esteban Morán.

### **Comisión de Congresos, Jornadas y Encuentros**

Malvina Zalabardo (presidente); Estela Susana Luis; Delfina Etchart; Maisa Di Leo Recalde;

## **SECRETARIO DE COMUNICACIONES** / Juan Manuel AREA

### **Revista Notarial**

### **Taller de Producción Gráfica**

### **Boletín Informativo**

### **Departamento Comunicaciones**

### **Sistema Orgánico de Información Notarial (SOIN)**

### **Comisión de Comunicaciones**

Gonzalo Vásquez (presidente); Mariana Ronchetti; Aldana Miliozzi (novel); Matías Wertheimer; M. del Pilar Llorens; Aurelio García; M. Natalia Sequeiro; Carolina Martínez y Mariana Melchiori.

### **Sitio web institucional (www.colescba.org.ar)**

### **APP institucional**

### **Comisión de Imprenta**

Alejandro Etchart (presidente); Mercedes R. Pérez; Raúl Olocco; Fabiana Ingrassia; Carlos Ballestrin; Cecilia Morel; Analía Mangas y Pablo Balero Reche.

### **Redes sociales**

### **Escuelas apadrinadas**

**TESORERO** / Fernando de SALAS

**Auditoría externa**

**Comisión de Bancos**

Silvia Giler (presidente); Alejandro Loyácono; Agustina Kelly; Juan Antonio Vilanova; Federico Lallement; Amalia Suhilar; Francisco Calou y Pedro Cocozza.

**Comisión Especial Registral**

M. Eugenia Monarca (presidente); Gabriela Figueredo (titular); Esteban Tisnés (titular);

Gonzalo Arizmendi (suplente); Paula Velilla (suplente); Juan Ignacio Cavagna (suplente).

**Comisión de Finanzas**

Andrés Passeggi Aguerre (presidente); Franco De Zorzi (novel); Diego Giacomelli; Gabriela Verna; Diego Hollmann; Christian Troglio; Nicolás Cavagna; Maximiliano Molina y Carlos M. Morello.

**PROTESORERO** / Rubén Santiago STRADIOT

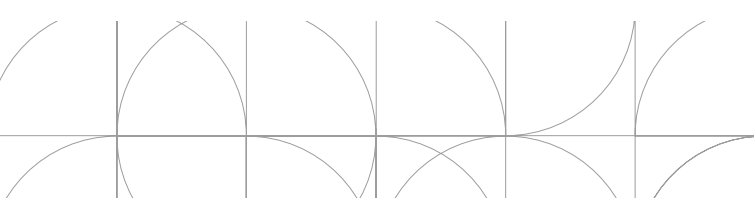
**Comisión de Edificios**

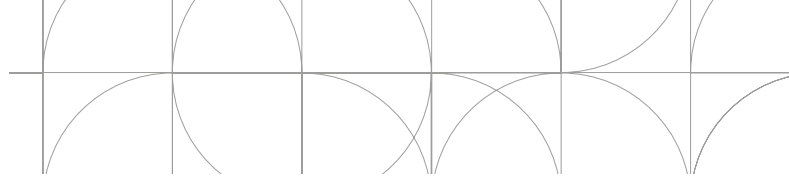
M. Beatriz Aguirre (presidente); Florencia Squirru; Ana Laura Bastián; Sandra Fernández; Mabel Rodríguez; Alejandro Glaría; Marta Catalina Loidi y Mariano Martín Guerra.

M. Florencia Segura; Juan Matías Morrone; Juan Ignacio Cavagna; Martín Guerrieri; Patricio Galiano; Simón Labaqui; Esteban Colabella; Nicolás Ruzzante; Paola Julieta Pierrí; Cecilia Dubini; Nilda Cecilia Saling y Eduardo Brizuela.

**Comisión de Hacienda**

Jorge Cambet (presidente); Maricel Hermida; Mauro Antinori; Daniela Villoros; Marisa Martín;





# Organismos Notariales

## **ARCHIVO DE ACTUACIONES NOTARIALES**

### **CENTRO INSTITUCIONAL DE MEDIACIÓN**

Directora: Graciela Beatriz Curuchelar  
Secretaría: Carla Gabriela Balducci  
Tesorera: Mariana Rospide  
Colaboradora: María Cristina García  
Cocoordinador Académico:  
Alberto León de Cano

### **DEPARTAMENTO DE INSPECCIÓN GENERAL**

Inspectora General:  
Olga Haydée Arreseygor  
Cuerpo de inspectores:  
Juan Pablo Alegre, Ana María Bucciarelli,  
Carlota Caracciolo, María Cristina Catalano,  
Ramiro Hernán Ceballos Depaoli, Silvia  
Elena Doratti, Julieta Glaría, María Antonia  
Maggi, Hilda Julia Manzanal, Paula Mariana  
Marello, Luis Alberto Milani, Virginia Milani,  
Evangelina Moreno, Carlos Martín Pertierra,  
Jorge Alberto Pollono, Selene Eva Postero  
Sánchez, Matías Scandroglio, Martha  
Susana Torre, Gladys Edith Verzeri

### **DEPARTAMENTO DE REGISTROS ESPECIALES**

(Registro de Testamentos, Registro de  
Rúbrica de Libros de Consorcios de Copro-  
pietarios - Ley 13.512 y Registro de Actos de  
Autoprotección)

