

**AÑO 9 \_ N° 9**

**Diciembre 2022**

**ISSN: 2362-3845**

**REVISTA DE ESTUDIO**



*Saber y Saber Hacer*

REVISTA de ESTUDIOS de

# **Derecho Notarial y Registral**

JOURNAL OF STUDIES OF NOTARY and REGISTRATION LAW



REVISTA de ESTUDIOS *de*

# Derecho Notarial y Registral

---

*INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN EN CIENCIAS JURIDICAS (IDI-CJ)*  
*UNIVERSIDAD BLAS PASCAL - CÓRDOBA, ARGENTINA*

---

*Año 9 · Nro. 9 · Diciembre 2022 // ISSN: 2362-3845*



REVISTA de ESTUDIOS *de*

# Derecho Notarial y Registral

---

## ***Consejo Editorial***

- ***Director: Augusto Luis PICCON***
- ***Sub Director: Guillermo FORD***
- ***Editoras: Maria Laura GUERRI FERNANDEZ***  
***Maria Adriana GARAY***

## ***Consejo Científico***

- ***Domingo VIALE. UBP***
- ***Nestor PISCIOTTA. UBP***
- ***Juan APARICIO. Academia Nacional De Derecho. UNC. UBP.***
- ***Alejandro FREYTES. UNC. UBP.***

## ***Diseño y Diagramación***

- ***Mauricio TAGLIAVINI, DG***

---

La revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral es una publicación anual con referato realizada por el Instituto de Investigación en Ciencias Jurídicas (IDI-CJ) de la UBP. El Comité Editorial agradece a todos los evaluadores que intervinieron en la revisión de los artículos presentados en este número.

---



Copyright © 2022 by Editorial UBP  
 Todos los derechos reservados

Director  
 Néstor Pisciotta  
 Av. Donato Álvarez 380  
 CP X5147ERG Argüello, Córdoba  
 Argentina  
 Tel: 54 (0351) 414-4444  
 Para mayor información  
 contáctenos en [www.ubp.edu.ar](http://www.ubp.edu.ar)  
 O vía e-mail a: [editorialUBP@ubp.edu.ar](mailto:editorialUBP@ubp.edu.ar)

Publicación editada e impresa en  
 Córdoba, Argentina

La reproducción de esta revista,  
 ya sea total o parcial, en forma idéntica  
 o con modificaciones, escrita a máquina  
 por el sistema Multigraph, mimeógrafo,  
 impreso, etc., que no fuera autorizada por  
 Editorial UBP, es violatoria de derechos  
 reservados. Su infracción está penada por  
 las leyes 11.723 y 25.446.

Toda utilización debe ser solicitada con  
 anterioridad.

#### **Revista Derecho Notarial y Registral**

Publicación anual de la Sala de Derecho Civil del Instituto de Investigación en Ciencias Jurídicas (IDI-CJ) de la Universidad Blas Pascal.

E-Mail: [carrerasjuridicas@ubp.edu.ar](mailto:carrerasjuridicas@ubp.edu.ar)

ISSN: 2362-3485

La Revista Derecho Privado no se responsabiliza por las opiniones vertidas en los artículos firmados, cuyas ideas responden exclusivamente a sus autores.

# ÍNDICE

---

## **INEXACTITUDES REGISTRALES Y PROYECCIONES RESPECTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA**

Por Cecilia Soledad CARRERA ..... pág. 11

## **HACIA LA IMPLEMENTACIÓN DE LA ACTUACIÓN NOTARIAL EN EL ÁMBITO DIGITAL EN EL DERECHO ARGENTINO.**

Por: Esc. Santiago FALBO ..... pág. 22

## **“LA SOCIOAFECTIVIDAD FRENTE A LA VIVIENDA FAMILIAR Y LAS SOCIEDADES”**

(Trabajo presentado en las XXVIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, año 2022)

Por: JURE RAMOS, Solange y ZAVALA, Gastón Augusto ..... pág. 43

## **“INTERCAMBIO DE INMUEBLE POR CRIPTOMONEDA ¿COMPRAVENTA, PERMUTA O CESIÓN DE DERECHOS”**

Por: Esc. Augusto Luis PICCON ..... pág. 53

## **SECCIÓN DE PRACTICA NOTARIAL: Modelos de escrituras de:**

### **DONACIÓN CON CLAUSULA DE REVERSIÓN por Augusto Luis PICCON**

DONACIÓN CON CLAUSULA DE REVERSIÓN SIMPLE ..... pág. 77

DONACIÓN CON CLAUSULA DE REVERSIÓN CONJUNTIVA ..... pág. 79

### **CESIÓN DE HERENCIA por Emery MUÑOZ**

CESIÓN DE HERENCIA GRATUITA CON INCLUSIONES Y EXCLUSIONES ..... pág. 80

CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS SOBRE BIEN DETERMINADO ..... pág. 81

### **SERVIDUMBRE por Guillermo CASANEGRA**

SERVIDUMBRE PERSONAL DE LUZ NATURAL ..... pág. 84

SERVIDUMBRE PERSONAL DE EXTRAER AGUA CON DERECHO A ACRECER ..... pág. 85





---

# *ESTUDIOS*

---



# INEXACTITUDES REGISTRALES Y PROYECCIONES RESPECTO DE LA SEGURIDAD JURÍDICA

---

Por Cecilia Soledad CARRERA<sup>1</sup>

---

**SUMARIO: I. Introducción. II. Inexactitudes registrales: concepto y supuestos. III. Rectificación de las Inexactitudes registrales. IV. Proyecciones de las Inexactitudes Registrales en la seguridad jurídica. V. Reflexiones finales**

## RESUMEN:

La publicidad de los derechos reales es necesaria para que tengan oponibilidad erga omnes. Su finalidad es la protección del tráfico jurídico y garantía de seguridad jurídica. Por ello, los asientos registrales deberían ser exactos. En materia de derechos reales inmobiliarios la publicidad, en Argentina, se asienta en la fe pública registral. No obstante, pueden existir inexactitudes registrales. En el presente artículo se analizará cómo rectificar las discordancias entre la realidad jurídica extra-registral y lo publicitado, y las proyecciones que tiene respecto de terceros interesados de buena fe.

## ABSTRACT

Abstract: Publicity of property rights is necessary for them to be opposable erga omnes. Its purpose is the protection of economic traffic and the guarantee of legal certainty. Therefore, the register entries should be exact. In Argentina, real estate property rights are based on public registry faith. However, there may be registration inaccuracies. This article will analyze how to rectify the discrepancies between the extra-registry and registry reality, and the projections it has regarding bona fide third parties.

---

<sup>1</sup> Abogada y Notaria, por la Universidad Blas Pascal. Maestranda en Derecho por la Universidad del Atlántico, España. Especialista en Derecho Judicial y de la Judicatura por la Universidad Católica de Córdoba, Argentina. Diplomada en Derechos Humanos con mención en Acceso a la Justicia por la Universidad Católica de AUSJAL, IIDH y Universidad Católica de Córdoba, Argentina. Diplomada en Derechos Humanos con mención en Acceso a la Justicia por la Universidad Católica de AUSJAL, IIDH y Universidad Católica de Córdoba, Argentina. Diplomada en Derecho Digital por la Universidad Blas Pascal, Argentina. Gestión, Mediación y Resolución de Conflictos por la Universidad Blas Pascal, Argentina. Diplomada en Derecho Procesal Civil por la Universidad Blas Pascal, Argentina. Diplomada en Ética Judicial por el Centro de Perfeccionamiento Ricardo C. Núñez, Argentina. Diplomada en Metodología de la Investigación en el ámbito Judicial por la Universidad Católica de Córdoba, Argentina. Adscripta a la Cátedra de Derecho Político, Facultad de Derecho, Universidad Nacional de Córdoba. Adscripta a la Cátedra de Derechos Reales, Universidad Blas Pascal, Argentina. Prof. Tutora en Educación a Distancia, Derecho Registral I, Universidad Blas Pascal, Argentina. Prof. Tutora en Educación a Distancia, Práctica Notarial, Universidad Blas Pascal, Argentina. Prosecretaría Letrada en el Fuero Civil y Comercial, Poder Judicial de Córdoba, Argentina. ceciliasc2002@yahoo.com.ar

PALABRAS CLAVE: publicidad registral, inexactitudes registrales, rectificaciones, fe pública registral.

---

KEY WORDS: registration publicity, registration inaccuracies, rectifications, registration public faith

## I. Introducción

La publicidad de los derechos reales es necesaria para concederles eficacia plena, esto es, para que sean conocidos y respetados por todos. Es una exigencia de su carácter absoluto, la que se traduce en la oponibilidad *erga omnes*; desde que nadie puede respetar un derecho que ignora.

Abella y Mariani de Vidal (2016) sostienen que “la publicidad cumple, además, una importante función en orden al comercio jurídico y al desarrollo del crédito, dado que permite conocer el estado patrimonial del titular, beneficiando de tal modo no solo a este sino a toda la sociedad” (p. 389). Esto significa que, a la par de la función de la publicidad referida en el párrafo precedente, deben considerarse sus finalidades: la protección del tráfico jurídico y la garantía de seguridad jurídica.

Integrando ambos aspectos, función y finalidad, Moisset de Espanés (2003) conceptualiza a la publicidad de los derechos reales como “la actividad dirigida a hacer cognoscible una situación jurídica real, y persigue como finalidad primordial la protección del crédito y la seguridad del tráfico” (p. 275). Luego, la publicidad registral es una *publicidad jurídica*, que se vale de recursos técnicos para que la relación del sujeto con la cosa se consolide y el derecho real sea reconocido por todos los que acrediten un interés legítimo en la existencia del derecho y la situación jurídica de un inmueble (Vitali, 2015, pp. 45-46)

Entonces, a la par de la publicidad *posesoria* está la publicidad *registral*. Ésta última pone en conocimiento de terceros la existencia, modificación o extinción de derechos reales, así como los gravámenes que afectan a la cosa. En materia inmobiliaria, en Argentina, los registros son declarativos, reales, no convalidantes y emplean la inscripción como técnica registral. A su vez, la actividad del Registro se rige por un conjunto de principios, esto es, de ideas fuerzas o directrices que constituyen la base fundamental del ordenamiento jurídico registral.

Entre esos principios, se encuentra el de *fe pública* registral, que se asienta en la presunción de exactitud e integridad de los asientos y de la información publicitada por el Registro. Las declaraciones del Registro, la *dación de razón* -contracara de la *toma de razón*- son instrumentos públicos y como tales hacen plena fe. No obstante, existe la posibilidad de que se presenten defectos, es decir discordancias entre la realidad extra-registral y lo publicitado. Estas discrepancias constituyen las *inexactitudes registrales*.

El objeto de este artículo es realizar un análisis de las inexactitudes registrales, de los medios para subsanarlas y de las proyecciones que tienen en relación a los terceros. El desarrollo se limitará en las hipótesis contempladas en los arts. 34 y 35 de la Ley Registral N° 17.801, y 48 de la Ley Registral de Córdoba N° 5.771, dejando de abordar el asunto de las *fugas registrales*, que son un tipo específico de inexactitudes.

## II. INEXACTITUDES REGISTRALES: CONCEPTO AND SUPUESTOS

La expresión *inexactitud* registral es conceptualizada por la Ley Registral N° 17.801, en el artículo 34, como “todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extra-registral”. Entonces, como surge prístino, refiere a la discordancia existente entre los asientos registrales y lo que consta en el documento inscripto o anotado, es decir a la falta de acuerdo entre lo que se asienta en el Registro y lo que consta en el título que se presentó para la toma de razón.

Habitualmente se utilizan como sinónimas las expresiones *inexactitud* y *error*, pero en rigor tienen significados distintos. Explica Ahumada (2002) que *inexactitud* registral refiere al hecho de que se “anuncian titularidades que nunca han existido válidamente, o se las ha hecho constar de manera diversa a la existente, o no se canceló ningún derecho que dejó de existir” (p. 379). A la par, señala que los errores materiales refieren a “los defectos en el proceso de inscripción o en los asientos practicados” (Ahumada, 2002, p. 379).

Moisset de Espanés (2003), por su parte, explica que el campo de aplicación del giro *inexactitud registral* es mas amplio que el concepto de error, siendo este sólo una especie dentro del género (p. 18). A continuación, explica que el *error* puede ser material o conceptual, y es producto de la actividad del registrador –agente o funcionario del Registro Inmobiliario– quien, sea en forma dolosa o culposa, provoca o da lugar a la discordancia (p. 19).

Explica Ventura (2009) que no es lo mismo ‘error registral’ que ‘inexactitud registral’. Lo primero implica una actitud errada por parte del Registro que no consigna erróneamente los elementos de los títulos inscribibles; la segunda, en cambio, no distingue causa alguna; abarca el error registral, pero también el error en el instrumento inscribible que el registrador sólo está autorizado a investigar en sus aspectos manifiestos (p. 423).

A continuación, el autor advierte que no todo error registral produce una inexactitud. Así, por ejemplo, el error en la expedición de un certificado donde no se consignen correctamente los gravámenes que pesan sobre el inmueble no constituiría técnicamente una inexactitud registral, ya que la norma que la define exigiría, en rigor, que lo inexacto sea el asiento mismo y no la certificación acerca de su contenido (pp. 423-424).

Entonces, de los aportes de la doctrina autoral puede colegirse que, si la discordancia se produce entre el asiento registral y la realidad jurídica extra-registral, se está ante una inexactitud registral en sentido estricto o propiamente dicha. En tanto, la locución *error registral*<sup>2</sup> queda reservada para el desacuerdo entre lo registrado y la situación jurídica publicitada, que tiene por fuente la negligencia u omisión en que incurre el registro al *dar razón*. Dice Moisset de Espanés (2003):

si el documento que llega al Registro contiene ya las ‘inexactitudes’ y el defecto se encuentra fuera del ámbito que puede observar el registrador en ejercicio de la función calificadora, no estaremos frente a un ‘error’ del Registro, que ha reflejado fielmente en sus asientos –y en la publicidad que de ellos da– el documento portante, trasladando de esta forma a sus libros las ‘inexactitudes’ que ese documento contenía” (p. 337-338). El art. 35 de la Ley Registral N° 17.801 y el art. 48 de la Ley N° 5.771 refieren a los

2 Se aclara que, en este artículo, la locución error se utilizará en el sentido que tiene en el lenguaje ordinario, como equivoco, diferencia; y no en el sentido técnico especificado.

orígenes de las inexactitudes registrales. El primer artículo considera dos supuestos. La primera hipótesis consiste en *la inexactitud que proviene del error u omisión en el documento*. La segunda posibilidad está en el *error u omisión material de la inscripción con relación al documento a que accede*. El art. 48 de la Ley N° 5.771 agrega un tercer caso: *el error u omisión en el asiento registral por diferir éste de la rogación que acompaña el documento inscripto*.

Conforme a los dos artículos mencionados, el origen de la inexactitud registral puede deberse a un error u omisión material existente en el asiento, sea que se derive de la acción del registrador o del autorizante del documento, sea notarial, administrativo o judicial. En otras palabras, tal inexactitud puede ser registral en sentido estricto, porque se produce por el Registro en cumplimiento de su función de registración, o extra-registral, porque la porta el documento con vocación registral o la rogación que lo acompaña. Por ello, Vitale (2015) señala que las inexactitudes registrales se distinguen entre inexactitud endógena por cotejo exógeno e inexactitud exógena por cotejo endógeno (p. 238).

Las tres posibles causas de inexactitudes registrales legalmente previstas, entonces, son:

1. *El error u omisión del documento que origina la inscripción o inscribible (art. 35 1° parte, Ley 17801)*. En este supuesto, el yerro está contenido en el documento registrado. Puede suceder que el error conste en el original (v.g. escritura pública matriz) y que por ello haya pasado a la copia presentada al Registro, o puede encontrarse en el testimonio inscripto respecto del original. En efecto, el Registro Inmobiliario obró adecuadamente al tomar razón, pero el documento contenía un error u omisión respecto del contenido con aptitud registral. Hay, por consiguiente, una transferencia de la discordancia del título que lo porta e ingresa al Registro para que se tome razón al asiento. Ello motiva que el registrador inscriba o anote mal, es decir, en el vuelco de la información del documento al asiento se produce el traslado del error.

2. *El error material del registro (art. 35 2° parte, Ley 17801)*. Se configura este yerro cuando el documento con vocación registral es correcto, pero el registrador, al tomar razón, incurre en el error u omisión. En otras palabras, el "error se origina cuando el asiento fue practicado incorrectamente por el registrador, es decir, la entidad del error es totalmente interna, ajena al documento registrado" (Ahumada, 2002, p. 381).

Explica Ventura (2009) que "el registrador consigna mal o no incluye algún elemento fundamental del documento registrado, que estaba correcto en el título inscribible, produciéndose por ello la inexactitud" (p. 430). El autor citado añade que "refiere a error u omisión 'material', es decir, al transcribir el contenido documental. El documento fue calificado correctamente, pero al redactar los asientos el registrador se equivoca y consigna el contenido con errores" (p. 431).

3. *Inexactitud en la rogación*. Este motivo de inexactitud registral fue considerado en la VIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad, celebrada en San Luis en 1971. Cornejo (2001), en su libro "Derecho Registral" reproduce el despacho que a continuación se transcribe:

la ley 17.801 contiene las bases necesarias para que, en sede registral, mediante los documentos y procedimientos señalados en el art. 35, se proceda a la rectificación de los

asientos inexactos por las siguientes causales: (...) b) error u omisión en el asiento registral por diferir éste de la rogación que acompañó al documento inscripto (pp. 228-229).

El art. 48 de la Ley Registral de Córdoba N° 5.771 recepta y, por ende, agrega esta tercera causal de inexactitud registral: "el error u omisión en el asiento registral por diferir éste de la rogación que acompañó el documento inscripto". En este supuesto la petición normativizada es la portante del error que se traslada al asiento por efecto de la toma de razón o vuelco registral.

### III. RECTIFICACIÓN DE LAS INEXACTITUDES REGISTRALES

La *rectificación* de la inexactitud registral es la actividad orientada a la subsanación de la discordancia o la falta de coincidencia entre la realidad extra-registral y la información inscripta o anotada en Registro. La toma de razón de la modificación, aclaración y rectificación se materializa mediante nota, es decir anotación marginal modificatoria, aclaratoria o rectificatoria (art. 33, Ley 17801 ccde. art. 44, Ley 5.771) consignada en la matrícula o folio real en relación a documentos ya inscriptos.

Estas notas han sido definidas como "*asientos registrales que no tienen existencia independiente; su finalidad es complementar otras registraciones*" (Ahumada, 2002, p. 366). Explican Abella y Mariani de Vidal (2016) que los *asientos aclaratorios* tienen por finalidad exteriorizar registralmente circunstancias vinculadas a situaciones jurídicas registradas, sea por el acaecimiento de acciones u omisiones, así como por modificaciones o aclaraciones que se instrumenten con relación a lo inscripto (artículo 33, ley 17.801), sea por supuestos de registración de dominios revocables o asientos rectificatorios (artículo 35) (p. 453).

Avanzando, es necesario decir que, en relación a la rectificación de los asientos que contienen inexactitudes, la Carta de Roma (Cinder, 1982) dejó sentado que el Registro se presume exacto e íntegro cuando publica la existencia o la extinción de un derecho o situación jurídica, mientras por sentencia firme no se declare lo contrario. En caso de inexactitud, es necesario que los medios para subsanarla se inspiren en principios de agilidad, eficacia y seguridad. La consecución de estos medios y la integración de la realidad registral y la extra-registral, a través de su más completa adecuación, deben ser primordiales de toda la legislación registral. La calificación registral, fundada en la estricta observancia de los principios de cada legislación, es una de las formas más seguras para evitar y prevenir los supuestos de inexactitud. El procedimiento de rectificación del Registro podrá ser incoado por quienes tengan interés legítimo en virtud de su derecho o de su función, o por aquellos a quienes el ordenamiento de cada país imponga este deber. Los efectos, sean sustantivos o procesales, de la inexactitud y de su rectificación, deberán definirse, respecto de terceros, de acuerdo con el contenido y la extensión que el Derecho privado y el sistema registral de cada país atribuyan a los principios de prioridad y publicidad en sus consecuencias de legitimación y fe pública (Citado por Cuneo, 2019, p. 21).

Otro aspecto relevante radica en que la rectificación se realiza siempre que el asiento no haya sido utilizado para un acto de mutación jurídico-real. Es así porque si las partes del negocio jurídico han obrado sobre la base de la información publicitada, debe considerarse su buena fe y las lesiones que sus intereses pueden causarse. Luego, si la rectificación de las inexactitudes se pudiera realizar en cualquier momento, las finalidades de la publicidad, esto es la protección del tráfico y la seguridad jurídica, se verían vulneradas.

Sobre el tema, explica Moisset de Espanés que las rectificaciones pueden tener lugar siempre que no existieren terceros interesados que hubiesen tomado conocimiento del asiento y pudiesen fundar una pretensión en la publicidad registral que han recibido esos datos, es decir, mientras la publicidad ha sido solo 'potencial'; pero si se hubiese informado sobre los datos erróneos a terceros, que presumen la 'exactitud' de lo registrado, y pueden haber encarado un negocio jurídico sobre la base de esos datos, no puede efectuarse la rectificación sin su conocimiento y consentimiento (p. 344).

La rectificación de las inexactitudes registrales puede realizarse: (a) de oficio, (b) por instancia de parte o (c) por orden judicial.

(a) *La rectificación de oficio* tiene lugar cuando hay un error evidente o cuando tiene lugar la reconstrucción de folios destruidos. Este supuesto fue contemplado en el art. 47 de la Ley N° 5.771, que en su última parte dispone: "el director ordenará de oficio la rectificación, aclaración o modificación de errores evidentes del Registro y la reconstrucción de folios, total o parcialmente destruidos o faltantes. Dejará constancia de los documentos utilizados para ello".

(b) *La rectificación por instancia de parte* puede rogarse en los casos contemplados en el art. 35 de la Ley 17.801, y en el tercer supuesto contemplado en la Ley N° 5.771. Así, cuando la inexactitud radica en un error u omisión existente en el documento inscribible, es decir es fruto del error u omisión portado por el documento inscripto, el escribano o escribana, la autoridad administrativa o el funcionario o funcionaria judicial pueden solicitar la rectificación ingresando un nuevo documento *complementario, ampliatorio, rectificatorio o aclaratorio*. De esos documentos de igual naturaleza jurídica que el anterior –notarial, administrativo o judicial– debe emerger la indicación del error y la correcta relación entre la realidad extra-registral y la registral.

En el supuesto de que *el error u omisión sea fruto de la actividad del registro* (de la toma de razón), es decir, cuando se trate de un *error material del asiento*, el medio subsanatorio por el que se procede a la rectificación es el mismo documento calificado y a partir del que se generó el asiento. Se reingresa el documento con vocación registral que fue presentado al Registro, a fin de que teniéndolo a la vista y a partir del cotejo, el registrador rectifique el asiento inexacto. En otras palabras, la solución procederá cuando el registrador, teniendo a la vista el documento que generó el asiento, compruebe su error; entonces rectificará el asiento, salvará la errónea toma de razón.

Ventura (2009) explica que el art. 35 de la Ley N° 17.801 establece que si la inexactitud proviene de error u omisión en los asientos deberá acompañarse documento de la misma naturaleza que el que la motivo o resolución judicial que contenga los elementos necesarios a tal efecto. Si se tratare de error u omisión material de la inscripción con relación al documento a que accede –propriadamente error registral– se rectificará teniendo a la vista el instrumento que la originó" (p. 429). En el supuesto de *inexactitud en la rogación* la solución se viabiliza mediante "el reingreso del documento inscripto portando la rogación acorde con la cual deberá señalar la diferencia entre el asiento producido y la rogación ordinaria" (Cornejo, 2001, p. 229). Es decir, se ingresa una rogación nueva y correcta solicitando al registro que tome razón de la rectificación en el emplazamiento registral, junto con el título original y la rogación que contenía la discrepancia que se rectifica.



(c) *La rectificación judicial* tiene lugar cuando, en cualquiera de las hipótesis de inexactitud registral, el organismo judicial ordena mediante una resolución, la rectificación, sin importar si el documento es de naturaleza notarial, administrativa o judicial. La providencia que el tribunal dicte deberá contener todos los elementos que, conforme el artículo, son necesarios para la rectificación, modificación o aclaración del asiento.

Cabe señalar, además, que la instancia judicial de la rectificación puede haber sido promovida por la o las partes interesadas; empero puede tener lugar de manera oficiosa. Esto último ocurriría cuando un Tribunal advierte, al examinar la procedencia o no de una inscripción o anotación registral, que existe una discordancia entre la toma de razón realizada por el Registro y lo que consta en el documento.

Para ejemplificar este último supuesto, es interesante exponer un caso concreto. En el marco de un proceso sucesorio los coherederos realizaron la adjudicación de un inmueble y el Tribunal la aprobó. Luego, al ser requerida la suscripción de los Formularios a los fines de la toma de razón registral, se adjuntó el certificado catastral. Fue entonces cuando el Juzgado se percató de la existencia de una discordancia referida a la designación oficial del inmueble entre el registro y catastro. Ello motivó que se dictara un Auto Aclaratorio.

En la resolución, la Jueza dijo:

por el principio de especialidad, el inmueble –centro de imputación de la matrícula en el Registro de la Propiedad Inmueble– debe estar individualizado. Ello trasunta en que, en la Matrícula, debe consignarse la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos, nomenclatura catastral, identificación del plano de mensura, y cuantas especificaciones y constancias resulten necesarias y sean trascendentales (art. 12, Ley Nº 17801). Esto concuerda con lo reglado por los arts. 2188, 2189 y 2209 del CCyCN que, si bien refieren a la hipoteca, por extensión y de hecho es aplicable a todos los derechos reales (Juzg. 15 CyCC. 2022).

Añadió:

Se deriva de ello la existencia de dos aspectos: el jurídico y el físico. La correspondencia entre ambos debe surgir de la relación catastro – registro. En relación a ello, la doctrina ha dicho que “el protagonismo en el folio real lo da el plano y sus deslindes” (Vitali, Héctor Horacio, “Derecho Registral Inmobiliario”, CABA, Di Lalla, 2015, p.193). Esto tiene trascendencia en relación a la función publicitaria del Registro, que apunta a la seguridad del tráfico jurídico y a la protección del crédito. En virtud de ello, en esta causa resulta, al realizarse el cotejo entre la descripción del inmueble contenida en la Matrícula xxx y el Certificado Catastral Nº xxx una falta de concordancia en cuanto a la designación del inmueble. Mientras que en el primer documento el inmueble es designado como Lote 3 de la Manzana 4, en el segundo se identifica como Lote 3 de la Manzana 28. Luego, efectuada la lectura de la copia de la Escritura Pública Nº xxx – A, del xxx, autorizada por el Esc. xxx, (...), se advierte que la designación del inmueble adquirido por la causante xxx, conforme el plano incorporado en el Expediente Provincial Nº xxx, era Lote tres de la Manzana veintiocho, tal como resulta del Certificado Catastral. Por consiguiente, del cotejo de los instrumentos arriba referidos surge un error que califica como inexactitud registral. Ésta, por la calidad que tiene, deviene subsanable a través del procedimiento fijado por la Ley Nº 17.801 y la Ley 5771 (*ibidem*).

A continuación, fundamento su facultad para ordenar la rectificación del asiento inexacto señalando que “la doctrina ha indicado que el procedimiento tendiente a producir el efecto indicado no excluye la posibilidad de la intervención de organismos jurisdiccionales (Vitali, Héctor Horacio, “Derecho Registral Inmobiliario”, CABA, Di Lalla, 2015, p.240)” (*ibidem*).

Finalmente, resolvió:

siendo que el Registro General de la Provincia debe asentar y brindar una publicidad material en pos de la seguridad jurídica, la protección del crédito y la previsibilidad en el tráfico jurídico, es que corresponde disponer que rectifique la Matrícula N° xxx, en el punto 5 “Descripción del Inmueble”, debiendo consignar como designación del inmueble “Lote 3 de la Manzana 28”. A tal fin, la adjudicataria deberá acompañar copia certificada de la Escritura Pública N° xxx – A, del xxx, o de su testimonio, (xxx), a los efectos de la adecuada calificación por el registrador (*ibidem*).

Analizados los supuestos de inexactitudes registrales contempladas en la ley y las vías de rectificación se proseguirá con el desarrollo propuesto, en cuanto a los efectos que la discordancia entre la realidad extra-registral y registral tiene en relación al valor de la *seguridad jurídica*.

#### IV. PROYECCIONES DE LAS INEXACTITUDES REGISTRALES EN LA SEGURIDAD JURÍDICA

En un sentido amplio, la inexactitud registral afecta a la publicidad en cuanto a fenómeno único, en sus dos sentidos, *material* y *formal*. Recuérdese que la primera, es aquella publicidad que refiere a la sustancialidad de los derechos reales. Como señala López de Zavalía (1983), “incide sobre la relación material, sobre la relación del derecho extra-registral” (p. 324), es decir “influye sobre la relación jurídica” (p. 236), sobre el derecho real.

Moisset de Espanés (2003) señala que es denominada publicidad material aquella que “produce ciertos efectos sustantivos (constitutividad, oponibilidad a terceros, seguridad del tráfico)” (p. 275). Luego, la publicidad que tiene por efecto hacer cognoscible la constitución, modificación o extinción de los derechos reales es de carácter material, descansa sobre la *fe pública registral* y apunta a los fines que se persiguen con la publicidad (cognoscibilidad de los asientos, protección del tráfico jurídico y garantía de la seguridad jurídica).

En cuanto a la publicidad formal, enseña López de Zavalía (1983) que ella consiste en “informar (...) sea por exhibición o sea por constancia” (p. 326). Esto es, refiere a las herramientas de la publicidad” (Moisset de Espanés, 2003, p. 277) a través de las que se hace efectiva la publicidad. El foco está puesto en los medios empleados para lograr los fines perseguidos por la publicidad material. Estas consisten en (a) publicidad por exhibición o *de visu*, (b) expedición de copias de la matrícula o folio real, (c) informes, y (d) certificados.

Las inexactitudes registrales analizadas en el acápite precedente refieren a la publicidad material. Téngase presente que los errores registrales que se deslizan al emitirse informes y certificados con deficiencias en cuanto a la información de la que dan razón constituye un tipo específico denominado *fuga registral*, que no es objeto de este artículo, como se dijera.

Entonces, la información que existe en el registro tiene como respaldo la *fe pública regis-*

*tral*. Ésta constituye una *presunción de veracidad, de exactitud e de integridad*, del asiento registral, en cuanto instrumento público. Cuneo (2019) define a la fe pública registral como la presunción que produce la información del Registro para el tercero que se apoya en ella, se presume que, si el Registro informó una situación registral de determinada manera, el tercero tiene a su favor la presunción de que ella es exactamente así, aunque la realidad extra-registral no lo sea (p. 19).

Explica Moisset de Espanés que esa presunción se inspira en que los Registros no tengan defectos y sean exactos y completos (p. 20). Ventura (2009) brinda otro concepto. Define al principio de fe pública registral como el efecto jurídico por el cual, cuando el registro informa una realidad registral que no es la que se corresponde con la realidad extrarregistral, ésta se modifica para adecuarse a aquélla, impidiendo así el daño que pudieran sufrir los terceros de buena fe por la información errada del Registro (p. 117).

La fe pública registral no contradice al principio de no convalidación vigente en el Derecho Registral Inmobiliario de Argentina, consagrado en el art. 4, Ley N° 17.801. Como explica Vitali (2015), el carácter no convalidante no obsta la certeza, que pone a salvo al que obra de buena fe sobre la base de la información brindada por el Registro (p. 250).

