

Septiembre/Diciembre/2022 **993**

# Revista Notarial

COLEGIO DE ESCRIBANOS  
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Fundada el 1 de agosto de 1894 - Decana de América

## Director

Eduardo Gabriel Clusellas

## Comité de redacción y referato

Mariano Costanzo

Gastón R. di Castelnuovo

Elba Frontini

María Luján Lalanne

Nicolás Agustín Soligo Schuler

Marcela Haydée Tranchini de Di Marco

Marcelo Eduardo Urbaneja

Año 128- Av. 13 N° 770 (B1900TLG)

La Plata - Provincia de Buenos Aires - República Argentina





## CONSEJO DIRECTIVO **2022/2024**

**Presidente** Diego Leandro Molina

**Vicepresidente 1º** Alicia Noemí Broccardo

**Vicepresidente 2º** Nelly Olga López

**Secretaria de Gobierno** Karen Maína Weiss

**Secretario de Administración** Patricio Rodolfo Villamayor

**Secretaria de Relaciones Institucionales** Carina Pérez Lozano

**Secretaria de Asuntos Previsionales** María Paula Velilla

**Secretario de Aportes** Andrés Martínez (h)

**Tesorero** Juan Manuel Area

**Protesorera** María Beatriz Aguirre

### **Consejeros**

|                                       |                                   |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Marina Gabriela Arana                 | Pablo Hugo Migueles               |
| Guillermo Borges                      | Carlos María Morello              |
| Zulma A. Dodda                        | Mirta Gladys Negrelli             |
| Elba María de los Ángeles Frontini    | Carlos Martín Pagni               |
| Juan Manuel García                    | Leandro Nicolás Posteraro Sánchez |
| Leticia Emma Garello                  | Claudio Federico Rosselli         |
| Teresa María de los Milagros Gasparin | Karina Vanesa Salierno            |
| María Silvina González Taboada        | Mariano Ignacio Socin             |
| Mariano Martín Guerra                 | Juan Miguel Tamborenea            |
| Fernando Esteban Lagae                | Federico Travascio                |
| María Luján Alejandra Lalanne         |                                   |

**Decano Honorario del Notariado Bonaerense:** Natalio P. Etchegaray

# Delegaciones del Colegio de Escribanos

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>AZUL</b>            | Marcela Marta Voiscovich<br>Av. 25 de Mayo 545 - (B7300FXF) - Tel. (02281) 43-2998 - Fax 43-0313                   |
| <b>BAHÍA BLANCA</b>    | Santiago Francisco Oscar Scattolini<br>Belgrano 252 - (B8000IJF) - Tels. (0291) 452-2953 / 453-9849 - Fax 454-5624 |
| <b>DOLORES</b>         | Francisco Eitel Barreto Peltzer<br>Buenos Aires 536 - (7100) - Tel. (02245) 44-7699 - Fax 44-3637                  |
| <b>JUNÍN</b>           | Sebastián Justo Cosola<br>General Paz 28 - (B6000FKB) - Tel. (0236) 443-2509 - Fax 443-3799                        |
| <b>LA PLATA</b>        | Valeria Laura Pepe<br>Calle 48 N° 716 - (B1900AND) - Tel. (0221) 482-9601 - Fax 483-5484                           |
| <b>LOMAS DE ZAMORA</b> | Diego Ariel Hollmann<br>Avda. Meeks 420 - (B1832DEJ) - Tels. (011) 4244-1453 / 6403 / 6408 - Fax 4292-3359         |
| <b>MAR DEL PLATA</b>   | Juan Pablo González Fortini<br>Avda. Independencia 2190 - (B7600DIR) - Tel. / Fax (0223) 493-6612 / 495-3649       |
| <b>MERCEDES</b>        | Luis Felipe Basanta<br>Calle 18 N° 730 e/ 29 y 31 - (B6600HJT) - Tel. (02324) 42-4738 - Fax 42-7480                |
| <b>MORÓN</b>           | María del Pilar Llorens Rocha<br>San Martín 283 - (B1708IHE) - Tel. / Fax (011) 4629-8658 / 4628-8243 / 4627-5093  |
| <b>NECOCHEA</b>        | Rosario Zabala<br>Calle 65 N° 2755 - (B7630HLY) - Tel. (02262) 43-1482 - Fax 42-5385                               |
| <b>NUEVE DE JULIO</b>  | Brígida Gloria Raffo<br>Avda. Libertad 836 - (B6500EVV) - Tel. (02317) 42-2123 - Fax 42-4138                       |
| <b>PERGAMINO</b>       | Alfredo Ceferino Troilo Marcos<br>Leandro N. Alem 623 - (B2700LHM) - Tel. (02477) 42-3971                          |
| <b>SAN ISIDRO</b>      | Ana Antonieta Lavecchia<br>Chacabuco 484 - (B1642CHF) - Tels. (011) 4743-2052 / 3629 - Fax 4732-0862               |
| <b>SAN MARTÍN</b>      | Viviana Beatriz Martínez<br>Calle 91 (San Martín) N° 1834 - (B1650BEF) - Tels. / Fax (011) 4752-6132 / 4755-5630   |
| <b>SAN NICOLÁS</b>     | María Andrea Sánchez Negrete<br>Calle de la Nación 219 - (B2900AAE) - Tel. (0336) 442-5821 - Fax 442-4522          |
| <b>TANDIL</b>          | Marcos María Badillo<br>Gral. Martín Rodríguez 453 - (B7000AOI) - Tel. (0249) 442-5734 - Fax 444-3422              |
| <b>TRENQUE LAUQUEN</b> | María Cristina García<br>Avda. Leandro N. Alem 172 (B6400BBO) - Tel. (02392) 42-2105 - Fax 42-5970                 |





# Sumario 993

SEPTIEMBRE/DICIEMBRE/2022

## Doctrina

La condición resolutoria

**Gastón R. di Castelnuovo y Marcelo Eduardo Urbaneja** 579

## Congresos y jornadas

El ejercicio de la función pública notarial vinculado a la recuperación de las economías nacionales en la época postpandemia

**Eduardo Gabriel Clusellas (coordinador),  
Néstor D. Lamber, María Luján A. Lalanne,  
Nancy A. Borka y Pilar María Rodríguez Acquarone** 591

## Derecho Registral

Intervención notarial en las reuniones a distancia

**Fernanda Cientofante y Manuel Carricajo** 687

## Sociedades

La sociedad por acciones simplificada

**María Luján A. Lalanne** 711

## Universidad Notarial Argentina

El consumidor inmobiliario

**Esteban D. Otero** 725

## Técnica y Práctica Notarial

Publicidad y circulación documental electrónica

**Néstor D. Lamber** 767

## Informaciones

|   |            |
|---|------------|
| Segundas Jornadas Notariales Mendocinas<br><b>San Martín, 3 y 4 de noviembre de 2022</b>  | <b>785</b> |
| XXXIII Encuentro Nacional del Notariado Novel y<br>XXIII Jornada del Notariado Novel del Cono Sur<br><b>Salta, 17 y 18 de noviembre de 2022</b> | <b>791</b> |

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



# Doctrina







Acceda al abstract  
en video

# La condición resolutoria

Su funcionamiento en el CCyC.  
Diferencias con el régimen anterior del  
Código Civil. Caso especial de la donación  
con pacto de reversión

**Gastón R. di Castelnuovo**  
**Marcelo Eduardo Urbaneja**

Como toda ocasión es buena para expresarse, a propósito  
también de la realidad en la que vivimos en nuestra Patria:

“Llegará el día en que será preciso desenvainar la espada  
por afirmar que el pasto es verde”.

GKC

Sumario: I- Introducción. II- El dominio imperfecto. III- El dominio revocable. IV- Los supuestos (causas) que lo generan. V- La condición resolutoria. VI- Regulación en el CCyC. VII- Retroactividad de la revocación: funcionamiento en general y tratándose de bienes registrables en particular. VIII- Donación sujeta a reversión: concepto. Accidentalidad y utilidad de esta cláusula. IX- Operatividad de la revocación. X- La interpretación de una norma.

## I. Introducción

Con el único propósito de que este artículo se baste a sí mismo, nos referiremos previa y brevemente a los conceptos de los institutos que aquí nos ocupan. También porque entendemos que si bien los artículos jurídicos están dirigidos a profesionales del Derecho, interesan al ciudadano común, a quien llegan con frecuencia.

## II. El dominio imperfecto

En la Enciclopedia Jurídica<sup>1</sup> encontramos que “El dominio se llama menos pleno o imperfecto cuando debe resolverse al fin de un cierto tiempo o al advenimiento de una condición, o si la cosa que forma su objeto es un inmueble, gravado respecto de terceros con un derecho real, como servidumbre, un usufructo, etcétera. En suma (...) es aquel en el cual los derechos del propietario están sujetos a fuertes restricciones, ya sea porque la cosa no pertenece realmente al titular (dominio fiduciario), ya sea porque el dominio está sujeto a una condición resolutoria (dominio revocable), ya sea porque el titular del derecho de propiedad lo ha desmembrado, desprendiéndose de una parte de sus atribuciones, al gravar la propiedad con un usufructo, una servidumbre, etcétera”. Descansa la primera parte de esa descripción en las expresiones del Código Civil del ilustre Dalmacio Vélez Sarsfield.

---

1 <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/dominio-imperfecto/dominio-imperfecto.htm>

### III. El dominio revocable

La misma fuente define al dominio revocable, reconociendo la misma procedencia, como "...el que ha sido transmitido en virtud de un título revocable a voluntad del que lo ha transmitido, o cuando el actual propietario puede ser privado de la propiedad por una causa proveniente de su título...".

### IV. Los supuestos (causas) que lo generan

Agrega: "...Se prevén, pues, dos supuestos de dominio revocable: aquel en que el dominio es revocable a voluntad del que lo ha transmitido, como por ejemplo la venta con pacto de retroventa, la cláusula de poder arrepentirse el vendedor; y aquel en que el actual propietario puede ser privado de su propiedad por una causa proveniente de su título. En este último caso todavía hay que distinguir dos supuestos: que la causa esté mencionada en el mismo título, como puede ser, por ejemplo, el cumplimiento de la condición resolutoria o la revocación por supernacencia de hijos; o bien que la revocación resulte por imperio de la ley, unida a la voluntad de la parte, sin necesidad de que ella conste en el título de la obligación, como ocurre en el caso de revocación de la donación por ingratitud del donatario. Adviértase que en este caso, aunque la causa de la revocación no consta en el título de adquisición del dominio, de todas maneras es una causa inherente a este título, ya que el que adquiere una cosa por donación, sabe que está sujeto a la acción de revocación por ingratitud. La revocación supone un dominio que existe y queda sin efecto; por consiguiente, no hay dominio revocable cuando quien ostentaba la titularidad ha sido privado de él en virtud de una sentencia que declara la nulidad del acto. Y esto por la muy simple razón de que la nulidad retrotrae las cosas al momento en que se produjo el acto invalidado; en otras palabras, la sentencia que declara la nulidad borra los efectos de ese acto; lo tiene, en la medida que es jurídicamente posible, por no ocurrido. No hubo, por tanto, dominio revocado; hubo simplemente la declaración de que nunca existió el dominio en cabeza del que aparecía como titular".

## V. La condición resolutoria

Aunque sencillo de comprender, digamos que la condición es entonces un acontecimiento futuro e incierto del que depende la eficacia inicial o la resolución posterior de ciertos actos (del lenguaje usadero: iré hoy a tu casa si no lloviera; regresaré inmediatamente de tu casa hoy si comenzara a llover).

La condición resolutoria es entonces la extinción de la eficacia de un acto jurídico que se produce al acaecer el hecho previsto.

## VI. Regulación en el CCyC

Las normas que interesan en la materia en el nuevo ordenamiento (CCyC), son en principio los arts. 1946 y 1965 (dominio imperfecto: condición o plazo resolutorios, cosa gravada con cargas reales).

Y decimos "en principio" pues debemos agregar el cargo cuando –tal como lo dispone el art. 354– se haya estipulado como condición resolutoria, de modo tal que de haberse así establecido, ante el incumplimiento queda expedita la facultad de revocar el dominio. Pero si el cargo se ha incorporado a una donación, la generación de un dominio revocable opera de pleno derecho, sin necesidad de pacto alguno: arts. 1562 y 1569.

Existen, además, otros supuestos legalmente contemplados<sup>2</sup>.

## VII. Retroactividad de la revocación: funcionamiento en general y tratándose de bienes registrables en particular

El art. 346 del CCyC ha establecido como principio general la irretroactividad en materia de condición resolutoria. Así las cosas, de acaecer el hecho que conforma la condición, la revocación del acto ya no procederá *ex tunc*, sino *ex nunc*, es decir hacia el futuro, salvo pacto en contrario.

---

2 Se han enumerado en Urbaneja, Marcelo E., "Aspectos notariales y registrales del dominio revocable y del dominio fiduciario", ED, diario N° 14.538, del 23/11/2018, p. 1 a 4; ídem, "Los 'títulos observables', las adquisiciones *a non domino*, el dominio revocable y la falta de pago de precio en materia inmobiliaria en el Código Civil y Comercial de la Nación", ED, diario N° 13.931, del 08/04/2016, p. 1 a 5.

Sus efectos operan, por regla, de pleno derecho (arts. 343 y 348, CCyC), como lo reconoce la doctrina civilista unánime, sin detenerse en la temática ante la claridad que (en este aspecto y muy felizmente) exhibe el cuerpo legal que nos rige. Con sobreabundancia no exenta de criterio docente (pero no normativo, ante la mera reiteración del principio general), el art. 1968 lo reitera para los supuestos en que la condición resolutoria se establece respecto de un acto jurídico que sirva de título a la transmisión del dominio.

Si pese a la sólida y redundante letra legal dedicamos al asunto estas líneas, es porque pese a las publicaciones que sin solución de continuidad y casi sin interés lo repiten, se alza una voz disonante de la pluma de Llorens que, no obstante, no puede aceptarse con los textos vigentes<sup>3</sup>.

Coincidimos con Llorens en que el modo de funcionamiento implica una modificación trascendente con el régimen anterior de nuestro querido y extrañado Código Civil, ya que en este el efecto retroactivo operaba estuviera pactado o no. El Codificador legisló así considerando que producido el hecho eventual, el acto sometido a la condición cobraba existencia desde el momento mismo de su nacimiento y, como consecuencia, los derechos correlativos producían efectos desde ese entonces.

Quienes criticaban este modo de funcionar, entendían que era erróneo considerar un derecho eventual como si fuera uno actual. Como dijimos, el nuevo legislador se hizo eco de la crítica y eliminó el efecto retroactivo, sin perjuicio de que las partes convengan lo contrario, aunque deben respetarse los derechos que pudieran haber adquirido terceros de buena fe (art. 348 CCyC). La nueva disposición resulta coherente con lo legislado en otros institutos en los que, como en el caso, se advierte una clara resistencia a asignar efectos retroactivos, otorgando así una mayor seguridad jurídica.

Sin perjuicio de ello, en el caso de tratarse del dominio sobre bienes registrables el principio general mencionado se invierte. Así, el art. 1967, en su primer párrafo, establece que "La revocación del dominio de cosa registrable tiene efecto retroactivo, excepto que lo contrario surja del título de adquisición o de la ley".

---

3 A propósito del artículo del colega Luis Rogelio Llorens, publicado en [www.editorialiuris.com](http://www.editorialiuris.com) el miércoles 20 de abril de 2022.

Luego de decir que las partes pueden entonces convenir en uno u otro sentido, agrega Llorens que la doctrina ha señalado que, dentro del marco específico del que se ocupa su artículo, "ha ocurrido un desajuste de normas supletorias" y que, así, "el actual ordenamiento convoca a la interpretación" (SIC).

Menciona a continuación que el art. 1567 (reversión en la donación) remite al régimen del dominio imperfecto y que dentro de él aparece el dominio revocable, que define el art. 1965 como "el sometido a condición o a plazo resolutorio". Por lo tanto, el dominio que resulta de una donación sujeta a reversión se encuentra incluido en este régimen. Dentro de él, el art. 1967 establece para los bienes registrables el principio contrario al que en general dispone el art. 346 y coincide en interpretar que este último artículo es la norma general y el 1967 la excepción para los bienes registrables.

Aconseja entonces a las partes mencionar en el contrato respectivo (donación de bienes registrables o cualquier otro sujeto a condición resolutoria) si convienen o no que la reversión produzca la extinción de los derechos *ex tunc* o *ex nunc*. La afirmación es incorrecta: si la donación es de bienes registrables no hace falta mencionar que se pretende el efecto retroactivo, ya que eso será precisamente consecuencia del art. 1967<sup>4</sup>. Se trata de armonizar correctamente el esquema legal; el CCyC establece el principio de la revocación dominial retroactiva para los bienes registrables en el art. 1967, sin detenerse en cuál fue el acto jurídico que sirviera de causa-fuente a ese derecho real. No hay otra lectura posible, pues, de lo contrario, si para cada contrato que tuviera por objeto el dominio de bienes registrables hubiera de pactarse el efecto retroactivo (de así pretenderlo sus otorgantes), ¿cuándo se aplicaría entonces la regla del art. 1967? En suma, la remisión (inútil por redundante, pero no incorrecta) del art. 1567 implicará someterse *in totum* al esquema del dominio revocable, lo que derivará en la regla del art. 1967 cuando por su objeto corresponda.

---

4 Ver derivaciones de relevancia para la técnica de la redacción en Urbaneja, Marcelo E., *Práctica notarial de contratos usuales. Modelos según normativa nacional y local. 1*, segunda edición, Astrea, Buenos Aires, 2017, p. 221 y 222.



Por último, dice el autor que el acaecimiento de la condición resolutoria en materia de bienes registrables no es ahora "automático" e incluye en este modo de funcionamiento el caso de la reversión en la donación. La conclusión es inadmisibles *de lege lata*. Veamos.

## VIII. Donación sujeta a reversión: concepto. Accidentalidad y utilidad de esta cláusula

Continuando con el propósito inicial y antes de ingresar en la cuestión que nos convoca, recordemos que la reversión es la aniquilación retroactiva de una donación, prevista en una cláusula accidental de reversibilidad y constituye una hipótesis de resolución automática.

Brevemente, consiste en que las partes subordinan la donación a la condición resolutoria de que fallezca el donatario o el donatario, su cónyuge y sus descendientes o el donatario sin hijos (CCyC) antes que el donante. Si la condición se cumple, el donante recupera la cosa donada.

Como puede advertirse, no se trata de la fijación de un plazo (la muerte del donatario o del donatario y de las demás personas mencionadas) sino de una condición: que él, o él y ellos, fallezcan antes que el donante, lo cual, obviamente, no se sabe si ocurrirá.

Esta cláusula es, como dijimos, accidental y no natural del contrato, razón por la cual debe ser expresamente pactada.

La utilidad de esta previsión salta a la vista: el donante quiere beneficiar a alguien en particular, pero no quiere que los bienes sean recibidos luego por sus herederos, a quienes no aprecia, por ejemplo. Claro que su voluntad tiene un límite: que el donatario fallezca antes que él. También puede querer que solo algunos de esos herederos queden beneficiados. "Si muere el donatario (o el donatario y tales herederos) mientras yo viva, quede sin efecto la donación, retorne a mis manos la atribución que he verificado; y así lo quiero porque si entre mi persona y la del donatario he preferido la del donatario, entre las personas de los herederos (o de tales herederos) del donatario, y la mía, prefiero la mía".

## IX. Operatividad de la revocación

Teniendo en cuenta las causas que originan el dominio revocable, la readquisición del dominio por el titular original puede operar de pleno derecho o depender de un acto posterior, se trate de la manifestación del titular o, eventualmente, de la sentencia judicial que obligue al titular del dominio revocado.

Ha dicho uno de los autores<sup>5</sup> que en materia de plazo y condición, el CCyC –haciendo suya la recomendación de las IX Jornadas Nacionales de Derecho Civil– ha traído en su art. 1968 una “bienvenida novedad” al disponer que “Al cumplirse el plazo o condición, el dueño revocable de una cosa queda inmediatamente constituido en poseedor a nombre del dueño perfecto”. Agrega la norma que “Si la cosa es registrable y el modo suficiente consiste en la inscripción constitutiva, se requiere inscribir la readquisición; si la inscripción no es constitutiva, se requiere a efecto de su oponibilidad”.

De lo transcrito no queda duda alguna de que –tal como sucedía en el Código Civil– inclusive en el caso que nos ocupa, acaecida la condición (fallecimiento del donatario en vida del donante) el dominio revierte en forma automática.