Directora: Claudia Maceroni

## **FUNDACIÓN EDITORA NOTARIAL**

Comité Ejecutivo

Presidente:

Diego Leandro Molina

Vicepresidente y Directora Ejecutiva:

Nelly Olga López

Tesorero: Fernando de Salas

Secretario: Diego D. de San Pablo

Vocales: Eduardo Gabriel Clusellas y

Mariela Gatti

## **TRIBUNAL ESPECIAL DE CONTROL DEL FUNCIONAMIENTO DE LOS RNRD**

Miembros titulares:

María del Rosario Paso

Luis César Marinelli (h)

Osmar Ariel Pacho

Miembros subrogantes:

Luis Felipe Basanta

Silvia Nelly Fernández de Ayan

# Universidad Notarial Argentina



## CONSEJO DIRECTIVO

### **Rectora**

Cristina N. Armella

### **Vicerrectora**

Adriana N. Abella

### **Secretaria General**

Malvina Zalabardo

### **Prosecretario**

Jorge Causse

### **Tesorero**

Leopoldo Bernard

### **Vocal**

Norberto Benseñor

### **Vocal**

Alejandro Míguez

### **Consejo Consultivo Honorario**

Augusto Mallo Rivas

Néstor O. Pérez Lozano

### **Doctores Honoris Causa**

Rafael Núñez Lagos (†)

José María Mustapich (†)

Carlos Alberto Pelosi (†)

Juan Vallet de Goytisolo (†)

Aquiles Yorio (†)

Alberto Villalba Welsh (†)

Carlos Cossio (†)

Ángel Martínez Sarrión (†)

Mauro Cappelletti (†)

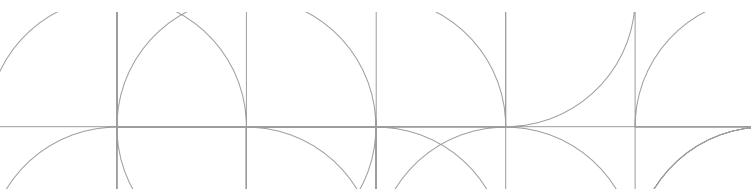
Sedes:

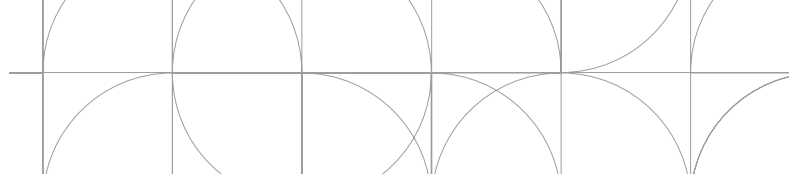
Avda. 51 N° 435

(B1900AVI) La Plata

Calle Guido 1841

(C1119AAA) Buenos Aires





## Organismos con sede en el Colegio

### **TRIBUNAL NOTARIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

Presidente:

Víctor Adrián Stankievich

Miembros Titulares:

Salvador Antonio Cocozza

Stella Maris Perdriel

Miembros Subrogantes:

Andrea Fernanda Salvini

Ana María Molina Portela

Mónica Alcira Rivero de Navas

### **ASOCIACIÓN DE JUBILADOS Y PENSIONADOS NOTARIALES**

Presidente: Rubén Darío Barriviera

Vicepresidente: Leyla Leonor Palumbo de  
Acosta

Secretaria: Beatriz Alejandra López Cafasso

Prosecretaria: Beatriz Gladys Castrillo

Tesorera: Ana María Unchalo

Protesorero: Rafael Alberto Nieves

Vocales titulares

María Susana Torlo

Graciela Ángela Lobato

Martha Beatriz Salas de Mallo Rivas

Dora Rosa Mc Britton

Vocales suplentes

Gabriel Arturo García

Estanislao Raúl Vargas

Elvira Martha Yorio de Blanes

Gladys Acosta de Peruggini

Revisores de cuentas

Alba Graciela Micheletti

Amanda Azucena Delavault

Lucía Elena Ruiz de Galarreta

Revisores de cuentas suplentes:

Mabel Eulalia Rodríguez

Adda Gramolini

### **REVISTA NOTARIAL ES MIEMBRO DE LA ASOCIACIÓN DE LA PRENSA TÉCNICA ARGENTINA**

#### **Distinciones recibidas:**

Accésit al Premio APTA - RIZZUTO año 1967 en la Categoría Revistas Especializadas

Premio APTA - RIZZUTO año 1974 a la Mejor Publicación Científica Argentina

Premio APTA - RIZZUTO año 1995 a la Trayectoria en la Categoría Publicaciones Científicas

Segundo Accésit al Premio APTA - RIZZUTO año 1999 en la Categoría Publicaciones Científicas

Premio APTA - RIZZUTO año 2004 en Reconocimiento a la Trayectoria por sus 110 años de aparición  
ininterrumpida al servicio del periodismo especializado

Primer Accésit APTA - RIZZUTO año 2008 en la Categoría Revistas pertenecientes a Instituciones

Segundo Accésit APTA-RIZZUTO año 2012 en la Categoría Tapas

Primer APTA - RIZZUTO año 2017/18 a la mejor Revista de Instituciones.