Por tal motivo, los asientos inexactos pueden ser rectificadas en tanto los terceros no se hayan apoyado en la publicidad para concertar negocios jurídicos, esto es la rectificación se puede realizar siempre que el asiento que contiene el error u omisión registral no haya servido de base para un acto que provoque la mutación jurídico-real. Como se anticipara, si de esos asientos se hubiera hecho publicidad será necesario comunicar a los sujetos involucrados en el negocio jurídico de la inexactitud registral detectada y de la rectificación. Ergo, esa comunicación deberá realizarse si, por ejemplo, consta en la matrícula la anotación preventiva que publicita la expedición de un certificado o de una anotación preventiva para subasta.

Es así porque la fe pública registral se ve afectada, tornándose necesario que esos terceros conozcan de la inexactitud previo a que se efectúe su corrección, toda vez que, como señala Cornejo (2001) “hay un conflicto evidente entre alguien que a raíz de la inexactitud puede verse privado o al menos perjudicado en su derecho y otro que se haya apoyado en la información incorrecta, adquiriendo o pretendiendo adquirir un derecho en base a ella” (p. 230).

La fe pública registral se asienta en el principio de buena fe, enunciado en el art. 9 del CCyCN. Este es reafirmado por el art. 1893 del Código Civil y Comercial Argentino, que dispone, en su primer párrafo: “La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente”. En lo específicamente registral, el último párrafo dice: “No pueden prevalerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real”.

El artículo es concordante, a su vez, con el art. 20 de la Ley N° 17.801. Éste señala:

Las partes, sus herederos y los que han intervenido en la formalización del documento, como el funcionario autorizante y los testigos en su caso, no podrán prevalerse de la falta de inscripción, y respecto de ellos el derecho documentado se considerará

registrado. En caso contrario, quedarán sujetos a las responsabilidades civiles y sanciones penales que pudieran corresponder.

Del entramado normativo resulta claro que la publicidad registral inmobiliaria es *declarativa* del derecho, toda vez que el derecho nace entre las partes y tiene proyecciones inmediatas respecto de ciertos terceros que *conocían o debían conocer de la existencia del derecho real*. Pero cuando esa potencialidad se concreta, es necesario prevenir daños. De otra parte, no se soslaye que la buena fe a la que se hace referencia es *subjetiva o buena fe diligencia*. Ésta consiste en el conocimiento cierto o presunto que los sujetos deben y pueden tener de la realidad registral y extra-registral. Así se infiere del art. 1902 del CCyCN, que dispone: "Cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial".

La norma transcripta conlleva que, a la hora de meritarse la buena fe, deben tenerse en cuenta las constancias registrales, para lo cual se realiza el estudio de títulos, se solicitan informes y certificados e informes con anotación preventiva para subasta, y también, se realiza la verificación de la realidad extra-registral mediante la consulta de las constancias de expedientes judiciales y administrativos, la corroboración del estado de la posesión (que también es una forma de publicidad), entre otros.

Entonces, para que la publicidad registral cumpla con sus fines, la información que el registro brinda debe ser exacta e íntegra. De allí la importancia de que las inexactitudes registrales sean rectificadas oportunamente. Sólo así la fe pública registral permitirá dar certeza de la situación jurídica del inmueble a los terceros con interés legítimo.

## V. REFLEXIONES FINALES

Del análisis realizado en los acápites precedentes surge que las inexactitudes registrales son los desacuerdos existentes entre dos realidades: la extra-registral y la registral. Este tiene por causa un error, que puede haber sido portado por el documento con vocación registral, por la actividad consistente en el vuelco registral realizado por el registrador o por encontrarse en la minuta rogatoria de la inscripción. Tales supuestos fueron contemplados por el legislador y plasmados en el art. 35 de la Ley N° 17.801 y en el art. 48 de la Ley N° 5.771 de Córdoba.

Por el principio de fe pública registral se presume la integridad y exactitud de los asientos registrales. Por ello es relevante que las inexactitudes registrales sean enmendadas. Recuérdese que la publicidad registral garantiza a los titulares de derechos reales sobre inmuebles la oponibilidad *erga omnes* de sus derechos, al tiempo que asegura a los terceros interesados la veracidad de los datos sobre la situación jurídica del bien que se dieron a conocer, en pos de tutelar sus derechos.

Por ello la regularización del asiento registral de frente a una inexactitud deviene significativa. Si la rectificación, mediante cualquiera de los mecanismos admitidos por la ley (de oficio, a instancia de parte o judicial) no tuviere lugar, el registro no cumplirá con su vocación, al tiempo que el derecho de propiedad y las finalidades de la publicidad –protección del tráfico jurídico y seguridad jurídica– se verán menoscabados, y la confianza de la sociedad en la actividad registral menguada.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

- Abella, A. y Mariani de Vidal, M. (2016). Derechos Reales en el Código Civil y Comercial. Zavalía.
- Ahumada, D. E. (2002). Ley Registral Inmobiliaria 5771. Alveroni Ediciones.
- Cornejo, A. A. (2001). Derecho Registral. Editorial Astrea.
- Cuneo, M. M. (2019). Inexactitudes Registrales. Fe Pública Registral. En Revista Registral.
- Etapa 4. Número 1, pp. 17-21. Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.
- Juzgado de 1ª Instancia en lo Civil y Comercial de 15ª Nominación, Expte. 6133160 "Cañete o Cañete Valdeón, Elsa Raquel – Testamentario". Auto N° 411. 03 de octubre de 2022.
- Ley Registral Argentina N° 17.801. 28 de junio de 1968. Argentina
- Ley Registral de Córdoba N° 5.771. 26 de septiembre de 1974. Argentina.
- López de Zavalía, F. J. (1983). Curso Introductorio al Derecho Registral. Zavalía.
- Moisset de Espanés, L. (2003). Publicidad Registral. Zavalía.
- Ventura, G. B. (2009). Ley 17.801. Registro de la Propiedad Inmueble. Comentada. Hammurabi.
- Vitali, H. H. (2015). Derecho Registral Inmobiliario. Di Lalla.

# HACIA LA IMPLEMENTACIÓN DE LA ACTUACIÓN NOTARIAL EN EL ÁMBITO DIGITAL EN EL DERECHO ARGENTINO

---

Por **Esc. Santiago FALBO**

---

SUMARIO: 1. Introducción. 2. La actuación notarial en el ámbito digital. 2.1. La actuación notarial en el ámbito digital y el acto notarial remoto o a distancia. 2.2. La actuación notarial en el ámbito digital y la actuación notarial en soporte digital. 2.3. La actuación notarial digital y la contratación entre ausentes. 3. Posibilidad de la implementación de la actuación notarial en el ámbito digital. 3.1. La actuación notarial en el ámbito digital y los principios notariales en juego. 3.1.1. El principio de intermediación. 3.1.2. Los aspectos y los fines de la intermediación. 3.1.3. El principio de veracidad. 3.1.4. Principio de veracidad y fe pública notarial. 3.2. La actuación notarial en el ámbito digital y el ordenamiento jurídico vigente. 4. Necesidades que plantea el ámbito digital. 4.1. La comparación de la actuación notarial en el ámbito digital, con la utilización de videoconferencias en los poderes legislativo y judicial. 5. Elementos del derecho notarial para satisfacer las necesidades propias del ámbito digital. 5.1. La vinculación física previa como operación de ejercicio para la actuación notarial en el ámbito digital. 5.2. La vinculación física previa no implica fe de conocimiento. 5.3. La vinculación física previa como diligencia tendiente a disminuir la responsabilidad notarial. 6. Presupuestos informáticos necesarios para la actuación notarial en el ámbito digital. 6.1. Plataforma segura. 6.2. La firma del acto notarial en el ámbito digital. 6.3. La escritura matriz digital. 7. Bibliografía.

## ABSTRACT

I). 1. Introduction. 2. Notarial intervention in the digital field. 2.1. Notarial intervention in the digital field and remote or remote notarial act. 2.2. Notarial intervention in the digital field and notarial intervention in digital media. 2.3. Digital notarial intervention and contracting between absentees. 3. Possibility of implementing notarial intervention in the digital field. 3.1. Notarial intervention in the digital field and the notarial principles at stake. 3.1.1. The immediacy principle. 3.1.2. The aspects and ends of immediacy. 3.1.3. The truth principle. 3.1.4. Principle of veracity and notarial public faith. 3.2. Notarial intervention in the digital field and the current legal system. 4. Needs posed by the digital field. 4.1. The comparison of notarial intervention in the digital field, with the use of videoconferences in the legislative and judicial powers. 5. Elements of notarial law to meet the needs of the digital field. 5.1. The previous physical link as an exercise operation for notarial intervention in the digital field. 5.2. The previous physical connection does not imply faith of knowledge. 5.3. The previous physical link as a diligence aimed at reducing notarial responsibility. 6. Computer requirements necessary for notarial intervention in the digital field. 6.1. Secure platform. 6.2. The signing of the notarial act in the digital field. 6.3. The digital matrix writing. 7. Bibliography.

**PALABRAS CLAVE:** CLAVES: Actuación notarial digital. Acto notarial remoto o a distancia. Digitalización de la actuación notarial: sistemas digitales y presupuestos informáticos. Soportes digitales. Acto notarial digital y contratación entre ausentes. Ámbito notarial digital y principios notariales de: intermediación, veracidad y fe pública. Actuación notarial digital: ordenamiento jurídico vigente. Videoconferencias. Necesidades de ámbito notarial digital. Vinculación física previa. Fe de conocimiento. Responsabilidad notarial. Plataforma segura. Firma digital. Firma electrónica. Firma ológrafa digitalizada. Escritura matriz digital.

---

**KEY WORDS:** KEY WORDS: Digital notarial intervention. Remote or remote notarial act. Digitization of notarial intervention: digital systems and computer budgets. Digital supports. Digital notarial act and hiring between absentees. Digital notarial field and notarial principles of: immediacy, veracity and public faith. Digital notarial action: current legal system. Videoconferences. Digital notarial needs. Previous physical link. Knowledge faith. Notarial responsibility. Secure platform. Digital signature. Electronic signature. Digitized holographic signature. Digital matrix writing.

## 1. INTRODUCCIÓN

Partiendo por las circunstancias propias del contexto mundial que la humanidad atraviesa a raíz de la pandemia declarada a principios de 2020, la doctrina notarial internacional ha dedicado un valioso esfuerzo en la búsqueda por brindar soluciones a las necesidades sociales actuales.

Así, el aislamiento social y las medidas estatales dirigidas a la restricción de la circulación de las personas, generaron un fuerte impacto en nuestros modos de interacción social, todo lo cual generó la necesidad de repensar el modo en que hasta hoy se desarrolló la actuación notarial, mediante la reinterpretación del principio de intermediación, entendido este como principio basal del derecho notarial.

Es por ello que nos abocaremos en el presente estudio al análisis de la actuación notarial en el ámbito digital desde diversos enfoques.

Por un lado, atendiendo a la posibilidad de su implementación práctica dentro del derecho argentino, así como a los recaudos que, tanto desde el punto de vista jurídico, como desde el aspecto informático, deberán tomarse a fin de que esta implementación no desvirtúe los principios basales de la función notarial.

De esta manera, y con ese fin, el tema será abordado considerando tanto los principios notariales que se encuentran en juego, como las normas contenidas en el ordenamiento jurídico vigente en nuestro país, para enfocarnos luego en las necesidades propias que plantea el ámbito digital.

Por el otro, buscaremos las herramientas con las que el notariado puede contar, tanto desde el aspecto jurídico como desde el informático, que sean útiles para el logro de los fines propios de la función notarial, con especial consideración por la contribución que ellos representan para la sociedad, esto es: la seguridad jurídica preventiva, como vehículo para alcanzar la paz social.

## 2. LA ACTUACIÓN NOTARIAL EN EL ÁMBITO DIGITAL

A continuación, nos adentraremos en el estudio del tema que ha sido denominado actuación notarial remota o a distancia, a fin de analizar la viabilidad de su implementación práctica, así como sus características propias y su impacto con relación a la vigencia de los principios notariales.

Para ello, comenzaremos por detenernos en algunas cuestiones terminológicas, que nos servirán para comprender acabadamente tanto los presupuestos necesarios como las consecuencias que esto tendrá en la actividad notarial.

Así, como primera medida, debemos precisar que estudiaremos la temática bajo la denominación de actuación notarial en el ámbito digital, pues en verdad lo que estamos analizando aquí es la posibilidad de que tanto la audiencia notarial como el otorgamiento del acto notarial se produzcan en un ámbito digital, a través de medios que cuenten con una comunicación audiovisual en tiempo real entre el requirente y el notario.

En este sentido, destaca Isidoro Antonio Calvo Vidal que *“La digitalización de la función notarial atiende propiamente a la posibilidad de que el Otorgamiento del instrumento público notarial tenga lugar a través de un procedimiento en línea, sin necesidad de la comparecencia física de las partes ante el notario”*<sup>1</sup>.

En consecuencia, creemos que la característica esencial que define este tipo de actuación notarial está dada por el medio utilizado por el notario para captar la exteriorización de la voluntad de los requirentes.

Luego, y dado que en la práctica estos medios cuentan con sistemas digitales (que deberán ser operados desde un ordenador) en los que la comunicación de la imagen y sonido es producto de la captación y reproducción de los bits en los que son transformados por los ordenadores y transmitidos a través de internet, decimos que estas relaciones ocurren en un ámbito digital.

### 2.1. LA ACTUACIÓN NOTARIAL EN EL ÁMBITO DIGITAL Y EL ACTO NOTARIAL REMOTO O A DISTANCIA

Si bien es cierto que este tipo de actuación permite la distancia entre el requirente y notario, pues no existiría necesidad de una comparecencia física, y es a raíz de ello que es usual que se estudie el tema bajo el título de acto remoto o acto notarial a distancia, debemos tener en cuenta que la distancia ente el requirente y notario es una posibilidad como consecuencia de la implementación del sistema, mas no un presupuesto necesario del mismo.

Piénsese que bien podría el requirente encontrarse en la misma notaría a escasos metros del notario, aunque conectado a través de su ordenador, y otorgar válidamente un acto notarial en el ámbito digital.

Incluso podría darse el caso del otorgamiento de un acto notarial bilateral, en el que solo

---

<sup>1</sup> CALVO VIDAL, Isidoro Antonio, en un brillante análisis, ha tratado el tema bajo la denominación de “digitalización de la función notarial e intervención a distancia” en: [https://www.uinlearning.org/digitalrepository/pages/view.php?ref=197&search=%21last1000&order\\_by=relevance&offset=0&restypes=&starsearch=&archive=&per\\_page=48&default\\_sort\\_direction=DESC&sort=DESC&context=Root&k=&curpos=&go=previous&](https://www.uinlearning.org/digitalrepository/pages/view.php?ref=197&search=%21last1000&order_by=relevance&offset=0&restypes=&starsearch=&archive=&per_page=48&default_sort_direction=DESC&sort=DESC&context=Root&k=&curpos=&go=previous&), en su presentación del 27 de octubre de 2021.



uno de los otorgantes se encuentre en una ubicación distante de la notaría, mientras que el otro se encuentre presencialmente ante el notario. Aun en este supuesto, para que exista unidad de acto, será necesario que ambos requirentes se comuniquen con el notario por la misma vía, esto es, la videoconferencia en tiempo real generada por la plataforma segura, independientemente del lugar en que cada uno se encuentre. Por ello decimos que la calidad de acto remoto o a distancia no es esencial para definir la cuestión que aquí nos interesa.

Dicho esto, cabe aclarar que sí se debe identificar que la idea de la actuación notarial en el ámbito digital propone la posibilidad del otorgamiento de actos notariales con distancia física entre los requirentes y el notario (aunque con unidad temporal o unidad de acto), con el requisito necesario, aunque no único, de tener acceso al medio de comunicación, en el caso algún dispositivo digital con acceso a internet.

Consecuentemente, y teniendo en cuenta que hasta la actualidad el acto notarial ha requerido siempre la comparecencia física y presencial del requirente ante el notario, como consecuencia de la aplicación del principio de inmediación (salvo algunas recientes excepciones<sup>2</sup>), debemos considerar desde aquí que la temática que abordaremos representa un cambio sustancial en la forma de desarrollar la actividad notarial.

## **2.2. LA ACTUACIÓN NOTARIAL EN EL ÁMBITO DIGITAL Y LA ACTUACIÓN NOTARIAL EN SOPORTE DIGITAL**

Por otra parte, no debemos confundir actuación notarial en el ámbito digital con actuación notarial en soporte digital, pues en esta última lo trascendente para la calificación de digital no es la actuación en sí, sino el soporte documental en el que se plasme el reflejo de aquella.

Al respecto, hemos sostenido que: *“...el aspecto digital de la actuación estará dado por el documento en el cual se plasme la actividad del notario. Tengamos en cuenta que estaremos frente a una actuación notarial digital cuando la constancia de la actuación quede plasmada en un documento digital, independientemente de los soportes de los documentos que la originen...”* de manera que *“...tanto podemos certificar en soporte digital la autenticidad de un documento digitalizado (escaneado), cuyo soporte original sea el papel, y aquí estaríamos frente a una actuación notarial en soporte digital; como certificar en el papel la autenticidad de un documento nativo digital impreso, aunque aquí no estemos frente a una actuación notarial en soporte digital”*<sup>3</sup>.

Así, estaremos ante un caso de actuación notarial en soporte digital en todos los casos previstos que contemplen la creación de documentos notariales digitales (copias o reproducciones digitales, certificación de firma digital, testimonios digitales, etc.).

## **2.3. LA ACTUACIÓN NOTARIAL DIGITAL Y LA CONTRATACIÓN ENTRE AUSENTES**

Por su parte, debe distinguirse la actuación notarial en ámbito digital de la contratación entre ausentes. Como ya lo sostiene asentada doctrina<sup>4</sup>, la actuación entre ausentes im-

2 Podemos mencionar como ejemplo el reciente caso, motivado por la pandemia, del Decreto N° 2020-395 de la República Francesa, del 3 de abril de 2020, por el que se autoriza el otorgamiento de escrituras notariales a distancia durante el período de emergencia sanitaria. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041781728&categorieLien=id>.

3 DI CASTELNUOVO, Franco y FALBO, Santiago: “Nuevas tecnologías aplicadas a la función notarial. Actuaciones notariales en soporte digital. Firma digital.” Editorial Di Llalla Ediciones; Ciudad Autónoma de Buenos Aires; 2019. P. 87.

4 Ver en OTERO, Esteban Daniel. (2020). La contratación entre ausentes. En ARMELLA, Cristina Noemí y Ot. “Emergencia, pandemia, tecnología y

plica la falta de la posibilidad del diálogo inmediato entre los intervinientes. Es decir, lo relevante no es la separación física, sino el factor temporal. La brecha entre oferta y aceptación.

Sin embargo, la clásica fusión de la ausencia con la distancia hace tiempo que se desdibuja, puesto que, con el actual estado de avance de la tecnología de telecomunicaciones, la distancia ya no implica necesariamente la ausencia. En este sentido, hoy en día puede haber distancia y presencia al mismo tiempo.

La regulación de la contratación entre ausentes tiene la finalidad de resolver dos grandes inconvenientes que la ausencia genera. Por un lado, la mencionada brecha temporal amerita precisiones en cuanto a la formación del consentimiento, la posibilidad de revocación y el engendramiento mismo del acto jurídico. Resulta necesario determinar la entidad de la oferta, de la contraoferta y de la aceptación. Pero ante la posibilidad de interacción bilateral y espontánea propia de la actuación entre presentes, se borra no solo el lapso entre oferta y aceptación, sino que en la mayoría de los casos también erosiona la posibilidad de determinar quién es el oferente y quién el aceptante.

Esta asimilación de la interacción en tiempo real con la contratación entre presentes parece haber sido receptada por el legislador argentino en el CCyC<sup>5</sup>, cuando en su artículo 974 dispone “... *La oferta hecha a una persona presente o la formulada por un medio de comunicación instantáneo, sin fijación de plazo, sólo puede ser aceptada inmediatamente. ...*”

Por otro lado, nuestros derechos poseen reglas de derecho internacional privado que vienen a solucionar otro inconveniente de la contratación entre ausentes, esto es la determinación de la ley aplicable a la formación del consentimiento. Esta cuestión resulta fundamental a la hora de asegurar la existencia y validez formal de los negocios jurídicos instrumentados con la actuación notarial en ámbito digital.

### **3. POSIBILIDAD DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA ACTUACIÓN NOTARIAL EN EL ÁMBITO DIGITAL**

Al analizar la posibilidad de la implementación práctica de un sistema de actuación notarial en el ámbito digital, debemos tener en cuenta dos cuestiones: por un lado, si es posible admitir la actuación notarial en el ámbito digital de acuerdo con nuestro ordenamiento jurídico vigente, y por el otro si es posible la admisión de esta modalidad de actuación sin vulnerar los principios del notariado latino.

Comenzaremos a continuación con el análisis de los principios notariales en juego, para luego detenernos en el aspecto normativo.

#### **3.1. LA ACTUACIÓN NOTARIAL EN EL ÁMBITO DIGITAL Y LOS PRINCIPIOS NOTARIALES EN JUEGO**

El primer punto que debemos destacar desde aquí es que esta posibilidad de admitir una actuación notarial en el ámbito digital que permita la distancia entre los requirentes y el notario implica una resignificación del principio de intermediación. Pues, aunque exista una intermediación temporal respecto del acto, se rompe con el requisito de la intermediación física del notario con los comparecientes.

---

notariado”. (pp. 24-29) Rubinzal Culzoni Editores. Cita: RC.D 2091/2020.

5 Ver LORENZETTI, Ricardo Luis, “Tratado de los Contratos”, Parte General, Editorial Rubinzal Culzoni, 1ª Edición, Santa Fe, 2004, p. 275-276.

Por ello debemos detenernos a continuación en el análisis del principio de intermediación, considerando especialmente los fines por él perseguidos.

### 3.1.1. EL PRINCIPIO DE INMEDIACIÓN

Partiendo por la doctrina clásica, Antonio RODRÍGUEZ ADRADOS se ha referido al principio de intermediación como el principio *"...por el que las personas que en cualquier concepto participan en el otorgamiento de una escritura pública tienen que estar en presencia del notario que la autoriza, y llevar a cabo en esa presencia notarial sus respectivas actuaciones en ella, en especial las declaraciones de voluntad que dan vida a los actos... Es igualmente preciso que estén en presencia del notario las personas, sus hechos o las cosas que son objeto de algunas actas notariales"*<sup>6</sup>.

En consecuencia, podemos definir al principio de intermediación como el principio por el cual se exige la presencia, tanto física como temporal (relativa al tiempo presente), del notario con los hechos, las personas y las cosas (de corresponder) objeto de su actuación.

Como se observa, y conforme hemos expuesto en oportunidad de tratar el tema que aquí nos ocupa, el principio de intermediación ha sido impuesto como un pilar esencial en la función notarial, pues *"...la presencia y asistencia personal entre las personas y ante los actos y las cosas es el medio que mejor posibilita al notario cumplir acabadamente con cada una de las operaciones propias de su profesión, y el instrumento necesario para que el notario pueda conocer la realidad material y espiritual, y partiendo de ella logre determinar lo justo"*<sup>7</sup>.

Se destaca además un aspecto importante de la intermediación, relativo al tiempo, puesto que la percepción por parte del notario de los hechos, las personas y las cosas debe darse en tiempo presente.

Así, hemos sostenido que *"...La trascendencia de la intermediación queda aún más de manifiesto en cuanto advertimos que la actuación notarial es concomitante con el nacimiento de los hechos, relaciones y situaciones jurídicas que son su objeto. Ello exige que el notario obtenga el conocimiento de esa realidad jurídica en forma directa, inmediata. La constatación de hechos y la determinación notarial del derecho no pueden recaer sino en hechos y en relaciones y situaciones jurídicas presentes con los que el notario toma contacto en su génesis y que impactarán en el futuro"*<sup>8</sup>.

Por su parte, el propio Antonio RODRÍGUEZ ADRADOS ha dicho que *"La intermediación del Derecho Notarial no tiene nada que ver, por tanto, con el principio de intermediación de los procesalistas... En materia de hechos, el núcleo de la función notarial contempla hechos presentes, mientras que la prueba judicial se refiere a hechos pasados"*<sup>9</sup>.

Luego, y siguiendo una vez más al ilustre notarialista español, la intermediación también implica una actuación personal del notario, pues, *"No puede admitirse la categoría de la 'presencia directa y mediata', a través de empleados, apoderados o habilitados..."*<sup>10</sup>. En consecuencia, la

6 RODRÍGUEZ ADRADOS, Antonio, "Principios Notariales", en el Notario del Siglo XXI; Ed. Colegio Notarial de Madrid, Madrid, 2013, p. 33.

7 DI CASTELNUOVO, Franco y FALBO, Santiago, en "El acto jurídico en el ámbito digital. Intervención notarial, principio de intermediación y protocolo digital"; en Derecho y Tecnología. Aplicaciones notariales. Cristina N. Armella (Dir.); Karina V. Salierno (coord.); Ed. Ad-Hoc, Buenos Aires, 2020, p. 62.

8 DI CASTELNUOVO, Franco y FALBO, Santiago, en "El acto jurídico en el ámbito digital. Op. Cit. P. 62.

9 RODRÍGUEZ ADRADOS, Antonio, "Principios Notariales", en el Notario del Siglo XXI; Ed. Colegio Notarial de Madrid, Madrid, 2013, p. 35 y 36.

10 RODRÍGUEZ ADRADOS, Antonio, "Principios Notariales", en el Notario del Siglo XXI; Ed. Colegio Notarial de Madrid, Madrid, 2013, p. 36.

inmediación también implica una actuación directa y personal por parte del notario.

Finalmente debemos tener en cuenta que el principio de intermediación no solo es el que permite entrevistar amplia y detalladamente al requirente, sino que, además, y fundamentalmente, le permite al requirente entrevistar amplia y detalladamente al notario. Es decir, la intermediación es bilateral, no se instaura sólo en interés de la clara percepción notarial, sino que también funciona en interés del requirente, garantizando el pleno, directo y confidencial acceso al asesoramiento notarial. Le permite al requirente expresarse e indagar libremente sobre los alcances del potencial o actual acto jurídico a otorgar. En definitiva, garantiza los derechos humanos fundamentales del requirente.

### **3.1.2. LOS ASPECTOS Y LOS FINES DE LA INMEDIACIÓN**

De todo lo dicho hasta aquí se observa que de este principio se desprenden tres aspectos claramente diferenciables: 1) Intermediación personal: Desde un primer aspecto, el principio de intermediación implica una actuación personal del notario, al imponerse la tarea de recibir por sí mismo las declaraciones de los comparecientes de manera directa, sin intermediarios, vedando así la posibilidad de delegar esta función en otras personas; 2) Intermediación temporal: Desde un segundo aspecto, la intermediación implica que la percepción se produzca en tiempo presente, o intermediación temporal, al momento mismo de la exteriorización de la voluntad, de la producción de los hechos o de la presencia de las cosas; y 3) Intermediación física: Desde un tercer aspecto, la intermediación exige la presencia física del notario con los hechos, las personas o las cosas (de corresponder), como una forma de tomar contacto directo con ellas, entendido como el medio más adecuado para acceder al conocimiento de la realidad.

Por su parte, y con respecto a la finalidad perseguida por este principio, podemos decir que la intermediación no persigue un fin en sí mismo, sino que es el medio para lograr el conocimiento de la realidad, lo que posibilita la adecuación del instrumento público a la verdad, fin último del principio de veracidad. Por ello decimos que el principio de intermediación es instrumental, y se encuentra al servicio de otros valores jurídicos tales como la veracidad y la seguridad jurídica.

En este sentido se ha destacado que *“La doctrina suele atribuir a la intermediación un papel instrumental respecto del principio de veracidad; y ciertamente la seguridad más completa de la verdad del documento está en la presencia del notario autorizante entre las personas, y ante los actos o las cosas que el documento narra...”*<sup>11</sup>.

Por ello nos detendremos a continuación en la conceptualización del principio de veracidad en el derecho notarial.

### **3.1.3. EL PRINCIPIO DE VERACIDAD**

Podemos definir al principio de veracidad como el principio por el cual se exige que el instrumento público se adecúe a la verdad de los hechos y las cosas que son su objeto. Así, se ha dicho que *“La verdad del instrumento público consiste en la adecuación del escrito a la cosa o asunto -adequatio scriptum cum re-”*<sup>12</sup>.

Y para ello será indispensable que el notario *“conozca por sí esos hechos y asuntos (cognitio*

<sup>11</sup> RODRÍGUEZ ADRADOS, Antonio, “Principios Notariales”; Op. Cit. P. 34.

<sup>12</sup> RODRÍGUEZ ADRADOS, Antonio, “Principios Notariales”; Op. Cit. P. 28.

*rei) y no será suficiente que 'el documento narre de 'verdad' lo que los otorgantes han expresado, sino que pretende que esas manifestaciones sean a su vez 'verdaderas', pues sin ello la verdad documental sería una verdad meramente formal (RODRÍGUEZ ADRADOS, Antonio: "Principios notariales", Op. Clt. P. 29).*

*Por el contrario, la verdad documental exige la conquista de una autenticidad de fondo; exigencia que queda expuesta al observar que la 'historia del documento notarial es la historia de su progreso en cuanto a su contenido', el que deberá recoger la realidad material y la realidad jurídica en forma veraz e íntegra' "13.*

*Por su parte, y "en virtud de que la constatación notarial y la determinación notarial del derecho se realiza en forma concomitante al acaecimiento de los hechos y la celebración del acto jurídico, el notario únicamente puede dar fe de los hechos que suceden en su presencia, pero solo luego de haber examinado, comprobado y verificado su verdad"14.*

*Pues, dado que "la realidad no es solo material sino también espiritual, el notario deberá esforzarse por conocer y alumbrar la voluntad de los requirentes, procurando librarla de los defectos que pudiera opacarla con el fin de alcanzar una verdadera voluntad común; de otro modo, 'la voluntad no informada sería tratada en contra de su naturaleza, como realidad física, y el instrumento público, mera acta de referencia, carecería de autenticidad de fondo' (RODRÍGUEZ ADRADOS, Antonio: "Principios notariales", El Notario del Siglo XXI, Colegio Notarial de Madrid, Madrid, España, 2013, p. 31).*

*Es entonces la verdad el cimiento sobre el que debe erigirse el opus de la función notarial, es decir la escritura pública, en tanto documento notarial originario, y los demás documentos notariales que de ella se han desgajado"15.*

#### **3.1.4. PRINCIPIO DE VERACIDAD Y FE PÚBLICA NOTARIAL**

La fe pública, como atributo del documento notarial, y consecuencia directa del ejercicio de la potestad fedante como delegación del poder estatal en cabeza del notario, es consecuencia del cumplimiento de una serie de requisitos y deberes, conocidas como operaciones de ejercicio propias de la función notarial, las que, sumadas a la intervención misma del notario en su calidad de profesional del derecho con distinguidas condiciones éticas propias de la deontología notarial, brindan seguridad y previsibilidad al método seguido por el notario para acceder al conocimiento y calificación de la realidad, posibilitando así la adecuación del instrumento público a la verdad, todo lo que, en conjunto, brinda seguridad jurídica a la sociedad.

Así, históricamente, la intermediación física (necesidad de la presencia física de los requirentes ante el notario) ha sido impuesta como una operación de ejercicio propia de la función notarial, entendida como el método más apto para lograr la percepción de los hechos, y de esta manera el conocimiento de la realidad (veracidad) que permita llegar a

13 DI CASTELNUOVO, Franco y FALBO, Santiago, en "El acto jurídico en el ámbito digital..." Op. Cit. P. 57. Con citas a NÚÑEZ LAGOS, Rafael: "Documento público y autenticidad de fondo", Revista del Notariado, mayo de 1947, y "Estudios de Derecho Notarial", II, p. 183-207.; y NÚÑEZ LAGOS, Rafael: "Hechos y derechos en el documento público", Madrid, España, 1950, p. 63.