Para sostener que ello no ocurre en el nuevo ordenamiento, Llorens se basa en que el art. 1567 dice que cumplida la condición prevista para la reversión, el donante “puede” exigir la restitución de lo donado y que, por lo tanto, si “puede exigir” *significa claramente que puede no exigir* (SIC).

Esa interpretación yerra desde lo semántico y desde lo conceptual. Con ese “puede” la norma no ha querido decir que el donante deba manifestarse para que la reversión se produzca, sino que se refiere –tal como se expresa– a que el donante queda facultado para exigir la restitución de las cosas que fueron transferidas.

Se pasa por alto, y esto resulta fundamental incluso por sobre la armonía del ordenamiento, que la palabra “restitución” fue elegida por el legislador precisamente para denotar un *efecto* de la revocación, y no la revo-

---

5 Urbaneja, Marcelo E., “Aspectos notariales y registrales del dominio revocable y del dominio fiduciario”, ED, diario N° 14.538, del 23/11/2018, p. 1 a 4.

cación misma. Es decir que, producida la revocación de pleno derecho, y ya, por imperio del art. 1968, con el dominio nuevamente en cabeza del donante, este *puede* exigir a quienes tengan la tenencia del bien que *restituyan* el objeto donado. Ese tenedor, recuérdese, podrían ser no solamente los eventuales herederos del donatario sino adquirentes entre vivos (arg. art. 1966). Y decimos tenencia por el constituto posesorio de origen legal que emerge del art. 1968, y subrayamos la expresión *restituir* porque es precisamente la que corresponde a cualquier tenedor, como lo dice el CCyC en el art. 1940, inc. "c".

Y tan armónica y sin fisuras es la construcción del CCyC en este aspecto que además la regla de la facultad de demandar la restitución no es más que una reiteración de otro principio general: el que tiene cualquier deudor con el acreedor de la obligación de dar para restituir. Así lo dice el art. 759, que además para despejar dudas indica que el acreedor "puede exigirla". Pese a la obviedad, dígase que en nuestro ejemplo el tenedor del bien es el deudor y el donante es el acreedor.

Este modo de interpretar la norma, además de resultar coherente con el concepto de condición, surge y armoniza con lo dispuesto en el ya mencionado art. 1968 y con el art. 348 que señala que el cumplimiento de la condición "obliga" a las partes a entregarse o restituirse, recíprocamente, las prestaciones convenidas.

Así las cosas, la retransmisión del dominio a favor del donante no dependerá de su voluntad sino de que estando él con vida acaezca el hecho del fallecimiento del donatario.

Otro tema es el concerniente a que ese hecho debe producirse dentro de los diez años, pues de acuerdo con el art. 1965, las condiciones resolutorias impuestas al dominio quedan limitadas a ese plazo. No es esta la oportunidad para expresarnos acerca de la aplicación de esta nueva disposición a las donaciones efectuadas con anterioridad a la vigencia del nuevo ordenamiento<sup>6</sup>.

---

6 Sin perjuicio de nuestra opinión acerca de la aplicación inmediata de la norma, cabe preguntarse si resulta una solución justa para quien donó, ya que de haber existido este plazo al momento del acto, probablemente no hubiera donado, pero queda para un futuro abocarnos a este apasionante tema de los efectos de la ley con relación al tiempo.

## X. La interpretación de una norma

Para finalizar, cabe agregar que la gramatical, con ser la primera herramienta para interpretar una norma, no es ni debe ser la única y, frecuentemente, no es la mejor.

Tratándose de un tema de interpretación, sin entrar en análisis mayores, convendría recordar aquí que la tendencia mejor y más moderna señala que el objeto de la interpretación no consiste solamente en indagar el sentido y el valor de la norma oscura (por contraposición a la norma "clara" que no necesitaría interpretarse, según la escuela tradicional) sino que es siempre una tarea necesaria previa al acto de aplicación del derecho. Y que, en cuanto a la tarea del juez, interpretar es subsumir en el caso la norma, y establecer, en virtud de la norma general (ley, costumbre), la regla particular (sentencia) que lo resuelve. Interpretar es, en definitiva y como sostenía un gran jurista italiano, un acto de razón, un proceso lógico que hace inteligible la norma.

Así las cosas, esas palabras (el donante "puede") deben interpretarse teniendo en cuenta el contexto todo donde ellas constan, el instituto del que se trata y su estrecha vinculación con otras que, en el caso, están por encima de ellas y la hacen plenamente inteligible.

# Congresos y jornadas







Acceda al abstract  
en video

# **El ejercicio de la función pública notarial vinculado a la recuperación de las economías nacionales en la época postpandemia**

La importancia de la actuación notarial en orden al restablecimiento de la crisis económica causada por el virus COVID-19\*

**Eduardo Gabriel Clusellas (coordinador)**  
**Néstor D. Lamber, María Luján A. Lalanne,**  
**Nancy A. Borka y Pilar María Rodríguez Acquarone**

\* Ponencia de la República Argentina en el XXX Congreso Internacional del Notariado, realizado en la ciudad de Cancún, México, del 1 al 3 de diciembre de 2022. Corresponde al tema II, "El ejercicio de la función pública notarial vinculado a la recuperación de las economías nacionales en la época postpandemia".

Sumario: Ponencias. *Start up. Scale up* . Digitalización. Introducción. *Start up. Scale Up*. Digitalización. 1. *Start up*. El notariado y el emprendedurismo. intervención notarial en la formación y desarrollo de microemprendimientos. 1.1. La empresa familiar en la postpandemia. 1.2. Los contratos asociativos como herramienta útil para la recuperación de las economías en épocas críticas. 1.3. Las sociedades de garantía recíproca (SGR) como facilitadoras del acceso al crédito a tasa de interés competitiva. 1.4. Digitalización. La actuación notarial en relación a las reuniones a distancia. 1.5. Aportes notariales para facilitar el *start up* empresarial 2. *Scale up*. El notariado y las pequeñas y medianas empresas frente a las crisis económicas. Asesoramiento integral. Posibilidad de acceso al crédito y el ofrecimiento de garantías. El saneamiento crediticio y financiero. Concursos y quiebras. 2.1. Introducción. Concepto de *scale up*. 2.2. Herramientas jurídicas notariales de salvataje para empresas en crisis en la etapa preconcursal. 2.2.1. Fideicomiso de garantía. 2.2.2. Emisión de títulos valores típicos y atípicos no cartulares como opción de financiamiento. Registro de títulos valores en sede notarial. 2.2.3. Financiamiento de la empresa en la etapa concursal. 2.3. Herramientas notariales de seguridad jurídica preparatoria del crédito hipotecario. 3. Digitalización: a propósito de la Directiva Europea. Implementación. Ventajas y desventajas. 3.1. Introducción. 3.2. Digitalización pública notarial. 3.2.1. Documento notarial digital. 3.3. Función pública notarial y el documento notarial digital: libertad de ejercicio, dirección del proceso y el ser humano como centro de su actuación. 3.4. La función de la forma para la prevención de los derechos: aspectos de prueba y ejecutoriedad. 3.5. Algunos usos particulares del DND en la economía real argentina postpandemia. 3.5.1. Acceso a expedientes electrónicos administrativos y judiciales. 3.6. Sociedades comerciales. 3.7. Títulos inmobiliarios digitales. 3.8. Uso de criptomonedas en los contratos. 3.9. *PropTech* y la función pública notarial. 3.10. Tokenización. Concepto de token. 3.11. Proceso de tokenización. 3.12. Tokenización de inmuebles. 3.13. A propósito de las directivas europeas en los países no miembros de la Unión Europea. 3.13.1. Sistema notarial internacional de identificaciones electrónicas y validación de firmas electrónicas cualificadas. 3.14. Trámite de registro digital de sociedades a distancia



## Ponencias

### *Start up*

1- Propender a la utilización de herramientas jurídico-notariales que faciliten la rápida y segura constitución de figuras societarias que permitan el desarrollo de las empresas, con las premisas de simplificar los requerimientos de su constitución, dando garantías de trazabilidad a quienes contraten con ellas, generando patrimonios de afectación que permitan limitar la responsabilidad de los emprendedores al capital invertido, que las contingencias no repercutan sobre su propio patrimonio y que posean una carga tributaria mínima y de procedimientos simplificados.

2- Implementar mecanismos de crédito que faciliten la creación y el desarrollo de empresas en condiciones adecuadas y económicamente interesantes, que resulten multiplicadores de la inversión, generadores de actividad económica y de fuentes de trabajo, teniendo en especial consideración a las empresas que comienzan su actividad.

3- Fomentar la creación de Sociedades de Garantía Recíproca (SGR) que agrupen a pequeñas empresas y al Estado para facilitar el acceso al crédito y sirvan de aval, en especial ante la falta de flujos de caja o resultados operativos de años anteriores.

4- Fomentar la actividad notarial para facilitar a las pequeñas empresas el acceso a créditos bancarios, promoviendo las **garantías autoliquidables de satisfacción a primera demanda**, con el respaldo estatal.

5- Incrementar la intervención notarial en el proceso, tanto de formalización contractual como de los elementos de seguridad preparatoria del acto, proponiendo la formalización de un acta de verificación de la existencia de los bienes de uso y su estado, de las inscripciones impositivas, de la legalidad de los instrumentos, representación y legitimación societarios y demás elementos que permitan mayor agilidad entre la solicitud y el otorgamiento del crédito.

6- Resaltar como valor apreciable comercialmente el de la **seguridad jurídica preparatoria** (que resulta más abarcativa que la seguridad jurídica preventiva). El notario podrá verificar: la matricidad del antecedente, la inexistencia de inhibiciones, de gravámenes, de deudas y de cons-

trucciones sin declarar en los planos aprobados, y concluir con un acta de notoriedad que con los elementos citados que ha tenido a la vista, a la fecha, el bien se encuentra apto para ser objeto de crédito hipotecario. Esto notoriamente brindaría muchísima mayor agilidad y seguridad jurídica a las transacciones y celeridad en la instrumentación, una vez aprobada la operación.

7- La actividad notarial no se limita a la instrumentación de los actos jurídicos y de los negocios pues, además de encontrarse a cargo de una función pública, se constituye en el "tercero de confianza" que ejerce el ministerio de una institución antilitigiosa. Por su parte, se nutre de las distintas ramas del derecho, que se renuevan constantemente, al compás de los tiempos y la evolución de las personas como sujetos de derechos y de obligaciones, que fundamentan axiológicamente la creación del derecho concreto aportando la visión interdisciplinaria que los negocios requieren.

8- Resaltar la importancia del rol notarial para el afianzamiento de las virtudes y el aplacamiento de las debilidades de la empresa de familia, formulando el PROTOCOLO FAMILIAR que regule las relaciones de la familia con la empresa de la que esta es propietaria bajo tres planos: la propiedad, la gestión y la sucesión, brindándole la certeza jurídica que su importancia económica y social merece, coadyuvando a su sostenimiento y a la superación con resultados alentadores.

9- Sugerimos la implantación de programas académicos e institucionales dentro de las universidades, colegios y organizaciones notariales que contemplen al asociativismo como herramienta de los operadores jurídicos para su utilización en el rango de la asistencia recíproca de las micro, pequeñas y medianas empresas, para estimular su progreso.

10- El notariado debería intervenir activamente en la creación y el funcionamiento de las sociedades de garantía recíproca, resultando artífice de los mecanismos que agilicen la recuperación y el sostenimiento económico de las pequeñas y medianas empresas luego de una crisis.

11- Promover la actividad notarial en la modalidad virtual de las sesiones de los órganos colegiados de las personas jurídicas privadas, garantizando su transparencia, dentro del marco de la competencia material y territorial que gobierna el ejercicio de su ministerio.

## *Scale up*

12- Se recomienda el conocimiento, estudio y utilización de contratos de emisión de títulos valores atípicos no cartulares y su registro en sede notarial.

13- Propender a la utilización de títulos valores cartulares y no cartulares electrónicos emitidos en sede notarial tanto a nivel nacional como internacional.

14- Se recomienda la utilización de herramientas notariales de separación patrimonial como el fideicomiso para servir de garantía de obligaciones rotativas para las empresas que requieran un crecimiento de sus inversiones, aunque se encuentren en crisis, en estado concursal o de quiebra.

## **Digitalización**

15- La forma jurídica tiene la función de prevención de los derechos subjetivos y ejecutoriedad directa del título, más allá de su aspecto probatorio. En los documentos electrónicos depende del principio de convencionalidad interna de los ecosistemas digitales. En los documentos notariales digitales, el ejercicio de la función pública del notario tiene el efecto de hacerlo oponible y ejecutorio *erga omnes*, más allá del ecosistema de gestión documental electrónica en que se creó.

16- La digitalización de instrumentos satisface su eficacia de prueba original. Si además el proceso de digitalización lo hace el notario en ejercicio de su función pública, permite dar certeza de los datos digitalizados con la realidad representada, y el documento tendrá eficacia no solo para la prueba sino también para la ejecución judicial y ejecutoriedad directa sin intervención judicial.

17- La función pública del notario al digitalizar lo convierte en un digitalizador público que, entre otras funciones, permite superar las asimetrías de la brecha digital ente los ciudadanos, y en especial: a) el acceso igualitario y sin discriminación a la justicia y la administración, y b) el acceso a ciertos bienes y productos en servicios en línea o con validaciones electrónicas; denotando la colaboración en los procesos nacionales de recuperación económica.

18- La actuación notarial en la digitalización para la recuperación económica y social postpandemia no solo se debe ver en la generación documental, sino también en colaboración en los países menos desarrollados, para la verificación o validación de las firmas electrónicas de los documentos o de acceso a los portales de validación, o para la apertura misma a la lectura del texto o vista de los documentos embebidos en las certificaciones o firmas electrónicas aplicadas en capas, donde el notario desarrolla su adquirida experticia documental y usa los dispositivos y software específicos para tal fin. Se pone en evidencia la necesidad del ejercicio de la función pública notarial en las diversas etapas de la gestión y validación de los documentos electrónicos, con especial incidencia en los instrumentos públicos digitales.

19- La función pública notarial en etapa de las tratativas contractuales inmobiliarias por medios electrónicos o en línea (*proptech*), nos invita a ampliar nuestras incumbencias dentro de los nuevos paradigmas contractuales, ofreciendo la expedición de un certificado notarial digital ex ante que dé cuenta de la información relativa al inmueble: referencia de los antecedentes de título de derecho real, estado de registro del mismo tanto en los organismos catastrales o registros de la propiedad inmueble y liberación de deudas con organismos estatales, que habiliten la publicación del inmueble en dichos portales con el formalismo de un acta de notoriedad de la aptitud para ser comercializado.

20- La experiencia de las normas de integración europea permite advertir las bondades de un sistema integrado de identificaciones electrónicas, y la conveniencia de una acción proactiva de la Unión Internacional de Notariado, estableciendo la propuesta de una aplicación informática a través de la Oficina Notarial Permanente de Intercambio Internacional (ONPI) u otra estructura a crearse que reúna los recursos técnicos y humanos idóneos para hacerlo efectivo.

21- La Unión Internacional del Notariado debe propender a la creación de un sistema integrado de información societaria de los países de los notariados que la componen, en una plataforma o aplicación informática, en un lenguaje mayoritariamente usado por sus miembros, al que se acceda en un servicio en línea, con buscadores que lleven a la información, donde se califique que la sociedad se encuentra inscrita en legal forma, y con los mandatos de los representantes vigentes de acuerdo a la legislación vigente en el país de radicación.

22- La función del Documento Notarial Digital en relación con la confianza propia de los ecosistemas digitales, y el principio de convencionalidad, puede ser el principio informante de una plataforma transnacional notarial propia de la sociedad digital, que admita la emisión y recepción de estos documentos notariales de los países u organizaciones notariales que adhieran o integren la misma, aún antes de su legalización internacional, tiene suficiente andamiaje jurídico fundado en el principio de autonomía internacional de la voluntad para fundar eficacia y proponer la creación de una aplicación o plataforma informática entre los notarios de sistemas germano-latino, de celebración entre presentes de contratos y a distancia, con la sola recíproca remisión por dos notarios de diferentes países. Debe sumarse a esto la posibilidad de acompañar un DND en la contratación que certifique la legalidad o asesoramiento de los objetos de la contratación.

## Introducción

Intentaremos a través de este trabajo aportar herramientas que contribuyan a la recuperación económica postpandemia.

El fenómeno mundial que acarreó el aislamiento obligatorio, el cierre de fronteras, la falta de presencialidad, el deterioro que produjo en actividades que se encontraron totalmente cerradas durante la pandemia, como el turismo y la gastronomía, las dificultades productivas, de provisión de insumos y de traslado de productos terminados, provocó el cierre de innumerables empresas, y muchas otras con grandes dificultades financieras para retomar sus actividades.

Este fenómeno de crisis global, si bien en este análisis se encuentra atravesado por la pandemia, podría resultar de utilidad ante cualquier otra crisis local o internacional, de carácter sanitario, económico, militar o político.

Analizaremos cuál puede resultar el rol de nuestra actividad para contribuir a la recuperación económica. A estos fines, contamos con abundantes herramientas que vinculan el derecho comercial con los derechos reales, contratos, relaciones de familia, mecanismos crediticios, seguridad jurídica preparatoria y preventiva, dotando de seguridad a las transacciones digitales.

Hemos dividido el abordaje de la temática propuesta en tres grandes vectores de análisis: *start up*, *scale up* y digitalización.

## ***Start up***

En esta parte del trabajo describimos las herramientas jurídico-notariales existentes en nuestro país que facilitan la rápida y segura constitución de figuras societarias que permitan el desarrollo de las empresas, con las premisas de simplificar los requerimientos de su constitución, dando garantías de trazabilidad a quienes contraten con ellas, generando patrimonios de afectación que permitan limitar la responsabilidad de los emprendedores al capital invertido y que las contingencias no repercutan sobre su propio patrimonio, y que posean una carga tributaria mínima y de procedimientos simplificados.

Estos elementos enunciados resultan ambiciones de todos los emprendedores. La formalización de los instrumentos que habiliten el funcionamiento de una empresa, no debe constituirse en un obstáculo que dificulte o demore su inicio. El tiempo es dinero y la demora una pérdida a considerar al efectuar el plan comercial. El notariado contribuye a la utilización de mecanismos de constitución de sociedades ágiles, con carga tributaria reducida y de simplificada liquidación, pero con la seguridad jurídica que aporta su intervención, descartando vicios de la voluntad, asegurando la real comprensión del acto, la identificación del constituyente y contribuyendo a evitar el lavado de activos. La sociedad debe contratar con terceros que tengan garantías de la validez de su constitución y de la vigencia de los mandatos de sus representantes.

Luego de su constitución, las empresas que comienzan su actividad requieren recursos económicos que les permitan hacer frente a sus costos operativos y financieros, pero al no contar con un historial de flujo de caja, ni balances que den cuenta de su actividad pasada, se les dificulta en la mayoría de los casos, se les veda en otros, el acceso a los créditos bancarios, o a los que accede les exigen para su otorgamiento garantías reales o personales sobre bienes que no forman parte de la explotación comercial.

La utilización de la figura de Sociedades de Garantía Recíproca, o de mecanismos estatales que configuren garantías autoliquidables de sa-

tisfacción a primera demanda que habiliten a las entidades bancarias al otorgamiento, con independencia de los resultados anteriores de la empresa que se inicia, producirá una baja considerable de la tasa de interés, ya que el riesgo de mora se reduce considerablemente.

Estos mecanismos con intervención notarial permitirán el acceso al crédito que facilite la creación y el desarrollo de empresas en condiciones adecuadas y económicamente interesantes, que resulten multiplicadores de la inversión de generación de actividad económica y de fuentes de trabajo.

Estas empresas, que no cuentan con un historial ni prestigio en el mercado, requieren de verificaciones objetivas, que garanticen la real existencia de inventarios, maquinarias y trazabilidad en los procesos y en la representación societaria, por lo que sugerimos en este trabajo incrementar la intervención notarial en el proceso, tanto de formalización contractual como de los elementos de seguridad preparatoria del acto, proponiendo la formalización de un acta de verificación de la existencia de los bienes de uso y su estado, de las inscripciones impositivas, de la legalidad de los instrumentos, representación y legitimación societarios y demás elementos que permitan mayor agilidad entre la solicitud y el otorgamiento del crédito. Este mecanismo propuesto: el acta *ex ante* de verificación de la aptitud crediticia, facilitará y dotará de certeza y agilidad a la circulación de transacciones inmobiliarias y al otorgamiento de créditos personales e inmobiliarios hipotecarios.