14 DI CASTELNUOVO, Franco y FALBO, Santiago, en "El acto jurídico en el ámbito digital..." Op. Cit. P. 57. Con citas a NÚÑEZ LAGOS, Rafael: "Documento público y autenticidad de fondo", Revista del Notariado, mayo de 1947, y "Estudios de Derecho Notarial", II, p. 183-207.; y NÚÑEZ LAGOS, Rafael: "Hechos y derechos en el documento público", Madrid, España, 1950, p. 63.

15 DI CASTELNUOVO, Franco y FALBO, Santiago, en "El acto jurídico en el ámbito digital..." Op. Cit. P. 57.

la convicción notarial suficiente que amerite dotar al acto documentado de fe pública<sup>16</sup>.

Por todo esto, decimos que el apartamiento del principio de inmediación, con su consecuente impacto sobre el principio de veracidad, podría generar un grave daño a la función notarial, y especialmente a la fe pública notarial, si no se toman los recaudos necesarios a fin de equiparar la situación, y brindar de esta manera confiabilidad al método seguido por el notario para el conocimiento de la realidad<sup>17</sup>, aun en el ámbito digital.

### **3.2. La ACTUACIÓN NOTARIAL EN EL ÁMBITO DIGITAL Y EL ORDENAMIENTO JURÍDICO VIGENTE**

Desde el aspecto legislativo, tanto en el Código Civil y Comercial de la Nación, como en las leyes locales que regulan el ejercicio de la función notarial, encontramos algunas normas que han venido a receptor el principio de intermediación, en sus tres aspectos.

Así, el artículo 296 del CCCN, al regular la eficacia probatoria del instrumento público, establece que *“El instrumento público hace plena fe: a. en cuanto a que se ha realizado el acto, la fecha, el lugar y los hechos que el oficial público enuncia como cumplidos por él o ante él hasta que sea declarado falso en juicio civil o criminal...”*.

Luego el artículo 301 del CCCN, ya dentro de los requisitos de las escrituras, establece en su primera parte que: *“El escribano debe **recibir por sí mismo** las declaraciones de los comparecientes...”*.

Por su parte, las legislaciones locales que reglamentan el ejercicio de la función notarial también receptan el principio de intermediación. A modo de ejemplo podemos mencionar al artículo 136 del decreto ley 9020/78, de la Provincia de Buenos Aires, el cual dispone que: *“La formación del documento a los fines y con el alcance que la ley atribuye a la competencia notarial es función privativa del autorizante, quien deberá: 1. **Recibir por sí mismo** las declaraciones y tener contacto directo con las personas, con los hechos y cosas objeto de autenticación...”*. Asimismo, y con relación a las certificaciones, el artículo 171 del mismo cuerpo legal establece que: *“Podrán ser objeto de certificación: ... 4. La autenticidad de firmas e impresiones digitales puestas **en presenciadel notario** por persona de su conocimiento”*<sup>18</sup>.

Al respecto se observa que tanto en el artículo 301 del CCCN y como en el artículo 136 del decreto ley 9020/78, el aspecto que se encuentra en juego pareciera ser el de la intermediación personal, referido a la imposibilidad de delegación de sus tareas esenciales. Aspecto éste que no se vería afectado por la implementación de la actuación notarial en el ámbito digital.

Por su parte, es cierto que el art 296 del CCCN exige la presencia del notario ante las personas, los hechos y las cosas objeto de su actuación, al limitar los efectos de la plena fe a los hechos que el oficial público *enuncia como cumplidos por él o ante él*.

<sup>16</sup> Por ello se ha dicho que “la fe pública no podría subsistir sin la veracidad de los documentos”; RODRÍGUEZ ADRADOS, Antonio, “Principios Notariales”; Op. Cit. P. 30.

<sup>17</sup> El tema también ha sido desarrollado en DI CASTELNUOVO, Franco – FALBO, Santiago: “El acto jurídico en el ámbito digital. Intervención notarial, principio de intermediación y protocolo digital”, en Derecho y Tecnología. Aplicaciones notariales. Cristina N. Armella (Dir.); Karina V. Salierno (coord.); Ad-Hoc, Buenos Aires, 2020, p. 41 y ss.

<sup>18</sup> Asimismo, este principio es receptado en un sentido similar por la ley orgánica notarial 404 de la Ciudad autónoma de Buenos Aires en sus artículos 60 y 98, respectivamente.

Sin embargo, tal como surge del Decálogo para las Escrituras Notariales a Distancia de la Unión Internacional del Notariado (UINL)<sup>19</sup>, las circunstancias dadas por el contexto actual han impuesto la necesidad de reinterpretar el principio de inmediación. Así, destacamos de sus conclusiones que *“La escritura notarial a distancia lleva a reinterpretar el principio de inmediación en la comparecencia y a cambiar las formas de contacto de las partes con el notario interviniente. Lo importante no es la presencia física ante el notario, sino la comparecencia directa con el notario que es responsable de la autenticación, aunque sea a través de una plataforma tecnológica”*.

Por ello, y atendiendo a los principios notariales en juego, considerando especialmente al principio de veracidad como fin último de la inmediación, podemos concluir que, en determinadas circunstancias, los hechos<sup>20</sup> ocurridos del otro lado del ordenador suceden ante el notario, en una inmediación digital, de conformidad con el artículo 296 del CCCN. Tales circunstancias se verificarán en la medida en que se brinden las herramientas necesarias desde el derecho notarial que tiendan a la optimización de la percepción de la realidad por parte del notario, así como desde el aspecto técnico e informático, que tiendan a la seguridad de los medios empleados para la comunicación e intervención notarial.

#### 4. NECESIDADES QUE PLANTEA EL ÁMBITO DIGITAL

De todo lo dicho hasta aquí podemos extraer que en la actuación notarial en el ámbito digital la relación entre el notario y requirente se producirá en el plano digital, mediante la interacción de usuarios digitales. De esta manera, el problema principal en este ámbito, como consecuencia de la resignificación de uno de los aspectos del principio de inmediación, radica en posibilitar la imputación de la conducta del usuario digital a una persona humana específica, con la consecuente atribución de las consecuencias jurídicas del acto.

Y para resolver este aspecto, no debe perderse de vista que el ámbito digital presenta sus riesgos propios<sup>21</sup>, pues la ausencia de presencialidad facilita en gran medida la producción de estafas mediante maniobras fraudulentas<sup>22</sup> tendientes a la captación de información privada y confidencial, con el fin de suplantar la identidad del usuario digital, víctima del engaño<sup>23</sup>.

---

19 Decálogo para las Escrituras Notariales a Distancia aprobado por la Unión Internacional del Notariado (UINL) el 26 de febrero de 2021, y elaborado por el grupo de trabajo de Nuevas tecnologías.

20 Lo que posibilita que los actos jurídicos otorgados de esta manera ante el notario o notaria se entiendan celebrados en el lugar de autorización notarial del acto, como se amplía en el apartado 7 de este trabajo.

21 En efecto, nuestra jurisprudencia ha sostenido que: “Si bien comparto con la doctrina mayoritaria que la calidad de cosa riesgosa debe ser analizada en cada caso... (es distinto un automóvil estacionado que otro lanzado a alta velocidad), podría sostenerse que un sistema informático en actividad que permite realizar pagos y extracciones de fondos de una cuenta bancaria y que opera de forma remota es naturalmente una cosa riesgosa”. Del fallo “Bieniauskas, Carlos c/ Banco de la Ciudad de Buenos Aires”, 15 de mayo de 2008, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial de la Capital Federal, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

22 Al respecto, destacamos un extracto del voto del Sr. Juez Gerardo G. Vassallo del fallo: “Bieniauskas, Carlos c/ Banco de la Ciudad de Buenos Aires”, citado, con relación a las estafas on line: “Como ejemplo de las más novedosas se encuentra el “phishing” y el “pharming”. En el primer caso, los “phishers”, así son denominados estos estafadores, simulan pertenecer a entidades bancarias y solicitan a los cibernavegantes los datos de tarjetas de crédito o las claves bancarias a través de un formulario o un correo electrónico con un enlace que conduzca a una falsa página web con una apariencia similar a la original. En cambio el pharming es una maniobra más sofisticada y peligrosa que se encauza mediante la manipulación de las direcciones DNS. En este caso mediante un correo vacío sobre el que se “clickea” se instala un programa que engaña al navegador del usuario y lo deriva a direcciones falsas. Al ser engañado, el usuario ingresará sus datos confidenciales sin tener, en tanto desconoce que los está enviando a un delincuente (Monastersky Daniel y Costamagna Clara, “Phishing - Pharming: nuevas modalidades de estafas on line”; publicado en El Dial.com doctrina”).

23 A modo de ejemplo puede verse: <https://www.notariado.org/portal/-/desde-que-se-inici%C3%B3-la-crisis-ha-aumentado-el-n%C3%BAmero-de-fraudes-online-basados-en-las-cuentas-mula-?redirect=%2Fportal%2F>; <https://www.telam.com.ar/notas/202104/551144-estafas-internet-seguridad-informatica.html>; <https://elpais.com/espana/galicia/2021-01-29/la-pandemia-dispara-las-estafas-online-y-de-tarjetas-bancarias-en-la-provincia-de-pontevedra.html>; <https://www.lanacion.com.ar/seguridad/ciberdelito-nid2593717/>.



Al respecto, destaca Isidoro Antonio CALVO VIDAL cifras publicadas por *“el departamento de justicia de estados unidos, que estima que, en 2016, alrededor de 26.000.000 de personas, esto es cerca del diez por ciento de los residentes en aquel país de dieciséis o más años, informaron haber sido víctimas de un robo de identidad digital en los últimos doce meses”*<sup>24</sup>.

Y tengamos en cuenta aquí que este riesgo dado por la posibilidad de que se produzcan maniobras fraudulentas que tiendan al engaño del usuario de un sistema digital, funciona en ambas direcciones, esto es, tanto para el notario en su relación con el requirente como usuario digital, como para el requirente en su relación con el notario.

De esta manera, el riesgo propio del ámbito digital también puede proyectarse al supuesto del notario falso, defraudando así a los requirentes, quienes pueden ser engañados bajo la creencia de estar en contacto con un notario en ejercicio de sus funciones, cuando en verdad no lo estén.

Asimismo, estos riesgos se potencian por la existencia de tecnologías como *Deepfake*, pues en verdad, se trata de una técnica de edición y montaje de videos, que permite la recreación falsa de personas, mediante la modificación de rostros, apariencia y voces, con un resultado final extremadamente realista<sup>25</sup>. Incluso un reciente estudio ha planteado que los rostros creados por esta tecnología han llegado a ser consideradas más realistas para las personas que la realidad misma<sup>26</sup>.

Por ello decimos que, si se quiere analizar la posibilidad de admitir una actuación notarial en el ámbito digital que implique la eliminación de la necesidad de la presencia física del notario ante las personas y las cosas, sin que esto presuponga un riesgo para el logro de los fines que la función notarial debe perseguir, sin dudas algo ha de agregarse a la intermediación digital para fortalecer aquella percepción por parte del notario a fin de equiparar las condiciones de seguridad del método por él utilizado para acceder al conocimiento de la realidad.

Y dado que estamos hablando de un ámbito diferente, que implica un modo distinto de percepción de la realidad por parte del notario, esta posibilidad requiere recaudos y operaciones de ejercicio también diferentes.

#### **4.1. LA COMPARACIÓN DE LA ACTUACIÓN NOTARIAL EN EL ÁMBITO DIGITAL, CON LA UTILIZACIÓN DE VIDEOCONFERENCIAS EN LOS PODERES LEGISLATIVO Y JUDICIAL**

Uno de los argumentos por los que se propone la utilización de medios digitales para la comunicación entre el notario y requirente sin tomar mayores recaudos, se basa en la premisa de que estos sistemas también se han implementado tanto en el poder legislativo como en el poder judicial, sin que esto genere inconvenientes en su normal funcionamiento.

---

24 CALVO VIDAL, Isidoro Antonio, extracto de su presentación del 27 de octubre de 2021; en: [https://www.uinlearning.org/digitalrepository/pages/view.php?ref=197&search=%21last1000&order\\_by=relevance&offset=0&restypes=&starsearch=&archive=&per\\_page=48&default\\_sort\\_direction=DESC&sort=DESC&context=Root&k=&curpos=&go=previous&](https://www.uinlearning.org/digitalrepository/pages/view.php?ref=197&search=%21last1000&order_by=relevance&offset=0&restypes=&starsearch=&archive=&per_page=48&default_sort_direction=DESC&sort=DESC&context=Root&k=&curpos=&go=previous&). La transcripción es nuestra.

25 Ver el término Deepfake o ultrafalso en Wikipedia: “es un acrónimo del inglés formado por las palabras fake, falsificación, y deep learning, aprendizaje profundo. Es una técnica de inteligencia artificial que permite editar videos falsos de personas que aparentemente son reales, utilizando para ello algoritmos de aprendizaje no supervisados, conocidos en español como RGAs (Red generativa antagónica), y videos o imágenes ya existentes. El resultado final de dicha técnica es un video muy realista, aunque ficticio”. Fuente: [https://es.wikipedia.org/wiki/Deepfake#cite\\_note-1](https://es.wikipedia.org/wiki/Deepfake#cite_note-1).

26 <https://hipertextual.com/2022/02/las-caras-generadas-por-una-ia-transmiten-mas-confianza-que-una-real>.



Sin embargo, debemos tener en cuenta que existe una diferencia fundamental entre estos ámbitos y el ámbito propio de la función notarial, y es que, de producirse una sustitución de personas en un juicio contradictorio, así como en una sesión del poder legislativo, su nulidad sería ostensible de una manera prácticamente inmediata.

Así, y a modo de ejemplo, un senador que se encuentre en su casa y advierta que se lo tiene por presente en una sesión del congreso sin que lo esté, fácilmente podría advertirlo (tanto él como sus colaboradores y dependientes), y denunciarlo de manera prácticamente inmediata, lo que será rápidamente verificable, con la consecuente declaración de la nulidad de la sesión y la pronta limitación de los daños causados

Lo mismo podría decirse del ámbito judicial, pues, existiendo intereses contrapuestos que confluyen en un proceso determinado, también se podrá advertir la existencia del fraude con relativa celeridad, con la consecuente declaración de nulidad de lo actuado. En el ámbito notarial, en cambio, lo mismo que en el ámbito tributario, pueden pasar años sin que la persona note que su identidad fue sustituida, lo que le impide la posibilidad de impugnar, y en ese tiempo se pudo haber extendido el daño, consolidándose situaciones jurídicas y derechos, que se encuentren incluso amparados por la buena fe de terceros.

Por ello debemos advertir que todo esto hace que el daño potencial en sede notarial sea mayor al que el que pueda darse en los poderes legislativo y judicial, pues, si bien las potestades propias de estos poderes son más amplias, el daño que allí se genere no puede correr mucho más allá de instantes del hecho del fraude. Mientras que, en el ámbito notarial, y si bien en principio es menos relevante para la sociedad la determinación del derecho del particular en el caso concreto, la sustitución de personas puede generar mucho más daño si lograra impactar, por ejemplo, en el ámbito de los derechos reales sobre inmuebles.

Y adviértase además que no es sólo la actuación notarial ante la situación jurídica concreta de las personas con las cosas (especialmente los inmuebles) las que brindan seguridad jurídica en la sociedad, sino que esta seguridad está dada por el conocimiento de que todo el ámbito de la contratación inmobiliaria se encuentra protegida y amparada por el desarrollo de la función notarial, asentando así la titularidad de los inmuebles sobre bases sólidas e incontrovertibles que, a futuro, brindarían la seguridad necesaria en la sociedad para que ésta pueda alcanzar la paz social.

Por eso, yendo a la cuestión práctica y analizando el daño que la sustitución de personas puede generar en los diferentes ámbitos (judicial, legislativo y notarial), advertimos que es muy diferente el impacto negativo que esto puede generar desde el ámbito notarial, y por ello debemos desde aquí proponer e implementar mayores recaudos para que se admita una actuación notarial en el ámbito digital.

En consecuencia, consideraremos a continuación la existencia de elementos que, desde el derecho notarial, tiendan a satisfacer las necesidades propias del ámbito digital, para detenernos luego en los elementos propios del ámbito informático, considerando tanto el medio digital empleado para la comunicación y sus características (plataforma segura), como los elementos informáticos involucrados en el proceso (firma) y las consecuencias mismas de aquel procedimiento informático (matriz digital).

## 5. ELEMENTOS DEL DERECHO NOTARIAL PARA SATISFACER LAS NECESIDADES PROPIAS DEL ÁMBITO DIGITAL.

Adentrándonos en la búsqueda de las herramientas jurídicas que nos sean de utilidad para satisfacer las necesidades del ámbito digital, debemos tener en cuenta que han sido estas mismas preocupaciones, relativas a la inseguridad propia de los medios digitales en general, las que han inspirado el dictado de ciertas directrices y recomendaciones que, tanto a nivel nacional como internacional, han planteado la necesidad de satisfacer aquella debilidad mediante la labor notarial.

Así, el *Decálogo para las Escrituras Notariales a Distancia* de la Unión Internacional del Notariado (UINL)<sup>27</sup>, propone en su punto 1) que: "Cualquier sistema de identificación digital que se utilice, debe coexistir con el juicio directo y personal por parte del notario de la identidad o identificación del compareciente/ requirente conforme su legislación de fondo. La ejecución a distancia también debe permitir que el notario efectúe, con los medios adecuados, la comprobación de la capacidad y otros controles requeridos por su legislación nacional. La constante evolución de la tecnología debe apoyar al notario en su proceso cognitivo de identificación de los comparecientes, con una función complementaria: se puede pensar en el uso de documentos de identidad electrónicos o en el acceso a una base de datos oficial. En la apreciación de sus datos personales digitalizados o digitales para identificar a su titular, el notario puede recurrir a ellos como un elemento más para formar convicción, pero nunca el único".

De esta manera el decálogo destaca la trascendencia del juicio directo y personal por parte del notario para la identificación del requirente, así como para la comprobación de la capacidad y otros controles requeridos por su legislación nacional. Pero más importante aún, la directriz veda, en su parte final, la posibilidad del notario de basarse exclusivamente en datos digitales para identificar al requirente.

Al respecto, destaca Néstor D. Lamber que: "*En las propuestas del notariado internacional prevalece la posibilidad de certificaciones o requerimientos notariales remotos cuando al notario hace este juicio de valor de la identidad de las personas, basado en el previo conocimiento y no solo en base a datos digitalizados, se trata de una resolución del notario que al tratarse de la identidad de la persona, por analogía al art. 20 inc. 1, LPDP (ley 25.326), no puede basarse solo en datos personales digitalizados*"<sup>28</sup>.

Teniendo en cuenta que, en la actuación notarial en el ámbito digital, la comparecencia misma es un dato digital en sí, este recaudo solo puede ser satisfecho en la medida en que haya existido un contacto previo entre el notario y requirente en el mundo físico, pues de otra forma (esto es, si al notario no le consta la existencia de la persona física detrás del usuario digital) se estará basando exclusivamente en datos digitales para su identificación. Por su parte, debemos también tener en cuenta que, de los tres aspectos de la intermediación (intermediación personal, intermediación temporal e intermediación física), solo el último de ellos se encontraría afectado ante la implementación de una actuación notarial en soporte digital.

27 Decálogo para las Escrituras Notariales a Distancia aprobado por la Unión Internacional del Notariado (UINL) el 26 de febrero de 2021, y elaborado por el grupo de trabajo de Nuevas tecnologías.

28 LAMBER, Néstor Daniel. (2020). "Protección de los datos personales en la actuación notarial remota". En ARMELLA, Cristina Noemí y Ot. "Emergencia, pandemia, tecnología y notariado". (pp. 43-49) Rubinzal Culzoni Editores. Cita: RC D 2091/2020. Por su parte mencionamos que el mentado artículo establece que "Las decisiones judiciales o los actos administrativos que impliquen apreciación o valoración de conductas humanas, no podrán tener como único fundamento el resultado del tratamiento informatizado de datos personales que suministren una definición del perfil o personalidad del interesado".

Por ello, la respuesta a esta necesidad de vinculación entre el usuario digital y la persona humana en el ámbito digital debe requerir necesariamente algún elemento de presencialidad en el mundo físico, por fuera de los canales informáticos, que le permita al notario tener un contacto presencial y directo con los requirentes con los que a futuro se comunicará en el ámbito digital.

### **5.1. LA VINCULACIÓN FÍSICA PREVIA COMO OPERACIÓN DE EJERCICIO PARA LA ACTUACIÓN NOTARIAL EN EL ÁMBITO DIGITAL**

De esta manera, por todo lo dicho en el punto anterior, sostenemos que en la actuación notarial en el ámbito digital se debe requerir de una vinculación física previa entre el notario y el requirente, como una operación de ejercicio propia de esta modalidad de actuación.

Para ello debemos considerar aquí que la comunicación por videoconferencia, por sí sola, no presenta la misma solidez e inalterabilidad que brinda la entrevista presencial. Pero también debemos considerar que incluso en la intermediación física, la entrevista por sí sola tampoco es suficiente, sino que se requieren múltiples recaudos y operaciones de ejercicio que resultan necesarios para lograr un acto válido, seguro, ostensible y respetuoso de los derechos humanos de los otorgantes y de terceros<sup>29</sup>.

Así, esta vinculación física previa implicará la necesidad de que se produzca un contacto físico mediante el cual el notario constate la existencia de una persona humana detrás del usuario digital, y su relación con él.

Incluso podría formalizarse como escritura de vinculación física previa, la cual, además de documentar la vinculación misma, podrá contener el acuerdo con la utilización del sistema digital del que se trate (plataforma segura) por parte del requirente para las futuras comunicaciones por vía digital, especialmente, para otorgar actos notariales en el ámbito digital.

Asimismo, y con relación a las operaciones de ejercicio en el ámbito notarial, surge del punto sexto *Decálogo para las Escrituras Notariales a Distancia de la Unión Internacional del Notariado (UINL)* que *“Debe otorgarse al notario la facultad de decidir si rechaza la redacción a distancia de la escritura en todo caso de duda. Es fundamental subrayar la importancia de celebrar consultas preliminares y audiencias preliminares virtuales, como así también de analizar los documentos originales virtuales recibidos para la preparación de la escritura y de todos los elementos a disposición del notario”*. Destacando así la importancia en la realización de tareas previas, dirigidas a la consulta y el análisis de los elementos a disposición del notario.

Luego, desde el plano de la calidad del dato digital, y para la vinculación del usuario digital con la persona del requirente, el hecho de que haya existido una vinculación física previa le brindará al notario mayor información, en cuanto a que contará con patrones de comparación previos por tratos anteriores con el compareciente, que coadyuvará al logro de un convencimiento suficiente de la realidad de lo sucedido del otro lado del

---

29 Muchos de ellos resultan tan familiares y necesarios que solemos fusionarlos y confundirlos con el acto jurídico en sí. Entre ellos encontramos la firma, la grafía, la exhibición de documento de identidad y de documentación complementaria, el resguardo de copias de dicha documentación, la consulta a otros registros (Renaper, CUIT, etc.). Y, de hecho, la misma presencialidad es un recaudo más actualmente requerido para la solidez del acto notarial. Pero no debemos confundir a ninguno de estos recaudos con el acto jurídico notarial.

ordenador. Y es justamente de este aspecto que se desprende que la vinculación física previa debe, necesariamente, realizarse ante el notario con el que a futuro se pretenda realizar una actuación en el ámbito digital.

Por todo ello, decimos que sin dudas se puede plantear una actuación notarial en el ámbito digital que brinde un método seguro para el conocimiento de la realidad, que respete los principios del notariado latino; pero esto requerirá de un conjunto de herramientas que tiendan a satisfacer las necesidades propias del ámbito digital, que deberán contemplar tanto el aspecto propio de la seguridad jurídica, como el aspecto informático, referido al medio digital empleado para la comunicación.

Pero debemos tener en cuenta aquí que esto no puede suceder siendo el notario un mero espectador de los hechos, y un mero operador del sistema informático. Por el contrario, si se quiere implementar un sistema como éste, el notario debe cumplir un rol fundamental, siendo él quien asegure la realidad de lo sucedido del otro lado del ordenador y en base a ella construya la verdad documental. Y para ello será crucial que se imponga como un requisito necesario para la actuación notarial en el ámbito digital, la vinculación física previa entre requirente y notario.

Por su parte, debe aclararse que esta vinculación física previa, no implica la realización de un juicio notarial preventivo, para ser luego aplicado hacia el futuro sin mayores seguridades (como ocurre hoy con determinadas entidades estatales y bancarias tales como AFIP, ARBA, bancos en general). Sino que en cada caso debe renovarse el juicio de discernimiento, la identidad, la legitimación, y demás recaudos. La vinculación previa del usuario y la persona física es una operación de ejercicio más, un presupuesto previo útil para la admisibilidad de la modalidad en tratamiento.

Al respecto, destaca Calvo Vidal que el notario debe *“Asegurar que el otorgante se encuentra en condiciones de aprender el alcance y las consecuencias del mismo...”*, por lo que, *“...la averiguación y la valoración de los factores que pueden mediatizar el consentimiento, justifican también que estos hayan de ser objeto de especial atención en cada nueva ocasión, sin que quepa, en ningún caso, fundamentar la valoración de un consentimiento posterior, sobre la exclusiva base de otra anterior, por muy segura que ésta fuera”*<sup>30</sup>.

## **5.2. La VINCULACIÓN FÍSICA PREVIA NO IMPLICA FE DE CONOCIMIENTO**

Tal como hemos dicho, la vinculación física previa debe ser entendida como una diligencia que supone que el notario desarrolle una actividad dirigida a posibilitar el conocimiento del requirente, mediante su encuentro en el mundo físico, a través del cual constate la existencia de una persona física detrás del usuario digital, y su relación con él. A raíz de ello, erróneamente se ha interpretado que esta vinculación en el mundo físico ente notario y requirente implicaría la exigencia de la fe de conocimiento, como recaudo para actuar en este ámbito.

Es por ello que nos detendremos brevemente a fin de esclarecer la cuestión.

Así, la fe de conocimiento, receptada hoy en el inciso b) del artículo 306 de Código Civil y

---

30 CALVO VIDAL, Isidoro Antonio, extracto de su presentación del 27 de octubre de 2021; en: [https://www.uinlearning.org/digitalrepository/pages/view.php?ref=197&search=%21last1000&order\\_by=relevance&offset=0&restypes=&starsearch=&archive=&per\\_page=48&default\\_sort\\_direction=DESC&sort=DESC&context=Root&k=&curpos=&go=previous&](https://www.uinlearning.org/digitalrepository/pages/view.php?ref=197&search=%21last1000&order_by=relevance&offset=0&restypes=&starsearch=&archive=&per_page=48&default_sort_direction=DESC&sort=DESC&context=Root&k=&curpos=&go=previous&). La transcripción es nuestra.

Comercial de la Nación, ha sido conceptualizada como “...el medio técnico jurídico notarial por el cual el oficial público identifica, física y documentalente, a las personas con el fin de individualizarlas en el instrumento respectivo”<sup>31</sup>. Por su parte, recordamos que la citada norma establece: “La identidad de los comparecientes debe justificarse por cualquiera de los siguientes medios: ... b) por afirmación del conocimiento por parte del escribano”.

Sin embargo, la vinculación física previa no implica un juicio o calificación relativo a la identidad del compareciente para proceder a su identificación, sino que se trata aquí, como hemos dicho, de una diligencia a través de la cual el notario constata la existencia de una persona humana detrás del usuario digital, mediante su encuentro en el mundo físico.

De hecho, bien podría suceder que luego de la vinculación física previa, el notario identifique al requirente con quien actuará en el ámbito digital por exhibición de documento idóneo, en virtud del inciso a) del artículo 306 del Código Civil y Comercial de la Nación. E incluso en este caso, la presencia física previa del requirente ante el notario facilitará en gran medida el control del documento idóneo utilizado para su identificación, máxime cuando se trate de documentos cartáceos.

### **5.3. LA VINCULACIÓN FÍSICA PREVIA COMO DILIGENCIA TENDIENTE A DISMINUIR LA RESPONSABILIDAD NOTARIAL**

Por su parte, aun en caso de que se produzca una sustitución de personas, al conceptualizar a este requisito como una diligencia previa tendiente a evitar o al menos disminuir las posibilidades de fraude, sin dudas será un factor que podrá contribuir a disminuir la responsabilidad del escribano.

Piénsese aquí que no sería la misma situación para el notario (ni el notariado) si, habiéndose producido una sustitución de identidad en la actuación notarial en el ámbito digital, fuera el método el que sea falible por apoyarse exclusivamente en datos digitales para la identificación del requirente, sin haber requerido la vinculación física previa del notario con los requirentes, como una diligencia necesaria.

Pues bien podría decirse, en este último caso, que el notario asumió el riesgo de comunicarse con el requirente por un medio inseguro, sin requerir elementos de identidad analógicos, por fuera de los canales informáticos.

## **6. PRESUPUESTOS INFORMÁTICOS NECESARIOS PARA LA ACTUACIÓN NOTARIAL EN EL ÁMBITO DIGITAL**

A continuación, destacaremos algunos aspectos propios de la seguridad informática, tendientes a proporcionar un canal de comunicación seguro y confiable que resultarán imprescindibles a fin de poder considerar una actuación notarial en el ámbito digital respetuosa de los principios del notariado latino, mediante la cual se pueda llegar al logro de los fines que la función notarial debe perseguir.

### **6.1. PLATAFORMA SEGURA**

Así, como primera medida, debemos destacar que la actuación notarial en el ámbito digital deberá canalizarse mediante de la utilización de una plataforma informática se-

---

31 GATTARI, Carlos Nicolás; “Manual de Derecho Notarial”; Ed. Depalma; Buenos Aires; 1988; p. 101.

gura y privada, con acceso restringido por parte del requirente, cuyo gobierno y control se encuentre en manos de las instituciones que nuclean la actividad notarial. Así, en la argentina, este control puede encontrarse tanto en manos de los Colegios Profesionales locales, como del el Consejo Federal del Notariado Argentino.

Por su parte, la audiencia notarial en el ámbito digital debe darse a través de un canal seguro dentro de la plataforma misma, que brinde un ámbito privado y confidencial, que, lógicamente, deberá contar con una comunicación por videoconferencia en tiempo real entre el notario y requirente.

Al respecto hemos dicho que *“De esta manera la audiencia notarial se desarrollará por medio de una videoconferencia segura, protegida y privada, en la que se llevarán a cabo las tareas notariales y se procederá a la lectura del documento notarial electrónico..., el que contendrá las declaraciones que, una vez firmadas, serán asumidas por los otorgantes del acto como propias, en su calidad de manifestaciones autenticadas”*<sup>32</sup>.

También será de vital importancia que la misma plataforma permita el intercambio de documentación (lógicamente tratándose de documentos digitales) de manera segura. Asimismo, se destaca que el notario debe tener el control del documento digital en todo momento, desde el inicio de la audiencia notarial, hasta la autorización del documento mediante la aplicación de su firma digital. Se destaca aquí que resulta imprescindible la aplicación de la firma digital por parte del notario, pues, además de ser el medio de autorización del acto, representa un elemento de seguridad informática necesario para lograr confianza en este ámbito.

Debemos destacar aquí que se ha planteado la posibilidad de proceder a la grabación y guarda de la videoconferencia que refleje la celebración del acto notarial, como un elemento más de seguridad. Sobre este punto debemos observar que esta idea parte de un error en la conceptualización del documento notarial, pues éste debe ser autosuficiente y bastarse a sí mismo, sin que se torne necesario (ni posible) recurrir a medios de prueba alternativos para reforzar la verdad propia del documento notarial.

Así, la opinión que plantea aquella posibilidad ignora que *“La fe pública exige un acto de fe de quienes no tuvieron la evidencia de un hecho- entre ellos, el juez- y sustituye el hecho objeto del acto de fe por la narración ESCRITA de ese hecho por el funcionario competente, de tal forma que, sin la sentencia civil o criminal de falsedad, en cuyo caso se destruye la fe pública, no será legalmente posible el canje de la narración (objeto inevidente para el lector) por el hecho objeto evidente. La fe pública es una narración eficaz por sí misma, un texto documental de curso forzoso, sin reintegro en evidencias concretas, sin revisión del hecho narrado”*<sup>33</sup>.

Por ello concluimos en que debe rechazarse esta idea, pues, como sostuviéramos en otra oportunidad, creemos que *“la grabación y guarda de la videoconferencia no solo no aportaría nada útil al acto jurídico notarial electrónico, sino que solo generará una duplicidad en la documentación del acto, lo que podría llegar a comprometer seriamente sus fines”*<sup>34</sup>.

---

32 DI CASTELNUOVO, Franco y FALBO, Santiago, en “El acto jurídico en el ámbito digital. Op. Cit. P. 69.

33 NUÑEZ LAGOS, Rafael, “Hechos y derechos en el documento público”, En “Estudios de Derecho Notarial”, Tomo 1, Madrid, España, 1986, p. 503.

34 DI CASTELNUOVO, Franco y FALBO, Santiago, en “El acto jurídico en el ámbito digital. Op. Cit. P. 70.

## 6.2. LA FIRMA DEL ACTO NOTARIAL EN EL ÁMBITO DIGITAL

Uno de los aspectos que deben resolverse a la hora de analizar la implementación práctica de la actuación notarial en el ámbito digital, radica en determinar cuáles pueden ser las herramientas útiles para lograr cumplir con el requisito de la firma del documento digital, especialmente por parte de los requirentes.

En este sentido, contamos en la actualidad con tres herramientas que presentan características potencialmente aptas para ello (o no), lo que amerita que nos detengamos en su consideración, estas son: a) la firma digital; b) la firma electrónica; y c) la firma ológrafa digitalizada.

a) Respecto de la utilización de la **firma digital**<sup>35</sup>, partiendo por su equiparación legislativa a la firma ológrafa en virtud de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 288 CCCN<sup>36</sup>, podemos decir que es sin dudas una herramienta útil para cumplir con el requisito de la firma del documento digital, por lo que su admisión en este ámbito resulta obvia.

Aunque desde una perspectiva práctica, se observa que la firma digital no ha tenido aún una difusión masiva en la argentina, sino que su utilización ha quedado reservada a una pequeña porción de la sociedad.

b) Respecto de la utilización de la **firma electrónica**<sup>37</sup>, en cambio, aunque bien podría plantearse la posibilidad de implementación de una firma electrónica ante notario, lo cual eliminaría todas las debilidades propias de esta herramienta; en virtud del mismo artículo 288 en su segundo párrafo y de las disposiciones contenidas en los artículos 2, 3, 5 y concordantes de la LFD, su utilización se torna cuanto menos cuestionable sin que medie una reforma legal que la contemple.

Sin perjuicio de ello, creemos que esta idea puede ser estudiada en profundidad a futuro, pues debemos tener en cuenta que un documento digital que contenga una firma electrónica del requirente puesta ante notario, y luego la firma digital del notario, presentará un alto grado de seguridad, tanto desde el punto de vista jurídico como informático.

c) Por último, diremos que por **firma ológrafa digitalizada**<sup>38</sup> nos referimos a la firma manuscrita aplicada sobre un dispositivo digital (Tablet, smartphone, etc.) apto para captarla y plasmarla en un soporte digital.

Respecto de sus alcances, decimos que cabe asignarle a la firma ológrafa digitalizada los efectos jurídicos propios de la firma ológrafa, pues, en verdad, se trata del trazo peculiar del firmante, realizado de su propia mano, lo que implica su inescindibilidad, aplicado a un soporte digital<sup>39</sup>.

35 Respecto del estudio de firma digital y sus efectos jurídicos, remitimos a lo dicho en: DI CASTELNUOVO, Franco y FALBO, Santiago: "Nuevas tecnologías aplicadas a la función notarial. Actuaciones notariales en soporte digital. Firma digital." Editorial Di Lalla Ediciones; Ciudad Autónoma de Buenos Aires; 2019; y en: "Efectos jurídicos de la firma digital en el derecho argentino. Acerca de la errónea equiparación de la firma digital a la certificación de firmas en el decreto 182/2019", Franco Di Castelnuovo y Santiago Falbo, publicado en La Ley, el 23 de octubre de 2019, 23/10/2019, 1, Cita Online: AR/DOC/3333/2019.

36 Art. 288 CCCN: "...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 indubitadamente la autoría e integridad del instrumento".

37 Sobre la conceptualización y estudio de la firma electrónica, remitimos a lo dicho en: DI CASTELNUOVO, Franco y FALBO, Santiago, en "El acto jurídico en el ámbito digital. Intervención notarial, principio de intermediación y protocolo digital"; en Derecho y Tecnología. Aplicaciones notariales. Cristina N. Armella (Dir.); Karina V. Salierno (coord.); Ed. Ad-Hoc, Buenos Aires, 2020, p. 48 y ss, y p. 71.

38 Esta herramienta ha sido conceptualizada como firma ológrafa digitalizada, firma ológrafa aplicada en soporte digital, o firma digitalizada, entre otras.

39 Recordemos aquí la nota al artículo 3639 del Código Velezano: "La firma no es la simple escritura que una persona hace de su nombre o apellido: es el nombre escrito de una manera particular, según el modo habitual seguido por la persona en diversos actos sometidos a esta formalidad".



Así, se la ha definido como *“...al trazo peculiar que realiza una persona ya no en un soporte papel, sino en uno digital —signature pad—; dispositivo que tiene la aptitud de capturar el ritmo, la velocidad, la presión y la aceleración de los movimientos con que se efectúa la firma, a través de la utilización de un programa adecuado al efecto. Tales rasgos posibilitan la realización de pericias caligráficas mediante la utilización de softwares pertinentes”*<sup>40</sup>.

Por su parte, también se ha dicho: *“De allí que lo concluyente para que la firma se califique como ológrafa o manuscrita es que se lleve a cabo ‘por la mano’ de su otorgante —de acuerdo con la fraseología del art. 2477 del Cód. Civ. y Com.— sin que sea relevante el soporte donde ella se concrete” pues “Se ha dicho que en la firma efectuada por estos medios: ‘... es el mismo gesto humano indisoluble del firmante el que produce la firma (...). La estampación de la firma en pizarra electrónica es firma manuscrita en cuanto que solo puede hacerse con la propia mano y que necesariamente requiere la presencia del firmante”*<sup>41</sup>.

Si bien podría plantearse una cierta debilidad en este instituto en cuanto a la dificultad de determinar la aplicación concreta de una firma en un momento determinado, y su consecuente imputación a un sujeto determinado, esta debilidad no podría darse en el ámbito notarial, pues, habiendo sido aplicada en presencia del notario, ésta quedaría cubierta con su intervención.

Por su parte, no es cierto que el segundo párrafo del artículo 288 vea el uso de esta herramienta en el ámbito digital, pues la norma solo se refiere a la utilidad de la firma digital para satisfacer el requisito de la firma, mas nada dice sobre la admisibilidad de otras formas de firma ológrafa<sup>42</sup>.

Por ello diremos que la firma ológrafa digitalizada es una herramienta apta para cumplir con el requisito de la firma por parte de los requirentes en la actuación notarial en el ámbito digital.

### **6.3. LA ESCRITURA MATRIZ DIGITAL**

El aspecto principal que queremos destacar aquí radica en que, conceptualmente, la implementación de la actuación notarial en el ámbito digital implica la gestación de una matriz digital.

En consecuencia, de las disposiciones contenidas en el artículo 300 del CCCN<sup>43</sup> se desprende que corresponde a las legislaciones locales su reglamentación, así como la habilitación de su uso, y, especialmente, el procedimiento y los recaudos necesarios para la conservación y guarda del protocolo.

Desde este último aspecto pareciera ser altamente recomendable determinar la necesi-

40 Ignacio E. ALTERINI y Francisco J. ALTERINI, “El instrumento ante las nuevas tecnologías. Quid de la firma digitalizada”, La Ley, Cita on line: AR/DOC/2392/2020. P. 2.

41 Ignacio E. ALTERINI y Francisco J. ALTERINI, Op. Cit. P. 3. Con cita a CÁMARA LARGO, Antonio O., “La firma de contratos en pizarra digital como firma manuscrita”, Actualidad Jurídica (Uría & Menéndez), 34, 2013, ps. 89 y ss.

42 En efecto, para que aquella postura restrictiva sea cierta, el segundo párrafo del artículo 288 del CCCN debió haber dicho: “En los instrumentos generados por medios electrónicos, el requisito de la firma de una persona sólo queda satisfecho si se utiliza una firma digital, que asegure indubitablemente la auturía e integridad del instrumento”.

43 Artículo 300 del CCCN: “El protocolo se forma con los folios habilitados para el uso de cada registro, numerados correlativamente en cada año calendario, y con los documentos que se incorporan por exigencia legal o a requerimiento de las partes del acto. Corresponde a la ley local reglamentar lo relativo a las características de los folios, su expedición, así como los demás recaudos relativos al protocolo, forma y modo de su colección en volúmenes o legajos, su conservación y archivo”. la auturía e integridad del instrumento”.



dad del traspaso del documento digital al protocolo papel, a la manera de una reproducción protocolar de una matriz digital. Independientemente de ello se debe identificar al documento digital original como documento matriz de la actuación notarial, por lo que también resultará exigible la conservación de la matriz digital en el formato original.

En esta misma línea, se ha sostenido que: *“El surgimiento de la matriz electrónica determinará la organización de nuevos sistemas de conservación. Partiendo de la realidad vigente, parece encajar dentro de toda lógica que los documentos notariales creados originariamente de forma electrónica hayan de conservarse en ese mismo soporte. Sin perjuicio de que, por razones de prudencia, y al menos con carácter transitorio, pudieran conservarse también una reproducción de los mismos en soporte papel”*<sup>44</sup>.

---

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

- ARMELLA, Cristina Noemí y Ot. “Emergencia, pandemia, tecnología y notariado”. Rubinzal Culzoni Editores Cita: RC D 2091/2020.
- BARRIO GALLARDO, Aurelio; “La documentación del contrato electrónico: ¿Es posible una escritura pública digital?”; En Derecho y Tecnologías Avanzadas; Ed. F. Galindo Ayuda, Lefis Series nº 16, Prensas Universitarias de Zaragoza, 2014.
- BELLUSCIO, Augusto C (Director), ZANNONI, Eduardo A. (Coordinador), “Código Civil y Leyes Complementarias, comentado, anotado y concordado”; Ed. Astrea De Alfredo y Ricardo Depalma, Ciudad de Buenos Aires, 2004.
- BOLÁS ALFONSO, Juan, “Firma digital, comercio electrónico y fe pública notarial”; en Revista Jurídica del Notariado Nº 36, Octubre-diciembre 2010.
- CAVALLÉ CRUZ, Alfonso; “Viabilidad de la matriz u original del documento notarial en soporte electrónico”; Obra inédita, facilitada por el propio autor durante el transcurso de la beca de perfeccionamiento instituida por el Consejo General del Notariado Español; Madrid, 2014.
- CALVO VIDAL, Isidoro Antonio, presentación titulada “digitalización de la función notarial e intervención a distancia”, del 27 de octubre de 2021, en: [https://www.uinlearning.org/digitalrepository/pages/view.php?ref=197&search=%21last1000&order\\_by=relevanc](https://www.uinlearning.org/digitalrepository/pages/view.php?ref=197&search=%21last1000&order_by=relevanc)

---

44 CALVO VIDAL, Isidoro Antonio, extracto de su presentación del 27 de octubre de 2021; en: [https://www.uinlearning.org/digitalrepository/pages/view.php?ref=197&search=%21last1000&order\\_by=relevance&offset=0&restypes=&starsearch=&archive=&per\\_page=48&default\\_sort\\_direction=DESC&sort=DESC&context=Root&k=&curpos=&go=previous&](https://www.uinlearning.org/digitalrepository/pages/view.php?ref=197&search=%21last1000&order_by=relevance&offset=0&restypes=&starsearch=&archive=&per_page=48&default_sort_direction=DESC&sort=DESC&context=Root&k=&curpos=&go=previous&). La transcripción es nuestra.

e&offset=0&restypes=&starsearch=&archive=&per\_page=48&default\_sort\_direction=DESC&sort=DESC&context=Root&k=&curpos=&go=previous&

- DI CASTELNUOVO, Franco y FALBO, Santiago, en "El acto jurídico en el ámbito digital. Intervención notarial, principio de intermediación y protocolo digital"; en Derecho y Tecnología. Aplicaciones notariales. Cristina N. Armella (Dir.); Karina V. Salierno (coord.); Ed. Ad-Hoc, Buenos Aires, 2020.
- DI CASTELNUOVO, Franco y FALBO, Santiago, "Efectos jurídicos de la firma digital en el derecho argentino. Acerca de la errónea equiparación de la firma digital a la certificación de firmas en el decreto 182/2019", publicado en La Ley, el 23 de octubre de 2019, 23/10/2019, 1, Cita Online: AR/DOC/3333/2019.
- DI CASTELNUOVO, Franco y FALBO, Santiago, "Nuevas tecnologías aplicadas a la función notarial. Actuaciones notariales en soporte digital. Firma digital." Editorial Di Lllalla Ediciones; Ciudad Autónoma de Buenos Aires; 2019.
- FERNÁNDEZ DELPECH, Horacio, "Manual de derecho informático", Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, p. 327.
- GARCÍA COLLANTES, José Manuel "Intermediación notarial y nuevas tecnologías. Una visión europea", por, en Revista del Notariado N° extraordinario 2020-1; del 25 de junio de 2020. Cita online: <http://www.revista-notariado.org.ar/2020/06/inmediacion-notarial-y-nuevas-tecnologias-una-vision-europea/>Cita nota García Collantes.
- GARCÍA MÁZ, Francisco Javier, "La seguridad jurídica preventiva y las nuevas tecnologías", publicado en "La reforma de la justicia preventiva" (Seminario organizado por el Consejo General del Notario en la UIMP), Civitas Ediciones S.L., Madrid, 2004.
- GONZÁLEZ-MENESES GARCÍA-VALDECASAS, Manuel; "La función Notarial en el medio electrónico", En "Anales de la Academia Matritense del Notariado", T LII, curso 2011/2012.
- LLOPIS BENLLOCH, José Carmelo, "Un mundo global y digital desde la perspectiva notarial", en el blog personal del autor; cita online: <http://www.notariallopis.es/blog/i/1451/73/un-mundo-global-y-digital-desde-la-perspectiva-notarial>.
- NUÑEZ LAGOS, Rafael, "Hechos y derechos en el documento público", En "Estudios de Derecho Notarial", Tomo 1, Madrid, España, 1986, p. 503.
- NUÑEZ LAGOS, Rafael: "Documento público y autenticidad de fondo", Revista del Notariado, mayo de 1947, y "Estudios de Derecho Notarial", II, p. 183-207.
- RODRÍGUEZ ADRADOS, Antonio: "El Notario: función privada y función pública. Su inescindibilidad", Escritos Jurídicos II, Colegios Notariales de España, Consejo General del Notariado Español, 1996, p. 217.
- RODRÍGUEZ ADRADOS, Antonio; "Firma electrónica y documento electrónico"; Ed. Consejo General del Notariado; Madrid; 2004; p. 16.
- RODRÍGUEZ ADRADOS, Antonio; "La firma electrónica", Comunicación leída el 5 de junio de 2000 en la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, Pleno de Académicos de Número; publicado en Revista del Notariado N° 861, Año CIII; julio-septiembre de 2000; Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- RODRÍGUEZ ADRADOS, Antonio, "Naturaleza jurídica del documento autentico notarial"; en Revista Notarial N° 787, La Plata, 1969, También publicado por Junta de Decanos de los colegios notariales; Madrid, 1963.
- RODRÍGUEZ ADRADOS, Antonio: "Principios notariales", El Notario del Siglo XXI, Colegio Notarial de Madrid, Madrid, España, 2013, p. 29.
- VELTANI, Juan Darío, "Naturaleza jurídica de las aplicaciones de plataformas. Aspectos contractuales. Incidencia de la propiedad intelectual", en "Aspectos jurídicos de las aplicaciones de plataformas", Dirigido por VELTANI, Juan Darío; Ed. Thomson Reuters La Ley, Buenos Aires, 2020.

# LA SOCIOAFECTIVIDAD FRENTE A LA VIVIENDA FAMILIAR Y LAS SOCIEDADES

Trabajo presentado en las XXVIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, año 2022

---

Por **Solange JURE RÁMOS<sup>1</sup>**, **Gastón Augusto ZAVALA<sup>2</sup>**

---

- El adolescente con un grado de madurez suficiente, que es titular registral del inmueble sede del hogar familiar se encuentra legitimado para afectar personalmente a vivienda. Si su grado de madurez no fuese suficiente o no hubiese alcanzado la edad de 13 años, deberá actuar mediante la intervención de sus representantes legales.
- No solo es un derecho sino también una necesidad que los niños, niñas y adolescentes, sean oídos en todo proceso judicial en el que esté en situación de riesgo, uno de los derechos fundamentales a su vida y formación, como lo es su vivienda.
- El niño, niña o adolescente, en su rol de beneficiario del hogar familiar, aún sin ser titular registral del inmueble afectado al régimen de vivienda (arts. 244 CCyCN) o de la protección automática prevista en los artículos 456 o 522 CCyCN, se encuentra legitimado para oponerse a la ejecución forzada, aun cuando quienes ejerzan la responsabilidad parental se hubieran pronunciado de manera diferente.
- Los efectos jurídicos que se generan a partir de la existencia de una relación de organización personificada, con patrimonio propio, imputativo y autogestante, que involucra y tiene consecuencias frente a terceros, y que además engloba una serie de actos jurídicos concatenados todos ellos tendientes a la consecución de aquel fin común, supera cualquier vínculo subjetivo, en aras a garantizar la seguridad jurídica que el ordenamiento crea a partir de estas estructuras normativas.
- El fin común propio de las relaciones asociacionales como es una sociedad, debe ser mirado desde el punto de vista objetivo. El objeto social como dato estatutario que muestra la forma de darse la empresa, conmina necesariamente a encontrar en los mecanismos societarios de salida o de reestructuración previstos, la solución para superar estos conflictos, conservando la viabilidad de la sociedad y evitando obstaculizar su funcionamiento.

---

<sup>1</sup> Profesora por concurso de Derecho Privado IV – Facultad de Derecho - Universidad Nacional de Córdoba

<sup>2</sup> Profesor titular de la Universidad Notarial Argentina

SUMARIO: I. La socioafectividad. Concepto . II. El derecho a la protección de la vivienda 1. La vivienda, la socioafectividad y la constitucionalidad del derecho privado. 2. La legitimación de los niños, niñas y adolescentes . 3. Autorización judicial cuando estuviere comprometido el interés de beneficiarios vulnerables . 4. Desafectación por ejecución forzada y legitimación por socioafectividad . III. Aplicación de la socioafectividad en materia societaria . IV. Conclusión.

SUMMARY. I. Socioaffectivity. Concept . II. The right to housing protection 1. Housing, socioaffectivity and the constitutionality of private law. 2. The legitimacy of children and adolescents. 3. Judicial authorization when the interest of vulnerable beneficiaries is compromised. 4. Disaffection by forced execution and legitimation by socio-affectivity. III. Application of socio-affectivity in corporate matters. IV. Conclusion.

PALABRAS CLAVE: Socio afectividad. Protección a la vivienda. Menores, Niños, niñas y adolescentes. Autorización Judicial. Constitucionalización.

KEY WORDS: KEY WORDS: Partner affectivity. Housing protection. Minors, Boys, girls and adolescents. Judicial authorization. Constitutionalization.

## I. LA SOCIOAFECTIVIDAD. CONCEPTO

Al intentar dar un concepto simple de socioafectividad, podríamos identificarla (no definirla) como la conexión o influencia del afecto y las relaciones familiares en el aspecto social -en su sentido más amplio-, y de allí la incorporación o la consideración de esa conexión en la plataforma normativa.

Este instituto introducido en nuestro sistema fundamentalmente, a partir de la constitucionalización del derecho privado y la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyCN) tiene reconocimiento y peso fundamentalmente en las relaciones de familia y colateralmente en otras ramas del derecho (por ej. el sucesorio). La doctrina y números fallos, a partir del silogismo deductivo judicial<sup>3</sup> -fórmula de nuestra Corte Suprema de Justicia en cuanto a que los jueces “derivan razonadamente de todo el derecho la solución equitativa para el caso”-, entiende que el afecto como tal debe ser tenido como la base misma sobre la que se sustenten estas importantes ramas del derecho.

El desafío es analizar si además de estas ramas en las cuales existen normas específicas que refieren al concepto de socioafectividad, y de la jurisprudencia que ya la ha reconocido, la misma puede influir y ser de tal injerencia que modifique la interpretación y aplicación de las normas jurídicas en otras ramas del derecho o frente a institutos en particular.

<sup>3</sup> Modo legítimo y conveniente de razonar judicialmente, donde los jueces al resolver un caso no se limiten a reproducir una norma dada, sino a crear un precedente que permite esa resolución particular, pero que se pone a disposición en el Derecho vigente para el resto de la comunidad jurídica en orden a casos análogos futuros. VIGO, R.L.: “El derecho y la interpretación en el Proyecto de reforma al Código Civil y Comercial, 2012-2. Santa Fe. Rubinzal Culzoni, 2013.

Específicamente, en este ensayo, habremos de analizar el grado de incidencia que puede tener la socioafectividad frente a dos institutos jurídicos en principio muy diferentes pero que comparten un eje común: en ambos casos nos enfrentamos a patrimonios de afectación o que merecen un tratamiento diferenciado. En la vivienda familiar, ese bien es inmunizado jurídicamente y abstraído del patrimonio del deudor y el mismo deja de ser "prenda común de los acreedores". En el caso de las sociedades, tal como referiremos infra, tienen un patrimonio propio, imputativo y diferenciado como consecuencia del atributo de la personalidad jurídica que el ordenamiento les otorga.

A partir de esta hipótesis, proponemos el análisis y la eventual admisibilidad -o no- de la socioafectividad desde dos perspectivas diferentes: desde la vivienda familiar y desde el derecho societario.

## **II. EL DERECHO A LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA 1. LA VIVIENDA, LA SOCIOAFECTIVIDAD Y LA CONSTITUCIONALIDAD DEL DERECHO PRIVADO**

El constitucionalismo social, los distintos tratados internacionales de derechos humanos y la constitucionalización del derecho privado han dado un giro trascendental no sólo al derecho de familia, sino también a la sede o asiento familiar, a su rol significativo y a la protección que la *vivienda* amerita.

El nuevo régimen legal es fiel reflejo de la constitucionalización del derecho privado, al entronizar la protección de la vivienda; asignándole a ésta un concepto y un alcance que supera lo referente al concepto estático y patrimonial del inmueble o propiedad, para

considerarse la función vital y dinámica del asiento familiar. La eficacia interpretativa de la ley debe hacerse de manera que resulte conteste a la norma constitucional, considerándose que las normas de derecho privado en general desarrollan principios constitucionalizados.

Cuando el derecho a la vivienda adecuada es reconocido en los distintos tratados internacionales con jerarquía constitucional, alude indefectiblemente al contenido social de ese derecho de la persona humana relativo al acceso a la vivienda para sí y su familia, pero también sienta las bases inquebrantables para que esa persona que adquirió su vivienda, pueda protegerla y conservarla (derecho sobre la vivienda); derecho subjetivo que se expande en cuanto a su beneficio y legitimación a cada uno de los integrantes del grupo familiar (denominados beneficiarios dentro del régimen de vivienda).

Salomón destaca que la protección constitucional de la vivienda familiar busca preservar el deber de asistencia entre los miembros de la familia, promover la estabilidad y cohesión entre sus integrantes, y resguardar la protección económica y jurídica del grupo familiar.<sup>4</sup>

Al consagrarse con jerarquía Constitucional en el año 1994 la Convención de los Derechos del Niño o la Convención de las Personas con Discapacidad -entre otras-, se resalta el derecho a tener una familia y no ser separados de ella, a la vez que se proclama el mandato de protegerlos contra toda forma de desamparo e insiste en la obligación de la familia, la sociedad y el Estado en el sentido de garantizar su desarrollo armónico e

---

4 SALOMON, M.J.: "Bien de familia y derecho sucesorio: reflexiones desde la constitución nacional", p. 393. Revista de Derecho Privado y Comunitario 2011-1. Bien de Familia. Rubinzal Culzoni Editores. Santa Fe. 2011.

integral. Nada de lo cual puede lograrse cabalmente si cada miembro de la sociedad, pero en particular los más vulnerables, carecen de una vivienda digna a la cual acogerse o si corren el riesgo de perderla, generalmente a causa de problemas económicos que no está a su alcance resolver.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación expone que en “nuestra Constitución Nacional se ha reconocido que el Estado debe otorgar los beneficios de la seguridad social *‘que tendrá carácter de integral e irrenunciable’* y en especial se previó que la ley establecerá *el acceso a una vivienda digna*, (art. 14 bis, tercer párrafo, tributario en este punto del art. 37 de la Constitución de 1949). A su vez, la reforma operada en 1994 reforzó el mandato constitucional de tutela para situaciones de vulnerabilidad ... al advertir que el Congreso debe *‘legislar y promover medidas de acción positiva que garanticen (... ) el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por esta Constitución y por los tratados internacionales vigentes sobre derechos humanos, en particular respecto de los niños (... ) y las personas con discapacidad (... )’* (primer párrafo del art. 75, inc. 23).” Reconoce además que el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales impone una obligación de progresividad. Ello significa que los países signatarios deberán adoptar medidas que demuestren un avance en las políticas públicas destinadas a garantizar plenamente los derechos allí reconocidos. Sin embargo, esta mejora tiene que ser medida respecto al conjunto general de la población, y no según lo que toque a cada individuo. Lo contrario supondría admitir que, por ejemplo, una nueva política que afecta mayores recursos y duplica los beneficios disponibles podría quedar invalidada si el grupo de destinatarios sufre cualquier alteración en su prestación individual.<sup>5</sup>

## 2. LA LEGITIMACIÓN DE LOS NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES

El digesto de derecho privado se alista bajo las directivas de la Convención Internacional de los Derechos del Niño y de la Convención Internacional de las Personas con Discapacidad, reflejándose su incidencia en importantes modificaciones que se producen en relación a la capacidad de ejercicio, a partir del deber de considerar la edad de la persona y el grado de madurez suficiente que ella ostente.

La capacidad rígida prevista en el Código Civil de Vélez Sarsfield, como requisito de validez del acto jurídico, aparejaba un fundamento notorio que era impedir que hasta determinada edad se celebrasen actos jurídicos que pudiesen reportarles un perjuicio a partir de su inexperiencia e inmadurez. Por ello se hablaba de una capacidad para disponer. La voluntad del constituyente del régimen de vivienda requiere ejecutarse con discernimiento, intención y libertad manifestada a través del acto notarial, judicial o administrativo correspondiente, con la finalidad concreta de formalizar la protección legal de la vivienda, de su vivienda, aunque es preciso considerar no solo la forma constitutiva sino también el destino del acto.

Si la constitución es por actos entre vivos, escapa al límite de edad previsto para los testamentos (18 años) y se rige por el principio general sentado en el Capítulo 2 del Título 1 del Libro Primero. En los actos entre vivos es menester ingresar y analizar el contenido del acto para poder calificar si la madurez del constituyente es suficiente para tal cometido. Toda persona humana goza de la aptitud para ser titular de derechos y deberes y ejercer por sí misma sus derechos, excepto las limitaciones previstas, que conforme al art. 24

---

CSJN. Q.C.S.Y. c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y otro s/ Amparo. 24/04/2012. Fallos: 335:452. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

C.C.C.N. son incapaces de ejercicio las personas por nacer, las personas que no cuenten con la edad y grado de madurez suficientes y la declarada incapaz.

Una primera conclusión, nos permite afirmar que el adolescente (art. 25 CCyCN.) con un grado de madurez suficiente, que es titular del inmueble sede del hogar familiar se encuentra legitimado para afectar personalmente a vivienda (conf. art. 26, segundo párrafo, CCyCN). Mientras que si su grado de madurez no fuese suficiente o no hubiese alcanzado la edad de 13 años, deberá actuar mediante la intervención de sus representantes legales.

Se considera como principio general para regir la responsabilidad parental el interés superior del niño, su autonomía progresiva conforme a sus características psicofísicas, aptitudes y desarrollo, que implican que a mayor autonomía, disminuye la representación legal de los progenitores en el ejercicio de los derechos de los hijos, el derecho del niño a ser oído y que su opinión sea tenida en cuenta según su edad y grado de madurez (conf. art. 639 CCyCN).<sup>6</sup>

### **3. AUTORIZACIÓN JUDICIAL CUANDO ESTUVIERE COMPROMETIDO EL INTERÉS DE BENEFICIARIOS VULNERABLES**

El Código se ocupa de imponer la autorización judicial cuando debiendo contarse con el asentimiento conyugal o convivencial éste se viere frustrado por diversas razones o circunstancias, pero omite en su literalidad mencionar la exigencia de la autorización judicial cuando esté comprometido el interés de beneficiarios vulnerables, como por ejemplo cuando hubiere infantes.

Aun cuando no obre contemplado en la gramática del estatuto legal del régimen de vivienda la necesidad de obtener dicha autorización judicial, la realidad y el marco normativo supralegal la impone cuando estuviere en riesgo el hogar de los más vulnerables. Para ello, se considera menester su intervención, en la medida de lo posible.

No sólo es un derecho sino también una necesidad que los niños, niñas y adolescentes, sean oídos en todo proceso judicial en el que esté en conflicto y en situación de riesgo, uno de los derechos fundamentales a su vida y formación, como lo es su vivienda familiar. Esta situación merece la tutela de cada órgano previsto por la estructura jurídica, en el ámbito judicial, administrativo como también extrajudicial en función de su situación de vulnerabilidad.

Las disposiciones de la Convención Internacional de los Derechos del Niño, incorporadas en 1994 a nuestra Ley Magna y la ley 26.061, marcan una pauta rectora en este sentido.

### **4. DESAFECTACIÓN POR EJECUCIÓN FORZADA Y LEGITIMACIÓN POR SOCIOAFECTIVIDAD**

La normativa supralegal incorporada mediante el art. 75 inc. 22 de la Carta Magna impone a los Estados la obligación de adoptar medidas apropiadas para ayudar a los progenitores y a otras personas responsables por los infantes y adolescentes a dar efectividad

---

<sup>6</sup> El art. 706 del Código Civil y Comercial de la Nación consagra la necesidad de valorar el mejor interés de los niños, niñas y adolescentes involucrados, así como el respeto de la tutela judicial efectiva y la intermediación, como principios generales que deben gobernar los procesos de familia (conf. Fallos: 339:1571 y causa CSJ 1681/2017/CS1 “C., R. c/ P., N. R. s/ medida cautelar”, sentencia del 13 de noviembre de 2018). CSJN. Competencia CSJ 917/2019/CS1. W., S. J. c/ D., L. D. s/ medida provisional urgente cuidado personal unilateral.01/10/2020, Fallos: 343:1163.

a este derecho y, en caso necesario, proporcionar asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda (inciso 3, artículo 27).

En consonancia con ese principio rector, se sanciona con carácter de orden público la ley nacional 26.061<sup>7</sup> que tiene por objeto la protección integral de los derechos de las niñas, niños y adolescentes que residan en el territorio nacional, "...para garantizar el ejercicio y disfrute pleno, efectivo y permanente de aquellos reconocidos en el ordenamiento jurídico nacional y en los tratados internacionales en los que la Nación sea parte" (art. 1). Predica la ley nacional que en caso de inobservancia de los deberes previstos, todo ciudadano queda habilitado para interponer las acciones administrativas y judiciales tendientes a restaurar el ejercicio y goce de los derechos vulnerados.