Las empresas que comienzan su actividad requieren de una visión integradora de varias áreas del derecho y de la economía, y en este rol resulta vital la intervención notarial, ya que esta actividad no se limita a la instrumentación de los actos jurídicos y de los negocios pues, además de encontrarse a cargo de una función pública, se constituye en el "tercero de confianza" que ejerce el ministerio de una institución antilitigiosa. Por su parte, se nutre de las distintas ramas del derecho, que se renuevan constantemente, al compás de los tiempos y la evolución de las personas como sujetos de derechos y de obligaciones, que fundamentan axiológicamente la creación del derecho concreto aportando la visión interdisciplinaria que los negocios requieren.

Estas micro, pequeñas o medianas empresas habitualmente se encuentran integradas por varios miembros de una familia, lo que ofrece ven-

tajas, pero también problemáticas de diversa índole que resulta muy importante atender para prever contractualmente, resolver cuando el problema se plantea, y planificar el curso de acción de la misma, para el momento en el que fallezca su líder, y la continuación de su funcionamiento se deba apoyar en protocolos previamente previstos. Aquí resulta importante resaltar el rol notarial para el afianzamiento de las virtudes y el aplacamiento de las debilidades de la empresa de familia, formulando el PROTOCOLO FAMILIAR que regule las relaciones de la familia con la empresa de la que esta es propietaria bajo tres planos: la propiedad, la gestión y la sucesión en los dos aspectos anteriores brindándole la certeza jurídica que su importancia económica y social merece, coadyuvando a su sostenimiento y a la superación con resultados alentadores.

Este tema normalmente no se encuentra abordado adecuadamente por los notarios, por lo que sugerimos la implantación de programas académicos e institucionales dentro de las universidades, colegios y organizaciones notariales que contemplen al asociativismo como herramienta de los operadores jurídicos para su utilización en el rango de la asistencia recíproca de las micro, pequeñas y medianas empresas para estimular su progreso.

### *Scale up*

Las empresas en funcionamiento, en especial luego de una crisis tan importante como la vivida recientemente, requieren para su revitalización recurrir a mecanismos crediticios novedosos, que amplíen la oferta de "garantías preferidas" para los organismos financieros.

Los notarios en la Argentina, de acuerdo a lo previsto en el art. 1820 del Código Civil y Comercial de la Nación, disponemos de la posibilidad de contribuir a la formalización de títulos valores típicos y atípicos; para ello recomendamos el conocimiento, estudio y utilización de contratos de emisión de títulos valores atípicos no cartulares y su registro en sede notarial. Estos títulos valores podrán ser representativos de mercadería existente en depósito, pendiente de su venta o en proceso de producción, y desarrollamos en este trabajo consideraciones acerca de su instrumentación. Esta intervención podría expandirse aún más si propendemos a la utilización de títulos valores cartulares y no cartulares electrónicos emitidos en sede notarial tanto a nivel nacional como internacional.



Tal como vimos, las empresas en análisis podrían encontrarse en crisis preconcursal o en estado de cesación de pagos. En estos casos, los informes comerciales emitidos por las empresas que se dedican a esta actividad los ponen en situación compleja al momento de calificar positivamente para el otorgamiento de un crédito, y como en caso de falencia deberán responder con todo su patrimonio, es complejo encontrar mecanismos que habiliten la recuperación de la aptitud crediticia.

El mecanismo que se propone en este trabajo es el de efectuar una separación patrimonial a través de la figura del fideicomiso en garantía, que permita escindir una parte del patrimonio del giro comercial habitual, generando un patrimonio de afectación que, con independencia del movimiento ordinario de la empresa, permita garantizar distinto tipo de obligaciones, con la posibilidad de establecer contractualmente su orden de preferencias. Así, este fideicomiso garantizaría obligaciones rotativas, otorgándole a los acreedores la posibilidad de contar con bienes separados de los ordinarios de la empresa, que en caso de incumplimiento serán realizados o vendidos en forma privada, por el procedimiento establecido en el contrato, prescindiendo de la intervención judicial, generando en consecuencia otra garantía autoliquidable de satisfacción a primera demanda, que es el mecanismo que proponemos en varios puntos de este trabajo.

Este mismo mecanismo podría ser utilizado aún en el caso de un concurso preventivo, como mecanismo para facilitar la continuidad empresarial, obviamente contando con el aval del juez, del síndico, y con el acuerdo de acreedores para efectuar dicha separación patrimonial.

Otro aporte a la agilización del desarrollo de las empresas tiene que ver con las nuevas modalidades de reuniones que se aceleraron con el aislamiento preventivo dispuesto en ocasión de la pandemia, y es la sesión a distancia de los órganos colegiados societarios de las personas jurídicas. En este caso, en este trabajo promovemos la intervención notarial en la modalidad virtual de las sesiones, garantizando su transparencia, dentro del marco de la competencia material y territorial que gobierna el ejercicio de su ministerio.

## Digitalización

Analizaremos en este trabajo las implicancias de la digitalización de los procesos registrales con trascendencia notarial, societaria, administrativa y además el impacto de los cambios de paradigmas contractuales que la dificultad de movilizarse durante la pandemia aceleró en su evolución, y las complicaciones y oportunidades de ser motores del cambio que la sociedad requiere nos ofrece a los notarios.

En este sentido, abordamos el estudio de la forma de los documentos electrónicos con intervención notarial. En este sentido, la forma jurídica tiene la función de prevención de los derechos subjetivos y ejecutoriedad directa del título, más allá de su aspecto probatorio. En los documentos electrónicos depende del principio de convencionalidad interna de los ecosistemas digitales. En los documentos notariales digitales el ejercicio de la función pública del notario tiene el efecto de hacerlo oponible y ejecutorio *erga omnes*, más allá del ecosistema de gestión documental electrónica en que se creó. La digitalización de instrumentos satisface su eficacia de prueba original. Si además el proceso de digitalización lo hace el notario en ejercicio de su función pública, permite dar certeza de los datos digitalizados con la realidad representada, y el documento tendrá eficacia no solo para la prueba sino también para la ejecución judicial y ejecutoriedad directa sin intervención judicial.

También abordamos el rol del notario como garante para equilibrar las asimetrías sociales en el acceso a la utilización segura de la tecnología. Es por eso que la función pública del notario al digitalizar lo convierte en un digitalizador público que, entre otras funciones, permite superar las asimetrías de la brecha digital entre los ciudadanos, y en especial: a) el acceso igualitario y sin discriminación a la justicia y la administración, y b) el acceso a ciertos bienes y productos en servicios en línea o con validaciones electrónicas, denotando la colaboración en los procesos nacionales de recuperación económica. La actuación notarial en la digitalización para la recuperación económica y social postpandemia no solo se debe ver en la generación documental, sino también en colaboración en los países menos desarrollados, para la verificación o validación de las firmas electrónicas de los documentos o de acceso a los portales de validación, o para la apertura misma a la lectura del texto o vista de los documentos embebidos en las certificaciones o firmas electrónicas apli-

cadadas en capas, donde el notario desarrolla su adquirida experticia documental y usa los dispositivos y software específico para tal fin. Se pone en evidencia la necesidad del ejercicio de la función pública notarial en las diversas etapas de la gestación y validación de los documentos electrónicos, con especial incidencia en los instrumentos públicos digitales.

También nos encontramos con grandes avances en los procesos de comercialización de bienes y servicios, a través de las plataformas digitales. Estos mecanismos en la mayoría de los casos presentan verificaciones de las plataformas de la seriedad del vendedor, opiniones y calificaciones de los mismos usuarios que han contratado con ellos y con seguros, que permiten responder ante los incumplimientos detectados.

Todos estos procesos, que dotan de seguridad a las operaciones, normalmente no validan en el mercado inmobiliario, ya sea porque los propietarios de inmuebles que ofrecen su vivienda a la venta no son habituales en el rubro que puedan ser calificados, o porque no existe ningún requisito de verificación de la seriedad de la oferta antes de admitir su publicación en los portales. Es por eso que desarrollamos en este trabajo que la función pública notarial en etapa de las tratativas contractuales inmobiliarias por medios electrónicos o en línea (*proptech*), nos permita ampliar nuestras incumbencias dentro de los nuevos paradigmas contractuales, ofreciendo la expedición de un certificado notarial digital *ex ante* que dé cuenta de la información relativa al inmueble: referencia de los antecedentes de título de derecho real, estado de registro del mismo tanto en los organismos catastrales o registros de la propiedad inmueble y liberación de deudas con organismos estatales, que habiliten su publicación del inmueble en dichos portales con el formalismo de un acta de notoriedad de la aptitud para ser comercializado. Este instrumento con la firma digital del notario, avalado por el colegio profesional, facilitaría y dotaría de **"seguridad jurídica preparatoria"** (que es más extensiva que la seguridad jurídica preventiva) al adquirente, para efectuar una oferta de compra en el portal, avalado por la confianza de la intervención de un notario en dicha verificación. Esto notoriamente brindaría muchísima mayor agilidad y seguridad jurídica a las transacciones y celeridad en la instrumentación, una vez aprobada la operación.

También abordamos en este trabajo el análisis de la experiencia de las normas de integración europea que permiten advertir las bondades de

un sistema integrado de identificaciones electrónicas, y la conveniencia de una acción proactiva de la Unión Internacional de Notariado, estableciendo la propuesta de una aplicación informática a través de la Oficina Notarial Permanente de Intercambio Internacional (ONPI) u otra estructura a crearse que reúna los recursos técnicos y humanos idóneos para hacerlo efectivo.

También ponemos en consideración la utilización de herramientas que habiliten la rápida y segura circulación de instrumentos donde intervengan sociedades, ya que resulta muy complejo para quien debe calificar desde el exterior verificar la vigencia de la sociedad, que se encuentre constituida de acuerdo a las normas legales del país y que la legitimación de sus representantes se encuentre vigente. Es por eso que consideramos y proponemos que la Unión Internacional del Notariado pueda propender a la creación de un sistema integrado de información societaria de los países de los notariados que lo componen, a través de una plataforma o aplicación informática, en un lenguaje mayoritariamente usado por sus miembros, al que se acceda en un servicio en línea, con buscadores que lleven a la información, donde se califique que la sociedad se encuentra inscrita en legal forma, y con los mandatos de los representantes vigentes de acuerdo a la legislación vigente en el país de radicación.

También abordaremos en este trabajo la función del Documento Notarial Digital en relación con la confianza propia de los ecosistemas digitales, y el principio de convencionalidad puede ser el principio informante de una plataforma transnacional notarial propia de la sociedad digital, que admita la emisión y recepción de estos documentos notariales de los países u organizaciones notariales que adhieran o integren la misma, aún antes de su legalización internacional, tiene suficiente andamiaje jurídico fundado en el principio de autonomía internacional de la voluntad, para fundar eficacia y proponer la creación de una aplicación o plataforma informática ente los notarios de sistemas germano-latino, de celebración entre presentes de contratos y a distancia, con la sola recíproca remisión por dos notarios de diferentes países. Debe sumarse a esto la posibilidad de acompañar un documento notarial digital en la contratación que certifique la legalidad o asesoramiento de los objetos de la contratación.

## 1. *Start up*

### **El notariado y el emprendedurismo. Intervención notarial en la formación y desarrollo de microemprendimientos**

La veloz propagación global del coronavirus hizo necesaria la adopción de medidas de contundencia que coadyuvarán a mitigar su impacto en el sistema sanitario de todo el mundo, como modo de salvaguardar la salud pública y, por añadidura, los derechos fundamentales de los individuos, cuales son la vida y la integridad física de los mismos.

Era sabido que tales medidas sanitarias influirían negativa e indefectiblemente en otros parámetros de cálculo; entre ellos, en aquellos que relacionan a la persona humana con su actividad económica. Cabe ahora al notariado sostener una función social que colabore en la superación de la crisis económica ocasionada por el aislamiento y el cierre temporario de múltiples actividades.

Ciertamente, nos encontramos en un lugar crucial para toda comunidad, no solo desde el punto de vista documental, sino también a causa de la necesidad social de certeza jurídica. En otras palabras, podemos ser útiles en la recuperación de las economías de las poblaciones donde ejercemos nuestro ministerio con responsabilidad y compromiso social, y desde esta mirada, la función notarial se torna esencial para el desarrollo de las naciones.

La actividad del escribano está lejos de circunscribirse a una instrumentación de los hechos jurídicos y los negocios pues, además de encontrarse a cargo de una función pública, se constituye en el "tercero de confianza" que ejerce el ministerio de una institución antilitigiosa<sup>1</sup>.

De ahí que el notario ocupe un lugar primordial en toda sociedad organizada, no solo debido a su potestad fideifaciente en la aseveración de la fecha, el lugar y los hechos o actos cumplidos por él mismo o ante él<sup>2</sup>, sino también en atención a que su preparación intelectual en las distintas materias jurídicas le otorga suficiente competencia para la redacción de los documentos,

---

1 Lalanne, María Luján A. "La actuación notarial durante la emergencia sanitaria con motivo del virus COVID-19", Revista de Derecho Administrativo (RDA) 130, julio-agosto 2020, Edición especial COVID-19; Cassagne, Juan Carlos -dir.-, Abeledo-Perrot, CABA, p. 158-164.

2 Arts. 296 y 312 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina.

previa aplicación de las operaciones de calificación, legalización y legitimación propias de su ejercicio profesional<sup>3</sup>, sumándole el asesoramiento e, incluso, el consejo a quienes requieran sus servicios sobre la concreción formal del acto y sus ulterioridades legales previsibles, en el marco de la imparcialidad y el secreto profesional, actuando con prudencia y de modo personal, con probidad, disponibilidad y debida diligencia. Además, el escribano se encarga de la publicidad del acto notarial en caso de corresponder, de la conservación en buen estado de los protocolos y de los libros de requerimientos de firmas e impresiones digitales que se hallen en su poder, así como también de su entrega al Archivo de Actuaciones Notariales bajo el procedimiento que imponen las normas que gobiernan su oficio<sup>4</sup>.

El notariado presta su función pública con lealtad al Estado del que ha recibido una delegación del poder público, absteniéndose de cualquier comportamiento contrario a la función que ejerce, conforme los postulados de la declaración denominada "Deontología y Reglas de Organización del Notariado", adoptada por la Asamblea de Estados Miembros de la Unión Internacional del Notariado, en Lima, Perú, el 8 de octubre de 2013<sup>5</sup>.

Por su parte, la actividad notarial responsable se nutre de las distintas ramas del derecho, que se renuevan constantemente, al compás de los tiempos y la evolución de las personas como sujetos de derechos y de obligaciones, que la enriquecen día a día, la fundamentan axiológicamente y la muestran como verdadera creadora del derecho concreto, enarbolando -más que ninguna- la seguridad jurídica preventiva<sup>6</sup>.

En suma, los escribanos argentinos enseñamos una conducta solidaria en cuestiones comunitarias que requieren ser atendidas, en pos del desarrollo económico sostenible y la paz social, como ocurre con su intervención en las regularizaciones dominiales desarrolladas en el marco de la ley 24.374, su participación en las periódicas jornadas de asesoramiento comunitario impulsadas por el Consejo Federal del Notariado Argentino con la colaboración de los colegios profesionales del país y el desarrollo

---

3 Gattari, Carlos Nicolás. *Práctica Notarial 8*, Depalma, Bs. As., 1989, p. 234 y ss. Ver asimismo arts. 301, 307 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina.

4 Lalanne, María Luján A. "La actuación notarial durante la emergencia sanitaria (...)", cit.

5 *Ibidem*.

6 *Ibidem*.

del Programa de Herencia y Legados de UNICEF a través del acuerdo firmado entre el Consejo Federal del Notariado Argentino y esta entidad de ayuda humanitaria<sup>7</sup>.

## 1.1. La empresa familiar en la postpandemia<sup>8</sup>

La crisis económica derivada de la pandemia por COVID-19 ha impactado fuertemente en todo el mundo. Mirando esta realidad en Argentina, donde casi la totalidad del sector empresarial del país está constituido por micro, pequeñas y medianas empresas (MiPymes) que en su elevada mayoría son familiares, vale prestarles la debida atención.

En efecto, las empresas familiares contribuyen en importante escala en el producto bruto interno y el empleo útil de la Nación Argentina, repercutiendo positivamente en el consumo de bienes y servicios, incluso en el sector crediticio-financiero. Su envergadura en el mundo de los negocios y de la producción coadyuva al desarrollo social y ético, individual y colectivo, en tanto el bienestar económico de la población es una fuente de riqueza social y un eslabón imprescindible en la cadena de los valores plurales de la sociedad en su conjunto y de los grupos e individuos que la componen<sup>9</sup>. A su vez, las empresas familiares no solo benefician al Estado que las cobija en la recaudación de los impuestos sino que mejoran su imagen ante el mundo, posicionándolo en un mejor pedestal político frente a las naciones extranjeras con las que se relaciona. Así, se advierte que la empresa familiar ostenta, además del interés particular de sus miembros, un marcado *interés general* que, en el ámbito jurídico nacional, se hace ostensible, por un lado, en el principio de conservación de la empresa consagrado en el art. 100 de la Ley General de Sociedades y en numerosas normas de la legislación concursal; y por el otro, en el art. 14 bis de la Constitución de la Nación Argentina que preceptúa la "protección integral de la familia", en armonía con diversos tratados internacionales de jerarquía constitucional

---

7 Ibídem.

8 El presente aporte se basa en los siguientes de Lalanne, María Luján A.: "Marco jurídico de la empresa familiar", en la obra colectiva *Análisis Jurídico de las Pymes. Esquemas contractuales*, Di Lalla Ediciones, CABA, 2012, p. 99 a 132; y "Sobre la empresa familiar, su protocolo y publicidad", Cuaderno de Apuntes Notariales (CAN) 200, FEN, edición especial, 2022.

9 Alegría, Héctor. "La empresa como valor y el sistema jurídico", La Ley 2006-D, 1172.

(art. 75, inc. 22 de dicha Carta Magna)<sup>10</sup>.

Si bien las empresas familiares argentinas no cuentan con una legislación específica que las defina y regule mediante la inclusión de normas adecuadas a sus características, se acepta que hay empresa familiar, independientemente de su tamaño<sup>11</sup> y su forma<sup>12</sup>, cuando están presentes tres elementos: 1) propiedad o control efectivo de la empresa por parte de un grupo humano cualificado por su vínculo familiar en sentido amplio (cónyuges, ascendientes, descendientes, colaterales y afines); 2) participación de miembros del citado grupo en la dirección o gestión de la empresa, solos o en compañía de terceros ajenos a la familia en calidad de expertos; y 3) voluntad inequívoca de la familia de mantener la vinculación con la empresa de forma indefinida, abordando los procesos de sucesión y renovación generacional<sup>13</sup>.

Así como las empresas familiares padecen ciertos rasgos negativos que podrían resumirse, al decir de Favier Dubois<sup>14</sup>, en la confusión de límites entre la familia y la empresa, las mismas cuentan con cualidades virtuosas que emanan de la clara identificación de la familia con la empresa (v.gr. fuerte lealtad, mayor compromiso y dedicación, mejor predisposición a la autofinanciación, a la reinversión del capital y a soportar momentos difíciles). Y justamente tales características positivas les han permitido fortalecerse en algunos aspectos durante la pandemia. Entre las razones de su empoderamiento en esta época dura, podemos enunciar su mentalidad a largo plazo, los estándares –económicos, financieros y socioemocionales– que en su seno se toman para medir el éxito, su resiliencia, responsabilidad social, la gran predisposición para la implementación de estrategias de transformación de los negocios y la incorporación beneficiosa de las nuevas generaciones de la familia empresaria, quienes acercaron a sus

---

10 Alterini, Ignacio Ezequiel. "El bien de familia frente a la empresa familiar", *La Ley*, 09/12/2010.

11 La realidad nos muestra que puede ser empresa familiar tanto la pequeña y mediana empresa como la de grandes capitales.

12 Las empresas unipersonales, las sociedades comerciales e, incluso, los grupos societarios pueden ser familiares.

13 Quijano González, Jesús. "El protocolo en las empresas familiares", en *Empresas de Familia. Aspectos societarios de familia y sucesiones, concursales y tributarios. Protocolo de Familia*; Calcaterra, Gabriela y Krasnow, Adriana -director-., *La Ley*, 2010, p. 553.