Esta normativa de aplicación obligatoria en todo acto, decisión o medida administrativa, judicial o de cualquier naturaleza que se adopte respecto de las personas hasta los dieciocho años, incide de manera directa en resguardo del derecho a la vivienda, como centro de vida<sup>8</sup>, que debe acompañar la formación de cada niño, niña y adolescente, como también de las personas mayores y todo aquel que integre algún grupo de los denominados vulnerables.

Si bien la representación de los menores de edad no emancipados la ejercen los progenitores -o en su caso el tutor que se le designa-, a las personas con capacidad restringida se les asiste con un apoyo y a los incapaces se les nombra un curador, es fundamental contar con la opinión personal de los niños, niñas, adolescentes y personas con capacidad restringida dentro de sus posibilidades. En este sendero se ha enrolado el Código Civil y Comercial de la Nación al considerar necesario su consentimiento expreso en aquellos casos en los que se exige el consentimiento de progenitores en resguardo del interés y derechos de los hijos, cuando éstos son adolescentes, (conf. art. 645 CCyCN).

Este contexto jurídico, a partir del análisis integral del ordenamiento, en todo acto de desafectación por ejecución judicial de la vivienda cuando haya menores, incapaces, personas con capacidad restringida -o simplemente que integren alguno de los grupos de personas vulnerables- entre los beneficiarios, será necesario no sólo el consentimiento o participación del titular registral y eventualmente el asentimiento convivencial o matrimonial -o venia judicial supletoria-, sino también la participación en el proceso judicial del beneficiario vulnerable, además de la intervención del ministerio público y, en su caso, la concurrencia del Defensor de los Derechos de las Niñas, Niños y Adolescentes, encargado de velar por la protección y promoción de sus derechos consagrados en la Constitución Nacional, la Convención de los Derechos del Niño y las leyes nacionales (conf. art. 47 ley 26.061) y demás Convenciones internacionales sobre derechos humanos.

Destaca la Corte Interamericana de Derechos Humanos<sup>9</sup> que el artículo 8.1 de la Convención Americana consagra el derecho a ser oído que ostentan todas las personas, incluidos los niños y niñas, en los procesos en que se determinen sus derechos. Dicho derecho

---

7 Los derechos que la ley específica son irrenunciables, interdependientes, indivisibles e intransigibles (art. 2). Sancionada el 28 de septiembre de 2005, publicada en el B.O. n° 30.767 el 26/10/2005.

8 Para el Decreto 415/2006, reglamentario de la ley 20.061, centro de vida se interpreta de manera armónica con la definición de residencia habitual. Conf. art. 3 del Anexo I.

9 CIDH. Caso Furlán y familiar vs. Argentina. Sentencia de 31 de agosto de 2012. [https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec\\_246\\_esp.pdf](https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_246_esp.pdf).



debe ser interpretado a la luz del artículo 12 de la Convención sobre los Derechos del Niño, el cual contiene adecuadas previsiones sobre el derecho a ser escuchado de las niñas y los niños en todas las decisiones que afecten su vida, con el objeto de que la intervención del niño se ajuste a las condiciones de éste y no redunde en perjuicio de su interés genuino.

En similar sentido, el artículo 7 de la CDPD establece expresamente que “los niños y las niñas con discapacidad tienen derecho a expresar su opinión libremente sobre todas las cuestiones que les afecten, opinión que recibirá la debida consideración teniendo en cuenta su edad y madurez, en igualdad de condiciones con los demás niños y niñas, y a recibir asistencia apropiada con arreglo a su discapacidad y edad para poder ejercer ese derecho”.

Asimismo, la citada Corte internacional reitera que los niños y las niñas ejercen sus derechos de manera progresiva a medida que desarrollan un mayor nivel de autonomía personal. En consecuencia, el aplicador del derecho, sea en el ámbito administrativo o en el judicial, deberá tomar en consideración las condiciones específicas del menor de edad y su interés superior para acordar la participación de éste, según corresponda, en la determinación de sus derechos. En esta ponderación se procurará el mayor acceso del menor de edad, en la medida de lo posible, al examen de su propio caso.

Recuerda el Tribunal Americano que el Comité de los Derechos del Niño ha señalado que el artículo 12 de la Convención sobre los Derechos del Niño no sólo establece el derecho de cada niño de expresar su opinión libremente en todos los asuntos que lo afectan, sino el artículo abarca también el subsiguiente derecho de que esas opiniones se tengan debidamente en cuenta, en función de la edad y madurez del niño. **No basta con escuchar al niño, las opiniones del niño tienen que tomarse en consideración seriamente a partir de que el niño sea capaz de formarse un juicio propio;** estándares igualmente aplicables a las personas con discapacidad.

Como corolario de lo expuesto sostenemos que el niño, niña o adolescente, en su rol de beneficiario del hogar familiar, aún sin ser titular registral del inmueble afectado al régimen de vivienda (arts. 244 y sgts. C.C.C.N.) o de la protección automática prevista en los artículos 456 o 522 C.C.C.N., se encuentra legitimado para oponerse a la ejecución forzada, aún cuando quienes ejerzan la responsabilidad parental se hubieran pronunciado de manera diferente.

### III. APLICACIÓN DE LA SOCIOAFECTIVIDAD EN MATERIA SOCIETARIA

Realicemos ahora el análisis desde otra perspectiva diferente: ¿Es posible trasladar y aplicar el concepto de socioafectividad al ámbito del derecho societario? ¿Sería factible asimilar la *affectio societatis* con la socioafectividad?

Si bien la *affectio societatis* no se encuentra definida en el sistema jurídico argentino, como elemento exclusivo y propio de las sociedades, la misma ha sido conceptualizada reiteradamente por la doctrina que se ha esforzado por darle contenido e intentado referenciar los componentes de la misma<sup>10</sup>. No obstante los diferentes enfoques que se han

10 ROITMAN H. “Ley de Sociedades Comerciales”, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2006, Tomo I, pág. 60. “... Zaldivar la define como : la voluntad o intención de asociarse que en cierra con mayor o menor acento, de acuerdo al tipo societario, la voluntad de colaborar en forma activa en la empresa común ... En similar sentido Halperin expresa que es la voluntad de colaboración activa jurídicamente igualitaria e interesada ... Nissen por su parte la define como la

realizado, sea cual fuere el elemento en el que se pone el énfasis, lo común en las definiciones intentadas, es que todas refieren a la *affectio societatis* como un elemento subjetivo, que debería existir, de admitirse en estos términos, al momento de la constitución de una sociedad (sociedad contrato) –eso casi con seguridad- y/o mantenerse durante la vigencia de la misma (sociedad persona jurídica)<sup>11</sup>. Este componente subjetivo podría ser un punto de coincidencia o similitud entre la *affectio societatis* y la socioafectividad.

Sin embargo esa necesidad de la existencia de la *affectio societatis* se ha modificado desde su origen en el derecho romano. La consecuente nulidad de la sociedad a la que llevaría su ausencia ha evolucionado, habiéndose transformado en un elemento o requerimiento si se quiere objetivo, tanto en función del ordenamiento jurídico, cuyas normas no la refieren de ninguna manera, como por la doctrina en la interpretación de aquellas, y la jurisprudencia que se han inclinado por entender que la ausencia de *affectio societatis*, por si misma, no puede ser considerada causal de nulidad, causal disolutoria de una sociedad<sup>12</sup>, ni tampoco como causa suficiente de resolución parcial por la cual un socio pretenda, invocando la falta de confianza, cariño, afinidad, etcétera separarse de la sociedad. Por el contrario, “lo que une a los socios y constituye el elemento esencial de la sociedad es el fin común ...”<sup>13</sup>.

Paralelamente, es importante señalar, desde la perspectiva del derecho societario, que uno de los principios informantes en nuestra materia y que en definitiva justifica mucho del andamiaje jurídico de las estructuras societarias en general, es el principio de continuidad o conservación de la empresa, entendida esta última como la actividad económica organizada, tendiente, en términos generales, y para referirlo brevemente, al cumplimiento de un fin común (traducido en una actividad productiva organizada). La relación entre la empresa como estructura económica y la sociedad (persona jurídica diferenciada y con patrimonio propio e imputativo de derechos y obligaciones) como andamiaje jurídico que le da forma a aquella, es por todos conocida.

Llegados a este punto, nos preguntamos si será posible encontrar alguna excepción dentro del ámbito del derecho societario, que nos permita ir más allá de lo que plantean las normas jurídicas o de la interpretación de la jurisprudencia predominante hasta la fecha; y en función de este nuevo concepto de socioafectividad que según muchos entienden atraviesa el sistema jurídico en todas sus variantes<sup>12</sup>, interpretar de manera “coherente con todo el ordenamiento jurídico” (conforme lo determina el artículo 2 del CCyCN) aquellas normas societarias, permitiendo la permeabilidad de las mismas a “la socioafectividad” en determinados supuestos, redefiniendo el concepto de *affectio societatis* y dándole nuevo contenido, desde otra perspectiva.

Podría plantearse aquí otro escollo a la interpretación que ensayamos, en base a la existencia en nuestro ordenamiento de las sociedades unipersonales (tales como la SAU o la SAS), lo que podría hacer suponer que la *affectio societatis* claramente ya no es un

---

predisposición de los integrantes de la sociedad de actuar en forma coordinada para obtener el fin perseguido con la constitución de la misma, postergando los intereses personales en aras al beneficio común ...”

11 Conforme lo entiende la doctrina francesa, la existencia y permanencia en todo momento de la *affectio societatis* es un elemento “esencial” de la sociedad.

12 CNCOm., Sala F, 12/12/2016, B., O. E. c. Rambla Equipos y Servicios S.A. s/ordinario „-: La mera pérdida de la *affectio societatis* no conduce a la disolución y liquidación del ente, en tanto no configura per se la imposibilidad de lograr el objeto social... Es irrazonable permitir a un socio imponer al otro su voluntad de disolución por pérdida de *affectio societatis*, pues se trata de un extremo que no es un requisito excluyente del vínculo societario.

13 RICHARD E.H.- MUÑO O.M.: “Derecho Societario”. Ed. Astrea, Buenos Aires, 1997, pag. 152”. 12 VITTOLA L.R.: La noción de socioafectividad en el Código Civil y Comercial de la Nación. Diario DPI Suplemento Civil, Bioética y Derechos Humanos. Nro 42 – 16/10/2018.

elemento distintivo ni exigido en el ámbito de las sociedades. Sin embargo, hay quienes sostienen que teniendo en cuenta la finalidad común en el logro de un fin determinado a través de una actividad común que se materializa en la figura jurídica de la sociedad, ese compromiso que supone la *affectio societatis*, deber ser llevado más allá de los socios y ser integrado, incluso, al aspecto vincular de los representantes del liderazgo de la organización<sup>14</sup>.

¿Podría encontrarse entonces una excepción, en el ámbito del derecho societario, al principio general de la conservación de la empresa a través de la socioafectividad?

En materia societaria, muchas han sido las modificaciones que se han introducido en el ordenamiento jurídico argentino, algunas de las cuales verdaderamente suponen nuevos paradigmas, o como el nombre de próximo Congreso Argentino de Derecho Societario lo indica, un nuevo derecho societario. Vaya como ejemplo, la falta de nulidad por atipicidad, la unipersonalidad constitutiva y devenida, entre otras. De igual manera otras modificaciones que impactan en el ámbito societario han sido efectuadas por fuera del ordenamiento específico, y todas ellas van en igual sentido: el fortalecimiento y reconocimiento del principio de conservación de la empresa como eje central o como principio rector de nuestra materia. Así, por ejemplo el artículo 100 de la LGS<sup>15</sup> fue modificado por la ley 26.994 ratificando una pauta interpretativa e introduciendo el concepto de viabilidad social y económica de la actividad (empresa) para justificar la subsistencia de la sociedad (persona jurídica). En igual sentido, el artículo 1010 párrafo segundo del CCyCN, permite una excepción al principio general del derecho sucesorio que prohíbe el pacto sobre herencia futura, en aquellos casos en los cuales esos pactos "... sean referidos a una explotación productiva o participaciones societarias de cualquier tipo, con miras a la conservación de la unidad de la gestión empresaria ..."<sup>16</sup>. Es claro que el valor jurídico a proteger en estas normas es la "empresa", en la búsqueda de evitar futuros conflictos sucesorios que pudieran obstaculizar o paralizar el funcionamiento de aquella.

En conclusión, si bien podría no resultar fácil continuar la actividad común con desconianza, antipatía, enemistad, o cualquier diferencia personal, esos elementos por sí solos no resultan suficientes para modificar la estructura normativa de una relación de organización personificada, como es una sociedad.

Los efectos jurídicos que se generan a partir de la existencia de una relación de organización personificada, con patrimonio propio, imputativo y autogestante, que involucra y tiene consecuencias frente a terceros, y que además engloba una serie de actos jurídicos concatenados todos ellos tendientes a la consecución de aquel fin común, supera cual-

---

14 MASTRANGELO A.: "Affectio societatis y gobierno corporativo". En <https://www.alejandramastrangelo.com>. Profundizando el concepto referido, en el citado artículo la autora expresa lo siguiente: "...La pérdida de la *affectio societatis*. El profesor Alejandro Marchionna Faré, Director Académico del Instituto de Gobernanza Empresarial y Pública (IGEP), nos alerta sobre el impacto de la pérdida de la *affectio societatis*: "Normalmente se piensa en *affectio societatis* como algo que deben compartir socios y/o accionistas de una empresa: al menos deben tener en común el entusiasmo por el emprendimiento y una visión positiva sobre el aporte que cada socio puede hacer al interés societario. Quien haya participado o sido testigo de su desaparición no podría ponerlo en duda. Pero también debe estar presente en el trabajo del directorio donde pueden ponerse en juego conflictos entre accionistas por otra parte, pueden dañarse las relaciones interpersonales entre los propios directores. «Ningún cuerpo colegiado de dirección puede funcionar y agregar valor en medio de una guerra entre sus miembros. Si es disfuncional, inevitablemente se deteriorará y quizás desaparecerá el normal y buen funcionamiento de la empresa»

15 Art. 100 LGS. Remoción de causales de disolución. Las causales de disolución podrán ser removidas mediante decisión del órgano de gobierno y eliminación de la causa que le dio origen, si existía viabilidad económica y social de la subsistencia de la actividad de la sociedad. La resolución deberá adoptarse antes de cancelarse la inscripción, sin perjuicio de terceros y de las responsabilidades asumidas. Norma de interpretación: En caso de duda sobre la existencia de una causal de disolución, se estará a favor de la subsistencia de la sociedad.

16 Art. 1010, 2º párrafo, CCyCN.

quier vínculo subjetivo, en aras a garantizar la seguridad jurídica que el ordenamiento crea a partir de estas estructuras normativas.

El fin común propio de las relaciones asociacionales como es una sociedad, debe ser mirado desde el punto de vista objetivo. El objeto social como dato estatutario que muestra la forma de darse la empresa, conmina necesariamente a encontrar en los mecanismos societarios de salida o de reestructuración previstos, la solución para superar estos conflictos, conservando la viabilidad de la sociedad y evitando obstaculizar su funcionamiento.

#### **IV. CONCLUSIÓN**

Si bien los nuevos paradigmas que plantea el ordenamiento jurídico argentino interpelan a una nueva hermenéutica de las normas jurídicas vigentes y nos deja abiertos estos y otros interrogantes, en función de lo establecido en el artículo 2 CCyCN, el análisis del sistema debe integrar, en la interpretación, los principios generales del derecho, los valores y la finalidad establecida a cada uno de los distintos institutos jurídicos evitando generalizaciones.

---

# INTERCAMBIO DE INMUEBLE POR CRIPTOMONEDA ¿COMPRAVENTA, PERMUTA O CESIÓN DE DERECHOS?

---

Por Esc. Augusto Luis PICCON

---

**SUMARIO. I. INTRODUCCIÓN:** Calificación del Acto Jurídico. **II. DESARROLLO:** Nacimiento de las Criptomonedas (BITCOIN) y la tecnología Blockchain. Naturaleza Jurídica de las Criptomonedas Repasemos algunos conceptos. ¿Es una cosa? ¿Es dinero? ¿Es un derecho? **III. CONCLUSIÓN.**

## I. INTRODUCCIÓN

### CALIFICACIÓN DEL ACTO JURÍDICO

Corresponde al escribano la calificación del acto jurídico (art 305 inc c) y por consiguiente toda la normativa que lo regula (inclusive la tributaria), por eso decimos que él, da forma legal a la voluntad de las partes, esto no debería ser una cuestión de interpretación posterior para el lector de la escritura. Por lo tanto, del instrumento, tiene que surgir claramente el nombre del acto jurídico que se está realizando, o en su caso mencionar que es un contrato atípico, y por consecuencia establecer la normativa que lo va a regular.

El otro extremo, es mencionar varios contratos que pueden llegar a ser, para de esa manera pegarle por casualidad con alguno. Así como decimos reiteradamente que no esta bien colocar “vende, cede y transfiere” ya que el contrato de venta y el de cesión son diferentes<sup>1</sup>. Tampoco podemos permitirnos colocar aquí algo así como “vende, cede, permuta”, y de esta manera abarcar todos los contratos onerosos que podrían regular el convenio. Si bien hay mucha coincidencia en su regulación, hay diferencias, nosotros como profesionales de derecho, estudiosos de la ciencia jurídica, debemos dejar claramente determinado entonces por que reglas empezar al menos.

Recordemos

#### COMPRAVENTA:

ARTÍCULO 1123.- Definición. Hay compraventa si una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en **dinero**.

---

<sup>1</sup> Tampoco corresponde aquí en esta parte el “transfiere” porque el contrato de compraventa por si solo obliga a transferir pero no transfiere (art 1123 CCC).

**PERMUTA:**

ARTÍCULO 1172 Definición. Hay permuta si las partes se obligan recíprocamente a transmitirse el dominio de **cosas que no son dinero.**<sup>2</sup>

**CESIÓN:**

ARTÍCULO 1614.- Definición. Hay contrato de cesión cuando una de las partes transfiera a la otra **un derecho**. Se aplican a la cesión de derechos las reglas de la compraventa, de la permuta o de la donación, según que se haya realizado con la contraprestación de un precio en dinero, de la transmisión de la propiedad de un bien, o sin contraprestación, respectivamente, en tanto no estén modificadas por las de este Capítulo.

¿Cual es el problema entonces, para optar por uno de los tres cuando por delante tenemos el intercambio de un inmueble por criptomoneda?

Parece fácil, si las criptomonedas son una cosa, el contrato es una permuta, si además esa cosa es dinero entonces es una compraventa y sino será una cesión de derechos. Pero el problema justamente es ese. Tenemos que entender que son las criptomonedas, no nos podemos permitir con tan solo su nombre adjudicarle la misma naturaleza que el dinero, tenemos que indagar más a fondo para ver que naturaleza jurídica tienen.

No va a ser fácil, entramos en un mundo nuevo, fascinante, deslumbrante pero que no dominamos, sino que solo usamos, mejor dicho, que estamos empezando a usar. No hacemos los programas, las aplicaciones, no sabemos de criptografía, y tenemos que desentrañar la naturaleza jurídica de algo que no surge de la naturaleza sino de la creación del hombre en base a toda esta tecnología.

## II. DESARROLLO

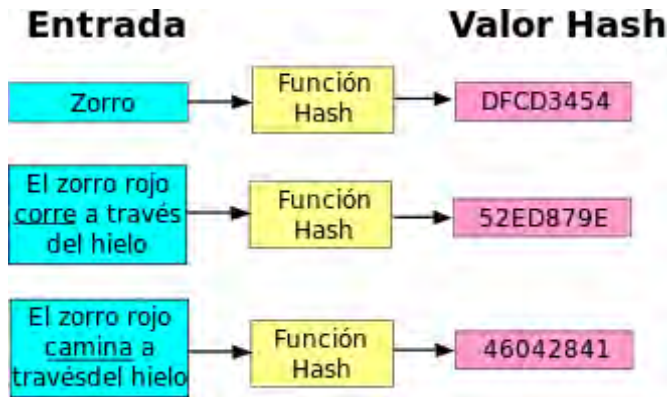
### **NACIMIENTO DE LAS CRIPTOMONEDAS (BITCOIN) Y LA TECNOLOGÍA BLOCKCHAIN**

Lo primero que debemos hacer es tratar de explicar que es Blockchain o la cadena de bloques, que aunque tuvo su nacimiento contemporáneamente a la primer criptomoneda, es una tecnología, que puede ser usada con muchos otros fines, principalmente por la seguridad que brinda la misma. De hecho en la Universidad Nacional se usa esta tecnología, para resguardar información, pero no como una blockchain abierta, sino cerrada.

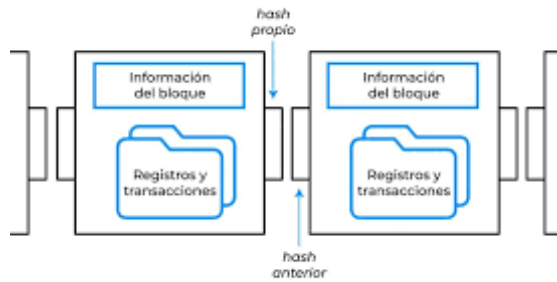
La cadena de bloques supone guardar la información como dice wikipedia en “una estructura de datos cuya información se agrupa en conjuntos (bloques)”, lo importante no es simplemente guardar separadamente la información a medida que ingresa, sino de encriptar la información de un bloque con “metainformaciones relativas a otro bloque”. Cada bloque se encripta, obteniendo un HASH, o lo que se conoce como “función extracto” que convierte toda la información de ese bloque, por medio de una operación aritmética de encriptado, en un dato alfanumérico con cierto número de cifras fija.

---

<sup>2</sup> Pero no es un intercambio de entes de la misma naturaleza, o sea si lo que se da a cambio es un derecho por otro derecho se rige por las reglas de la cesión de derechos (luego permuta y por último compraventa). Si lo que se da a cambio es una obligación de hacer por una cosa es un contrato innominado.



Esta información, o sea este Hash va formar parte de la información del próximo bloque. Con este procedimiento, todos los bloques están vinculados, de tal manera que si modificara la información guardada en un bloque, cambiaría el hash y por consiguiente



Este sistema brinda la seguridad para impedir la modificación de la información ya asentada en esta base de datos, pero “es importante aclarar, dentro las bondades que la tecnología Blockchain brinda a partir del encadenamiento de bloques y la consiguiente consecuencia de inalterabilidad o integridad de la información, que no debemos confundir integridad de los datos con autenticidad o fiabilidad de los mismos. Una cosa es la integridad de lo que tengamos como dato y otra muy diferente es que dicho dato sea veraz, auténtico. Error en el cual se suele caer y a partir del cual considerar como válido y verdadero toda la información que pueda brindar esta tecnología”<sup>3</sup>

Si bien hubo varios protocolos similares ideados previamente<sup>4</sup>, la blockchain que actualmente conocemos fue ideada por una persona o un grupo de personas con el alias de Satoshi Nakamoto, este fue el primero en comunicarla según wikipedia “el 1 de noviembre de 2008 en un mensaje es enviado a la lista de correo sobre criptografía de metzdowd.

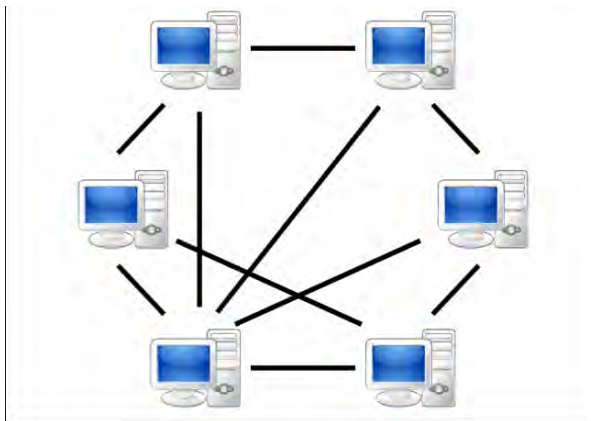
3 SCHMIDT, Walter Cesar, “Smart contracts. Tokenización de activos y la tokenización inmobiliaria en Argentina y España”, en “FUNCIÓN NOTARIAL”, director Gastón Augusto ZAVALA, Ed La Ley 2020, Pag 282

4 Según Wikipedia “El criptógrafo David Chaum propuso por primera vez un protocolo similar a la adena de bloques en su disertación de 1982 “Computer Systems Established, Maintained, and Trusted by utually Suspicious Groups”. En 1991, Stuart Haber y W. Scott Stornetta describieron otros trabajos sobre una cadena de bloques criptográficamente segura. y querían implementar un sistema en el que las marcas de tiempo de los documentos no pudieran ser manipuladas. En 1992, Haber, Stornetta y Dave Bayer incorporaron árboles de Merkle al diseño, lo que mejoró su eficiencia al permitir reunir varios certificados de documentos en un solo bloque. Bajo su empresa Surety, sus hashes de certificados de oculos se han publicado en The New York Times cada semana desde 1995

com ... titulado «Bitcoin P2P e-cash paper».<sup>5</sup> Aunque también es preciso aclarar que “Blockchain, pues, no está construido sobre una nueva tecnología, sino que es una combinación de tres tecnologías ya existentes: el árbol de Merkle, las pruebas de trabajo o validación, y las bases de datos distribuidas. Si bien el origen del término blockchain (cadena de bloques) no fue incorporado en el artículo que dio origen a Bitcoin, el mismo se extendió rápidamente por ser un sistema basado en el árbol de Merkle que se caracteriza —precisamente— por almacenar la información en bloques encadenados entre sí”<sup>6</sup>

En este mensaje Satoshi Nakamoto explica el funcionamiento de una blockchain descentralizada<sup>7</sup>, en la que todo el mundo tiene acceso a la base de datos, se comparte el protocolo de su funcionamiento y todos tienen la posibilidad de verificar los bloques, y generar nuevos con la información en ellos contenidas, a estos sujetos que participan de esta tarea se los llama mineros y son recompensados con un código que surge del nuevo bloque, llamado en este caso BITCOIN y que es anotado en esta cadena de bloques.

Específicamente Nakamoto quiso crear una moneda, un elemento de intercambio, utilizando esta tecnología de blockchain, que brinde la seguridad de que ese elemento generado no pueda ser falsificado, que pueda circular de manera muy rápida y fácil a través de internet, pero principalmente salir de sistema de un tercero de confianza para asegurar las transacciones, por eso el nombre de “P2P” o peer to peer, de par a par o de persona a persona, o sea quitar de por medio a los bancos u organismos del estado para garantizar la seguridad en una transacción económica. La seguridad al usar estos códigos, esta dada en el control que se hacen todos los que participan, y esa participación es abierta para el que quiera hacerlo. Por eso muchos autores hablan de la democratización y transparencia<sup>8</sup> que brindan estos sistemas. Estas redes abiertas son similares a otras redes. como el sistema BITTORRENT para compartir archivos, no hay un nodo central sino que todos los que quieren participan compartiendo sus archivos, con los demás.



5 [https://es.wikipedia.org/wiki/Historia\\_de\\_bitcoin](https://es.wikipedia.org/wiki/Historia_de_bitcoin)

6 Sebastián Linares, Lucas Jolias y Franco Ciucci, “Blockchain, transparencia y y democracia”, en el libro “Soluciones de gobernanza electrónica para la participación ciudadana”, Ed Universidad Nacional del Sur, año 2019, pág 298

7 En este mensaje describe «un nuevo sistema de efectivo electrónico» llamado Bitcoin «que es totalmente peer-to-peer y que no está basado en terceros de confianza», además, se hace referencia a un documento técnico titulado «Bitcoin: un sistema de efectivo electrónico peer-to-peer», el cual estaba y permanece disponible en la dirección web <http://www.bitcoin.org/bitcoin.pdf>, y en el que se explicaba el funcionamiento del protocolo propuesto.

8 Sebastián Linares, Lucas Jolias y Franco Ciucci, “Blockchain, transparencia y y democracia”, en el libro “Soluciones de gobernanza electrónica para la participación ciudadana”, Ed Universidad Nacional del Sur, año 2019, pág 298



Las computadoras en un BitTorrent (o sea un grupo de computadoras que descargan y cargan el mismo torrent) realizan un enjambre transfieren datos entre sí sin la necesidad de un servidor central a manera de un enjambre.

Lo más importante de esta red descentralizada es que "A diferencia de una base de datos centralizada, en una base de datos distribuida todos los nodos o partes de la red almacenan todas y cada una de las transacciones o datos que se registran. Ello significa que si uno de los datos es modificado o adulterado en una de las bases, dicho dato entrará en contradicción con los datos registrados en el resto de las bases de los nodos, y por consiguiente la adulteración podría ser detectada."<sup>9</sup> Es por ello mucho más difícil que hackear un servidor central.

Me gusta la imagen que nos presente Walter Schmitd para entender este blockchain que genera criptomonedas "En el mundo físico, el Banco posee un libro contable. Ese libro contable está conformado por páginas y cada una de esas páginas tiene un tamaño determinado que nos permite colocar una determinada cantidad de transacciones. En el mundo digital al "libro contable" vamos a dejarlo de llamar "libro contable" y lo vamos a llamar, "cadena de bloques". A las "páginas" vamos a llamarlas "bloques". Se llama cadena de bloques porque cada "página" está referenciando a la anterior y posterior, es decir, cada bloque está enlazado con el anterior y también con el posterior. En cada bloque se anotan las transacciones... todos los usuarios tienen la posibilidad de tener una copia de ese "libro contable" y, además, para hacer un nuevo asiento, es decir, para restar un monto a una cuenta y acreditarlo a otra, todos los usuarios de la red deben de estar de acuerdo, es decir, debe existir consenso".<sup>10</sup>

Datos históricos que pueden ser interesantes y que nos aporta wikipedia de la historia de Bitcoin es que: "El programador Hal Finney es una de las primeras personas en adoptar, apoyar y contribuir a Bitcoin, además, descargó el software Bitcoin el día en que fue lanzado, y recibió 10 bitcoins de Nakamoto, lo cual fue también la primera transacción bitcoin del mundo. Otros de los primeros adoptantes fueron Wei Dai, creador de b-money, y Nick Szabo, creador de Bit Gold, ambos predecesores de Bitcoin.

Las primeras transacciones de la moneda tuvieron lugar entre individuos en el foro Bitcointalk, con una notable transacción de 10 mil bitcoins usados para comprar indirectamente dos pizzas entregadas por Papa John's. En los primeros días, se estima que Nakamoto minó un millón de bitcoins. Antes de desaparecer, Nakamoto entregó las rindas del proyecto y las llaves del repositorio original a Gavin Andresen, quien luego se convirtió en el desarrollador líder de la Fundación Bitcoin."<sup>11</sup>

Otra característica de seguridad además de compartir la base de datos, es la de un protocolo de seguridad que se llama prueba de trabajo, "se trata de un proceso matemático que es siempre igual en su lógica, pero con variables diferentes, y solo puede resolverse probando números al azar hasta dar con el resultado que se busca en ese momento (mecanismo aleatorio). Los que realizan este proceso son llamados "mineros", los cuales

---

9 Sebastián Linares, Lucas Jolías y Franco Ciucci, "Blockchain, transparencia y y democracia", en el libro "Soluciones de gobernanza electrónica para la participación ciudadana", Ed Universidad Nacional del Sur, año 2019, pág 296

10 SCHMIDT, Walter Cesar, "Smart contracts. Tokenización de activos y la tokenización inmobiliaria en Argentina y España", en "FUNCIÓN NOTARIAL", director Gastón Augusto ZAVALA, Ed La Ley 2020, Pag 280.