14 Favier Dubois (h.), Eduardo M. "Los conflictos societarios. Prevención, gestión y solución", *La Ley* 23/08/2010.



integrantes mayores el uso de la tecnología digital, tan necesario durante la cuarentena, mediante una lozana actitud emparentada con una natural implementación de los criterios ESG (*Environmental, Social and Governance*) en el ámbito corporativo<sup>15</sup>.

Ahora bien, de los análisis difundidos surge que dicha crisis sanitaria produjo una disminución de los ingresos en la gran mayoría de las empresas familiares<sup>16</sup>; por lo que ha de considerarse que en el contexto actual de postpandemia, las empresas familiares pueden verse empeoradas en la interrelación de sus organizaciones o sistemas tan dispares: la familia, donde se cobijan los sentimientos; y la empresa que busca competitividad, optimización de recursos, inserción e imagen en el mercado. La mayoría de las veces se suma otro instituto: la sociedad comercial como estructura jurídica cuyo fin es lucrativo<sup>17</sup>. En efecto, esta identificación familia-empresa que, en cierta manera, genera dependencia recíproca entre ambas instituciones, podrían significar mayores inconvenientes en épocas de crisis que se tornan largas en el tiempo. Si a ello le sumamos que la mayoría de ellas en Argentina son pequeñas (con menos de veinte empleados)<sup>18</sup>, sus dificultades económicas a raíz de su escaso acceso al crédito y a la financiación externa podrían verse agravadas.

Además, las investigaciones realizadas indican que un alto porcentaje de las empresas familiares cuentan con inconvenientes a la hora de trascender las siguientes generaciones, resultando que en escaso porcentual sobreviven a su manejo por los nietos de sus fundadores<sup>19</sup>.

Ante tales problemáticas, en Argentina es necesaria una legislación es-

---

15 KPMG Private Enterprise y el Consorcio Global del Proyecto STEP difundieron su estudio sobre empresas familiares denominado "Las empresas familiares están bien posicionadas para liderar la reactivación de la economía mundial". Fuente: <https://home.kpmg/ar/es/home/media/press-releases/2021/05/las-empresashttps://home.kpmg/ar/es/home/media/press-releases/2021/05/las-empresas-familiares-estan-bien-posicionadas-para-liderar-la.html>

16 KPMG en América del Sur presentó un reporte regional basado en las respuestas de los líderes sudamericanos, donde las empresas familiares de Argentina se mostraron menos afectadas en términos relativos. Fuente cit. anterior.

17 Art. 1 de la ley 19.550.

18 <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/co/sac/pdf/2021/04/kpmg-las-empresas-familiares-de-america-del-sur-frente-al-covid-19.pdf>

19 <https://www.cronista.com/pyme/negocios-pyme/Empresas-familiares-cinco-casos-comparten-las-claves-para-impulsar-los-negocios-20201123-0002.html>

pecífica que las regule y la ejecución de políticas públicas que le faciliten afrontar sus tres grandes retos: la transición generacional, las relaciones familia-empresa y la profesionalización de la gestión<sup>20</sup>.

Mientras tanto, en atención a la inexistencia de una legislación nacional específica, las empresas familiares adoptan la forma jurídica que desde distintas ópticas les resulta más conveniente. Aunque las más utilizadas son las sociedades anónimas (SA)<sup>21</sup> y las sociedades de responsabilidad limitada (SRL)<sup>22</sup> con amplia predilección por las primeras<sup>23</sup>, suelen tomar también estructuras encuadradas en la Sección IV de la Ley General de Sociedades, sobre todo teniendo en cuenta que la reforma de la ley 19.550 por la 26.994 -en vigencia a partir del 1 de agosto de 2015 a raíz de su ley modificatoria 27.077- dejó atrás el régimen sancionatorio que se les imponía a las sociedades de hecho e irregulares, las cuales ahora no se regularizan sino que se subsanan (art. 25), su contrato social y sus cláusulas son oponibles entre los socios y a los terceros si se prueba que lo conocieron efectivamente al tiempo de la contratación o del nacimiento de la relación obligatoria (arts. 22 y 23) y los socios responden frente a los terceros como obligados simplemente mancomunados y por partes iguales, salvo que la solidaridad con la sociedad o entre ellos -o una distinta proporción- resulten de una estipulación expresa respecto de una relación o un conjunto de relaciones, del contrato social o de las reglas comunes del tipo que manifestaron adoptar y respecto del cual se dejaron de cumplir requisitos sustanciales o formales (art. 24). Además, estas sociedades simples pueden ser titulares de bienes registrales (art. 23, último párrafo) con las ventajas que ello importa en las relaciones jurídicas con los acreedores sociales, diferenciándola de la de los acreedores particulares de los socios, incluso en caso de quiebra (art. 26).

---

20 Favier Dubois (h.), Eduardo M. "El protocolo de la empresa familiar. Aspectos generales, finalidades y valor legal", obra *El Protocolo de la Empresa Familiar. Elaboración, cláusulas y ejecución*, Favier Dubois (h.), Eduardo M. -director-, Ad-Hoc., Bs. As., 2011, p. 29-57.

21 Entre los atributos virtuosos de la SA en el ámbito de las empresas familiares, pueden enunciarse la elección del directorio por acumulación de votos (art. 263, LGS) y la emisión de distintas clases de acciones, ya sea con privilegios en el voto o preferencias patrimoniales (arts. 216 y 217, LGS).

22 La posibilidad de convocar a reuniones de socios mediante una comunicación personal sin publicación de edictos (art. 159, LGS) y la de designar al gerente por tiempo indeterminado (art. 157, ley cit.) constituyen atracciones de las SRL para la organización jurídica de las empresas familiares.

23 Conf. Vítole, Daniel R., "El "Protocolo Familiar y la empresa agropecuaria" cit. Masri, Victoria S., "La empresa familiar", Sup. La Ley - Colegio de Escribanos CABA, 12/09/2011.

Asimismo, se presenta la Sociedad por Acciones Simplificada (SAS) creada por la ley 27.349, como una figura híbrida que conjuga características de la SA, otras de la SRL y también otras propias, entre las cuales cabe mencionar su integración por uno o más socios, un gran espacio para el ejercicio de la autonomía de la voluntad en su estructuración que invita a la incorporación estatutaria del protocolo familiar o de ciertas cláusulas de dicho tenor relacionadas con pactos familiares, la posibilidad de prohibir la transferencia de las acciones o de alguna de sus clases por un plazo máximo de diez (10) años prorrogables (art. 48), la estipulación de prestaciones accesorias con el objetivo de asegurar el cumplimiento del protocolo familiar extraestatutario, la implementación de registros digitales<sup>24</sup>, la utilización del arbitraje para la solución extrajudicial de conflictos (art. 57) y tantas otras características que persuadieron a Favier Dubois y Spagnolo a considerarla apropiada para las empresas familiares<sup>25</sup>.

Lo cierto es que, en la actualidad, la planificación de la conformación jurídica de una empresa familiar y su trascendencia generacional cuentan con menos escollos que antes del 1° de agosto de 2015. Seguidamente, se resumen algunos institutos jurídicos regulados en el Código Civil y Comercial vigente, cuya utilización es apta para la organización de las relaciones de la familia en la empresa:

- Previsión del régimen patrimonial matrimonial de separación de bienes (arts. 505 y siguientes), quienes pueden contratar entre sí en interés propio (*a contrario sensu*, art. 1002 inc. d).
- Se disponen normas para las uniones convivenciales, otorgando libertad de contenido a los pactos de convivencia que se celebraren (arts. 509 y siguientes), regulándose sus efectos (arts. 518 a 522) y el cese de la convivencia (arts. 523 a 528).

---

24 Lalanne, María Luján A. sostiene que el deber legal de llevar los libros sociales mediante registros digitales, sin otra opción, contradice su cualidad dúctil, provocando su rechazo por un importante elenco de personas que no se sienten parte de la era digital, en "La sociedad por acciones simplificada: Sus características, utilidad, límites a la autonomía de la voluntad y normas supletorias", XIV Congreso Argentino de Derecho Societario X Congreso Iberoamericano de Derecho Societario y de la Empresa (Rosario, Santa Fe, 4 al 6 de septiembre de 2019), en la obra colectiva *Hacia un nuevo Derecho Societario*, Ed. Advocatus, Córdoba, 2019, T. II, p. 921 y ss.

25 Favier Dubois, Eduardo M. (h) y Spagnolo, Lucía, *Sociedad por acciones simplificada y empresa familiar. Dos astros alineados*, Ad-Hoc, Bs. As., 2018.

- El art. 470 de dicho Código incluye la expresa exigencia del asentimiento conyugal para enajenar o gravar: inc. b) las acciones nominativas no endosables y las no cartulares, con excepción de las autorizadas para la oferta pública, sin perjuicio de la inoponibilidad a terceros *portadores* de buena fe prevista en el art. 1824 del mismo cuerpo normativo respecto a los títulos valores de la misma clase; e inc. c) las participaciones en sociedades no exceptuadas en el inciso anterior.
- El art. 1446 admite la libertad de contenido en los contratos asociativos, dando lugar a la configuración del protocolo de empresa familiar dentro de este marco.
- En el fideicomiso, el fiduciario ahora puede ser beneficiario (arts. 1671 y 1673 in fine), aunque no fideicomisario (art. 1672). Ello permite *profesionalizar* la gestión de la empresa en la figura del fiduciario familiar que se encuentre capacitado para la conducción y manejo de los negocios de la misma.
- Queda regulado el contrato de arbitraje (arts. 1649 a 1665), pudiendo pactarse su sometimiento respecto a todas o algunas de las controversias que se susciten entre los miembros de la familia empresaria, dados los beneficios que conlleva la solución de los conflictos por métodos alternativos extrajudiciales.
- Los arts. 2330 a 2334 del mismo Código regulan la indivisión forzosa de una manera mejorada y ampliada en relación a la derogada ley 14.394, incluyendo como objeto de la indivisión a las partes sociales, cuotas o acciones de la sociedad de la cual el testador era principal socio o accionista (art. 2330 inc. c).
- Dispensa de colación o estipulación de la cláusula de mejora en el acto de donación (art. 2385), dando fin a las limitaciones que al respecto parecían surgir de los arts. 3524 y 3605 del derogado Código de Vélez Sarsfield.
- Reducción de la porción legítima de los herederos forzosos: la de los descendientes a dos tercios, la de los ascendientes a un medio y la del cónyuge a un medio (art. 2445), con la posibilidad del causante de disponer, "además de la porción disponible, de un tercio de las porciones legítimas para aplicarlas como mejora estricta a descendientes o ascendientes con discapacidad" (art. 2448).

- Una gran novedad incorporada con la reforma civil y comercial de agosto de 2015 en esta materia es el art. 1010, que admite los pactos sobre herencia futura cuando sean "relativos a una explotación productiva o a participaciones societarias de cualquier tipo, con miras a la conservación de la unidad de gestión empresarial o a la prevención o solución de conflictos", en la medida que no afecten la legítima hereditaria, los derechos del cónyuge ni los derechos de terceros.

Cabe destacar también la importante incidencia que la ley 27.587, sancionada el 11/11/2020 (BO 16/12/2020), tiene para las empresas familiares, en tanto las donaciones de participaciones sociales asumen un espacio crucial en oportunidad de la programación de la sucesión de su propiedad<sup>26</sup>.

Además, la ley 26.994 sustituyó el art. 27 de la ley 19.550, permitiendo a los cónyuges –cualquiera sea el régimen patrimonial matrimonial al que hayan optado– "integrar entre sí sociedades de cualquier tipo y las reguladas en la sección IV".

Asimismo, el Código Civil y Comercial de la Nación establece diversos recursos legales en defensa de la continuidad de la empresa familiar. Verbigracia, en la regulación de la partición hereditaria, el art. 2372 incluye la licitación como uno de sus modos; el art. 2375 prevé sobre la división antieconómica y el art. 2380 admite la atribución preferencial a favor del cónyuge sobreviviente o del heredero que hayan participado en la formación del establecimiento agrícola, comercial, industrial, artesanal

---

26 La ley 27.587 modifica los siguientes artículos del Código Civil y Comercial de la Nación, por los textos que se transcriben a continuación: "Artículo 2386: Donaciones inoficiosas. La donación hecha a un descendiente o al cónyuge cuyo valor excede la suma de la porción disponible más la porción legítima del donatario, aunque haya dispensa de colación o mejora, está sujeta a colación, debiendo compensarse la diferencia en dinero." "Artículo 2457: Derechos reales constituidos por el donatario. La reducción extingue con relación al legitimario, los derechos reales constituidos por el donatario o por sus sucesores. Sin embargo, la reducción declarada por los jueces, no afectará la validez de los derechos reales sobre bienes registrables constituidos o transmitidos por el donatario a favor de terceros de buena fe y a título oneroso." "Artículo 2458: Acción reipersecutoria. Salvo lo dispuesto en el artículo anterior, el legitimario puede perseguir contra terceros adquirentes los bienes registrables. El donatario y el sub adquirente demandado, en su caso, pueden desinteresarse al legitimario satisfaciendo en dinero el perjuicio a la cuota legítima." "Artículo 2459: Prescripción adquisitiva. En cualquier caso, la acción de reducción no procede contra el donatario ni contra el sub adquirente que han poseído la cosa donada durante diez (10) años computados desde la adquisición de la posesión. Se aplica el artículo 1901. No obstará la buena fe del poseedor el conocimiento de la existencia de la donación".

o de servicios que constituye una unidad económica.

A esta altura, cabe presentar una herramienta de gran eficacia para el afianzamiento de las virtudes y el aplacamiento de las debilidades de la empresa de familia: el PROTOCOLO FAMILIAR. Se trata de un acuerdo que regula las relaciones de la familia con la empresa de la que esta es propietaria<sup>27</sup> bajo tres planos: la propiedad, la gestión y la sucesión en los dos aspectos anteriores.

La riqueza del protocolo familiar deviene no tanto por su "resultado" sino más bien porque estimula un ámbito de reflexión e intercomunicación en la familia empresaria, sirviendo además como instrumento de prevención y manejo de los conflictos que normalmente se suscitan en su seno. Una vez elaborado, servirá como código de conducta "hecho a medida", que necesita revisión y actualización permanentes<sup>28</sup>.

Según su valor jurídico, el protocolo es clasificado de la siguiente manera: a) *pacto de caballeros*, que vincula a los firmantes desde el punto de vista moral y ético. b) *Protocolo contractual*, que contiene pactos obligacionales exigibles entre quienes lo suscriben, aunque inoponibles ante terceros. c) *Protocolo institucional*, con eficacia frente a quienes no lo hayan firmado, siempre y cuando se encuentre desarrollado en instrumentos complementarios que guarden las formalidades que legalmente correspondan<sup>29</sup>. En otras palabras, en Argentina es admisible la fijación de disposiciones referidas a la organización de las relaciones familia-empresa en el contrato, estatuto o instrumento constitutivo, ya sea al momento de la constitución social o por reforma estatutaria, en la medida que sean compatibles con el régimen jurídico civil y comercial, el societario y el tipo social de que se trate (arg. art. 11 incs. 8 y 9 de la Ley General de Sociedades y art. 36 incs. 9 y 10 de la Ley de la Sociedad por Acciones Simplificada)<sup>30</sup>.

Por su parte, si el estatuto lo previese, el *reglamento* (art. 167 de la LGS) podría incluir, por comodidad o extensión, materias compatibles con la

---

27 Medina, Graciela y Favier Dubois, Eduardo M. "Empresa Familiar. Proyecto de incorporación al Código Civil", Revista de Derecho de Familia y de las personas, año 4, N° 1, enero-febrero de 2012, La Ley, p. 3-7.

28 Masri, Victoria S., "El Protocolo familiar y las pautas para su elaboración", en la obra colectiva *El Protocolo de la Empresa Familiar. Elaboración, cláusulas y ejecución*, Ad-Hoc., Bs. As., 2011, p. 187-199.

29 Masri, Victoria S., "La empresa familiar" citada.

30 Confr. Favier Dubois (h.), Eduardo M., *El protocolo de la empresa familiar (...)* cit, p. 52-54.

organización societaria plasmada en aquel<sup>31</sup>, que hasta pueden exceder la regulación sobre el funcionamiento de los órganos sociales y abarcar temas atinentes a la relación de los socios entre sí y con la empresa, o de esta con los terceros<sup>32</sup>. Ha de repararse que se trata de un acto jurídico otorgado por la sociedad –no por sus socios–, invocable entre los socios o accionistas, sus órganos y la propia sociedad, que gana *oponibilidad* frente a terceros mediante su inscripción en el Registro Público (art. 5 de la LGS).

No obstante, en razón de que algunas cláusulas insertas en el protocolo familiar pueden corresponder al ámbito reservado o íntimo de la familia –v.gr. ideario familiar y secretos comerciales– o exceden las cuestiones jurídico-comerciales de la empresa, la doctrina especializada concluye que el escenario ideal que corresponde otorgarle a la publicidad del protocolo familiar es aquel en el cual los firmantes, de manera potestativa, sean quienes dispongan la divulgación total o parcial del mismo<sup>33</sup>.

En consideración de tales investigaciones y atendiendo la realidad postpandémica de las empresas familiares, la Inspección General de Justicia, dependiente del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación Argentina, dictó el 17 de diciembre de 2021 la resolución general 19/2021 (publicada en el Boletín Oficial de la República Argentina con fecha 20/12/2021), imprimiendo un gran avance en torno a las políticas públicas que acogen y buscan salvaguardar las empresas familiares. Considerándose en la mentada normativa que la mayoría de estas se constituyen como sociedades, el organismo estatal mencionado, en ejercicio de sus funciones registrales –art. 4º inc. a) de la ley 22.315–, dispuso la inscripción voluntaria de los protocolos de empresa familiar que correspondan a sociedades comerciales inscriptas en el Registro a cargo del mismo –con competencia en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires–,

---

31 Ibídem.

32 Ragazzi, Guillermo E. y Marinelli, José Luis, "El reglamento societario interno y su empleo en la empresa familiar", en la obra colectiva *El protocolo (...)* cit., p. 565-598. Conf. Favier Dubois (h.), Eduardo M. enuncia, como materias pasibles de ser incluidas en el reglamento social, las siguientes: reglas para el uso por los familiares de bienes sociales, el trabajo de familiares en la empresa y la interacción de órganos societarios con órganos familiares, entre otros ejemplos, en *El Protocolo de la empresa familiar (...)* cit., p. 53.

33 Conf. Mariño y Busquet, Teresa M., "Esbozo sobre publicidad del protocolo familiar", obra *El protocolo (...)* cit., p. 97-115.

bajo ciertas condiciones que fija en sus artículos.

Teniendo en cuenta la experiencia española<sup>34</sup>, la señalada resolución general IGJ 19/2021 contempla que "la inscripción de los 'protocolos familiares' en el Registro Público ha sido señalada como una concreta política de protección de las empresas familiares en tanto permite generar confianza en los grupos de interés vinculados a la empresa familiar con respecto a su organización y buen gobierno. Ello en tanto la inscripción constituye un mensaje hacia el mercado sobre la existencia de un instrumento que tutela la estabilidad y continuidad de la empresa de que se trate. Asimismo, la sola posibilidad legal de publicitar los protocolos en el registro actúa como incentivo para que otras empresas familiares los elaboren, los inscriban y accedan a esa situación de estabilidad y confianza"<sup>35</sup>.

Cabe resaltar el dictado de la disposición general 081/2019 por la Inspección General de Personas Jurídicas y Registro Público de Comercio de la provincia del Chaco de esta República Argentina, que crea un "Registro de Protocolo de Empresa Familiar" en el marco de un proyecto que ofrece asesoramiento, información y colaboración para su elaboración.

En este escenario, *la inscripción del protocolo de la empresa familiar en el Registro Público* presenta, entre otras, las siguientes ventajas:

- *Internamente, aporta mayor autoestima y afianza el fortalecimiento de la empresa familiar ganado en oportunidad de la programación y confección de su protocolo;*
- *Brinda tranquilidad al mercado y a las entidades con las que se relaciona comercialmente respecto a su organización interna con proyección de permanencia.*

*Está visto que la citada medida estatal pretende de esta manera reanimar a las empresas familiares argentinas luego de largos períodos críticos ocasionados por la emergencia sanitaria iniciada a comienzos del año 2020.*

---

34 El RD español 171/07 establece distintas formas de divulgación del protocolo familiar: se prevén tres formas de acceso al registro mercantil alternativas o acumulativas, además de la factibilidad de su publicidad en el sitio web de la sociedad: i) Constancia registral; ii) Presentación de copia o texto íntegro conjuntamente con las cuentas anuales; y iii) Inscripción registral de cláusulas de escrituras públicas en ejecución de un protocolo.

35 Considerando 5 de la citada Res. Gral. IGJ 19/2021.



Desde nuestro lugar, es vital que como notarios profundicemos las capacitaciones en las universidades y colegios notariales en orden a la instrumentación óptima de los protocolos de las empresas familiares, brindando la certeza jurídica que su importancia económica y social merece, coadyuvando a su sostenimiento y a la superación de la postpandemia con resultados alentadores.

## 1.2. Los contratos asociativos como herramienta útil para la recuperación de las economías en épocas críticas

Frente a la crisis varias empresas han optado por el asociativismo para aunar esfuerzos, asegurar la actividad económica y compartir riesgos. En Argentina también se han visto organizaciones económicas de estas características en la etapa más cruda de la pandemia por COVID-19<sup>36</sup>.

En verdad, apostar a la asociación contractual para intensificar el crecimiento empresario no es un descubrimiento de esta crisis en particular, sino que se remonta a antaño. Prueba de ello es que siempre hemos tenido alguna noticia relacionada con la presente asignatura, y en general, con muy buenos resultados económicos<sup>37</sup>.

Es que la alta competitividad de los mercados actuales, "tendientes a la gran concentración económica, obligan a las empresas que desean permanecer en los mismos a adaptarse, comprendiendo la dificultad de competir en forma atomizada"<sup>38</sup>. Bajo esta óptica, la celebración de los contratos asociativos es una salida muy ventajosa para optimizar los resultados propuestos en cada empresa.

Dentro de las formas de agrupamiento, Etcheverry explica: "En la cooperación o colaboración se busca la organización de una estructura complementaria destinada a auxiliar las economías de las empresas coligadas,

---

36 [https://www.clarin.com/rural/asociados-familia-cerini-busca-crecer-produccion-granos-cerdos-rrios\\_0\\_QLzeN3y9qI.html](https://www.clarin.com/rural/asociados-familia-cerini-busca-crecer-produccion-granos-cerdos-rrios_0_QLzeN3y9qI.html).

37 [https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:ytYnDe-8sP0J:https://www.clarin.com/rural/asociarse-crecer-produccion-cerdos-cria-exportacion-carne\\_0\\_O9K\\_qdrl.html+&cd=1&hl=es-419&ct=clnk&gl=ar](https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:ytYnDe-8sP0J:https://www.clarin.com/rural/asociarse-crecer-produccion-cerdos-cria-exportacion-carne_0_O9K_qdrl.html+&cd=1&hl=es-419&ct=clnk&gl=ar)

38 Surraco, Genoveva. "El asociativismo como estrategia PYME", Facultad de Periodismo y Comunicación Social, SEDICI, Repositorio Institucional de la Universidad Nacional de La Plata, septiembre 2007, <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/30650>.

sin que estas pierdan individualidad económica y jurídica. Las ventajas de la cooperación son: el uso de la economía de escala, el aumento del rendimiento en escala creciente, la mayor eficacia técnica, la economía de costos, la penetración en los mercados y la consecución de nuevos extensos recursos. Mediante la cooperación, se complementan los recursos y se disminuyen los riesgos; se invierte en investigación y desarrollo<sup>39</sup>.

En este sentido, de los Fundamentos del Anteproyecto del Código Civil y Comercial de la Nación surge en relación a los contratos asociativos: "Su tutela jurídica es más evidente aun cuando se piensa en fortalecer la colaboración para alcanzar economías de escala entre pequeñas y medianas empresas, o para hacer compras o ventas en común, o desarrollos de investigación, o abordar grandes obras sin necesidad de asociarse"<sup>40</sup>.

El Código de fondo con vigencia desde el 1° de agosto de 2015 (CCyC) les dio lugar en el capítulo 16 –Contratos asociativos– del título IV –Contratos en particular– del libro tercero –Derechos personales–, dedicándole generosas –por su contenido– disposiciones generales (arts. 1442 a 1447) para luego regular los siguientes contratos típicos: los negocios en participación (arts. 1448 a 1452), las agrupaciones de colaboración (arts. 1453 a 1462), las uniones transitorias (arts. 1463 a 1469) y los consorcios de cooperación (arts. 1470 a 1478).

Los contratos asociativos no son sociedades ni personas jurídicas. Como lo indica su nombre, se ubican en el plano de los contratos de colaboración, de organización o participativo, con comunidad de fin (art. 1442 del Código citado). En efecto, "se trata de una integración parcial y no total, no existiendo disolución de la individualidad"<sup>41</sup> ni tampoco *affectio societatis* –es decir, la intención de crear una sociedad–<sup>42</sup>.

A su naturaleza contractual se le adosa la plurilateralidad<sup>43</sup>, que se distin-

---

39 Etcheverry, Raúl A. *Formas jurídicas de la organización de la empresa*, Edit. Astrea, Buenos Aires, 2002, p. 198 y 199.

40 <https://www.alveroni.com/wp-content/uploads/2018/12/9.-Fundamentos-del-Anteproyecto-de-Código-Civil-y-y-Comercial-de-la-Nación.pdf>

41 Fundamentos del Anteproyecto del Código Civil y Comercial de la Nación.

42 Perciavalle, Marcelo L. "Contratos asociativos: nuevas posibilidades para la empresa", en Colección Compendio Jurídico, Temas de Derecho Comercial Empresarial y del Consumidor, Perciavalle, Marcelo L. -dir.-, diciembre 2018, Erreius, p. 1169 a 1182.

43 Acquarone, María T. y otras, *Análisis Jurídico de las Pymes. Esquemas contractuales*, Di Lalla Ediciones, CABA, año 2012, p. 67 a 71.

que claramente de los contratos bilaterales. Por ello es que, si las partes son más de dos, la nulidad del contrato asociativo respecto de una de las partes no produce la nulidad entre las demás y el incumplimiento de una no excusa el de las otras, excepto que la prestación de aquella que ha incumplido o respecto de la cual el contrato es nulo sea necesaria para la realización del objeto del contrato (art. 1443 del CCyC).

Dado que no son sujetos de derechos, el art. 1445 del CCyC establece: "Actuación en nombre común o de las partes. Cuando una parte trate con un tercero en nombre de todas las partes o de la organización común establecida en el contrato asociativo, las otras partes no devienen acreedores o deudores respecto del tercero sino de conformidad con las disposiciones sobre representación, lo dispuesto en el contrato, o las normas de las secciones siguientes de este capítulo" (para los denominados contratos asociativos típicos).

Vale resaltar las prescripciones del art. 1446 siguiente: "Libertad de contenidos. Además de poder optar por los tipos que se regulan en las secciones siguientes de este capítulo, las partes tienen libertad para configurar estos contratos con otros contenidos".

En otras palabras, los contratos asociativos se ubican dentro de la categoría de los contratos paritarios, en los que rige la libertad de contratación, conforme lo dispuesto por el art. 958 del citado Código, pudiendo las partes celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres<sup>44</sup>. Asimismo, les son aplicables las disposiciones del título II, "Contratos en general", del mismo cuerpo normativo<sup>45</sup>.

En relación con los contratos asociativos tipificados, a continuación transcribimos las definiciones que la codificación de fondo establece para cada uno de ellos:

- *Negocio en participación*: tiene por objeto la realización de una o más operaciones determinadas a cumplirse mediante aportaciones comunes y a nombre

---

44 Aicega María Valentina y Gómez Leo, Osvaldo R., *Código Civil y Comercial comentado. Tratado Exegético*, Alterini, Jorge Horacio (dir.), Alterini, Ignacio E. (coord.), Aicega, María Valentina; Gómez Leo, Osvaldo R. y Leiva Fernández, Luis F. (dirs. tomo), T. VII, 2ª edición actualizada y aumentada, Buenos Aires, La Ley, 2016, p. 332.

45 *Ibidem*.

personal del gestor. No tiene denominación, no está sometido a requisitos de forma, ni se inscribe en el Registro Público (art. 1448 del CCyC).

- *Agrupaciones de colaboración*: hay contrato de agrupación de colaboración cuando las partes establecen una organización común con la finalidad de facilitar o desarrollar determinadas fases de la actividad de sus miembros o de perfeccionar o incrementar el resultado de tales actividades (art. 1453 del CCyC).

- *Uniones transitorias*: hay contrato de unión transitoria cuando las partes se reúnen para el desarrollo o ejecución de obras, servicios o suministros concretos, dentro o fuera de la República. Pueden desarrollar o ejecutar las obras y servicios complementarios y accesorios al objeto principal (art. 1463 del CCyC).

- *Consortios de cooperación*: hay contrato de consorcio de cooperación cuando las partes establecen una organización común para facilitar, desarrollar, incrementar o concretar operaciones relacionadas con la actividad económica de sus miembros a fin de mejorar o acrecentar sus resultados (art. 1470 del CCyC).

Hemos de ponderar que, tanto para las agrupaciones de colaboración como para las uniones transitorias y los consorcios de cooperación, el citado Código exige que deben ser otorgados por instrumento público o privado con firma certificada notarialmente (arts. 1455, 1464 y 1473). Además, se prescribe la inscripción de estos tipos contractuales en el Registro Público que corresponda, agregándose para las uniones transitorias y los consorcios de cooperación el deber de inscribir la designación de su o sus representantes ante el mismo Registro (arts. 1455, 1466 y 1473 del mismo Código). Por su parte, el primero de los artículos precedentemente citados dispone la remisión por el Registro de una copia certificada con los datos de su correspondiente inscripción al organismo de aplicación del régimen de defensa de la competencia.

No obstante, los contratos no inscriptos producen efectos entre las partes (art. 1447 del CCyC).

En lo que respecta al notariado, el mismo tiene un rol preponderante en el ámbito contractual, donde se tejen los mecanismos que permiten el desarrollo económico, el acceso directo a la producción y servicios en aras de la expansión del mercado que ineludiblemente genera bienestar social.

Es por ello que se propone la implantación de programas académicos e institucionales dentro de las universidades, colegios y organizaciones notariales que contemplen al asociativismo como herramienta de los operadores jurídicos para su utilización en el rango de la asistencia recíproca de las micro, pequeñas y medianas empresas que estimula su progreso.

A su vez, el notario deberá ser estrictamente cauteloso y prudente en la calificación notarial del negocio asociativo, a efectos de evitar su confusión con los sujetos de derechos que se constituyen sin sujeción a los tipos legales establecidos, que omiten requisitos esenciales o que incumplen las formalidades normativamente exigidas (sociedades de la sección IV de la Ley General de Sociedades)<sup>46</sup>.

### **1.3. Las sociedades de garantía recíproca (SGR) como facilitadoras del acceso al crédito a tasa de interés competitiva**

Otra alternativa de financiación posible con la que cuentan las pequeñas y medianas empresas en la Argentina, es a través de las sociedades de garantía recíproca –SGR–. Ciertamente, el acceso al crédito y a la inversión transita un camino dificultoso por sí mismo, tanto en la etapa “start-up” como en la “scale-up”, por lo que resulta sumamente necesaria su reactivación en la postpandemia.

*Este tipo social*<sup>47</sup> que el derecho argentino regula a través de la ley 24.467, sus modificatorias y demás normativa complementaria, forma parte de las organizaciones que se asimilan a las agrupaciones de colaboración (arts. 1453 y siguientes del CCyC) puesto que ambas buscan desarrollar o facilitar la actividad empresarial de sus miembros<sup>48</sup>. En efecto, las sociedades de garantía recíproca fueron creadas para aliviar a las pymes el acceso al crédito (art. 32 de la ley citada). Así, su objeto social principal es el “otorgamiento de garantías a sus socios partícipes mediante la celebración de contratos regulados en la presente ley. Además, podrán otorgar garantías a terceros. Podrán asimismo brindar asesoramiento técnico, económico y financiero a sus socios en forma directa o a través de terceros contratados a tal fin” (art. 33).

Sin embargo, a diferencia de los contratos asociativos, la sociedad de garantía recíproca se trata de una persona jurídica distinta a sus dos clases de socios; a saber:

---

46 Conf. Pérez Lozano, Néstor O. “Calificación notarial de la legitimación para actuar contractualmente en los casos de contratos asociativos”, LXXIII Seminario Teórico- Práctico Laureano Arturo Moreira, 1 y 2 de junio de 2017, p. 165 a 243.

47 Acquarone, María T. y otros, *Análisis jurídico de las pymes (...)*, cit., p. 62.

48 Verón, Alberto V. *Nueva empresa y derecho societario*, Edit. Astrea, Bs. As., 1996, p. 41.

a) Los socios partícipes: son las pequeñas y medianas empresas, sean estas personas físicas o jurídicas, que reúnan las condiciones generales que determine la autoridad de aplicación y suscriban acciones.

A los efectos de su constitución toda sociedad de garantía recíproca deberá contar con un mínimo de socios partícipes que fijará la autoridad de aplicación en función de la región donde se radique o del sector económico que la conforme (art. 37).

b) Los socios protectores: son todas aquellas personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, que realicen aportes al capital social y al fondo de riesgo. La sociedad no podrá celebrar contratos de garantía recíproca con los socios protectores (art. 37). Los mismos no podrán ser excluidos (art. 40).

A pesar de regirse supletoriamente por la ley 19.550 y sus modificatorias, en particular las normas relativas a las sociedades anónimas (arts. 32, 54 y 82 de la ley 24.467), la SGR se diferencia de estas en cuanto al objeto especial que persigue y a los diferentes derechos patrimoniales y políticos de sus dos clases de socios precedentemente relacionadas (arts. 38 y 39 de dicha ley)<sup>49</sup>. Justamente dichas características peculiares derivan indefectiblemente en la necesidad de contar con una legislación específica.

Es dable resaltar que las SGR tienen privilegio ante todo otro acreedor sobre las acciones de sus socios en relación a las obligaciones derivadas de los contratos de garantía recíproca vigentes. Por su parte, las acciones de los socios partícipes no pueden ser objeto de gravámenes reales (art. 48).

Sobre su formación, las sociedades de garantía recíproca, que en su denominación social deberán contener la indicación "Sociedades de Garantía Recíproca", su abreviatura o las siglas SGR (art. 36), se constituyen por acto único mediante instrumento público. El mismo debe incluir, además de los requisitos exigidos por la ley 19.550 y sus modificatorias, los siguientes: 1. Clave única de identificación tributaria de los socios partícipes y protectores fundadores. 2. Delimitación de la actividad o actividades económicas y ámbito geográfico que sirva para la determina-

---

49 El art. 37 *in fine* de la ley bajo análisis reza: "Es incompatible la condición de socio protector con la de socio partícipe".

ción de quienes pueden ser socios partícipes en la sociedad. 3. Criterios a seguir para la admisión de nuevos socios partícipes y protectores y las condiciones a contemplar para la emisión de nuevas acciones. 4. Causas de exclusión de socios y trámites para su consagración. 5. Condiciones y procedimientos para ejercer el derecho de reembolso de las acciones por parte de los socios partícipes (art. 41).

La autoridad de aplicación designada por el Poder Ejecutivo Nacional (art. 81), es la que otorga a la sociedad de garantía recíproca su autorización para funcionar, debiendo previamente haber completado el trámite de inscripción en la Inspección General de Justicia, Registro Público –ex de Comercio– o autoridad local competente (art. 42).

El capital social de las sociedades de garantía recíproca estará integrado por los aportes de los socios y representado por acciones ordinarias nominativas de igual valor y número de votos. El estatuto social podrá prever que las acciones sean registrales. La participación de los socios protectores no podrá exceder del cincuenta por ciento (50 %) del capital social y la de cada socio partícipe no podrá superar el cinco por ciento (5 %) del mismo (art. 45).

Además, las SGR deberán constituir un fondo de riesgo que integrará su patrimonio, que es el que funciona como un verdadero atractivo para los acreedores garantizados<sup>50</sup>. En efecto, dicho fondo de riesgo estará constituido por las asignaciones de los resultados de la sociedad aprobados por la asamblea general, las donaciones, subvenciones u otras aportaciones que recibiere, los recuperos de las sumas que hubiese pagado la sociedad en el cumplimiento del contrato de garantía asumido a favor de sus socios, el valor de las acciones no reembolsadas a los socios excluidos, el rendimiento financiero que provenga de la inversión del propio fondo en las colocaciones en que fuera constituido y el aporte de los socios protectores; pudiendo asumir la forma jurídica de un fondo fiduciario independiente del patrimonio societario de la SGR (art. 46).

En cuanto a sus órganos sociales, los mismos son: la asamblea general, el consejo de administración y la sindicatura; y tendrán las atribuciones que establece la ley 19.550 para los órganos equivalentes de las socie-

---

50 Acquarone, María T. y otros, *Análisis jurídico de las pymes (...)*, cit., p. 63.

dades anónimas salvo en lo que resulte modificado por su normativa específica (art. 54).

Y respecto a los contratos de garantía recíproca que se celebren con el objeto de asegurar el cumplimiento de prestaciones dinerarias u otras prestaciones susceptibles de apreciación dineraria, por el total de la obligación principal o por menor importe, que fueren asumidas por el socio partícipe para el desarrollo de su actividad económica u objeto social (art. 69), el socio partícipe queda obligado frente a la SGR por los pagos que esta afronte en cumplimiento de la garantía (art. 68).

Dichas garantías serán en todos los casos por una suma fija y determinada, aunque el crédito de la obligación a la que acceda fuera futuro, incierto o indeterminado. El instrumento del contrato de garantía recíproca será título ejecutivo por el monto de la obligación principal, sus intereses y gastos, justificado conforme la normativa vigente y hasta el importe de la garantía. A su vez, se resalta que la garantía recíproca es irrevocable (art. 70) y solidaria por el monto de las garantías otorgadas con el deudor principal que afianza, sin derecho a los beneficios de división y excusión de bienes (art. 73).

La ley de referencia prescribe que el Banco Central de la República Argentina –BCRA–, en la esfera de su competencia y en el marco de las disposiciones legales atinentes a las SGR, dispondrá las medidas conducentes para promover la aceptación, por parte de las entidades financieras que integran el sistema institucionalizado, de las garantías que aquellas concedan, otorgándoles el carácter de *garantías preferidas autoliquidables*. Asimismo, el BCRA ejercerá las funciones de superintendencia en lo atinente a vinculaciones de las sociedades de garantía recíproca con los bancos y demás entidades financieras (art. 80).

Por su parte, las sociedades de garantía recíproca deberán requerir contragarantías por parte de los socios partícipes y de los terceros en respaldo de los contratos de garantías con ellos celebrados. No obstante, estas sociedades podrán exceptuar del requisito de contragarantías a tipos determinados de operaciones con carácter general, así como a operaciones particulares (art. 71).

Los beneficios impositivos que presentan los contratos de garantía recíproca y los aportes de capital y al fondo de riesgo mejoran aún más la posición de las sociedades de garantía recíproca como herramientas



atractivas para todos los actores vinculados.

Definitivamente, el notariado está emparentado con la creación y el funcionamiento de las sociedades de garantía recíproca. De esta manera, nos sentiremos artífices de los mecanismos que agilicen la recuperación y el sostenimiento económico de las pequeñas y medianas empresas durante la postpandemia.

#### **1.4. Digitalización. La actuación notarial en relación a las reuniones a distancia<sup>51</sup>**

A raíz de la pandemia por COVID-19 revelada el 11 de marzo de 2020 por la Organización Mundial de la Salud, las modificaciones que el Código Civil y Comercial de la Nación introdujo en muchos institutos jurídicos y a los efectos del presente acápite, la regulación de las reuniones a distancia de los órganos colegiados de las personas jurídicas privadas (art. 158 inc. a) se tornó de gran utilidad<sup>52</sup>. Verdaderamente, si en dicho contexto sanitario los argentinos hubiéramos carecido del art. 158 del citado Código, todo hubiera sido más difícil.

Los puntos salientes de la norma referida son: -su aplicación en el caso de omisión de cláusulas estatutarias sobre los medios de participación en las reuniones de los órganos colegiados<sup>53</sup>; -consentimiento de todos los que deben participar en la reunión; -utilización de un medio que permita la comunicación simultánea entre los participantes; -suscripción, contenido

---

51 El presente aporte se basa en el trabajo de la notaria Lalanne, María Luján A., titulado "Las reuniones a distancia en las personas jurídicas privadas", presentado con motivo del XXI Congreso Nacional de Derecho Registral, organizado por la Universidad Notarial Argentina, que se llevara a cabo virtualmente los días 26 al 28 de agosto de 2021.