11 [https://es.wikipedia.org/wiki/Historia\\_de\\_bitcoin](https://es.wikipedia.org/wiki/Historia_de_bitcoin)

compiten entre sí y aportan una gran capacidad de procesamiento al sistema que permite validar las transacciones. En Bitcoin, por cada “solución” o validación, los mineros reciben un pago por sus servicios. Básicamente los mineros se encargan de validar las transacciones y reciben una ganancia por ello. Como dijimos, cada bloque de información contiene un encabezado que posee, como mínimo, tres conjuntos de datos: a) la información estructurada sobre las transacciones, b) los datos y el timestamp en el algoritmo de “prueba de trabajo”, c) la referencia al bloque anterior por medio de un hash, lo que permite “encadenar” la información.”<sup>12</sup> Este trabajo de validación consume mucha energía, y se necesita de un gran poder computacional para realizarlo, y también hace muy lento el proceso. Se puede decir que Bitcoin al ser la primer criptomoneda, es de las más rudimentaria. Actualmente otras criptomonedas han desarrollado otros procesos de validación que no consumen tanta energía y tiempo.

De todas maneras ningún sistema es infalible, y si bien con el tiempo se va mejorando la seguridad “El 6 de agosto de 2010, se detectó una vulnerabilidad importante en el protocolo Bitcoin. Las transacciones no se verificaban adecuadamente antes de ser incluidas en la cadena de bloques, lo que permitía eludir las restricciones económicas de Bitcoin y crear un número indefinido de bitcoins. El 15 de agosto, la vulnerabilidad fue explotada: se generaron más de 184 mil millones de bitcoins en una transacción y se enviaron a dos direcciones en la red. En cuestión de horas, la transacción se detectó y fue reversada. Posteriormente, la red se bifurcó a una versión actualizada del protocolo Bitcoin. Este se considera el único fallo de seguridad importante encontrado y explotado en la historia de Bitcoin”<sup>13</sup>

Ahora hay que aclarar que aunque está basada en una tecnología llamada Blockchain, pero de forma abierta, o sea con un código abierto, y con información descentralizada, que es accesible para todos, hay privacidad en las transacciones, porque la propiedad de las criptomonedas está vinculada a un sistema de doble clave (pública y privada). Esto por un lado es buscado por muchas personas, por distintas razones, puede ser un lado positivo. Pero hay que decir que “Los pagos son irreversibles: Las transacciones que han sido confirmadas no pueden ser modificadas ni eliminadas. No se puede cuestionar”<sup>14</sup> lo ya realizado, así por ejemplo si al colocar en mi wallet para hacer una transferencia de criptomonedas una clave pública del receptor en forma errónea, el proceso es irreversible.

Como es el procedimiento para hacerme de bitcoin, sino soy un minero, pues hay plataformas que acercan a quien quiere disponer de ellas con los que las quieren adquirir, como BINANCE, en este caso la relación p2p, no es tan persona a persona, no es ajena a un tercero de confianza. BINANCE custodia las criptomonedas que se van negociar, y las entrega recién al realizarse el pago. Pero también se pueden pasar de uno a otro en forma directa a través de wallets o monederos electrónicos. Existen distintos tipos de monederos electrónicos, unos llamados wallets calientes y otros wallets frías, las calientes hacen referencia a su conexión con la red, o sea a internet, pueden ser aplicaciones en el celular, en la computadora, también hay páginas o plataformas como BINANCE en las cuales uno las puede tener custodiadas por ellos. El riesgo que tienen las wallets calientes, es justamente su conexión a internet, el posible hackeo que se puede sufrir, y

---

12 Sebastián Linares, Lucas Jolías y Franco Ciucci, “Blockchain, transparencia y democracia”, en el libro “Soluciones de gobernanza electrónica para la participación ciudadana”, Ed Universidad Nacional del Sur, año 2019, pág 296

13 [https://es.wikipedia.org/wiki/Historia\\_de\\_bitcoin](https://es.wikipedia.org/wiki/Historia_de_bitcoin)

14 FAVIER DUBOIS, Eduardo M. “Criptomonedas, patrimonio y derechos de los acreedores. Sobre la ineficacia de ciertas operaciones con activos posmodernos” Publicado en: LA LEY 02/11/2021, - LA LEY 2021-F, 534 - Cita: TR LALEY AR/DOC/3092/2021

estas plataformas no solo que pueden ser hackeadas, sino también desaparecer de un día para el otro. Por eso muchos especialistas aconsejan las wallets frías, o sea dispositivos externos donde almacenar las criptomonedas.

De todas maneras hay que aclarar que en realidad tanto en unas o como en otras no se almacenan realmente criptomonedas en ellas, sino las llaves de acceso pública y privada en relación a las mismas. Las Criptomonedas solo están en ese libro de contabilidad del que hablamos, los bloques de la Bolckchein.

Todas estas características que estamos analizando son de una moneda en particular el BITCOIN, que fue la primer criptomoneda, hoy existen cientos de ellas y aunque comparten muchas de las características, podemos decir que no todas. Por ejemplo los procesos de validación usados por BITCOIN que estamos viendo de la criptomoneda o más bien Bitcoin, como la “prueba de trabajo” al llevar mucho consumo de energía y tiempo se esta dejando de lado por otros procedimientos. ETHEREUM por ejemplo está mudándose al protocolo de “Prueba de participación” que “es el mecanismo subyacente que activa a los validadores cuando reciben una apuesta suficiente. Para Ethereum, los usuarios necesitarán apostar 32 ETH (la criptomoneda propia de Ethereum) para convertirse en validadores. Los validadores se escogen aleatoriamente para crear bloques y son responsables de revisar y confirmar bloques que no han creado ellos. Las apuestas de los usuarios también se utilizan como una forma de incentivar el buen comportamiento de los validadores. Por ejemplo, un usuario puede perder una parte de su apuesta por cosas como desconectarse (no validar), o bien perder toda su apuesta si se realiza una conspiración deliberada.”<sup>15</sup>

Como decíamos hay muchas criptomonedas distintas y por eso también reciben distintos nombres, lo que es importante destacar aquí es que hay ciertas blockchain diseñadas solamente para generar criptomonedas y verificar sus traspasos, como BITCOIN, otras que tienen otras funciones como la blockchain de ETHEREUM que en la información que se guarda en esos bloques hay “smart contracts”. De todas maneras en ambos casos generan criptomonedas que no tienen nada detrás, o sea no hay respaldo de dinero físico. Por lo tanto es un activo digital que no tiene respaldo alguno, sino que basa su valor simplemente en el poder que tiene su demanda, por esa razón su precio es muy volátil, cualquier hecho significativo sirve para bajar su precio o para subirlo.

Pero hay otras criptomonedas que si tienen un respaldo detrás, justamente buscando frenar esos grandes altibajos de valor, a las que se llaman “stable coins”, “se dice muy habitualmente que en realidad las stable coins serían tokens representativos de diversos activos para escapar a la fluctuación del valor de las criptomonedas en sí, con lo cual por ejemplo un token representativo de oro —por ejemplo paxgold (10)— podría ser considerado una stable coin...No me parece preciso ni acertado sin embargo denominar stable coins a todos los tokens que representan cualquier activo o canasta off chain de ellos. En tal sentido, un token representativo de oro, plata, soja, inmuebles, acciones o activos que puedan ser digitalizados, no necesariamente es stable —estable— ... su estabilidad estaría atada al activo que representa, el cual fluctúa en su precio generalmente”<sup>16</sup>

Lógicamente que todos estos tokens o stable coins de activos tendrían las ventajas de combinar un poco lo mejor de ambos mundos, en el sentido de tener la posibilidad de

---

15 <https://ethereum.org/es/developers/docs/consensus-mechanisms/pos/>

16 GONZALEZ ROSSI, Alejandro, “Nuevamente sobre las Stablecoins”, en Revista la ley del 21/03/21, tomo 2022 B.

su intercambio digital (veloz y con todo el resto del mundo), peer to peer, y por otro lado la posibilidad de tener un respaldo detrás de valor en algún elemento, que haga que la criptomoneda no sea más que una información en una pizarra. Pero indudablemente que ya estaríamos analizando dos elementos de diferente naturaleza jurídica, porque en uno tenemos una cuenta en el libro de transacciones pero que no representa, objeto alguno; y otro es un registro de la tenencia de un activo, por detrás.

De todas maneras la clasificación de stable coins, no es tan precisa como nos gustaría para poder hablar de ellas, porque hay un gran universo de ellas, algunas de ellas tienen detrás una canasta de otras criptomonedas para ser más estables, en cierta manera, volveríamos a no tener más que la cuenta en el libro solamente y otras veces criptomonedas tienen detrás su respaldo en “activos monetarios estables, como puede ser, por ejemplo, la moneda dólar estadounidense o euro; es decir, que su generación está atada a la existencia en poder del emisor —o de una entidad contractualmente obligada o de un fideicomiso destinado a la guarda— de la moneda con la que mantiene paridad”<sup>17</sup>

Por otro lado tenemos criptomonedas colateralizadas como le gusta decir a Gonzalez Rossi porque “cuyo respaldo está constituido por otras criptomonedas “no estables”. Ejemplo de ello lo constituye la criptomoneda denominada DAI, la cual inicialmente tiene como fundamento la existencia de otras criptomonedas, como ether de la red Ethereum, por ejemplo, que se encuentran de alguna manera bloqueadas para su uso y cuyo valor tiene que superar a la cantidad de DAI que respaldan, garantizando mediante un protocolo informático que los DAI emitidos siempre tienen la relación de 1 a 1 con el dólar estadounidense, mediante un proceso que implica la realización del colateral si llega a puntos críticos y la compra de DAI para su cancelación para el caso de baja del colateral, y la fijación de tasas distintas para la emisión DAI para los casos de suba de la criptomoneda estable.” Y por si esto fuera poco también hay que distinguir stable coins que “coletararizan” con otros activos ...“como puede ser el oro o la plata, siempre que el token a utilizar se apegue al valor estable pretendido, dado que si no, lo que se estaría haciendo conforme ya lo dije más arriba, sería emitir simplemente un cripto asset. En otras palabras, no sería lo mismo; y vuelvo más abajo con el tema: emitir un token que representa una onza troy de oro, que un token apegado en relación 1 a 1 con, por ejemplo, el dólar estadounidense, que se encuentra garantizado con oro. En el primer caso, se tendría un derecho al activo representado —en el caso, el oro, y en las condiciones generales de contratación que se prevean— y en el segundo caso en realidad se tiene un token que representa una unidad monetaria fiat, “garantizada” con oro.”<sup>18</sup>

## **NATURALEZA JURÍDICA DE LAS CRIPTOMONEDAS**

¿Que es entonces una criptomoneda? ¿Es una cosa? ¿Es dinero? ¿Es un derecho?

### **REPASEMOS ALGUNOS CONCEPTOS**

Sabemos a veces mucho de las relaciones entre los sujetos y del vínculo entre el el sujeto y los distintos objetos. Pero a veces es necesario entrar un poco más en profundidad en ciertos conceptos básicos o que damos por supuestos, y que como están en la base de todo, son difíciles de precisar.

17 GONZALEZ ROSSI, Alejandro, “Nuevamente sobre las Stablecoins”, en Revista la ley del 21/03/21, tomo 2022 B.

18 GONZALEZ ROSSI, Alejandro, “Nuevamente sobre las Stablecoins”, en Revista la ley del 21/03/21, tomo 2022 B.

Anteriormente el Código de Velez precisaba los conceptos de cosas y bienes en los Art 2311 y 2312. Por una parte establecía que cosas eran los "objetos materiales susceptibles de tener un valor", luego establecía que los tanto las cosas como "los objetos inmateriales susceptibles de valor" (a los que no se les puso nombre) eran denominados en conjunto como bienes, y por último establecía que el conjunto de los bienes de una persona constituye su "patrimonio". De esta manera Velez siguió a Freitas, como lo expone en su nota al 2311, dejando de lado la clasificación de cosas incorpóreas y corpóreas que a su decir confunde las ideas. Actualmente estas definiciones no están en el Código, junto a los derechos reales, sino en la parte general, en los primeros artículos del Código<sup>19</sup>. Lo que nos parece correcto ya que como dice Musto, las cosas "no sólo son el objeto de los derechos reales, sino que también pueden ser objeto, aunque mediato, de los derechos personales".<sup>20</sup> Además es importante su definición por ser el Derecho Civil, tronco o derecho común. En el nuevo Código hay una revalorización de estos antiguos conceptos, que se reafirman<sup>21</sup> y también hay una amplitud para el término bien, en relación a la existencia de bienes extrapatrimoniales, aquellos que tienen de todas maneras una utilidad para la persona como su propio cuerpo, o de bienes comunitarios<sup>22</sup>. Además como bien lo afirma Federico Ossola cuando comenta el Art 764 en el que se establece la aplicación de normas de las obligaciones de dar cosas a las obligaciones de dar bienes que no son cosas, "El artículo en comentario orienta la solución a los bienes inmateriales con valor económico, como es el caso de los créditos en cuanto objeto de una obligación. Sin embargo, puede también extenderse la solución de la ley para el caso en que deba entregarse un bien sin valor económico... Existen deberes jurídicos (y derechos correlativos) en los cuales la prestación carece de valor económico y, por tal razón, no pueden quedar emplazados en la categoría de obligación (art. 725 del Código). Sin embargo, y con las adaptaciones del caso, puede también extenderse en forma supletoria la solución del presente artículo para el caso en que deba entregarse un bien sin valor económico (aun cuando —se reitera— técnicamente no hay una "obligación"), pues existen interesantes puntos de confluencia entre algunas situaciones, sin perjuicio de las notables diferencias que presentan. Por citar sólo un ejemplo, no es lo mismo entregar un automóvil que donar un órgano, o recibir un corazón de un "donante cadavérico". Pero, sin perjuicio de los innegables contrastes que se evidencian entre tales situaciones, lo cierto es que —en última instancia— una persona entrega algo, y otra lo recibe."<sup>23</sup>

De todas maneras el ámbito que nos interesa aquí remarcar es el de los bienes que forman el patrimonio, los bienes pecuniarios o que tienen un valor económico, y dentro de estos específicamente a las "cosas" y como dijimos no en el sentido del léxico vulgar, que podría ser demasiado amplio, porque así todo ente sería cosa, todo elemento con cierta

19 Art. 15.— «Titularidad de derechos». Las personas son titulares de los derechos individuales sobre los bienes que integran su patrimonio conforme con lo que se establece en este Código.

Art. 16.— «Bienes y cosas». Los derechos referidos en el párr. 1º del art. 15 pueden recaer sobre bienes susceptibles de valor económico. Los bienes materiales se llaman cosas. Las disposiciones referentes a las cosas son aplicables a la energía y a las fuerzas naturales susceptibles de ser puestas al servicio del hombre.

20 MUSTO Nestor Jorge, "Derechos Reales" Tomo I, Ed Astrea año 2000, Pág. 105

21 "...la Comisión expresa (Fundamentos, III, 7, 3), que por tener un campo de aplicación específico, se los desea mantener por su tradición y grado de conocimiento, agregándose otras categorías que contemplan los nuevos supuestos." Renato Rabbi-Baldi Cabanillas y Ernesto Solá, en Código Civil y Comercial Comentado directores Julio César RIVERA y Graciela MEDINA, Tomo I, Ed La Ley 2014

22 El Código tiene un título introductorio que, en este capítulo, produce un cambio de paradigma regulatorio de enorme relevancia en esta materia, ya que regula: 1) Los derechos individuales de las personas sobre bienes que integran su patrimonio. Este es el campo tradicional en materia de derechos reales que se mantiene (Art 15 y 16, 225 y 235 y ss, 1882 y ss). 2) Los derechos individuales de las personas sobre el cuerpo humano, que no tiene contenido patrimonial (Art. 17). 3) Los derechos de las comunidades que son diferentes de las personas individuales, sobre bienes que también son comunitarios (Art 18 y conc).

4) Los derechos de incidencia colectiva (Art 14, 240 y 241). LORENZETTI, Ricardo Luis en Código Civil y Comercial de la Nación Comentado Director LORENZETTI, Ricardo Luis Ed Rubinzal Culzoni, Santa Fe 2014, Tomo I, Pág. 78.

23 OSSOLA Federico en Código Civil y Comercial de la Nación Comentado Director LORENZETTI, Ricardo Luis Ed Rubinzal Culzoni, Santa Fe 2014, Tomo 5, Pág. 119.

existencia sería cosa, ni a uno filológico, sino al concepto estrictamente jurídico, de allí la importancia de algunas definiciones en un Código.

El tiempo va variando la realidad que nos rodea y la manera de verla. Prueba de ello son los cambios que se realizaron en esa definición de cosa de Velez. La ley 17711 sustituyó el termino "corporal" por el de "material", coincidimos con Musto en que "la expresión "materiales" nos parece más precisa que la de "corporales". Hay cosas -y siempre en un sentido jurídico- como por ejemplo el gas, que difícilmente se pueden calificar de corpóreas, pero que innegablemente son Materiales"<sup>24</sup> Otro problema que trajo la realidad, y este desarrollo del mundo, fue una nueva entidad, la energía. Hubo muchas discusiones para ver donde colocabamos este elemento que podría ser propiedad de una persona y en ese momento el legislador no se jugó para determinar su naturaleza jurídica, simplemente le declaró aplicable todo el régimen legal correspondiente a las cosas. "La reforma, en este sentido, tiende a solucionar problemas interpretativos en torno a la naturaleza de la energía y ello explica que legisle sobre ella por referencia, sin adoptar posición sobre su esencia. Pero se ha quedado a mitad de camino pues la energía debió ser objeto de una normativa específica, dentro del derecho civil, y sin perjuicio de los regímenes especiales que se dicten para la regulación de aspectos tan importantes del desarrollo, por ello nos referimos siempre al ámbito del derecho privado. Y se queda a mitad de camino porque difícilmente las disposiciones relacionadas con las cosas puedan aplicarse tan genéricamente a la energía, algunas fundamentales como la división en muebles e inmuebles, toda la materia posesoria, la posibilidad de establecer derechos reales sobre ella, etcétera."<sup>25</sup>

Ahora.. ¿tenemos una cosa?, en el sentido técnico jurídico de la misma. Aquí en principio nos está faltando la materialidad, necesaria para hablar de cosa. Toda la doctrina en este punto coincide de la falta de materialidad. Podemos claramente ver que entra en el concepto más amplio de bien (art 16 CCCN), en el sentido que las mismas tienen un valor pecuniario e integran lo que es el patrimonio de una persona.

#### **VEAMOS ALGUNAS DEFINICIONES:**

"Las denominadas criptomonedas o payment tokens pueden ser definidas primariamente como "un activo digital que está construido para funcionar como un medio de intercambio, basado en la tecnología de la criptografía, para asegurar el flujo transaccional, así como para controlar la creación de unidades adicionales de la divisa"<sup>26</sup>

Vamos a ver muy seguido esta palabra "activo" introducida en el medio de toda esta problemática, y es importante tener en cuenta que ella no deviene precisamente de lo jurídico, sino más bien de lo contable y económico, para hacer referencia a "un recurso con valor que alguien posee con la intención de que genere un beneficio futuro (sea económico o no)"<sup>27</sup>, o "de una manera más sencilla un activo es un bien que la empresa posee y que puede convertirse en dinero u otros medios líquidos"<sup>28</sup>

"En materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, la res. UIF

24 MUSTO Nestor Jorge, "Derechos Reales" Tomo I, Ed Astrea año 2000, Pág. 108

25 MUSTO Nestor Jorge, "Derechos Reales" Tomo I, Ed Astrea año 2000, Pág. 108

26 GONZALEZ ROSSI, Alejandro, "Nuevamente sobre las Stablecoins", en Revista la ley del 21/03/21, tomo 2022 B.

27 <https://Economipedia.com>

28 <https://www.sage.com> (Blog diccionario empresarial)

300/2014 constituye el único cuerpo normativo que provee una definición de monedas virtuales, una especie de criptoactivo, calificándolas como “la representación digital de valor que puede ser objeto de comercio digital y cuyas funciones son la de constituir un medio de intercambio, y/o una unidad de cuenta, y/o una reserva de valor, pero que no tienen curso legal, ni se emiten, ni se encuentran garantizadas por ningún país o jurisdicción”.<sup>29</sup>

También menciona parte de la doctrina que “Hay un consenso significativo en definir a los criptoactivos como representaciones digitales de valor estructuradas a partir de criptografía, que usan algún tipo de tecnología de registro distribuido (distributed ledger technology, o DLT) y pueden ser transferidas, almacenadas o negociadas electrónicamente”

### **Es DINERO?**

Su nombre “CRIPTOMONEDA” que deviene del nombre de la primera de ellas o sea BITCOIN por el subfijo COIN que es moneda en inglés, pareciera llevarnos a entender que estamos hablando de dinero.

Desde la óptica de los derechos reales podemos decir que “el dinero es uno de los objetos de los derechos reales. Es una cosa que es susceptible de ser tomada y traditada; el papel moneda reúne los requisitos para ser objeto de los derechos reales. Es una cosa y tiene materialidad.”<sup>30</sup>

Visto desde las relaciones contractuales “El dinero es cosa mueble fungible, divisible y consumible. Es un género, que como tal, nunca perece. En este sentido, las obligaciones que tienen por objeto una prestación de dinero son de género, pero dada su importancia y efectos, es necesaria una regulación especial.

El pago en dinero se hace por entrega en mano, conforme a la tradición jurídica, pero en tiempos actuales, la bancarización hace que se utilicen medios electrónicos (ley 25.345) que establecen el momento en que se produce la transmisión.

El valor no es intrínseco, no deriva de su materialidad; es decir que, independientemente de que se utilice papel, medios electrónicos o metales, lo que importa es el valor representativo. Su emisión y las cuestiones atinentes a su circulación son facultad exclusiva y excluyente del Congreso de la Nación (art. 75, mes. 6° y 11 de la Const. Nac.). Si bien continúa rigiendo, sin modificaciones, el argentino oro, es de especial interés el análisis de las obligaciones contraídas en pesos. En la actualidad, el peso tiene curso forzoso, ya que es una moneda irrecusable como medio de pago e inconvertible, en razón de la derogación (por la ley 25.561, que se mantiene vigente) del sistema de convertibilidad establecida en el ario 1991 por la ley 23.928.”<sup>31</sup>

Podemos pensar que en este mundo digital en el que vivimos a diario, nos manejamos con moneda o dinero digital, y esto es exactamente lo mismo, pero en realidad aunque hagamos pagos y transferencias de dinero via homebanking, todavía estamos manejan-

29 FUNES, María Victoria, FERA, Cristian Mario, FAITA, Emir, “A propósito del proyecto para regular el ecosistema cripto en Argentina”, en Revista del Derecho Comercial y de las Obligaciones, N°309 año 2021, Ed Abeledo Perrot

30 VILLANUSTRE, Cecilia y RODRIGUEZ VILLANUSTRE Eugenia, en “El objeto de los derechos reales y las criptomonedas”, La Ley del 21/03/22 Tomo la ley 2022 B.

31 OSSOLA Federico en Código Civil y Comercial de la Nación Comentado Director LORENZETTI, Ricardo Luis Ed Rubinzal Culzoni, Santa Fe 2014, Tomo 5, Pág. 122



do dinero físico. “... todos nuestros movimientos digitales encuentran un respaldo en el dinero emitido por el Estado Nacional o dinero fiduciario. De esta forma si bien hacemos la transacción en modo digital, estamos manejando dinero físico, pero a través de medios digitales. No somos nosotros quienes “físicamente” entregamos el dinero, pero hacemos los pasos necesarios para que “otro” por nosotros haga tradición del dinero. Quien hace esa tradición es la entidad bancaria que es depositaria de nuestro dinero. Una de las formas de adquirir la relación de poder es que la cosa ingrese en el ámbito de nuestra custodia. De tal forma que cuando el dinero que alguien nos transfiera ingresa en nuestras cuentas, ha ingresado en el ámbito de nuestra disponibilidad.”<sup>32</sup>

Aún en este caso podemos hablar de tradición del dinero, de esta cosa material, conforme lo preceptúa nuestro Código Civil y Comercial, no solo cuando un banco le pase físicamente el dinero a otro (aunque muchas veces se realice esto por un clearing bancario, de operaciones contables de compensación, etc), sino aunque las cuentas sean del mismo banco, entrando en un supuesto de tradicio *brevi manu*, más precisamente la tradición por indicación, del CCC ...

“ARTÍCULO 1923.- Modos de adquisición. Las relaciones de poder se adquieren por la tradición. No es necesaria la tradición, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste pasa la posesión a quien la tenía a su nombre, **o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro**, quien la adquiere desde que el tenedor queda notificado de la identidad del nuevo poseedor. Tampoco es necesaria cuando el poseedor la transfiere a otro, reservándose la tenencia y constituyéndose en representante del nuevo poseedor. La posesión se adquiere asimismo por el apoderamiento de la cosa.

Ahora el caso de las criptomonedas es bien diferente, porque cuando utilizo los medios digitales para hacer una operación, no hay dinero físico por detrás, lo que se transmite es la criptomoneda. Por supuesto que puede haber un tercero de confianza, que se encargue de “resguardar mis criptomonedas”, y en muchas transacciones tengo que dar la orden para que “se las entregue” a quien me paga dinero por ellas, pero también hay operaciones “p2p” (de persona a persona) en las que se transfieren de monedero a monedero, sin intervención de tercero alguno. Este será el procedimiento más común para hacer una operación de intercambio con un inmueble. Ahora hablamos de transferir la criptomoneda, como si tuvieramos la entidad física de algo que se pasa de uno a otro, y las comillas en este párrafo de la terminología empleada (y que es común usar) no responden a la realidad de los hechos, en verdad lo único que que tengo en mi monedero electrónico o en el exchange en resguardo son mis claves, o sea un código informático, con el que permito anotar un cambio en ese libro de registro que el blockchain, compartido actualmente por varios nodos.

Dubois entiende que la criptomoneda es una moneda, el citado autor dice que “... dentro de la provisoriedad impuesta por lo novedoso del tema, las criptomonedas deben ser consideradas “moneda sin curso legal”, asimilables a la moneda extranjera, a las que se les aplican las reglas de las obligaciones dinerarias.

Los fundamentos de nuestra postura son los siguientes:

---

32 VILLANUSTRE, Cecilia y RODRIGUEZ VILLANUSTRE Eugenia, en “El objeto de los derechos reales y las criptomonedas”, La Ley del 21/03/22 Tomo la ley 2022 B



1. Son "moneda", porque económicamente cumplen las tres funciones de la moneda:

- a) Se trata de un medio de pago que es fácil de almacenar y transportar. ... b) Se trata de un patrón de medida que permite y comparar el valor de productos y servicios que son muy distintos entre sí .... c) Es un refugio de valor, que posibilita tanto la inversión como el ahorro."<sup>33</sup>

Aclara el citado autor que "No tienen curso legal en Argentina, ya que en nuestro país solo existen el "peso", emitido por el Banco Central y el "argentino de oro" de la ley 1130 de 1881, y toda vez que "dinero es lo que dicen las leyes que es dinero" .. Se asimilan a una "moneda extranjera". Advértase que el art. 765 Cód. Civ. y Com., último párrafo, no exige que la moneda tenga curso legal en otro país, sino, en todo caso, que cumpla las funciones de moneda y que no tenga curso legal en la república. Sin perjuicio de ello, y como se ha señalado, las criptomonedas (en el caso del bitcoin) tienen curso legal en El Salvador, por lo que dicho eventual requisito también estaría cumplido de considerarse exigible."<sup>34</sup> Por lo tanto este autor, pone el acento en la funcionalidad de este objeto de estudio para determinar su naturaleza<sup>35</sup>.

Luego Dubois sigue razonando que por consiguiente las criptomonedas " Son cosas, porque el dinero es siempre una cosa (45) "...ya que importa uno de 'los objetos materiales susceptibles de tener un valor' (art. 2311 Cód. Civil) y a nadie escapa su carácter de mueble, fungible, consumible, y divisible". Tanto que Vélez Sarsfield en la parte final de su nota al art. 616 señala: "Bajo el punto de vista jurídico, las monedas son cosas de consumo, en el sentido que su uso verdadero consiste en el gasto que se hace, gasto que hace tan imposible, como si la materia se hubiese consumido, toda reclamación ulterior de la propiedad"." Lo que implica hacer un razonamiento por transición, que si bien tiene su lógica, parte de una base a nuestro entender errada. Hasta hoy toda moneda tiene como base un objeto material, pero hay que ver, si esa característica es necesaria para ser tal. Hasta hoy, moneda y cosa, van de la mano, pero justamente estamos tratando de entender esta nueva entidad, y quizás a partir de aquí ellas se divorcien y tomen caminos distintos.

## ES UNA COSA?

Por su parte Villanustre y Rodríguez Villanustre, se plantean la posibilidad de sean consideradas como cosas, ellas analizan si " ¿las criptomonedas pueden ser consideradas objeto de los derechos reales?

Aquí nos vemos en la necesidad de reconocer que no tienen materialidad y, por ende, al decir de Allende o Gatti, no serían pasibles de una tradicional posesión. Pero sucede

33 FAVIER DUBOIS, Eduardo M. "Criptomonedas, patrimonio y derechos de los acreedores. Sobre la ineficacia de ciertas operaciones con activos posmodernos" Publicado en: LA LEY 02/11/2021, - LA LEY2021-F, 534 - Cita: TR LALEY AR/DOC/3092/2021

34 FAVIER DUBOIS, Eduardo M. "Criptomonedas, patrimonio y derechos de los acreedores. Sobre la ineficacia de ciertas operaciones con activos posmodernos" Publicado en: LA LEY 02/11/2021, - LA LEY2021-F, 534 - Cita: TR LALEY AR/DOC/3092/2021

35 Es bueno traer aquí, cual es la situación de la moneda extranjera, y en esto seguimos a Ossola que nos dice: "En cuanto a la moneda extranjera, cabe decir que no es dinero en nuestro país y carece, por ende, de curso legal. Ello quiere decir que la única moneda que tiene aptitud para ser impuesta como medio de pago es el peso y no el dólar; el único medio de pago con poder cancelatorio es el peso.

Esta regla se refiere a la legitimación de la moneda desde el punto de vista de la legislación monetaria. En cambio, nada impide que la moneda extranjera sea impuesta por una obligación, porque las partes utilizan la divisa extranjera como medio de pago y le dan una función dineraria a una cosa que no es dinero La legitimación proviene de la obligación y no de la legislación monetaria....

En el sistema no sólo no hay ninguna prohibición expresa para contratar en moneda extranjera, sino que hay varias normas que así lo permiten, lo que destruye toda la tesis de que, al ser obligaciones de género, no pueden constituirse en precio de un contrato." Lo que entiendo quiere decir Ossola es que la misma legislación, a través de las normas de varios contratos ha establecido que el pago en moneda extranjera es una obligación dineraria, pese a la contundencia del la modificación del art 765 para hablar de la inexistente categoría de "cantidades de cosas" como medio de llevarlo a las simples obligaciones de género. OSSOLA Federico en Código Civil y Comercial de la Nación Comentado Director LORENZETTI, Ricardo Luis Ed Rubinzal Culzoni, Santa Fe 2014, Tomo 5, Pág. 122.

que existe una relación directa e inmediata con ellas por parte del titular del bitcoin, por ejemplificar con una de ellas. Solo el titular del bitcoin tiene la posibilidad de disponer de él. Solo su titular puede poner en actividad el sistema para generar el movimiento o transferencia de la moneda.

Entonces no tienen materialidad en cuanto a que solo existen dentro del sistema y no podemos verlas, pero son, sin dudas, una realidad económica que tiene vida y movimiento. Es así que si bien el titular del bitcoin no puede “tocarlo”, es el único que puede darle movilidad o hacerla girar en el contexto que le es propio, o sea, en su red de criptomoneda.

Esta disposición exclusiva de la criptomoneda genera el ejercicio de un poder jurídico sobre la cosa, que se ejerce en forma inmediata sobre el objeto. Tal como nos define el art. 1882, es lo que caracteriza al Derecho Real.