52 El art. 158 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina reza en su primera parte: "Art. 158.- Gobierno, administración y fiscalización. El estatuto debe contener normas sobre el gobierno, la administración y representación y, si la ley la exige, sobre la fiscalización interna de la persona jurídica. En ausencia de previsiones especiales rigen las siguientes reglas: a) si todos los que deben participar del acto lo consienten, pueden participar en una asamblea o reunión del órgano de gobierno, utilizando medios que les permitan a los participantes comunicarse simultáneamente entre ellos. El acta debe ser suscripta por el presidente y otro administrador, indicándose la modalidad adoptada, debiendo guardarse las constancias, de acuerdo al medio utilizado para comunicarse." (...)

53 A continuación, se transcribe una de las conclusiones del Tema 3 -La digitalización de las sociedades- del XXI Congreso Nacional de Derecho Registral (26, 27 y 28 de agosto de 2021): "El art. 158 CCyC es aplicable a todas las personas jurídicas privadas -aún las regidas por leyes especiales- y a cualquiera de sus órganos de composición plural, no solo al de gobierno".

y guarda del acta.

Por su parte, recién iniciada la etapa del aislamiento preventivo y obligatorio, ciertos organismos administrativos prescribieron la normativa adecuada para el sostenimiento de la actividad económica societaria en los ámbitos de su competencia. Así la Inspección General de Justicia (IGJ) dictó con suma rapidez la resolución general 11 del 26 de marzo de 2020, admitiendo en su art. 3º las reuniones celebradas a distancia del órgano de administración o de gobierno de las sociedades –además de las asociaciones y fundaciones– inscriptas en dicho organismo (cuyos domicilios legales se encuentran en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República Argentina), mediante la utilización de medios o plataformas informáticas o digitales, aun cuando no lo prevean sus estatutos, durante todo el período en que por disposición del Poder Ejecutivo de la Nación, se prohíba, limite o restrinja la libre circulación de las personas en general como consecuencia del estado de emergencia sanitaria, debiéndose cumplir determinados recaudos que en el mentado acto administrativo se puntualizan. Con posterioridad, dicho organismo dictó la resolución general 46/2020, disponiendo también sobre los recaudos previstos en la resolución general 11/2020 antes relacionada.

Por su parte, la Comisión Nacional de Valores hizo lo suyo mediante la resolución general 830 del 3 de abril de 2020, permitiendo la celebración a distancia de las reuniones del órgano de gobierno y el de administración de las entidades emisoras bajo su control, durante el período de prohibición, limitación o restricción de la libre circulación de las personas en general, como consecuencia del estado de emergencia sanitaria, aún en los supuestos en que el estatuto social no las hubiera previsto.

En tanto la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires, República Argentina, también las admitió por disposición 30/2020 durante el mantenimiento de las medidas que restrinjan la reunión de personas en el marco de la emergencia sanitaria, aunque dichos procedimientos no estén previstos en sus contratos o estatutos sociales inscriptos. No obstante, dicha disposición estableció expresamente la inadmisibilidad de las referidas reuniones a distancia para aquellos actos que por disposición estatutaria o reglamentaria estén expresamente excluidos de esta modalidad.

Por supuesto que la obtención de interacciones electrónicas seguras

requiere de la implementación de herramientas tecnológicas que faciliten el desarrollo digital de las actividades de las personas físicas, de las personas jurídicas públicas y de las privadas, así como también de todas ellas entre sí.

En otras palabras, es improbable este crecimiento digital que, a su vez, avanza con empuje hacia el plano económico y social, si el mismo no abarca a la administración del Estado y sus reparticiones, ensanchándose hacia las instituciones intermedias de las comunidades y a la ciudadanía en general, mediante la prestación de servicios en línea públicos y privados, así como también el comercio electrónico. De ahí la implementación de la Infraestructura de Firma Digital que se inició con la ley 25.506, cuya reglamentación fue actualizada mediante el decreto del Poder Ejecutivo Nacional 182/2019, a la cual las provincias han ido adhiriéndose mediante la sanción de sus leyes locales respectivas.

De esta manera, la inserción del país en el mundo de la información y de la economía digital, al reconocer el empleo de la firma digital y su eficacia jurídica, impulsa la progresiva despapelización<sup>54</sup> y, en suma, estimula el clima de confianza en las transacciones electrónicas que se necesita para su uso masivo y permanente.

A esta altura de la situación epidemiológica, podemos avizorar que la modalidad virtual de las sesiones de los órganos colegiados de las personas jurídicas privadas llegó para quedarse y permanecer en el tiempo, aunque de manera opcional, sin que de forma alguna se restrinja al participante la elección de reunirse al estilo "tradicional" –presencia física–, de modo virtual o incluso, mixto<sup>55</sup>.

En lo que respecta a nuestra actividad, está demostrado que en estos tiempos el notariado argentino se encuentra a la vanguardia de los avances que en el ámbito digital se vienen desarrollando, interviniendo con su firma digital en los documentos que así se lo requieran, con igual autenticidad que sus actuaciones en soporte papel, conforme los arts. 293, 296, 299, 312 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. El escribano, lejos de "quedarse en el tiempo pasado", busca

---

54 Conf. Verón, Alberto V., "Apostillas sobre las reuniones a distancia: la resolución general 11/2020 de la Inspección General de Justicia y la LGS", *Enfoques 2020* (mayo), 18/05/2020, 108.

55 Lalanne, María Luján A., integra la ponencia de la autora en el trabajo "Las reuniones a distancia (...)", cit.

y consigue estar a la altura de las necesidades actuales, tanto desde el punto de vista social como económico, en el campo empresarial, del trabajo y de la ciudadanía en su conjunto<sup>56</sup>.

En este orden, cabe repasar el punto 9 del primer documento "Decálogo para la Actuación Notarial a Distancia" de la Universidad Notarial Argentina, Instituto de Informática Notarial y Sistemas, en el marco del "Proyecto de Investigación en Nuevas Tecnologías. Actuación Notarial a Distancia": "Necesidad de inversión en sistemas tecnológicos con un alto nivel de seguridad: Todo desarrollo tecnológico que se proyecte para el ejercicio de la función pública notarial a distancia, deberá ir acompañado de una fuerte inversión en recursos humanos, económicos y en sistemas que garanticen el más alto nivel de eficiencia (...) destinados a la protección de los datos personales de los usuarios del sistema, su tratamiento, su confidencialidad, el secreto profesional, la guarda documental y su posterior custodia y reproducción".

Atendiendo a este y a los demás puntos del citado decálogo, el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires presentó recientemente su Plataforma de Actuaciones Notariales Virtuales (PANV), "con el objetivo de sostener los valores deontológicos de la función notarial y mantener su calidad" como "pilar fundamental de la justicia preventiva, la seguridad jurídica y la paz social"<sup>57</sup>.

Finalmente, se propone profundizar el análisis de la intervención notarial en las reuniones a distancia de los órganos colegiados de las personas jurídicas privadas, dentro del marco de la competencia material y territorial que gobierna el ejercicio de su ministerio. Es tarea de los notarios protagonizar el avance de la tecnología que se utiliza para satisfacer las necesidades sociales y económicas de toda comunidad, teniendo en miras el objetivo que nuestra función enarbola: Ni más ni menos que la seguridad jurídica al servicio de las personas.

---

56 *Ibidem*.

57 [http://www.universidadnotarial.edu.ar/una/wp-content/uploads/2021/05/N0321\\_DECALOGO\\_ACTUACION\\_A\\_DISTANCIA2.pdf](http://www.universidadnotarial.edu.ar/una/wp-content/uploads/2021/05/N0321_DECALOGO_ACTUACION_A_DISTANCIA2.pdf)

## 1.5. Aportes notariales para facilitar el *start up* empresarial

Es indudable que toda persona que decide comenzar con una actividad comercial requiere de determinados presupuestos básicos, que son: rapidez en su formalización, seguridad jurídica, separación patrimonial para proteger a sus bienes particulares, exponiendo solo los que forman parte del emprendimiento, acceso ágil y económico al crédito y baja carga tributaria que contribuyan a acompañar el difícil proceso de dar inicio a una actividad.

Es por eso que resulta trascendente incrementar la intervención notarial en el proceso, tanto de formalización contractual como de los elementos de seguridad preparatoria del acto. La intervención en la constitución social que sirva de vehículo al negocio de una manera dinámica, es un aporte con el que podemos contribuir para dar inicio a estas actividades.

Es muy importante limitar la exposición al riesgo del empresario, generando separaciones patrimoniales a través de figuras societarias, asociativas, o mediante la constitución de fideicomisos, con el aporte de determinados bienes o de sumas de dinero, que sirvan de patrimonio de afectación para responder ante las contingencias patrimoniales.

Otro punto de compleja resolución es el acceso al crédito por parte de empresas que no cuentan con flujo de caja ni balances previos que exhibir. Aquí resultará de utilidad la participación de sociedades de garantías recíprocas relacionadas en este capítulo, quienes evaluarán el proyecto y el plan comercial y de negocios de la empresa, avales con los que cuenta, debiendo verificar el inventario en forma real y actual, ya que no cuenta con balances de corte que permitan valorizarlos. En este caso, proponemos la formalización de un acta de verificación de la existencia de los bienes de uso y su estado, de las inscripciones impositivas, de la legalidad de los instrumentos, representación, legitimación societarios y demás elementos que permitan mayor agilidad entre la solicitud y el otorgamiento del crédito. La intervención notarial en estas verificaciones contribuirá notablemente en dotar de certeza a los acreedores del real estado de situación, facilitando y agilizando el acceso al crédito.

Conocemos la implicancia que la calificación del riesgo y la rapidez en hacer efectivo un crédito en mora impacta en la tasa de interés a cobrarse en un crédito, por lo que deberemos trabajar activamente en intentar

disminuir el riesgo y acelerar los tiempos de cobro ante el siniestro de la mora. Es por eso que la actividad notarial para facilitar a las pequeñas empresas el acceso a créditos bancarios debería promover las **garantías autoliquidables de satisfacción a primera demanda**, con el respaldo estatal.

La creación de fideicomisos de garantía autoliquidable con aportes del propio Estado, quien verificando la seriedad del plan de negocios propuesto oficia de garante de primera instancia, provocaría una baja sustancial de la tasa de interés de la entidad financiera, ya que frente al siniestro de la mora del deudor principal, sería ese fondo quien, previa verificación objetiva de la mora, procedería a responder a la obligación, e inmediatamente a reclamar su cobro por la vía ordinaria contra el deudor principal, quien, una vez recuperado el crédito volverá a nutrir este fondo de garantías.

## 2. *Scale up*

### **El notariado y las pequeñas y medianas empresas frente a las crisis económicas. Asesoramiento integral. Posibilidad de acceso al crédito y el ofrecimiento de garantías. El saneamiento crediticio y financiero. Concursos y quiebras**

#### 2.1. Introducción. Concepto de *scale up*

Las empresas "scale up" han sido entendidas como la evolución de aquellas empresas que se encuentran en una etapa de maduración de su negocio. Así la OCDE las ha definido como "una sociedad que tiene un retorno anualizado medio de, al menos, un 20 % en los tres últimos años con al menos 10 empleados en el comienzo del período"<sup>58</sup>.

Estas empresas, que han dejado su etapa como *start up*, tienen la intención de expandirse a nuevos clientes y mercados, pero el acceso al

---

58 Eurostat-OECD Manual on Business Demography Statistics <https://www.oecd.org/sdd/businessstats/eurostat-oecdmanualonbusinessdemographystatistics.htm>

crédito representa un obstáculo. La circunstancia antedicha se agrava aún más cuando es necesario obtener un crédito para reactivar la actividad económica en la etapa preconcursal o ante el cese momentáneo del proceso productivo ante una crisis.

En nuestro país, el crédito brindado por instituciones financieras para pequeñas y medianas empresas es exiguo y se encuentra obstaculizado por diferentes barreras. El acceso al financiamiento proviene en mayor medida de la banca pública. El mercado financiero ofrece líneas de crédito en descubierta en cuenta corriente, pero las dificultades para el acceso a las mismas son múltiples. Las elevadas tasas de interés, los cortos plazos de otorgamiento, la desvalorización de la moneda de curso legal producto de la inflación, el alto costo financiero, las dilaciones en los tiempos de otorgamiento de los créditos, las exigencias de regularización de morosidad impositiva con el fisco, la necesidad de ausencia de calificaciones negativas en bases de datos comerciales de las empresas que requieren los créditos, la presentación de balances proyectados e informes de flujo de fondos<sup>59</sup>, hacen que muchas empresas se autoexcluyan de tomar créditos a través del mercado financiero oficial y busquen otras formas de obtener crédito.

Las maneras más comunes para obtener flujos de fondos están constituidas por el financiamiento con los propios proveedores, el aporte de capital propio de los socios y la retención de utilidades de la empresa.

El derecho concursal ha sido definido como el derecho de la crisis y propone como principio la conservación de la empresa, pero no todas las empresas poseen la misma viabilidad para su conservación. Deben diferenciarse las empresas rescatables o sostenibles de aquellas que no lo son. Es necesario conservar las empresas en crisis que puedan continuar su actividad, intentando evitar el cierre y su liquidación. De esta forma surgen alternativas para la emergencia como la integración de normas de la Ley de Concursos y Quiebras con normas del derecho privado patrimonial. Estas han sido acompañadas en algunos casos por fallos del Poder Judicial, como por ejemplo en la ampliación del período

---

59 Se requieren estos informes a fin de conocer cómo estructurarán su actividad en el plazo por el cual se otorgará el crédito.

de exclusividad o la postergación del pago de cuotas concordatarias<sup>60</sup>. Para lograr el salvataje de empresas concursadas debe profundizar la búsqueda de respuestas a la renegociación de acuerdos homologados y flexibilizar el régimen de la segunda oportunidad.

El notariado puede ofrecer herramientas jurídicas para lograr el saneamiento financiero y crediticio de las empresas en crisis, pero debemos distinguir la existencia de soluciones en la etapa preconcursal y en la etapa concursal.

## **2.2. Herramientas jurídicas notariales de salvataje para empresas en crisis en la etapa preconcursal**

### **2.2.1. Fideicomiso de garantía**

Nuestro derecho brinda herramientas jurídicas para instrumentar separaciones consensuadas de parte del patrimonio o del stock de la empresa. El fideicomiso de garantía es una de ellas, y se define como aquel contrato por el cual "el fiduciante transmite al fiduciario bienes individualizados en garantía de un crédito, propio o ajeno, con el encargo de que, en caso de incumplimiento del crédito garantizado, destine los frutos de los bienes o el producido de su liquidación al pago del crédito"<sup>61</sup>.

El art. 1680 del Código Civil y Comercial regula el fideicomiso de garantía y determina que el fiduciario puede aplicar las sumas de dinero que ingresen al patrimonio, incluso por cobro judicial o extrajudicial de los créditos o derechos fideicomitados, al pago de los créditos garantizados. Respecto de otros bienes, para ser aplicados a la garantía el fiduciario puede disponer de ellos según lo dispuesto en el contrato y, en defecto de convención, en forma privada o judicial, asegurando un mecanismo que procure obtener el mayor valor posible de los bienes.

De esta forma, entre el fiduciante-garante y el acreedor-beneficiario puede otorgarse un contrato de un fideicomiso de garantía para el cumplimiento de las obligaciones asumidas frente a los acreedores, que habilite la libre disponibilidad de mayor crédito de cuenta corriente entre los proveedores de la empresa.

---

60 Raspall, Miguel A. "Empresas en Crisis. La Ley Argentina", lunes 21/2/2022. Suplemento Doctrina. Año LXXXVI N° 56, Tomo La Ley 2022-B ISSN: 0024-1636 - RNPI: 5074180.

61 Márquez, José Fernando, "Notas sobre el fideicomiso con fines de garantía", en J.A. 2000-IV-1225.



El acto jurídico entre fiduciante-garante y beneficiario-acreedor será a título oneroso. ¿Qué sucedería si a la empresa que aportó los bienes al fideicomiso de garantía se le decreta la quiebra? Resultarán inatacables las adquisiciones de buena fe a título oneroso por los acreedores del fiduciante-garante o los del acreedor-beneficiario. El fideicomiso de garantía crea un privilegio legal, pero no concursal, por lo cual el proceso falencial del fiduciante-garante no lo afecta. Ante la quiebra del fiduciante-garante, el acreedor-beneficiario debe verificar su crédito como quirografario, pero no ocurre lo mismo con el patrimonio separado ya que su ejecución se realiza fuera del proceso falencial del fiduciante-garante.

Ante la quiebra de la empresa fiduciante, el contrato de fideicomiso se mantendrá indemne permitiendo el blindaje del crédito. Esto ha sido reafirmado por la jurisprudencia, dejando en claro que el principio de separación de los patrimonios del fideicomiso y del fiduciante<sup>62</sup> no solo se aplica al fideicomiso de garantía, sino también a los restantes tipos de fideicomiso.

### **2.2.2. Emisión de títulos valores típicos y atípicos no cartulares como opción de financiamiento. Registro de títulos valores en sede notarial**

El art. 1820 del Código Civil y Comercial admite la libertad de creación de títulos valores atípicos, permitiendo que cualquier persona tenga el derecho de libre creación de tipos, condiciones, clases, formas de circulación, garantías, rescates, plazos, posibilidad de conversión o no en otra clase de títulos, como así también de definir cuáles serán los derechos de los

---

62 Cámara Comercial, Sala C, Incidente N° 49, "La Economía Comercial SA de Seguros Generales y Otros s/Quiebra s/Incidente Art. 250", Expediente N° 66218/2009/49/CA8 Juzgado N° 13 Secretaría N° 26 Buenos Aires, 4 de junio de 2019. La empresa de seguros La Economía Comercial S.A. constituyó un fideicomiso de garantía aportando activos propios para garantizar obligaciones con sus asegurados, empleados y proveedores. Los honorarios del fiduciario eran deducidos de los activos del fideicomiso. La fiduciante (Compañía aseguradora) acordó un aumento de los honorarios antes de la declaración de quiebra y de la revocación de la autorización para funcionar como aseguradora. Los liquidadores de la quiebra reclamaron la restitución de esos montos por estar inhibida la compañía aseguradora, por lo cual no podía disponer de esos activos. El fiduciario alegó que el fideicomiso continuaba vigente y el patrimonio continuaba separado. La Cámara, a contrario sensu de lo dictaminado el juez *a quo*, resolvió que la declaración de quiebra del fiduciante no extinguía el fideicomiso de garantía y que las retenciones de fondos realizadas por el fiduciario con el fin de cobrarse sus honorarios habían sido hechas sobre fondos que ya no pertenecían al patrimonio de la fiduciante.

interesados y los derechos de los terceros titulares sobre los mismos.

La norma en análisis impone como condición que los títulos valores creados no deben prestarse a confusión con tipos, denominación y condiciones de títulos valores previstos en la ley vigente. Esta norma se complementa con el art. 1850 del mismo ordenamiento, al establecer que la transmisión o constitución de derechos reales sobre el título valor, los gravámenes, secuestros, medidas precautorias y cualquier otra afectación de los derechos conferidos por el título valor deban efectuarse mediante "asientos en registros especiales" que debe llevar el emisor o, en nombre de este, entre otros, un "escribano de registro".

De esta forma, el Código Civil y Comercial introduce al notariado argentino en la nueva incumbencia: ser agente de registro de títulos valores. A partir de este registro impuesto por la ley de fondo, se logra publicidad y oponibilidad frente a terceros, con lo cual se trata de un registro constitutivo en sede notarial y no de un registro declarativo de derechos.

El Código Civil y Comercial recepta la desmaterialización de títulos valores en el segundo párrafo del art. 1836, al establecer que: "Los títulos valores emitidos efectivamente como cartulares pueden ingresarse a alguno de estos sistemas, conforme con sus reglamentos, momento a partir del cual las transferencias, gravámenes reales o personales y pago tienen efecto o se cumplen por las anotaciones en cuenta pertinentes".

Por esta razón los títulos valores cartulares pueden emitirse como títulos valores no cartulares, para su ingreso y circulación en sistemas de anotaciones en cuenta. La desmaterialización mediante el sistema de anotación en cuenta provoca que la circulación del título valor se sustituya por una circulación escritural o contable, y que el derecho incorporado al documento cambie de formato, del soporte papel al soporte digital.

El Código Civil y Comercial no descarta al título valor concebido en soporte papel, sino que amplía su variedad al permitir la desmaterialización de los títulos valores cartulares (conforme a los arts. 1836 y 1850), ya sea por disposición legal para los títulos valores abstractos o en forma convencional para los títulos valores atípicos o innominados (conf. art. 1820).

Los títulos valores no cartulares pueden incorporarse a un documento escrito o prescindir de él, siendo igualmente portantes del derecho. Se emiten en

asientos informáticos, como certificados globales o escriturales<sup>63</sup>. La anotación en cuenta es un sistema de registro que permite administrar títulos valores de forma segura y ágil. La registración de estos títulos valores puede realizarse bajo las siguientes formas:

a) Libros de registro: los cuales todavía son utilizados para la registración de las acciones que no realizan oferta pública en el Mercado de Valores.

b) Registros en soportes digitales: son los creados por medios informáticos y están preparados para almacenar una gran cantidad de información.

A través de lo normado por el art. 1850, para los títulos valores no cartulares, el Código Civil y Comercial no establece una desmaterialización obligatoria, permitiendo coexistir el sistema tradicional de anotación en cuenta en soporte papel y/o combinar este con medios informáticos.

A su vez, el art. 1828 del Código Civil y Comercial establece que pueden emitirse títulos valores representativos de mercaderías. Estos atribuyen a su portador legítimo el derecho de entrega de la cosa, su posesión y el poder disponerla mediante la transferencia del título. Dentro de este marco, sería posible emitir títulos valores atípicos no cartulares en los términos de los arts. 1820 y 1828 del Código Civil y Comercial representativos de mercaderías para lograr el financiamiento de la empresa con sus acreedores, y mejorar sus ingresos activando su producción.

Lograr un cambio beneficioso en el tiempo solo es posible si es rentable para todas las partes involucradas. Pensemos en un ejemplo práctico: la relación que vincula a una cadena de supermercados y un fabricante de productos alimenticios (por ejemplo, pastas secas). La cadena de supermercados necesita colocar 100 toneladas mensuales de pastas secas en sus góndolas. El fabricante necesita comprar una maquinaria para abastecer esa producción. Para la cadena de supermercados no es un problema financiar la compra de la maquinaria y la erogación de dinero para ampliar o remodelar un sector de la fábrica, pero quiere asegurarse de que el fabricante le devolverá el dinero con su producción. Esto lo logrará mediante la firma de un contrato de emisión de títulos valores sobre mercaderías y la emisión de títulos valores sobre las

---

63 Por ello el art. 1850 CCyC establece: "Cuando por disposición legal o cuando en el instrumento de creación se inserta una declaración expresa de voluntad de obligarse de manera incondicional e irrevocable, aunque la prestación no se incorpore a un documento, puede establecerse la circulación autónoma del derecho, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1820".

mismas en sede notarial, donde el productor tendrá establecido el suministro que deberá producir, su costo y el plazo de entrega. Para este será rentable porque asegurará su trabajo y rentabilidad y logrará ampliar su capacidad de producción. Para el supermercado también será rentable pues se asegurará la provisión del producto en sus góndolas y un precio fijo de compra del mismo. No hay riesgos para ninguna de las partes, ya que lo que uno sabe hacer muy bien es comerciar y lo que el otro hace bien es producir.

El tiempo de otorgamiento de un crédito en el sistema financiero, más el costo fijo y las barreras burocráticas de acceso, lo tornan inviable. El otorgamiento del contrato de emisión de títulos valores y su registración en sede notarial reducen los costos y a su vez aseguran al fabricante que deberá pagar con su producción y no con otros bienes. Existe un beneficio para ambas partes, eliminándose la variable de las pérdidas por inflación, porque si el producto aumenta también aumentará cuando aumente la mercadería.

El título valor atribuye al portador legítimo el derecho a la entrega de la cosa, su posesión y el poder de disponerla mediante la transferencia del título, conforme se pacte en las condiciones de su emisión. Este título valor atípico podría ser emitido por cualquier persona (humana o jurídica) productora de bienes o servicios. Quien resulte portador de estos títulos valores podrá exigir al cumplimiento del contrato de emisión la entrega material de la cosa representada en la emisión del título valor. El título valor también podrá ser negociado por el acreedor por simple endoso registrado en sede notarial, otorgando a su portador el mismo derecho que el mismo posee por simple aplicación del carácter esencial de la autonomía, definitiva de los títulos valores.

Para la emisión de esta clase de títulos valores, también es posible crear un fideicomiso de garantía donde el fiduciario sea el emisor de los títulos valores y los fiduciantes-beneficiarios sean inversores que entreguen valores para el financiamiento de la empresa. El fiduciario entregará a los fiduciantes inversores, títulos de deuda o certificados de participación, que deberán emitirse a la fecha de constitución del fideicomiso.

Esta circunstancia está expresamente prevista en el art. 1681 del Código Civil y Comercial. Los certificados de participación son títulos de crédito nominativos que representan el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que

contenga el fideicomiso. Los títulos de deuda son valores negociables que incorporan un derecho creditorio permitiendo al emisor financiar su inversión a través de su renegociación, por ejemplo, en el mercado de capitales. Estos dos títulos valores típicos ya habían sido receptados por nuestra legislación en la Ley de Mercado de Capitales y posteriormente en la Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción<sup>64</sup>.

El contrato de fideicomiso deberá establecer el valor nominal de los valores representativos de deuda, la moneda en la cual se emitan, la forma en la cual serán emitidos (escritural), qué notario estará a cargo del registro, el período y el precio de la suscripción, la forma de integración del precio (a plazo o en su totalidad al momento de la colocación), que derechos otorgan los valores representativos de deuda y la tasa de interés que otorgan en su caso. Los tenedores de los valores representativos de deuda tendrán el derecho a ejercer la opción de adjudicación de las mercaderías representadas en los mismos. El fideicomiso descrito se extinguirá por cualquiera de las causales de extinción establecidas por el código de fondo y por el pago total de los valores representativos de deuda y los certificados de participación, aun cuando esto ocurra antes de la fecha determinada en el contrato de fideicomiso.

El art. 1851 del Código Civil y Comercial establece que el notario que lleve el registro deberá emitir comprobantes de saldos de cuentas a fin de legitimar al titular a deducir vía ejecutiva, verificar créditos, participar de procesos universales, someterse a un proceso arbitral o asistir a una asamblea o actos vinculados al régimen de títulos valores. La expedición del certificado bloquea la cuenta por el plazo de treinta días para actos de disposición. Si los títulos están representados en un certificado global podrán emitirse certificados de estado de cuenta a favor de los titulares y respecto de los títulos que se trate.

Esta nueva incumbencia es consecuencia del reconocimiento del legislador a la capacidad técnica y la seguridad en la labor documental que brinda el notariado en su intervención en las transacciones económicas.

La función de asesoramiento y recepción de la voluntad de las partes a fin

---

64 Ley 26.831, Ley de Mercado de Capitales, sancionada el 29/11/2012. Promulgada el 27/12/2012. Ley 24.441 Ley de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, sancionada: 22/12/1994. Promulgada: 9/1/1995.

de darles la forma jurídica, la verificación de la legalidad de los actos en todo el proceso, el cotejo de la legitimación de los contratantes, lo compromete y responsabiliza, pero a su vez garantiza la seguridad jurídica en la operación económica sobre el título valor.

El alcance de los derechos que emergen del título valor está determinado por la fecha cierta del instrumento de creación. En este sentido el art. 317 del Código Civil y Comercial, establece: "La eficacia probatoria de los instrumentos privados reconocidos se extiende a los terceros desde su fecha cierta. Adquieren fecha cierta el día en que acontece un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después. La prueba puede producirse por cualquier medio, y debe ser apreciada rigurosamente por el juez". La fecha cierta cobra importancia por vincularse a la existencia de la representación, el estado civil, la capacidad, la prioridad de los derechos, y a la determinación de si un instrumento ya estaba firmado o se firmó después. En los instrumentos públicos se considera fecha cierta la expresada en ellos, en virtud de la autenticidad que la ley le confiere a su contenido. En cambio, los instrumentos privados solo tendrán fecha cierta cuando la adquieran por alguno de los medios comúnmente admitidos por la legislación.

Frente a este punto surge el cuestionamiento sobre si es posible emitir y firmar digitalmente la transferencia de un título valor no cartular electrónico. Entendemos que esta operatoria es posible si se asegura que la firma digital esté certificada notarialmente y se logra la obliteración del título valor ante su transmisión y cancelación, por ejemplo, mediante la utilización de una blockchain privada. La presencia de certificados digitales que vinculen los datos de verificación de firma a su titular, los sellos de tiempo con indicación de fecha y hora asignada a un documento o registro electrónico y los sellos de competencia que indiquen cargo, rol o cualquier atribución del emisor para la confirmación de roles como condición de titularidad, son instrumentos que cobrarán importancia para dotar de éxito al proceso.

En este sentido se ha señalado con acierto que "Su disponibilidad en forma electrónica puede contribuir enormemente a facilitar el comercio electrónico, por ejemplo, aumentando la velocidad y la seguridad de la transmisión, permitiendo la reutilización de los datos y automatizando determinadas operaciones mediante, 'contratos inteligentes.' Los documentos transmisibles electrónicos pueden tener especial relevancia en determina-

dos sectores del comercio, como el transporte, la logística y las finanzas ('fintech'), y para los países en desarrollo interesados en crear un mercado de resguardos de almacén electrónicos con el fin de facilitar el acceso de los agricultores al crédito. Además, los documentos transmisibles electrónicos son un elemento fundamental de un entorno comercial en el que se prescindiera del papel, lo que puede contribuir de manera significativa a facilitar el comercio"<sup>65</sup>.

El notario puede realizar el proceso de anotación en cuenta de los títulos valores no cartulares al que hace referencia el art. 1850 del Código Civil y Comercial, tanto por medios tradicionales como por medios electrónicos. El proceso se iniciará cuando el requirente autorice la emisión de un título valor.

En el ejercicio de la función registral, el notario se encuentra capacitado para ejercer el registro y la custodia de los títulos valores en los que se constituya como depositario, así como también en la anotación de transferencias, gravámenes y los derechos que se constituyan sobre los mismos. Si bien el proceso de desmaterialización establecido en nuestra legislación no es total, la elección sobre la forma de llevar el registro (electrónica o en soporte papel) será del notario, quien deberá emitir comprobantes de saldos de cuentas.

El fenómeno de la desmaterialización de los títulos valores no suprime el valor del soporte papel, sino que lo amplía, posibilitando practicidad y velocidad en las operaciones comerciales. Por lo expuesto, el notario podrá seguir registrando cesiones de crédito, endosos y transferencias en los libros de ejercicio habilitados para tal fin, dotando a los mismos con fecha cierta, ya sea a través de su otorgamiento por escritura pública, protocolización de los libros de registro, certificación notarial de las firmas y de fotocopias de los libros de registro y de los títulos valores que se emitan, o bien acudir a medios digitales. Si el notario desea valerse de medios digitales para registrar la emisión, transferencia, gravamen y cancelación de títulos valores, el sistema informático que utilice para el registro deberá ser lo suficientemente seguro para permitir el asiento de

---

65 Ley Modelo de la CNUDMI sobre documentos transmisibles electrónicos (2017). Fecha de aprobación: 13 de julio de 2017 [https://uncitral.un.org/es/texts/e-commerce/modellaw/electronic\\_transferable\\_records](https://uncitral.un.org/es/texts/e-commerce/modellaw/electronic_transferable_records)

la información y su respaldo.

Entendemos que la incumbencia otorgada al notariado en los arts. 1822 y 1850 del Código Civil y Comercial no exige que el notario que inter venga en el registro sobre títulos valores nominativos no endosables y cartulares, posea a su vez un "registro notarial especial" que lo habilite. Dado lo expuesto, sería conveniente a los efectos de brindar certeza y seguridad en la operatoria, la existencia de una plataforma digital con un registro diario de las operaciones realizadas y un sistema de respaldo de la información.

### **2.2.3. Financiamiento de la empresa en la etapa concursal**

La empresa puede necesitar nuevos préstamos para asegurar su continuidad, los cuales no pueden resultar perjudiciales para los acreedores concursales que ya poseen un derecho adquirido y un privilegio en el tiempo.

La empresa solo podrá acceder a la nueva financiación si cumple con ciertos recaudos. La doctrina concursal resalta que "deberá acompañarse un plan de negocios o de flujos de fondos esperados o plan financiero que se muestre como la estructura del proyecto de recuperación o saneamiento. La acreditación de la viabilidad y la valoración del plan de negocios pueden ser realizadas *ex ante*, o sea, antes de que se autorice o se provea el financiamiento; o *ex post* y, en tal caso, la financiación se provee una vez que la acreditación de viabilidad ya haya sido otorgada"<sup>66</sup>.

El nuevo acreedor necesitará garantías de que su inversión no será declarada inoponible o revocable, frente a la conversión del concurso preventivo del deudor en una quiebra. Para lograr este blindaje, el control "ex post" implica un riesgo para el acreedor ya que, ante la quiebra del deudor, perderá su crédito por el fracaso del salvataje. El control "ex ante" brinda mayor seguridad al acreedor, pues al ser otorgado en sede judicial le conferirá oponibilidad a terceros. Es poco probable que una empresa que ha llegado a esta situación cuente con bienes libres para otorgar garantías reales que permitan un nuevo financiamiento, con lo cual, si pudiera afectar bienes de su patrimonio con la emisión de títulos valores para lograrlo, deberá solicitar autorización judicial.

---

66 *Ibidem* 3, p. 2.



El financiamiento de una empresa en crisis es altamente complejo. La exigencia del pago por adelantado de las materias primas con las cuales realiza su producción y las dificultades propias para la recomposición de su capital y fuerza de trabajo, la colocan en un estado de vulnerabilidad tal que pueden conducirla a la quiebra. Ante esta circunstancia, la doctrina concursal ha previsto algunas soluciones, entre las que se destacan la cesión de créditos futuros y la cesión parcial de flujos de fondos futuros para aquellas empresas que son proveedoras de insumos o materias primas de otras empresas<sup>67</sup>.

Se ha destacado la posibilidad de ceder órdenes de pedido. Para estos casos, el art. 994 del Código Civil y Comercial establece que los contratos preliminares son aquellos que tienen por objeto la celebración de un contrato definitivo. Nuestro Código de fondo los distingue como promesas de contratos o como contratos de opción (conforme a los arts. 995 y 996 del Código Civil y Comercial).

Ambas formas requieren la existencia de:

- a) un acuerdo sobre los elementos esenciales particulares, y
- b) un límite de vigencia temporal.

Se exige que los contratantes tengan un acuerdo mínimo sobre los elementos esenciales del contrato y esto dependerá de las necesidades prácticas de los contratantes. Si bien es una forma probable, para garantizar la seguridad jurídica del negocio se recomienda que exista un contrato de suministro, pues las órdenes de compra expresas o tácitas podrían originar alguna controversia entre las partes respecto a la existencia o continuidad del contrato.

De la misma forma, también podrían ser objeto de cesión parcial los flujos de fondos futuros e inclusive garantizarlos con un título valor no cartular atípico en sede notarial. Si el deudor no cumple con las órdenes de pedido cedidas, el proveedor no le proveerá más insumos al deudor teniendo de esta forma el control directo sobre el mismo.

Con especial referencia a la oponibilidad de las cesiones de créditos futuros y de flujos de fondos futuros, consideramos que debe dejarse constancia de la fecha cierta del contrato en sede notarial a los efectos

---

67 Ibídem 3, p. 2 y 3.

de evitar caer en la prohibición del art. 16 de la Ley de Concursos y Quiebras y violar la paridad de trato.

La cesión de créditos futuros, conforme al art. 1614 del Código Civil y Comercial, debe ser notificada al deudor cedido antes de la presentación en concurso, ya que de esta forma será oponible a terceros conforme el art. 1620 del mismo ordenamiento.

El Código Civil y Comercial establece que la forma de estos contratos sea escrita (art. 1618), no requiriéndose escritura pública para su otorgamiento por no tratarse de un derecho litigioso, con lo cual dicha cesión podrá otorgarse por instrumento privado recomendándose la certificación notarial de las firmas de los contratantes para lograr seguridad jurídica.

Si la empresa deudora se encuentra en la etapa concursal será necesaria la solicitud de una autorización judicial a los efectos de lograr la autorización para celebrar contratos si estos exceden su administración ordinaria, conforme al art. 16 de la Ley de Concursos y Quiebras. El juez tiene facultades para autorizar contratos de financiamiento y permitir que se afiancen tanto con la cesión de créditos futuros y la emisión de títulos valores típicos como debentures y obligaciones negociables, como de títulos valores atípicos cartulares o no cartulares representativos de mercaderías en sede notarial.

Para su autorización, el síndico deberá aprobar previamente la operatoria. Las obligaciones negociables y los debentures podrán ser emitidos con garantía flotante y podrán ser convertibles o no en acciones, debiendo detallarse estas circunstancias en el contrato o prospecto de emisión.

Otras opciones que se llevan a cabo en la práctica para lograr financiamiento son el contrato de *factoring* o factoraje de créditos futuros, previsto en el art. 1421 del Código Civil y Comercial con el requisito de que los mismos sean determinables, para lo cual se sugiere en el caso de cesión de órdenes de compra que las mismas se encuentren lo suficientemente detalladas a los efectos de evitar cualquier controversia judicial o la firma de un contrato de suministro.

### **2.3. Herramientas notariales de seguridad jurídica preparatoria del crédito hipotecario**

El otorgamiento de créditos hipotecarios presenta distintas fases desde

su gestión inicial hasta su otorgamiento definitivo. Normalmente el proceso comienza con un primer paso que es la solicitud que presenta la empresa a la entidad acreedora. En una segunda etapa, la empresa es evaluada en su capacidad de pago, conducta crediticia; luego se tasan los bienes que responderán a la garantía, y recién luego de la aprobación del crédito comienza la tercera etapa que es la de la formalización del contrato de mutuo con garantía hipotecaria. En esta instancia, *ex post* de la aprobación de los requisitos para otorgamiento del crédito, es cuando el escribano designado evalúa los elementos que permiten acceder a la firma del instrumento, tales como la validez de las inscripciones societarias, la vigencia de las autoridades, la existencia de actas que habiliten contraer la deuda, el estudio de los antecedentes dominiales, la libertad dispositiva con un certificado de inhibiciones, la inexistencia de gravámenes que resulten un obstáculo para la hipoteca del bien, la inexistencia de deudas tributarias, que los planos de obra se encuentren vigentes, y otros requisitos que requiere cada legislación. Estas tramitaciones, posteriores a la decisión de la entidad crediticia de otorgar el préstamo, podrían efectuarse *ex ante* de la solicitud del mismo, acelerando el tiempo que transcurra entre la solicitud y la efectiva acreditación de los fondos solicitados. Esto podría instrumentarse a través de un acta de verificación de la aptitud crediticia, que la entidad solicitante podría presentar junto con el pedido del crédito a la entidad financiera.

### **3. Digitalización: a propósito de la Directiva Europea. Implementación. Ventajas y desventajas**

#### **Digitalización y ejercicio de la función pública notarial vinculada a la recuperación de las economías nacionales en la época postpandemia**

##### **3.1. Introducción**

En el presente capítulo analizaremos el aporte de la función pública notarial en la recuperación económica ante el fin de las medidas para la prevención y control de la pandemia por COVID-19. Partiremos de su perspectiva general –haciendo referencia a la experiencia en la Repúbli-

ca Argentina en el último lustro- para llegar a una aproximación comparativa con las reglamentaciones comunitarias europeas en relación a las sociedades comerciales.

La consideración y búsqueda de los principios generales de la digitalización de los servicios jurídicos y notariales relativos a la actividad mercantil y financiera importa analizar la función pública en la digitalización de la economía real: dar seguridad de los contenidos representados y no solo quedarse con la seguridad de los envases continentales de ellos (tokens). El rol histórico del notariado de tipo germano-latino en los sistemas jurídicos nacionales que lo receptan y la continuidad de sus principios informantes tradicionales no pueden perder de vista las nuevas funciones que tiene el notario frente a datos y metadatos de los documentos electrónicos.