Es un objeto “inmaterial” en cuanto a que no podemos verlo ni tocarlo como a una moneda común, pero que tiene una existencia individual, única y cierta en su sistema. No existen dos monedas iguales, no pueden existir: cada moneda tiene su propia identidad e historia de movimientos que queda registrada en la blockchain.

Cada moneda tiene su propia clave pública y la privada que maneja el titular. Mejor individualización es imposible pedir. El dinero fiduciario no tiene esta particularidad, dado que es un bien esencialmente fungible. Eso no sucede con las criptomonedas, las que si bien tienen un mismo valor (1 Bitcoin vale 1 Bitcoin), cada una tiene su vida e individualidad propia.

Esta característica permite que nosotros podamos con toda certeza individualizar cada moneda o cada participación de moneda que tengamos.

Presenta el cumplimiento de uno de los requisitos del objeto de los derechos reales que es la individualidad del objeto, que nos permita identificarlo sin lugar a dudas de otros, que nos permita probar la propiedad del objeto. La propiedad de la moneda virtual es posible de ser probada sin inconveniente. Si bien no existen titulares con nombre y apellido de personas físicas o ideales, sí existe individualidad única e inconfundible en cada moneda virtual o parte de ella, que permite hacer transacciones seguras sobre ellas.

Supongamos que en un sucesorio nos encontramos con que el causante era inversionista en monedas virtuales. No cabe duda de que con las características de las monedas, podrán ser identificadas y transferidas entre los bienes dejados. Pero, serán transferidos ¿como derechos o como monedas? La respuesta es obvia, serán transferidas como criptomonedas, porque eso son. **No son simples derechos, sino que son cosas con identidad propia pero sin materialidad.**<sup>36</sup>

A mi modo de entender aquí las autoras confunden el derecho de propiedad en general, este poder jurídico de disposición y goce, con un derecho real. O sea yo puedo ser propietario de derechos personales como un derecho de crédito, o un derecho intelectual, que estén individualizados, que puedo transmitir, etc. Pero esto no hace que esté ante un derecho real. Si bien el artículo 1883 dice que “El objeto también puede consistir en un bien..” inmediatamente establece que este debe ser “taxativamente señalado por la ley”.

---

36 VILLANUSTRE, Cecilia y RODRIGUEZ VILLANUSTRE Eugenia, en “El objeto de los derechos reales y las criptomonedas”, La Ley del 21/03/22 Tomo la ley 2022 B

"Por su parte, Castillejo Arias, asumiendo una postura que califica de pragmática, considera a los bitcoins (y demás criptomonedas) como "cosas" al entender que no debe darse relevancia a la corporeidad, sino a la "perceptibilidad", sosteniendo que la materialidad de un objeto estará dada por su perceptibilidad. Por ello, considera que la relación entre un individuo y un bitcoin es propia de los derechos reales, que su intercambio es una permuta y que la propiedad no recae sobre "el saldo" sino sobre la clave privada"<sup>37</sup>

Me parece que es muy forzado tratar de entender a un criptoactivo, y en especial a las criptomonedas como una cosa. Podríamos llagar a pensar de aplicarle el régimen legal de las cosas, como se hizo con la energía, pero no de entender que su naturaleza jurídica es la de una cosa. Cuando empecé a estudiar el tema y me mencionaban el encriptamiento, con el uso de claves públicas y privadas, enseguida pensé que podríamos estar en la misma situación de un documento digital (en este caso documento digital con firma electrónica por no cumplir esas claves con la certificación especial que requiere la firma digital), y por ende, entender que estábamos ante algo que no era inmaterial, sino tenía un soporte diferente, un soporte ferrozado donde plasmar un código, y por consiguiente tener la posibilidad de pasar ese mismo instrumento. Tenía la ilusión de pensar que se daba una situación especial, así como la obra puede tener un soporte donde esté estampada, y aunque la información sea más importante que el medio por la cual llega, por lo menos pensé que había algo de material allí. Pensé que teníamos información única en un soporte. Pero, nada que ver, con las criptomonedas aunque yo tenga una wallet fría, o sea un dispositivo donde almacenarlas, en realidad no estoy guardando las criptomonedas sino solamente las claves. Mis criptomonedas son en realidad la anotación de las mismas en el blockchain, vinculadas con esas claves (no se anotan con el nombre y apellido de sino con ciertas claves). Entonces esas claves son las que me permitirán luego transferir, lo que dice ese libro de cuentas a otro, ni siquiera puedo transferir esas claves a otro, sino que en virtud de ellas podré transferir las criptomonedas a otro, total o parcialmente, generando nuevas claves para este nuevo titular, y conservando las mías para transferir el saldo que me quede. Por ende estamos muy lejos de lo material, para hablar de cosa.

### ¿ES UN DERECHO?

Por ende sino tenemos dinero o no tenemos cosa, estamos en el ámbito de los derechos, y aquí vale la pena hacer ciertas precisiones.

Algunos autores los vinculan a los títulos valor. "El CCCN regula en su Libro Tercero, Derechos Personales, Título V, Otras fuentes de las obligaciones, Capítulo VI a los títulos valores como fuente de obligaciones. Se trata de la primera regulación general en nuestra historia, ya que hasta la entrada en vigor del CCCN existían solo regulaciones particulares respecto de especies de títulos valores, e.g., warrants, carta de porte, papeles de comercio. Así, la regulación contenida en el CCCN oficia de parte general, ya que no se tratan de manera particularizada las especies que integran el género de los títulos valores, regulación ésta que es objeto de leyes separadas y respecto de las cuales la regulación general del CCCN es supletoria e integradora. En lo que aquí interesa, la regulación del CCCN define, en general, a los títulos valores y regula luego a las especies cartulares y no cartulares; se define a éstos como aquellos títulos que no son representados en papel, i.e. títulos valores desmaterializados. Los títulos valores desmaterializados son aquellos en los que el título valor no tiene el sustrato material como los títulos

37 FAVIER DUBOIS, Eduardo M. "Criptomonedas, patrimonio y derechos de los acreedores. Sobre la ineficacia de ciertas operaciones con activos posmodernos" Publicado en: LA LEY 02/11/2021, - LA LEY 2021-F, 534 - Cita: TR LALEY AR/DOC/3092/2021

cartulares, sino que constan, gracias a medios técnicos, en registros informáticos o en documentos electrónicos. Se los define como “aquellos en lo que uno o varios sujetos, a partir de una declaración expresa de voluntad, asumen una obligación incondicional e irrevocable, confiriendo a quien resulte legitimado un derecho autónomo que no se encuentra incorporado a un documento, sino que surge del instrumento de creación y queda reflejado en los registros del emisor o de quien los lleve en su nombre.” En este sentido, se afirma que la desmaterialización de los títulos valores es una de las técnicas más actuales que combina el fenómeno técnico (medios informáticos que permiten eliminar el soporte papel, facilitando las comunicaciones y aportando medios sofisticados de información, registración y archivo) con el fenómeno jurídico tradicional (documentos de carácter dispositivo, literal, autónomo donde se incorpora el derecho al documento).

También se afirma que con la desmaterialización, se incorporan nuevos principios a la teoría de los títulos valores: la libertad de creación y la consagración de los valores sin títulos. Así, la centralidad de los títulos valores migra desde la necesidad y la literalidad del documento, hacia un asiento registral informático, técnicamente comprobable, que atestigua el nacimiento, la subsistencia, la titularidad y la transferencia del derecho. El fenómeno no es tan nuevo, ya que el primer paso hacia la desmaterialización de los títulos valores fueron las acciones y las obligaciones negociables escriturales, así como los títulos fiduciarios representados mediante anotaciones en cuenta, y los comprobantes de certificado globales<sup>38</sup>

Aquí cabe una aclaración, tenemos varios criptoactivos, todos ellos se los conoce como TOKEN, La palabra token tiene varios significados, dependiendo del campo de acción del cual estemos hablando. En programación informática, es un elemento del lenguaje de programación. En el campo de la seguridad informática, es un dispositivo físico electrónico que permite almacenar claves criptográficas como la firma digital o datos biométricos como la huella dactilar. También dentro del mismo campo, un token es una aplicación móvil (token de los bancos) que permite realizar operaciones de manera segura con una entidad determinada. En el campo de las finanzas, se entiende por token la representación digital de cualquier bien que pueda estar en el comercio. Token es un nuevo término para una unidad de valor emitida por una entidad privada. De la misma forma que existen las criptomonedas, existen las acciones virtuales de una empresa. A esas acciones virtuales las denominamos token. El token es una nueva herramienta de inversión a través de la blockchain. Puede tener funciones de medio de pago, pero además puede ser la representación de una acción o de los títulos valores, un producto, una casa, puntos en la tarjeta o en un comercio, kilogramos de soja, kilovatios de electricidad, etc. Permite que todo pueda ser comercializable. Al token se lo podría asimilar a una ficha de casino o de videojuegos. Cuando vamos al casino o a una sala de videojuegos, no podemos jugar con dinero sino con fichas que representen dinero. En este caso, a las fichas del mundo físico las denominamos token en el mundo digital.<sup>39</sup>

Cabe aclarar aquí que no podemos hablar de tokens y criptomonedas como sinónimos, porque hay tokens de diferente tipo y es necesario distinguirlos en este caso, para poder comprender su naturaleza jurídica. La doctrina los clasifica en “payment tokens, que serían las criptomonedas propiamente dichas, utility tokens, es decir, de usabilidad, y asset

38 HEREDIA QUERRO, Sebastián, “Smarts Contract - Qué son, para que sirven y para que no servirán”, IJ EDITORES, 2020, Pág 280

39 SCHMIDT, Walter Cesar, “Smart contracts. Tokenización de activos y la tokenización inmobiliaria en Argentina y España”, en “FUNCIÓN NOTARIAL”, director Gastón Augusto ZAVALA, Ed La Ley 2020, Pág 282

tokens, representativos de activos”<sup>40</sup>

El problema es que hay muchos asset tokens que son utilizadas como criptomoneda, es más llevan el nombre de stablecoins, para hacer referencia a monedas estables por su relación con un activo. Pero es muy diferente un token que no está vinculado a otro activo físico, un respaldo “constituido por activos monetarios estables, como puede ser, por ejemplo, la moneda dólar estadounidense o euro; es decir, que su generación está atada a la existencia en poder del emisor —o de una entidad contractualmente obligada o de un fideicomiso destinado a la guarda— de la moneda con la que mantiene paridad.”<sup>41</sup>

Por eso vemos que es muy diferente una criptomoneda donde su único fin es ser medida de valor, es que sea utilizada para el comercio de bienes y servicios, pero que no está relacionada ella misma con ellos. Con otros criptoactivos que si tienen por detrás un respaldo en algún otro bien. De todas maneras entiendo que siempre al ser objeto de un negocio estos criptoactivos tienen que tener el mismo régimen jurídico, no importa lo que haya detrás, no coincide con la apreciación en este sentido de Gonzalez Rossi, que ve en los criptoactivos con un respaldo en moneda fiduciaria deberían seguir el régimen de las obligaciones dinerarias y las otras las de las obligaciones de hacer.<sup>42</sup>

Lo más importante es ver que estos criptoactivos con un respaldo atrás, la doctrina entiende que son títulos valores y por lo tanto tienen toda la regulación correspondiente a ellos. El problema es que este criptoactivo, que solo es medida de valor, que no tiene un respaldo atrás, no podría entrar claramente en esta regulación o entenderse como tal porque no hay, lo mínimo indispensable para hablar de un título valor, y no estamos hablando de su forma, en la cual el régimen actual entiende la posibilidad de títulos valores no carturales, con su sola anotación en un registro informático, sino con el otro aspecto sustancial que menciona el Art 1815.- “Concepto. Los títulos valores incorporan una obligación incondicional e irrevocable de una prestación ....”

Sin embargo en la Argentina tenemos la Ley de Mercado de Capitales N° 26.831 que es una regulación específica anterior al Código Civil y Comercial, y que no ha sido derogada, en la cual tiene un concepto de Título valor muy amplio, y dice: “Valores negociables: Títulos valores emitidos tanto en forma cartular así como a todos aquellos valores incorporados a un registro de anotaciones en cuenta incluyendo, en particular, los valores de crédito o representativos de derechos creditorios, las acciones, las cuotas partes de fondos comunes de inversión, los títulos de deuda o certificados de participación de fideicomisos financieros o de otros vehículos de inversión colectiva y, en general, **cualquier valor** o contrato de inversión o derechos de crédito homogéneos y fungibles, **emitidos o agrupados en serie y negociables en igual forma y con efectos similares a los títulos valores; que por su configuración y régimen de transmisión sean susceptibles de tráfico generalizado e impersonal en los mercados financieros.** Asimismo, quedan comprendidos dentro de este concepto, los contratos de futuros, los contratos de opcio-

40 GONZALEZ ROSSI, Alejandro, “Nuevamente sobre las Stablecoins”, en Revista la ley del 21/03/21, tomo 2022 B.

41 GONZALEZ ROSSI, Alejandro, “Nuevamente sobre las Stablecoins”, en Revista la ley del 21/03/21, tomo 2022 B

42 “Por ello reitero que para las stable coins colateralizadas, por ejemplo, en dólares estadounidenses, podrían ser de aplicación los arts. 765 y ss. del Cód. Civ. y Com., mientras que a las otras se les aplicaría el art. 750 del mismo cuerpo legal (tanto a las stable coins colateralizadas en otros activos como a las no colateralizadas). Similar esquema sería aplicable a los asset tokens, que como tales son representativos de activos que no son moneda fiduciaria, aun cuando se eva lúan muchas veces en su referencia, y que vimos cómo usualmente se los denomina —erróneamente en mi opinión— stable coins, dado que esta última definición para ellos conlleva una confusión que no favorece a la claridad que debería tener el tema. GONZALEZ ROSSI, Alejandro, “Nuevamente sobre las Stablecoins”, en Revista la ley del 21/03/21, tomo 2022 B

nes y los contratos de derivados en general que se registren conforme la reglamentación de la Comisión Nacional de Valores, y los cheques de pago diferido, certificados de depósitos de plazo fijo admisibles, facturas de crédito, certificados de depósito y warrants, pagarés, letras de cambio, letras hipotecarias y todos aquellos títulos susceptibles de negociación secundaria en mercados.”

“La Comisión Nacional de Valores (“CNV”) se ha expedido respecto a los criptoactivos en un informe en el que estableció que las ofertas iniciales de monedas virtuales o tokens [denominadas “ICO”] podrían ser consideradas, según el caso, como de valores negociables, y, por lo tanto, estar sujetas al régimen de oferta pública establecido por la CNV, lo que implica que el emisor deba cumplir con determinados requisitos informativos y financieros, reflejado en mayores costos. Es decir, la CNV adoptó un criterio casuístico que deja abierta la puerta para su intervención como autoridad de aplicación si las circunstancias así lo exigieren”<sup>43</sup>

Así, aunque no podríamos decir que como naturaleza jurídica es un título valor específicamente las criptomonedas puras (o paymentokens), si podríamos decir que por su características, podría ser comprendido en la misma regulación.

El nuevo Código es claro en cuanto a la libertad de creación de títulos valores, pero también es claro que según el mismo Art 1820 .. “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...”; en este caso no quedan dudas que corresponde su regulación a la Comisión Nacional de Valores. “se ha sostenido –con razón– que ciertos tokens, aquellos llamados security tokens, a juicio de la CNV, podrían ser considerados valores negociables con oferta pública, sujetos a autorización previa por parte del regulador bursátil, al igual que la utilización de ciertos criptoactivos como activo subyacente para determinar el precio de un producto financiero, o la compra o venta de criptomonedas a un precio predeterminado y en una fecha futura, podrían ser considerados un contrato derivado o un contrato de futuros, respectivamente. Es muy importante señalar que el encuadramiento de un token como valor negociable con oferta pública lo somete al régimen imperativo de la oferta pública, y que cualquier ofrecimiento en infracción a dicho régimen, habilita a la CNV a iniciar una acción penal en los términos del Art. 310 del Código Penal, que dispone: “Art. 310.- Será reprimido con prisión de uno (1) a cuatro (4) años, multa de dos (2) a ocho (8) veces el valor de las operaciones realizadas e inhabilitación especial hasta seis (6) años, el que por cuenta propia o ajena, directa o indirectamente, realizare actividades de intermediación financiera, bajo cualquiera de sus modalidades, sin contar con autorización emitida por la autoridad de supervisión competente. En igual pena incurrirá quien capture ahorros del público en el mercado de valores o prestare servicios de intermediación para la adquisición de valores negociables, cuando no contare con la correspondiente autorización emitida por la autoridad competente.”<sup>44</sup>

### III. CONCLUSIÓN

Nos encontramos aquí en una encrucijada, porque estos criptoactivos, tienen una característica muy especial.

43 FUNES, María Victoria, FERA, Cristian Mario, FAITA, Emir, “A propósito del proyecto para regular el ecosistema cripto en Argentina”, en Revista del Derecho Comercial y de las Obligaciones, N°309 año 2021, Ed Abeledo Perrot

44 HEREDIA QUERRO, Sebastián, “Smarts Contract - Qué son, para que sirven y para que no servirán”, IJ EDITORES, 2020, Pág 280

Podríamos pensar como lo hace en ese gran trabajo Favier Dubois que es una moneda que no es dinero, que no tiene curso legal, pero nos falta una característica propia del dinero y es la de ser una cosa mueble. Entiendo a Dubois que busca llevar esto hacia el lado de las obligaciones dinerarias. Por eso para él “la adquisición de un inmueble pagando con criptomonedas no será una permuta, ni menos una cesión de derechos, sino lisa y llanamente una compraventa”

Pero también es cierto que, el principal argumento para darle valor de moneda es su funcionalidad como tal, pero actualmente no se está utilizando las criptomonedas para el pago de bienes y servicios, en realidad son una rara excepción, las comisiones son altas para adquirir bienes de poco valor, hay mucha demora en la confirmación de la transacción. A mi modo de ver son en realidad adquiridas más como una inversión, es más, muchos quieren beneficiarse de sus grandes oscilaciones (por eso por ej dentro de las pocas normas que la regulan, está gravado con ganancias la venta de criptoactivos, ( art. 2º inc. 4º del de la ley 27.430 de Impuesto a las Ganancias), otros lo utilizan para trasladar sus bienes de un país a otro sin tantas restricciones. Algunos para resguardar sus inversiones de los acreedores, porque “en su actual configuración, constituyen una propiedad que puede mantenerse de titularidad anónima, inembargable e inejecutable si no media la voluntad en contrario del deudor. En efecto, los usuarios no se ven identificados por su nombre, como ocurre en los sistemas tradicionales de intercambio de valores, sino que se identifican anónimamente por sus claves públicas o direcciones, las que pueden crear libremente en la cantidad que gusten.... existe la imposibilidad absoluta de transferir los fondos sin la clave privada del titular y si el titular no transfiere las criptomonedas, no puede ser obligado compulsivamente a ello, por lo que termina siendo una especie de obligación de hacer del deudor”.<sup>45</sup> Y en esto es muy importante lo que tiene como consecuencia y que Dubois menciona en su trabajo “deriva la posibilidad de que los contratos por los cuales un bien susceptible de ejecución forzada o de incautación sale del patrimonio del deudor, a cambio del ingreso de criptomonedas como contraprestación, puedan ser atacados por los acreedores, cónyuges y herederos por la vía de las acciones civiles y concursales que tienden a resguardarlos de los actos perjudiciales del deudor.”<sup>46</sup>

Entiendo que muchas veces se utilicen ciertos bienes para resguardar los ahorros como títulos de la deuda pública, diamantes, oro, etc. Es más recuerdo una vez que utilicé la compra de oro para ahorrar, tenía barritas de 10grs, 5 grs, 50 grs, pero el problema fue cuando quise transformar ese oro en dinero, no me fue tan fácil conseguir el intercambio de ellos. Con el dólar más allá de ser una moneda de curso legal en otro país, hay en nuestro país una situación especial, porque es realmente medida de valor de otros objetos, más en materia inmobiliaria. Los inmuebles están cotizados generalmente en dólares y no en pesos, mal que nos pese a los argentinos, es una realidad. El dólar en nuestro país circula como moneda de cambio. En los supermercados se ve el cartel a cuanto te lo aceptan, y se le podría pagar al naranjita en dólares que no tiene problema, y esto no pasa en otros países. Esta, por lo menos actualmente no es la situación de la criptomoneda, si bien su fin puede ser ese, no es la realidad que estoy palpando. Estos puede tener mucho futuro, y más si es un estado el que los emite. Pero también puede como cualquier tecnología quedar rápidamente obsoleta y pasar a valer nada, sin nadie

---

45 FAVIER DUBOIS, Eduardo M. “Criptomonedas, patrimonio y derechos de los acreedores. Sobre la ineficacia de ciertas operaciones con activos posmodernos” Publicado en: LA LEY 02/11/2021, - LA LEY2021-F, 534 - Cita: TR LALEY AR/DOC/3092/2021

46 FAVIER DUBOIS, Eduardo M. “Criptomonedas, patrimonio y derechos de los acreedores. Sobre la ineficacia de ciertas operaciones con activos posmodernos” Publicado en: LA LEY 02/11/2021, - LA LEY2021-F, 534 - Cita: TR LALEY AR/DOC/3092/2021



al que esto importe. Por ej el BITCOIN que fue la primer moneda, es la más conocida, actualmente se la tiende a ver como con un sistema muy rudimentario y anacrónico en comparación a otras nuevas criptomonedas, por ejemplo por la barbaridad de consumo eléctrico que produce para todo el sistema de validación. Y en esto al no haber un poder político que respalde y que esté interesado en su estabilidad, hace que quede libremente atado al poder del mercado, y lo que ayer no valía prácticamente nada, hoy vale mucho, mañana valga nuevamente nada. Recuerdo que mi padre, un gran coleccionista, que empezó de niño con estampillas, a lo largo de su vida armó muchas colecciones de cosas inimaginables, pero recuerdo una en particular, su colección de tarjetas de teléfono, en un momento había un montón de ellas, y entonces empezó a juntar las que la gente dejaba tirada luego de su uso (eran descartables, eran prácticamente basura), empezó a clasificarlas por país, por motivos, colores, etc, cada vez que alguien viajaba le traía tarjetas, luego se empezaron a dejar de usar con la masiva venta de celulares, y esa colección pasó a valer mucho, había mucha gente interesada, se había puesto de moda, en fin varias razones y mi padre vendió esa colección y se fue de vacaciones. Hoy en día esa colección no vale prácticamente nada, nadie está interesado, poca gente las colecciona, vuelven a ser basura. Quizas en 50 años tengan un valor histórico, no lo se. No sabemos el futuro del bitcoin, pero veo que no es lo mismo que el dinero. Veo que en si es una apuesta a futuro, un activo, un recurso utilizado para colocar ahorros que me puedan generar ganancias. Si en momento se habló de la fiebre del oro, hoy podemos hablar de la fiebre de las criptomonedas. Le pregunté a un ingeniero electrónico, dicen que se van a producir 21.000.000 de bitcoin en 140 años y luego no se producirán más, pero quien validará las operaciones sin recompensa en ese entonces, o de dentro de unos años cuando minar sea muy caro en relación a la recompensa, y no me dieron una respuesta para eso. Cuidado que no se entienda que me parece sumamente provechosa esta tecnología de seguridad, poder tener títulos valores virtuales con tanta seguridad, es un gran avance, hay que aprovecharla, seguir adelante, pero necesitamos allí de una regulación, para que no sea la ley de la selva, para que no se aprovechen de ahorristas desprevenidos. Así como hay toda una regulación para que el sistema financiero capte nuestros ahorros, y quedar protegidos, también en este sector debería haberlo.<sup>47</sup>

Descarto por evidente que se trate de una cosa material, y no pierdo el tiempo en atacar esta hipótesis porque nadie en doctrina sostiene esta postura, a lo sumo como vimos quienes hablan de que existe un derecho real, no van en camino de argumentar que hay una cosa, sino en la facultad de disponer de ese bien.

Por lo tanto entiendo al no ser dinero, y no ser una cosa, se trata de un derecho, un derecho subjetivo patrimonial, no dudo de que podríamos hablar en forma genérica de la propiedad ( como cuando hablamos de la propiedad de un derecho intelectual), en este caso de estar anotado en ese libro virtual (lo que en verdad son estas criptomonedas), de la que dispongo trasladar esta anotación hacia otros gracias a mis claves, y esto que tiene un valor pecuario, no dudo se trata de un derecho subjetivo patrimonial. Pero

---

47 Actualmente hay muy pocas normas establecidas, que la doctrina dice son neutras no están en favor ni en contra de la existencia de los criptoactivos. Hay un proyecto de ley en estudio, pero que ha sido blanco de muchas críticas, y parece que va a perder estado parlamentario. "Los criptoactivos (1) no se encuentran regulados por un único plexo normativo en la Argentina, sino que se encuentran receptados de manera dispersa por varias normas de distintos organismos, tales como la Unidad de Información financiera ("UIF"), el Banco Central de la República Argentina (el "BCRA") y la Administración Federal de Ingresos Públicos ("AFIP") .... El 11 de noviembre de 2020, la diputada nacional por el Frente de Todos María Lilita Schwindt presentó ante la Cámara de Diputados un Proyecto de Ley a fin de establecer un marco regulatorio integral aplicable a las transacciones con criptoactivos (el "Proyecto")." FUNES, María Victoria, FERA, Cristian Mario, FAITA, Emir, "A propósito del proyecto para regular el ecosistema cripto en Argentina", en Revista del Derecho Comercial y de las Obligaciones, N°309 año 2021, Ed Abeledo Perrot



como derecho que tengo, para transmitirlo, no habiendo una regulación específica, debo hacerlo a través del contrato de cesión de derechos, este contrato regulado actualmente en el Código Civil y Comercial como género, de distintos tipos de cesiones en particular (como la cesión de créditos) y más allá del mecanismo que necesite de cierto procedimiento para su oposición a terceros, como todo contrato de cesión de derechos produce la transmisión del derecho desde el momento mismo del contrato.

ARTÍCULO 1614.- Definición. Hay contrato de cesión cuando una de las partes transfiere a la otra un derecho. Se aplican a la cesión de derechos las reglas de la compraventa, de la permuta o de la donación, según que se haya realizado con la contraprestación de un precio en dinero, de la transmisión de la propiedad de un bien, o sin contraprestación, respectivamente, en tanto no estén modificadas por las de este Capítulo.

O sea en el caso que la transferencia de mi derecho como titular de esas criptomonedas se haga por un inmueble, será cesión de derechos permuta, , porque luego de las reglas del contrato de cesión de derecho, se aplican las reglas del contrato de permuta. También se aplican las reglas de las obligaciones de dar bienes que no son cosas, establecidas en el Art 764 del CCCN.

Sin embargo es necesario recalcar la necesidad pronta de una regulación para esta realidad negocial, cuya orfandad solo desprotege a los débiles. Las reglas que tenemos que aplicar deben estirarse para abarcar los supuestos de una manera que no siempre son suficientes.





---

**SECCIÓN DE**  
**PRACTICA NOTARIAL**  
*(modelos de escrituras)*

---



# DONACIÓN CON CLAUSULA DE REVERSIÓN

---

Por Esc Augusto PICCON

---

## **CLAUSULA DE REVERSIÓN SIMPLE**

El señor Arturo LONTON divorciado, que tiene muchos inmuebles, tiene uno en particular donde podría ponerse una cancha de fútbol. Él quiere regalarle esta propiedad a su hijo mayor (ex jugador de fútbol), que ha pasado momentos difíciles (no puede tener hijos, quedó viudo recientemente y perdió su trabajo). También quiere que este inmueble no sea tenido en cuenta luego en la división de bienes de la herencia. Y por último, ya que desea tantas cosas este compareciente, es su voluntad, por entender que este beneficio es tan solo para su hijo, que desea que para el caso de que fallezca antes que él, dicho inmueble vuelva a ser de su propiedad. Redacte la escritura imaginando los datos faltantes.

**ESCRITURA NUMERO ....** - En la ciudad de Alta Gracia, Pedanía del mismo nombre, Departamento Santa María, Provincia de Córdoba, República Argentina, a los .....; ante mí: Augusto Luis PICCON, Escribano Titular del Registro Número ....., comparecen: A, y B, personas de mi conocimiento doy fe.- Y el señor A expresa: que **DONA** a favor de su hijo B el siguiente inmueble: xxxxxxxx.- **LE CORRESPONDE:** xxxxxx Del **CERTIFICADO N°....**, expedido a mi solicitud por el Registro General de Propiedades con fecha ....., se desprende que el dominio consta en la inscripción citada, no existe inhibición ni gravámenes. El inmueble con Base Imponible de \$156877 se encuentra empadronado en la Dirección General de Rentas como Cuenta N°....., Nomenclatura catastral ....., el que no reconoce deuda en dicha repartición. Del certificado Catastral Código N°... de fecha ... no surgen observaciones, afectaciones, ni diferencias con la descripción en título. Del resto de los informes administrativos surge que no hay deuda alguna. Continúa expresando el donante: Que le transfiere al donatario, el dominio del inmueble relacionado, con todos los derechos inherentes, incluso el de posesión a la vez que se obliga por saneamiento. También manifiesta el señor A que es su voluntad que se impute esta donación a la porción disponible de su herencia, y por lo tanto excluirla de la acción de colación de los restantes herederos legitimarios<sup>1</sup>. A su vez también manifiesta que esta donación se realiza con clausula de REVERSIÓN, por lo tanto Seguidamente el señor B expresa:

---

<sup>1</sup> "Había una discusión en doctrina acerca de las donaciones hechas a herederos forzosos, en relación a si se las podía imputar a la porción disponible, que partía de un conflicto entre ciertas normas del Código de Velez, Según el 3476 CC "Toda donación entre vivos hecha a heredero forzoso que concurre a la sucesión legítima del donante, sólo importa una anticipación de su porción hereditaria". Por su parte el art 1805CC daba la posibilidad de imputarla a la porción disponible, cuando en la donación de padres a hijos establecía que "Cuando no se expresare a que cuenta debe imputarse la donación, entiéndase que es hecho como un adelanto de la legítima", o sea a contrario sensu podíamos establecer la imputación a la porción disponible. Sin embargo esto se contraponía con lo que establecía el art 3484CC, que imponía solo la posibilidad de dispensa de la colación por manda testamentaria y hasta la porción disponible y el art 3524CC que prohibía cláusula de mejora en la partición por donación.

Actualmente 2385CCC permite cláusula de mejora o de dispensa de colación en la donación o en el testamento. Con lo que a mi modo de ver queda entonces definitivamente salvada la situación. No hay otro precepto que se le oponga". De mi trabajo para la jornada Cordobesa 2015

Que **ACEPTA** la donación que se hace en los términos consignados precedentemente encontrándose en posesión del inmueble descrito, por tradición que se le efectuara con anterioridad al presente acto. Ambas partes manifiestan que el inmueble objeto de la presente se encuentra baldío<sup>2</sup>. Se agrega a la presente copia del certificado catastral y del cedulón de rentas donde surge también dicho estado. Agrego constancia de los CUIT antes referenciados Leo a los comparecientes quienes firman de conformidad todo por ante mí que doy fe.-

**ESCRITURA NUMERO ....-** En la ciudad de Alta Gracia, Pedanía del mismo nombre, Departamento Santa María, Provincia de Córdoba, República Argentina, a los .....; ante mí: Augusto Luis PICCON, Escribano Titular del Registro Número ....., comparecen: por una parte el señor A, y por otra parte los señores B y C, personas de mi conocimiento doy fe.- Y el señor A expresa: que **DONA** a favor de sus hijos B y C el siguiente inmueble: xxxxxxxx.- **LE CORRESPONDE:** xxxxxx Del **CERTIFICADO N°....**, expedido a mi solicitud por el Registro General de Propiedades con fecha ....., se desprende que el dominio consta en la inscripción citada, no existe inhibición ni gravámenes. El inmueble con Base Imponible de \$..... se encuentra empadronado en la Dirección General de Rentas como Cuenta N°....., Nomenclatura catastral ....., el que no reconoce deuda en dicha repartición. Del certificado Catastral Código N°... de fecha ... no surgen observaciones, afectaciones, ni diferencias con la descripción de su título. Del resto de los informes administrativos surge que no hay deuda alguna. Continúa expresando el donante: Que en virtud de esta donación a favor de B y C y les transfiere a los donatarios, el dominio del inmueble relacionado, con todos los derechos inherentes, incluso el de posesión a la vez que se obliga por saneamiento. También manifiesta el señor A que efectúa esta donación con la cláusula de REVERSIÓN, y por lo tanto establece que para el caso de que ambos donatarios falleciesen antes que el donante, el inmueble retornará a ser de su propiedad, estableciendo expresamente que esta condición resolutoria establecida tiene efecto retroactivo al momento mismo de esta donación.<sup>3</sup> Seguidamente los señores B y C expresan : Que **ACEPTAN** la donación que se les en los términos consignados precedentemente, y especialmente a clausula de reversión establecida. Ambas partes manifiestan que el inmueble objeto de la presente se encuentra baldío<sup>4</sup>. Se agrega a la presente copia del certificado catastral y del cedulón de rentas donde surge también dicho estado. Agrego constancia de los CUIT antes referenciados Leo a los comparecientes quienes firman de conformidad todo por ante mí que doy fe.-

2 "El nuevo código establece, con sano criterio claridad, que el valor del bien donado debe computarse, en relación al estado que tenía el mismo al momento de la donación (reiterando el mismo precepto en relación a las normas de colación 2385 como en cuanto a la legítima 2445), lo cual es lógico puesto que no debe incluirse las mejoras que haya realizado el donatario, que incrementan su valor, pues ello sería injusto". De mi trabajo para la jornada Cordobesa 2015

3 "Había una discusión en doctrina acerca de las donaciones hechas a herederos forzosos, en relación a si se las podía imputar a la porción disponible, que partía de un conflicto entre ciertas normas del Código de Velez, Según el 3476 CC "Toda donación entre vivos hecha a heredero forzoso que concurre a la sucesión legítima del donante, sólo importa una anticipación de su porción hereditaria". Por su parte el art 1805CC daba la posibilidad de imputarla a la porción disponible, cuando en la donación de padres a hijos establecía que "Cuando no se expresare a que cuenta debe imputarse la donación, entiéndase que es hecho como un adelanto de la legítima", o sea a contrario sensu podíamos establecer la imputación a la porción disponible. Sin embargo esto se contraponía con lo que establecía el art 3484CC, que imponía solo la posibilidad de dispensa de la colación por manda testamentaria y hasta la porción disponible y el art 3524CC que prohibía cláusula de mejora en la partición por donación. Actualmente 2385CCC permite cláusula de mejora o de dispensa de colación en la donación o en el testamento. Con lo que a mi modo de ver queda entonces definitivamente salvada la situación. No hay otro precepto que se le oponga". De mi trabajo para la jornada Cordobesa 2015

4 "El nuevo código establece, con sano criterio claridad, que el valor del bien donado debe computarse, en relación al estado que tenía el mismo al momento de la donación (reiterando el mismo precepto en relación a las normas de colación 2385 como en cuanto a la legítima 2445), lo cual es lógico puesto que no debe incluirse las mejoras que haya realizado el donatario, que incrementan su valor, pues ello sería injusto. De mi trabajo para la jornada Cordobesa 2015

### **CLAUSULA DE REVERSIÓN CONJUNTIVA**

El señor Arturo LONTON divorciado, tiene un inmueble en el que sus dos hijos, están desarrollando la tarea de mecánicos, es su voluntad pasarles la propiedad de este inmueble sin recibir compensación alguna, pero también entiende que este beneficio solo es concesso para sus hijos, para el caso de que fallezcan antes que él desea que el inmueble vuelva a ser de su propiedad. Redacte la escritura imaginando los datos faltantes.

**ESCRITURA NUMERO ....**- En la ciudad de Alta Gracia, Pedanía del mismo nombre, Departamento Santa María, Provincia de Córdoba, República Argentina, a los .....; ante mí: Augusto Luis PICCON, Escribano Titular del Registro Número ....., comparecen: por una parte el señor A, y por otra parte los señores B y C, personas de mi conocimiento doy fe.- Y el señor A expresa: que **DONA** a favor de sus hijos B y C el siguiente inmueble: xxxxxxxx.- **LE CORRESPONDE:** xxxxxx Del **CERTIFICADO N°.....**, expedido a mi solicitud por el Registro General de Propiedades con fecha ....., se desprende que el dominio consta en la inscripción citada, no existe inhibición ni gravámenes. El inmueble con Base Imponible de \$..... se encuentra empadronado en la Dirección General de Rentas como Cuenta N°....., Nomenclatura catastral ....., el que no reconoce deuda en dicha repartición. Del certificado Catastral Código N°... de fecha ... no surgen observaciones, afectaciones, ni diferencias con la descripción de su título. Del resto de los informes administrativos surge que no hay deuda alguna. Continúa expresando el donante: Que en virtud de esta donación a favor de B y C y les transfiere a los donatarios, el dominio del inmueble relacionado, con todos los derechos inherentes, incluso el de posesión a la vez que se obliga por saneamiento. También manifiesta el señor A que efectúa esta donación con la cláusula de REVERSIÓN, y por lo tanto establece que para el caso de que ambos donatarios falleciesen antes que el donante, el inmueble retornará a ser de su propiedad, estableciendo expresamente que esta condición resolutoria establecida tiene efecto retroactivo al momento mismo de esta donación.<sup>5</sup> Seguidamente los señores B y C expresan : Que **ACEPTAN** la donación que se les en los términos consignados precedentemente, y especialmente a clausula de reversión establecida. Ambas partes manifiestan que el inmueble objeto de la presente se encuentra baldío<sup>6</sup>. Se agrega a la presente copia del certificado catastral y del cedulón de rentas donde surge también dicho estado. Agrego constancia de los CUIT antes referenciados Leo a los comparecientes quienes firman de conformidad todo por ante mí que doy fe.-

---

5 "Había una discusión en doctrina acerca de las donaciones hechas a herederos forzosos, en relación a si se las podía imputar a la porción disponible, que partía de un conflicto entre ciertas normas del Código de Velez, Según el 3476 CC "Toda donación entre vivos hecha a heredero forzoso que concurre a la sucesión legítima del donante, sólo importa una anticipación de su porción hereditaria". Por su parte el art 1805CC daba la posibilidad de imputarla a la porción disponible, cuando en la donación de padres a hijos establecía que "Cuando no se expresare a que cuenta debe imputarse la donación, entiéndase que es hecho como un adelanto de la legítima", o sea a contrario sensu podíamos establecer la imputación a la porción disponible. Sin embargo esto se contraponía con lo que establecía el art 3484CC, que imponía solo la posibilidad de dispensa de la colación por manda testamentaria y hasta la porción disponible y el art 3524CC que prohibía cláusula de mejora en la partición por donación. Actualmente 2385CCC permite cláusula de mejora o de dispensa de colación en la donación o en el testamento. Con lo que a mi modo de ver queda entonces definitivamente salvada la situación. No hay otro precepto que se le oponga". De mi trabajo para la jornada Cordobesa 2015

6 "El nuevo código establece, con sano criterio claridad, que el valor del bien donado debe computarse, en relación al estado que tenía el mismo al momento de la donación (reiterando el mismo precepto en relación a las normas de colación 2385 como en cuanto a la legítima 2445), lo cual es lógico puesto que no debe incluirse las mejoras que haya realizado el donatario, que incrementan su valor, pues ello sería injusto. De mi trabajo para la jornada Cordobesa 2015

# CESIÓN DE HERENCIA

---

Por Esc Emery MUÑOZ

---

## CESIÓN DE HERENCIA GRATUITA CON INCLUSIONES Y EXCLUSIONES

**ESCRITURA NUMERO** \_\_\_\_\_ : En la ciudad de Córdoba, Capital de la Provincia del mismo nombre, República Argentina, a.....días del mes de.....de dos mil....., ante mí,....., Escribano Público, titular del registro notarial numero....., COMPARECEN por una parte, la señora **Martina SEGUI**, argentina, nacida el..... de.....del año....., Documento Nacional de Identidad N°....., quien manifiesta estar casado en primeras nupcias con el señor Roberto Galan, y tener domicilio en calle....., barrio.....de esta Ciudad; y por la otra, el señor **Pablo SEGUI**, argentino, nacido el.....de.....del año....., Documento Nacional de Identidad N°....., quien manifiesta ser soltero, y tener domicilio en calle....., Baja.....de esta ciudad, personas de mi conocimiento, en los términos del Artículo 306, inciso b) del Código Civil y Comercial de la Nación, doy fe. Así como ambos comparecientes intervienen por sí, la señora Martina Segui lo hace además en su carácter de universal heredera declarada, junto a otros, de su extinta madre, señor Antonio Segui, DNI N°....., fallecido el....de.....del año....., según así consta en auto interlocutorio N°....., de fecha.....de.....del año 2021, resuelto en autos caratulados: "Segui, Antonio - declaratoria de herederos", expediente N°....., por el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de.....Nominación de esta Ciudad, secretaria letrada Dra....., cuya copia del precitado instrumento, debidamente certificada, incorporo al protocolo, formando parte de la presente, conste. Y la señora Martina Segui, en el carácter invocado y acreditado en que concurre, **DICE** que por el presente acto jurídico **CEDE Y TRANFIERE GRATUITAMENTE** a favor de su hermano, señor Pablo Segui, la totalidad de la herencia, que tiene, le corresponde o le pudiera corresponder, como heredera de su extinto padre, comprensivo de lo acrecido con anterioridad a la presente por causa desconocida como lo acrecido con posterioridad por cualquier causa, quedando expresamente excluidos como objeto de la presente la serie de pinturas titulada "La realidad" que se encuentran actualmente expuestas en el museo del Prado en España. En tal virtud, subroga al cesionario en todos los derechos, acciones y obligaciones que le corresponda, y la faculta para que se coloque en su mismo lugar, grado y prelación y ejercite las acciones que resulten menester, declarando bajo fe de juramento en este mismo acto: a) Que no se encuentra inhibida, ni restringida su capacidad para efectuar esta cesión; b) Que se responsabiliza de la legitimidad de los derechos y acciones cedidos; c) Que conserva en plenitud la libre disponibilidad de los mismos por no haberlos cedido con anterioridad. Por su parte el señor Pablo Segui, **DICE** que está conforme y **ACEPTA** la presente cesión que se hace a su favor en los citados términos, y que toma a su exclusivo cargo y bajo su responsabilidad, la incorporación de la presente escritura al expediente sucesorio, declarando que ha sido debidamente informado y asesorado por el escribano interviniente sobre los efectos de dicha presentación y las consecuencias de su incumplimiento. **PRESENTE** desde el inicio



el señor Roberto Galan, argentino, nacido el ...de....del año....., Documento Nacional de Identidad N°....., quien manifiesta ser cónyuge de la cedente y tener igual domicilio que esta, persona de mi conocimiento, en los términos del Artículo 306, inciso b) del Código Civil y Comercial de la Nación, doy fe, **DICE** que presta el **ASENTIMIENTO CONYUGAL** prescripto según legislación vigente, con respecto a la cesión que acaban de efectuar la misma atento a encontrarse dentro del acervo hereditario el inmueble donde se encontraba conformada la vivienda familiar, firmando en prueba de ello la presente. Finalmente los comparecientes, declaran bajo fe de juramento, no revestir ninguna el carácter de personas expuestas políticamente, en los términos de la ley 25.246, y posteriores resoluciones vigentes de la unidad de información financiera, habiendo leído el listado integral relacionado en la misma. **Y yo escribano autorizante dejo constancia** que la presente actuación se realiza dentro del marco normativo de emergencia vigente (DNU 297/2020) y sus posteriores DNU Y DA, complementarios, dando cumplimiento a resoluciones vigentes. **LEÍDA** que le es a los comparecientes la presente escritura, la firman de conformidad, todo por ante mí de lo que Doy Fe.

### **CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS SOBRE BIEN DETERMINADO**

**ESCRITURA NUMERO** \_\_\_\_\_: En la ciudad de Córdoba, Capital de la Provincia del mismo nombre, República Argentina, a.....días del mes de.....de dos mil....., ante mí,....., Escribano Público, titular del registro notarial numero....., **COMPARECEN por una parte**, el señor **Augusto MONTENEGRO**, argentino, nacido el.....de.....del año....., Documento Nacional de Identidad N° ..... , quien manifiesta estar casado en primeras nupcias con la señora..... y tener domicilio en calle....., barrio.....de esta Ciudad y por la otra, el señor **Francisco MONTENEGRO**, argentino, nacido el.....de.....del año....., Documento Nacional de Identidad N°....., quien manifiesta ser soltero, y tener domicilio en calle....., barrio.....de esta Ciudad, personas de mi conocimiento, en los términos del Artículo 306, inciso b) del Código Civil y Comercial de la Nación, doy fe. Así como ambos comparecientes intervienen por si, el primero lo hace además en su carácter de universal heredero de sus extintos padres, señora Mónica Rodríguez, y Claudio Montenegro. fallecidos el día...y.....del mes de.....del año.....respectivamente, según lo acredita con la siguiente documentación: **1)** Partida de defunción de la señora Mónica Rodríguez, inscripta en el Registro de estado Civil y Capacidad de las personas de la Ciudad de Córdoba, en acta N°....., tomo..., serie..., año....., en fecha 10 de abril de 2017; **2)** Partida de defunción del señor Claudio Montenegro, inscripta en el Registro de estado Civil y Capacidad de las personas de la Ciudad de Córdoba, en acta N°....., tomo..., serie..., año....., en fecha 10 de abril de 2017; y **3)** Libreta de Familia, de la señora Mónica Rodríguez y del señor Claudio Montenegro, donde consta el matrimonio entre ambos, inscripto en el Registro de estado Civil y capacidad de las personas de la de la Ciudad de Córdoba, en acta N°....., tomo..., folio....., en fecha...de.....de.....; y el nacimiento de su hijo, Augusto Montenegro, inscripto en acta N°....., tomo....., serie....., folio....., año....., de donde surge el vínculo invocado, cuyos originales tengo a la vista y cuyas copias, debidamente certificadas incorporo al protocolo formando parte de la presente, conste. Y el señor Augusto Montenegro en el carácter invocado y acreditado en que concurre, DICE que por el presente acto jurídico CEDEN Y TRANFIEREN GRATUITAMENTE a favor del otro compareciente, señor Francisco Montenegro, todos los derechos hereditarios que tiene, le corresponden o le pudieran corresponder, como heredero de sus extin-

tos padres, sobre el siguiente inmueble parte del acervo hereditario a saber: **UN LOTE DE TERRENO** ubicado en Barrio Jardín, del Municipio de esta ciudad de Córdoba, el que se designa como **LOTE VEINTIDOS** de la **MANZANA CIENTO DIEZ**, y mide: diez metros de frente, por veinticinco metros de fondo o sean **DOSCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS**, lindando: al Norte, con el lote diecinueve, al Sur, con calle Sesenta y tres, al Este con el lote veintiuno y al Oeste con el lote veintitrés. **LE CORRESPONDIERON** a los hoy causantes, señora Mónica Rodríguez y Claudio Montenegro, el inmueble descrito por compra que, estando ambos casados en primeras nupcias, realizarán a la señora....., soltera mediante escritura N°....., de fecha...de.....del año...., autorizada por la escribana pública....., por entonces titular del registro notarial N°....., con asiento en esta ciudad, de cuyas actuaciones se tomó razón en el Registro General de la Provincia, con relación a la matrícula N°....., Departamento Capital (11). Todo ello según así resulta de los antecedentes que he tenido a la vista para este acto y de donde surge una mayor correlación. **Del certificado registral N° 12354/2022**, expedido a mí solicitud por el Registro General de la Provincia con vigencia a partir de la fecha 1 de junio del corriente año, se acredita que el condominio consta como se expresa libre de gravámenes, cargas reales, y que a nombre del disponente y causantes no aparecen inhibición, todo por el término de ley. Del informe expedido por la **Dirección General de Rentas** surge que la propiedad descrita figura empadronada bajo el número de cuenta: 1101-....., nomenclatura catastral: Circunscripción 01, Sección 13, Manzana ....., Parcela....., y una base imponible para el año en curso de \$.....- **CONTINÚA MANIFESTANDO** el señor Augusto Montenegro que se responsabiliza de la legitimidad de los derechos y acciones cedidos; y que conserva en plenitud la libre disponibilidad de los mismos por no haberlos cedido con anterioridad, declarando expresamente bajo los efectos de la legislación vigente que la presente cesión quedara definitivamente convalidada en cabeza del señor Francisco Montenegro y plenamente eficaz con todos sus efectos una vez que el bien le sea atribuido ya sea judicial o extrajudicialmente, a cuyos efectos otorga **PODER IRREVOCABLE**, en los términos del art. 380, inc. c) del Código Civil y Comercial de la Nación, con valor aun para después de su muerte, con los alcances del inc. b) del precitado artículo, y por el término de cinco 5 años a contar desde el día de la fecha, luego del cual subsistirá como poder puro y simple, a favor del aquí compareciente, señor Francisco Montenegro, con renuncia expresa a la facultad de revocarlo, para que en sus nombre y representación, con especial referencia a los antecedentes precitados, realice los siguientes actos a saber: a) **GESTIONES ADMINISTRATIVAS**: Gestione, ante las reparticiones públicas o privadas, autoridades nacionales, provinciales o municipales y sus dependencias y reparticiones en general, empresas prestatarias de servicios públicos, Dirección General de Rentas o Recaudaciones Fiscales, AFIP, Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES), Registro General de la Propiedad Inmueble etc., con facultad para presentar escritos, títulos y documentos de toda índole. b) **GESTIONES ESCRITURARIAS**: suscriba los instrumentos públicos o privados, judiciales o extrajudiciales que resulten menester a los fines de obtener la adjudicación judicial o extrajudicial del precitado inmueble a su nombre ya sea exclusiva o en condominio con demás herederos o de sus sucesores singulares o universales, o inclusive consigo mismo, como todo instrumento público y privado que resulte menester a fin de lograr su inscripción definitiva ante el Registro General de la Provincia. A tales efectos y fines el apoderado queda investido de las **facultades legales y necesarias** que determinen la naturaleza y objeto del presente poder y además la **faculta expresamente** para que firme otros documentos que resulten necesarios, conforme la posesión oportunamente entregada al adquirente; desista a la poderdante de todos los derechos de propiedad, dominio y posesión civil que sobre lo descrito tenga y

le pudiera corresponder y se lo traspase al adquirente, y lo deje al mismo tiempo obligado por saneamiento conforme a derecho, constituya domicilios especiales, formule y firme declaraciones juradas (UIF), firme declaraciones y cualquier tipo de instrumentos públicos y privados de precalificación de antecedentes, abone impuestos, gastos y facturas, suscriba cancelación de vivienda, hipotecas, usufructos, servidumbre, y demás derechos reales, otorgue escrituras aclaratorias, rectificatorias, complementarias y cuanto documento público y privado sea menester a tales fines, y en fin para que realice cuantos actos fueran necesarios para el desempeño de su cometido. Por su parte el señor Francisco Montenegro **DICE** que está conforme y **ACEPTA** la presente cesión que se hace a su favor en los citados términos, que ha sido debidamente informado y asesorado por el escribano interviniente sobre los alcances y efectos condicionales del presente acto, y que de no cumplirse la misma deberá restituirse lo que se hubiese entregado con sus accesorios, solicitando finalmente al mismo inscriba la presente escritura en el Registro General de la Provincia para su toma de razón y correspondiente publicidad. No corresponde el asentimiento conyugal, por tratarse de derechos que revisten carácter propio del cedente, quien a los fines de cumplimentar con las disposiciones legales vigentes manifiesta que el inmueble objeto de la presente, no constituye su vivienda familiar, autorizando expresamente a su apoderado a declarar dichos extremos donde resulte menester. Finalmente los comparecientes, declaran bajo fe de juramento, no revestir ninguna el carácter de personas expuestas políticamente, en los términos de la ley 25.246, y posteriores resoluciones vigentes de la unidad de información financiera, habiendo leído el listado integral relacionado en la misma. **Y yo escribano autorizante dejo constancia:** que la presente actuación se realiza dentro del marco normativo de emergencia vigente (DNU 297/2020) y sus posteriores DNU Y DA, complementarios, dando cumplimiento a resoluciones vigentes. **LEIDA** que les es a los comparecientes la presente escritura, la firman de conformidad. Todo por ante mí de lo que doy fe.

# SERVIDUMBRE

---

Por **Esc Guillermo Casanegra**

---

## SERVIDUMBRE PERSONAL DE LUZ NATURAL

**ESCRITURA NÚMERO .....** . En la ciudad de Córdoba, departamento Capital, provincia de Córdoba, República Argentina, a ..... días del mes de ....., ante mí ....., escribano titular del Registro Notarial ....., COMPARECE A..... , B..... y C..... , conocidos por mí conforme lo prescrito por el artículo 306 inciso "b" del C.C.C.N. Y los Comparecientes expresan que INTERVIENEN A..... y B..... en nombre propio y en ejercicio de sus derechos, mientras que C..... lo hace en nombre y representación de ..... S.A., "CUIT .....", con domicilio en calle ..... de la ciudad de Córdoba, en su carácter de presidente del directorio, acreditando la existencia de la sociedad, el carácter invocado y contar con facultades suficientes para este acto con los originales de la siguiente documentación: a) Acta Constitutiva y Estatuto Social instrumentados en escritura número ..... autorizada por mí ..... , razón por la que se omite agregar copia al presente protocolo, inscriptos en el Registro Público de Comercio en el Protocolo de Contratos y Disoluciones con fecha ..... en relación a la matrícula número "..... -A"; b) Acta de Asamblea General Ordinaria del ..... en la que se eligió al actual directorio por tres ejercicios, inscripta en ..... ; c) Acta de Directorio de igual fecha que la anterior donde se distribuyen los cargos y se lo eligió como presidente del mismo; y d) Acta de Asamblea General Extraordinaria de fecha ..... que autoriza expresamente a la realización del presente acto; cuyas copias certificadas por mí agrego al presente protocolo, conste. Los señores A..... y B..... , manifiestan que son condóminos en partes iguales del siguiente inmueble ..... , en adelante denominado "fundo sirviente", LES CORRESPONDE ..... por .....; la que fuera inscripta en el Registro General de la Provincia en relación a la **MATRÍCULA NÚMERO \_\_\_\_ Capital (11)**, todo según título inscripto que tengo a la vista en este acto, conste. Del Certificado N°..... de fecha ....., expedido a mi solicitud por el Registro General de Propiedades con fecha ....., se desprende que el condominio del inmueble consta en la forma expresada libre de gravámenes, que no reconoce gravámenes o restricciones por igual término y no existen inhibiciones a nombre de los titulares por el término de ley. Del informe de rentas número ..... de fecha ..... surge que el inmueble se encuentra empadronado como cuenta ..... designación Catastral ..... Certificado Catastral código certificado ....., código de solicitud ....., expedido a mí solicitud por la Dirección General de Catastro con fecha ....., surge que no existen afectaciones, restricciones u observaciones. El señor C..... manifiesta que ..... S.A. es propietaria del siguiente inmueble ..... , en adelante denominado "fundo dominante", LE CORRESPONDE ..... por .....; la que fuera inscripta en el Registro General de la Provincia en relación a la **MATRÍCULA NÚMERO \_\_\_\_ Capital (11)**, todo según título inscripto que tengo a la vista en este acto, conste. Del Certificado N°..... de fecha ....., expedido a mi solicitud por el Registro General de Propiedades con fecha ....., se desprende que la propiedad horizontal del inmueble consta en la forma expresada libre de gravámenes, que no reconoce gravámenes o restricciones por igual término y no existen inhibiciones a nombre de la titular por el término de ley. Del informe de rentas

número ..... de fecha ..... surge que el inmueble se encuentra empadronado como cuenta ..... designación Catastral ..... Certificado Catastral código certificado ....., código de solicitud ....., expedido a mí solicitud por la Dirección General de Catastro con fecha ....., surge que no existen afectaciones, restricciones u observaciones. Y los señores A..... y B....., continúan manifestando que constituyen por el presente acto jurídico **SERVIDUMBRE PERSONAL DE LUZ NATURAL** a favor de ..... S.A. a fin de garantizar que el fundo dominante mantenga el acceso actual a la misma. A tal fin no se podrán realizar nuevas construcciones, plantaciones o forestaciones que superen los ciento cincuenta centímetros de altura en la mitad Oeste del fundo sirviente, es decir, en la fracción de terreno que colinda al Oeste con la calle ....., al Norte con la calle ....., al Este con la línea que resulta de proyectar la línea de fondo de fundo dominante hasta la calle .... y, al Sur con el fundo dominante, conforme croquis que se incorpora al presente protocolo, conste. En la actualidad no existe ningún objeto que supere la altura referida en el sector en cuestión. En el área objeto de la presente hay tres manzanos que podrán alcanzar la altura máxima indicada y una copa del doble de dicha medida de diámetro máximo; dichos frutales podrán ser podados una vez al año durante el mes de agosto por personal especializado contratado por la titular del fundo dominante para lo cual podrán ingresar al fundo sirviente en días hábiles y en horario diurno preavisando su visita con cuarenta y ocho horas de anticipación. Los condóminos del fundo sirviente constituyen esta servidumbre a título oneroso, por la suma de Dólares Estadounidenses .... (USD ....) mensuales, a pagarse del primero a diez de cada mes en su domicilio. Para la eventualidad de tener que abonarse un período menor, el importe correspondiente surgirá de dividir el canon mensual por la cantidad de días a computar. En virtud de ello le transmiten a la titular del fundo dominante todos los derechos inherentes a la misma. La presente servidumbre comenzará a partir del día en que la Municipalidad de Córdoba otorgue la habilitación correspondiente a la titular del fundo dominante para la realización de cultivos hidropónicos, lo que se establece como condición suspensiva y finalizará cuando la Sociedad deje de realizar dicha actividad de manera definitiva; circunstancias que deberán ser notificadas a los titulares del fundo sirviente mediante acta notarial. Por su parte el titular del fundo dominante expresa que, ACEPTA la presente constitución de servidumbre en los términos indicados. Presente a este acto la señora ....., persona conocida por mí conforme lo prescrito por el artículo 306 inciso "b" del C.C.C.N., presta el asentimiento conyugal al negocio jurídico que realiza su esposo. Las partes declaran no revestir el carácter de Personas Expuestas Políticamente luego de leer el listado de la Unidad de Información financiera. Se agregan a la presente las constancias de CUIT mencionadas. Leo la presente a los comparecientes quienes firman prestando conformidad, todo por ante mí que doy fe.

### **SERVIDUMBRE PERSONAL DE EXTRAER AGUA CON DERECHO A ACRECER**

**ESCRITURA NÚMERO .....**. En la ciudad de Córdoba, departamento Capital, provincia de Córdoba, República Argentina, a ..... días del mes de ....., ante mí ....., escribano titular del Registro Notarial ....., **COMPARECE** A....., B..... y C....., conocidos por mí conforme lo prescrito por el artículo 306 inciso "b" del C.C.C.N. Y los comparecientes expresan que **INTERVIENEN** en nombre propio y en ejercicio de sus derechos. La señora A..... manifiesta que es propietaria del siguiente inmueble ....., en adelante denominado "fundo sirviente", **LE CORRESPONDE** ..... por .....; la que fuera inscrita en el Registro General de la Provincia en relación a la **MATRÍCULA NÚMERO \_\_\_\_\_ Capital (11)**, todo según título inscripto que tengo a la vista en este acto, conste. Del Certificado N°.....

de fecha ....., expedido a mi solicitud por el Registro General de Propiedades con fecha ....., se desprende que el dominio del inmueble consta en la forma expresada libre de gravámenes, que no reconoce gravámenes o restricciones por igual término y no existen inhibiciones a nombre de los titulares por el término de ley. Del informe de rentas número ..... de fecha ..... surge que el inmueble se encuentra empadronado como cuenta ..... designación Catastral ..... Certificado Catastral código certificado ....., código de solicitud ....., expedido a mí solicitud por la Dirección General de Catastro con fecha ....., surge que no existen afectaciones, restricciones u observaciones. La señora B..... manifiesta que es propietaria del siguiente inmueble .... , en adelante denominado "fundo dominante", **LE CORRESPONDE** ..... por .....; la que fuera inscrita en el Registro General de la Provincia en relación a la **MATRÍCULA NÚMERO \_\_\_\_ Capital (11)**, todo según título inscripto que tengo a la vista en este acto, conste. Del Certificado N°..... de fecha ....., expedido a mi solicitud por el Registro General de Propiedades con fecha ....., se desprende que la propiedad horizontal del inmueble consta en la forma expresada libre de gravámenes, que no reconoce gravámenes o restricciones por igual término y no existen inhibiciones a nombre de la titular por el término de ley. Del informe de rentas número ..... de fecha ..... surge que el inmueble se encuentra empadronado como cuenta ..... designación Catastral ..... Certificado Catastral código certificado ....., código de solicitud ....., expedido a mí solicitud por la Dirección General de Catastro con fecha ....., surge que no existen afectaciones, restricciones u observaciones. La señora C..... manifiesta que es propietaria del siguiente inmueble .... , en adelante denominado "fundo dominante", **LE CORRESPONDE** ..... por .....; la que fuera inscrita en el Registro General de la Provincia en relación a la **MATRÍCULA NÚMERO \_\_\_\_ Capital (11)**, todo según título inscripto que tengo a la vista en este acto, conste. Del Certificado N°..... de fecha ....., expedido a mi solicitud por el Registro General de Propiedades con fecha ....., se desprende que la propiedad horizontal del inmueble consta en la forma expresada libre de gravámenes, que no reconoce gravámenes o restricciones por igual término y no existen inhibiciones a nombre de la titular por el término de ley. Del informe de rentas número ..... de fecha ..... surge que el inmueble se encuentra empadronado como cuenta ..... designación Catastral ..... Certificado Catastral código certificado ....., código de solicitud ....., expedido a mí solicitud por la Dirección General de Catastro con fecha ....., surge que no existen afectaciones, restricciones u observaciones. Y la señora A..... , continúa manifestando que constituye por el presente acto jurídico **SERVIDUMBRE PERSONAL DE EXTRAER AGUA, GRATUITA Y CON DERECHO DE ACRECER**, a favor de B..... y C..... , a fin de permitir que extraigan cada una hasta un máximo de cincuenta litros de agua de la vertiente que se ubica en el fundo sirviente. Cada una de las titulares de los fundos dominantes podrá ingresar desde la salida hasta la puesta de sol, a pie o en vehículo, una vez al día al fundo sirviente a fin de extraer el líquido. El acceso a la vertiente se hará por el camino existente que ingresa desde la vía pública hasta el sector donde se encuentra localizada la vertiente, próxima a la vivienda de la titular del fundo sirviente, conforme al croquis que se agrega al presente protocolo. Transmitiéndole en consecuencia todos los derechos inherentes a la misma incluso la posesión. Por su parte las titulares del fundo dominante expresan que, **ACEPTAN** la presente constitución de servidumbre en los términos indicados, la cual ya han empezado a usar con anterioridad a la presente. Las partes declaran no revestir el carácter de Personas Expuestas Políticamente luego de leer el listado de la Unidad de Información financiera. Se agregan a la presente las constancias de CUIT mencionadas. Leo la presente a las comparecientes quienes firman prestando conformidad, todo por ante mí que doy fe.





UNIVERSIDAD  
**Blas Pascal**



*Saber y Saber Hacer*

**0810 1 22 33 827 - [www.ubp.edu.ar](http://www.ubp.edu.ar)**