La función notarial es esencialmente pública, orientada por el interés general y destinada a lograr el bien público, donde el control de legalidad y el respeto del ser humano como centro del derecho es una de sus características distintivas, que no se puede confundir con aplicaciones o servicios de interés particular, privado, de un sector de la comunidad o una parte de la relación contractual. Por ello debe valerse de las nuevas herramientas tecnológicas pero no imitar o hacer lo mismo que los particulares: por ejemplo, la denominada *proof of humanity* es una acreditación virtual de identidades digitales, pero no de la individualización, discernimiento, intención y libertad de la persona humana; como tampoco la acreditación de los protocolos informáticos por un *tercero de confianza*<sup>68</sup> se asimila a la fe notarial de individualización, identificación o conocimiento. La actuación digital notarial no puede ni debe ser idéntica a la de los sujetos mercantiles.

El análisis de la función notarial ante la digitalización precede al ámbito de la recuperación económica postpandemia<sup>69</sup>. El hecho de que

---

68 Usamos la terminología en el sentido del art. 3° del dec. 182/19 (modificado por el dec. 774/19) reglamentario de ley de firma digital en Argentina, que se refiere a este servicio de confianza solo en el límite del almacenamiento, conservación de registros de documentos o datos -e informes de los mismos- que garantizan su integridad, accesibilidad y disponibilidad entre las partes que acepten al prestador de este servicio.

69 La cultura digital nos posiciona en una actitud de cambio y desarrollo permanente, de continua evolución, que desecha productos y servicios en uso a una velocidad nunca antes conocida, e impone la necesaria actualización periódica de los dispositivos de hardware, software y licencias que

la realidad virtual sea en última instancia una realidad documentada, continente de hechos y actos analógicos representados en su proceso de documentación, y sobre los cuales se regeneran nuevos documentos que adquieren independencia ontológica constituyendo bienes digitales, hace que la función pública notarial sea trascendente para el contralor de la eficacia del mundo digitalizado con la realidad de la parte más sensible para el ser humano de la economía real, y en esto adquiere el compromiso con el resguardo de los derechos humanos. Nos enfrentamos a nuevos objetos, semejantes pero diferentes, y que la analogía nos ayuda, pero a la vez nos dificulta su cabal comprensión<sup>70</sup>.

El servicio en interés público –y ya no meramente individual o contractual– de la función notarial impone al notariado asumir este rol de certificación de contenidos con la realidad, pero también de los procesos de validación o verificación, o almacenamiento o resguardo de la evidencia digital, entre otros, que obliga a entender que el documento electrónico –y el notarial digital en particular– no se limitan a una mera equivalencia funcional entre los instrumentos en soporte papel electrónico, sino que es más amplia la competencia de la función notarial en la era de la digi-

---

necesitamos tener para actuar -o "vivir"- en el mundo digital. Para los usuarios importa el asumir la liquidez de las relaciones como señala Bauman, ya no requerimos instalaciones pesadas, fijas, que permanecerán toda una generación, o más allá como en la época del industrialismo de la segunda revolución industrial- sino que ellas son flexibles, de poco peso o livianas, que admiten su reemplazo en términos breves para la vida laboral del ser humano: "En su etapa pesada, el capital estaba tan fijado a un lugar como los trabajadores que contrataba. En la actualidad, el capital viaja liviano, con equipaje de mano, un simple portafolio, un teléfono celular y una computadora portátil. Puede hacer escala en cualquier parte, y en ninguna se demora más tiempo que el necesario" (Bauman, Zygmunt. *Modernidad Líquida*, ed. Fondo de la Cultura Económica, 2º ed., 7º reimpresión, Bs. As., 2006, p. 64).

70 Zuboff, Shoshana. *La Era del Capitalismo de Vigilancia*, Ed. Paidós-Planeta, 1º reimp., Barcelona, 2020, p. 26/7: "Lo que no tiene precedentes por fuerza es irreconocible. Cuando nos encontramos con algo carente de precedentes, automáticamente lo interpretamos a través de la óptica de unas categorías con las que ya estamos familiarizados, pero con ello volvemos invisible aquello mismo que carece de precedentes. Un ejemplo clásico es el concepto de *carruaje sin caballos* al que las gentes hace más de un siglo acudieron para referirse a la realidad sin precedentes que para ellas era el automóvil" ... "Así es como lo que no tiene precedentes consigue confundir sistemáticamente nuestra capacidad de comprensión; los prismas y cristales de la óptica existente sirven para iluminar y enfocar lo ya conocido, pero con ello oscurecen partes significativas del objeto original, pues convierten lo que no tiene precedentes en una mera prolongación del pasado. Eso contribuye a normalizar lo anómalo, lo que, a su vez, hace que combatir lo carente de precedentes sea una empresa más ardua aún, si cabe".

talización<sup>71</sup>. Cabe a este momento de la evolución documental su comparación con la historia del cine, que al inicio consistía en una cámara fija que filmaba una representación teatral, hasta que descubrió que podía ofrecer mucho más. Ese es el desafío de nuestro pensamiento.

El notario, al hacer la certificación pública del documento digital o digitalizado, ya no se limita a constatar la concordancia fiel del contenido, representación de una realidad con esta. Puede además prestar su servicio de acreditar la debida validación o verificación de los documentos mismos, es decir, asegurar el modo de llegar a la lectura en pantalla o soporte papel impreso de la vista legible (por escrito o por imágenes) del documento electrónico a través de dispositivos, software y aplicaciones aceptados por cada sistema de derecho nacional a tal fin. No solo certifica en contenido representado y el proceso de digitalización, sino también el inverso proceso de "papelización" de documentos en soporte electrónico para que sean eficaces en los procesos de empresas, particulares u organismos, estructurados en soporte papel, o como respaldo ante las falencias, fallas o suspensiones informáticas (más común en los países menos desarrollados).

La labor del notario abarca también la generación misma de documentos notariales digitales, en soporte electrónico –con sus notas circulatorias y eficacia probatoria y ejecutoria que los caracteriza– que aporta al mundo virtual datos de calidad en su certeza de correlación con la realidad analógica, y dan cuenta de su verdadera utilidad en la incidencia de los bienes digitales en la realidad cotidiana del ser humano. Estos bienes se generan a partir de documentos electrónicos que creamos al participar en las diversas plataformas, aplicaciones, archivos, captura de datos, entre otros.

### **3.2. Digitalización pública notarial**

El aislamiento social impuesto en mayor o menor medida por los estados nacionales en aras al cuidado de la salud pública para enfrentar la pandemia de COVID-19 ha obligado a la inmediata implementación

---

71 En la República Argentina el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 690 del año 2020 declaró al servicio de internet como "servicio público".

de la digitalización de los diversos sectores de la actividad estatal, en educación, economía, bancaria, financiera, la prestación del servicio de justicia y el acceso de los servicios y administración pública, entre otros, mediante procesos electrónicos y la creación de documentos en este soporte.

El proceso de digitalización cultural ha dado "un salto de fe" (o al vacío para los agnósticos), apurado por las necesidades, sin las pruebas y contrapruebas de las conductas humanas interrelacionadas propias de la evolución del derecho –de modo similar al que se han adoptado vacunas de emergencia–, lo que desnuda en muchos países deficiencias de infraestructura informática y la brecha digital entre diversos sectores de la sociedad. La adopción de ellos con bajas normas de ciberseguridad disparó los llamados *ciberdelitos* o fraudes informáticos, e impone en la época postpandemia la inclusión de mayores verificaciones digitales y analógicas que ralentizan los tiempos y acciones iniciales, puntos que el notariado en su función pública puede ayudar a superar por su natural ejercicio a través de documentos notariales electrónicos o digitales.

La sociedad digital es una reconstrucción de la realidad analógica, a través de su representación, pero que a la vez en su desarrollo genera, mediante el tratamiento de los datos almacenados, objetos digitales que impactan y modifican el mundo físico, como los patrimonios y vida económica de las personas humanas y jurídicas. El punto de partida de esta construcción de un mundo digital exige que se lo haga en base a datos ciertos, es decir, que tenga la calidad suficiente de concordar esa primera digitalización del hecho o conducta digitalizada, como por ejemplo la concordancia de la identidad persona del mundo físico con su identidad digital o electrónica, o de la existencia del objeto representado por los documentos electrónicos resultantes de su digitalización. Esto es asegurar la calidad de los datos como se exige en las leyes de los diversos países con respecto a la protección de los datos personales.

La digitalización en datos de la realidad analógica se realiza por mecanismos técnicos, que pueden asegurar la integridad del continente (token) pero no necesariamente la autenticidad de veracidad o falsedad

de su contenido<sup>72</sup>. Esta situación es tolerable en la mayoría de las relaciones sociales, en especial cuando no trascienden a lo jurídico, que requiere una mayor certeza para asegurar el valor justicia y sus sucedáneos: seguridad y paz social. Si bien se valen de metadatos con la aptitud para ser considerados como prueba por los tribunales de justicia u órganos de resolución arbitrales o administrativos, donde la forma se exige por el ordenamiento jurídico en función de su eficacia probatoria y la posibilidad de fijar resarcimientos en caso de apartarse de las leyes nacionales, están sujetos a la apreciación posterior del juez.

El mercado y la cultura digital han desarrollado el fundamento de la eficacia de esta función probatoria de los documentos electrónicos conformados con datos que digitalizan la realidad analógica y la tratan, en base al principio de convencionalidad al ingresar o adherir a cada ecosistema informático individual y aceptar sus términos y condiciones de uso –como se hace en los protocolos de procesos de *smart contract*–, limitados a este ámbito (*res inter alios acta*) y no a la sociedad en general (*erga omnes*), que en principio requieren de su posterior reconocimiento judicial para gozar de la ejecutoriedad coercitiva del Estado, variando la labor probatoria según si tienen o no firma electrónica y la calidad de la misma.

La forma jurídica del documento no solo propende a representar hechos y actos en función de su prueba posterior, sino que también tiene por funciones:

a) La ejecutoriedad directa del acto representado en el documento, es decir, constituye el título que habilita el ejercicio del derecho que representa o presenta, sin necesidad del reconocimiento judicial posterior<sup>73</sup>.

---

72 Conf. AA.VV. Armella, Cristina N. (dir.), *Derecho y Tecnología. Aplicaciones Notariales*, Ed. AD-HOC, Bs.As. 2020, p. 83/84.

73 Conf. Pelosi, Carlos. *El Documento Notarial*, Ed. Astrea, Bs. As., 1987, p. 76 y sgtes., recuerda las teorías sobre contenido del documento general y notarial en particular partiendo de la Teoría de la Representación, elaborada por Carnelutti muy apropiada para el derecho procesal con el fin de ser un medio de prueba para el juez en el futuro. El contenido es el hecho representativo, en el que "el mecanismo de la representación estriba en la sustitución de un hecho por otro como objeto de la percepción para la determinación de la misma idea" (*La Prueba Civil*, Arayú, Bs. As., 1955, p. 102 y sgtes.). Esta teoría satisface la explicación del contenido en su función probatoria. La doctrina notarial ha señalado la falta de suficiencia de esta teoría cuando se trata de explicar la narración del ejercicio propio de la función notarial, y así Núñez Lagos expresa que el documento no representa el hecho,



b) La función preventiva de la imposición del mayor rigor formal, que pone al requirente en una especial situación de conciencia, de alerta ante el acto a otorgar, por la advertencia que hace el orden jurídico, máxime en los documentos notariales en que el sistema jurídico nacional pone a disposición a un profesional imparcial con funciones públicas que le permite acceder al asesoramiento de las condiciones jurídicas del acto.

Las funciones de la forma antedichas: preventiva y de ejecutoriedad (título digital o papel), no están fundadas en el principio de convencionalidad entre particulares, sino en la propia ley que le da el ámbito de aplicación y ejecutoriedad *erga omnes*, hace que la digitalización de todos los actos o hechos jurídicos realizados por notarios o bajo su control o supervisión, en el marco de su ejercicio funcional público, se pueda definir como una **digitalización pública**<sup>74</sup>, especial función de colabo-

---

sino que expresa el pensamiento de su autor que puede ser el fruto de su labor de intelectual que sintetiza el sentido jurígeno de los hechos percibidos o de lo ocurrido y actuado incluso por el mismo en el notarial. Reseña a Gonzalez Palomino, quien señala que el documento presenta de modo auténtico los hechos (o actos), siendo esta su función, y el fin de su contenido. Esta teoría explica mejor la función ejecutoria del documento notarial como título portante de derechos reconocidos o constituidos en el mismo, con eficacia inmediata frente a terceros (p. ej. ejercicio y defensa del dominio inmobiliario) y legitimante de la vía ejecutiva.

74 Conf. Lamber, Néstor D. *Documento Notarial Electrónico*, Ed. Di Lalla, Bs. As., 2021, p. 402/3.: "En el ámbito jurídico se impone esta representación para ejercer y ejecutar derechos, y a la vez, se va estandarizando la utilización de procesos electrónicos administrativos y judiciales, que exigen la actuación mediante la representación de la realidad tangible a través de identificaciones o identidades digitales reconocidas para esos ecosistemas, domicilios electrónicos, presentación de escritos electrónicos, digitalización de documentos en soporte papel o electrónicos creados en otras plataformas o con diferentes especificaciones técnicas. La utilización de presentaciones digitales y procesos electrónicos en los ámbitos administrativos y judiciales, imponen así la necesaria digitalización de los requisitos para actuar en esos ámbitos -como de copia de DNI, estatutos sociales, etc.-, o la solicitud bajo firma cuando no tiene firma digital y ni siquiera firma electrónica reconocida, máxime cuando no es habitualista de tales presentaciones, y no tiene una previa validación o identidad en cada uno de esos ecosistemas digitales. En determinados ecosistemas digitales se admite la digitalización por un responsable en el proceso, como en el caso de los abogados, que en el expediente judicial electrónico deben presentar con su escrito electrónico la digitalización (escaño) en formato PDF de la documental que acompañan, para luego presentar los originales cuando les sea requerido por la reglamentación de cada procedimiento electrónico local, conservándolo hasta ese momento o por el plazo que se impone su custodia. Más allá de esta digitalización a la que se faculta a determinados sujetos en procesos electrónicos especiales, en general se requiere en los casos en que el destinatario (sea la Administración Pública, los poderes judiciales, e incluso particulares) requiera la certeza de la digitalización o de la autenticación de la firma como expresión de voluntad de las solicitudes y declaraciones de las partes interesadas, que son los mismos supuestos requeridos en el

ración para la recuperación de las economías nacionales en la época de postpandemia, al permitir:

a) generar documentos notariales digitales o electrónicos, que contengan datos digitalizados de calidad, en cuanto a la certeza entre lo presentado analógico y representado en el mundo virtual;

b) ser oponible *erga omnes* y satisfacer la función probatoria y de titulación para toda la sociedad, más allá de cada ecosistema digital en que se incorpore;

c) superar la brecha digital de quien no tenga acceso pleno a los dispositivos tecnológicos, aplicaciones informáticas o validaciones de firmas electrónicas, y también poder generar documentos en soporte papel con firma ológrafa (húmeda) que digitalizados bajo firma digital (cualificada) o electrónica avanzada del notario, permitan petitionar ante la administración para el ejercicio de sus derechos. En definitiva, evitar conculcar el derecho humano de primera generación de acceso a la justicia por barreras tecnológicas.

La actuación notarial en la digitalización para la recuperación económica y social postpandemia no solo se debe ver en la generación documental, sino también en la limitación de los integrantes de las sociedades, en especial de los países menos desarrollados, para la verificación o validación de los firmas electrónicas de los documentos o de acceso a los portales de validación, o para la apertura misma a la lectura del texto o vista de los documentos embebidos en las certificaciones o firmas electrónicas aplicadas en capas, donde el notario desarrolla su adquirida experticia documental y usa los dispositivos y software específico para tal fin. Así como en el mundo analógico el requirente concurre al notario con su título en soporte papel con firmas ológrafas y sellos estampados por otros notarios y registradores para ver si es válido, en el ámbito digital también se le requiere tal servicio ante la incertidumbre de la digitalización que le ha sido impuesta por las urgencias de la emergencia

---

mundo analógico y presentación en soporte papel, y así se puedan satisfacerse con los certificados notariales de reproducciones (copias) y certificaciones de firmas o impresiones digitales. El principio de equivalencia funcional de ambos documentos determina que el notariado es la institución con competencia propia para cumplir esta función de digitalización de carácter público y universal, no limitada a ecosistemas particulares, por la delegación de fe pública que hace el estado en los escribanos”.

sanitaria. Se pone en evidencia la necesidad del ejercicio de la función pública notarial en las diversas etapas de la gestación y validación de los documentos electrónicos, con especial incidencia en los instrumentos públicos digitales.

### **3.2.1. Documento notarial digital**

El documento notarial digital (DND) es una especie del documento notarial que se caracteriza por estar almacenado en soporte electrónico, y conservar los hechos o actos jurídicos actualmente representados mediante el proceso de digitalización binaria para su posible reproducción posterior<sup>75</sup>, con aplicación de la firma digital o electrónica avanzada de notario competente.

Legislaciones como la de la República Argentina que distinguen la firma digital<sup>76</sup> –especie jurídica de la firma electrónica avanzada– conformada por los certificados (CA) otorgados solamente por agentes de registro de los entes licenciados por el Estado Nacional, y únicos satisfactorios del requisito formal de firma de los instrumentos públicos y privados –salvo expresas excepciones legales de firma electrónica avanzada en algunos instrumentos privados–, se diferencia de gran cantidad de países cuyos sistemas jurídicos no hacen tal distinción legal, y admiten el género firma electrónica para la firma de instrumentos, reservando para los públicos, judiciales y administrativos la firma electrónica avanzada. La mencio-

---

75 Molina Quiroga, Eduardo. "Documento y Firma Electrónicos o Digitales", LL 2008-F-1084 cita online AR/DOC/2859/2008: "digitalizar es convertir algo en números y, mediante la codificación se puede digitalizar texto (letras), imágenes (fotos), imágenes en movimiento (video), sonido (voz, música, etc.) y convertirlas en números". En consecuencia, importa su representación en el fenómeno electromagnético codificando en 1 y 0 de la onda de tensión eléctrica alta y baja, como dos valores que se atribuyen. Esta digitalización de la realidad no es total, solo marca dos signos para reproducir cualquier expresión de la realidad, no su total exteriorización analógica (como la cinta del casete de audio), sino la simplificación en valores incompletos pero satisfactorios para la percepción humana (como la música en formato MP3). Su ventaja es el menor volumen de almacenamiento, facilidad de captura y transporte de la información (datos digitalizados) de modo instantáneo. Caracteres de flexibilidad, liviandad y velocidad son propios de la sociedad de la información, en que, al sopesar costos y beneficios, opta por estos frente a la pérdida de cierta certeza y veracidad entre el objeto real y su representación digital.

76 Para el resto de los estados será una firma electrónica. Es una clasificación jurídica de derecho interno argentino. Argentina hace esta distinción en el art. 3° de la ley 25.506 del año 2001, y el art. 288 del Código Civil y Comercial ratifica carácter formal de firma en los instrumentos electrónicos, salvo excepciones legales como las posteriores leyes 27.444 o 27.446.

nada firma digital puede considerarse análoga a la "firma electrónica cualificada" del reglamento UE N° 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo del 23 de julio de 2014, basada en su "certificado cualificado de firma electrónica" expedido por un "servidor de confianza cualificado" (arts. 3° inc. 12 y 15) y que tendrá efecto jurídico equivalente al de una firma manuscrita (art. 25° inc. 2) que será reconocida por los demás estados miembros (art. 25° inc. 3), pero a la vez contiene el servicio de "sello electrónico cualificado" y su integridad documental (arts. 3° inc. 27 y 35° inc. 2), en ambos casos con obligación de validación accesible en línea y gratuita por la parte usuaria (art. 24° inc. k, ap. 4).

Más allá de las diferencias accidentales de cada legislación nacional, se advierte una clara tendencia en optar en el uso de las firmas de mayor seguridad informática para los documentos notariales.

La generalización de la regla *locus regit actum* del derecho internacional privado para la calificación legal de la forma del instrumento impone que las modalidades de la firma electrónica, electrónica avanzada o digital (cualificada) se rigen por el derecho del lugar de su aplicación, lo que puede traer dudas ante la falta de convenciones internacionales sobre el desarrollo del fenómeno del *no lugar* en lo relacionado a las relaciones *online*, que se supera cuando el notario en ejercicio de su función pública certifica la firma, la reproducción del documento, o directamente es el autor de la gestión documental electrónica. Suma además la tranquilidad al destinatario del otro régimen jurídico de que esa firma electrónica o digital para su derecho –o incluso si admitiera la ológrafa digitalizada– es satisfactoria del requisito de firma donde el notario ejerce su función notarial.

El uso de firma electrónica para la creación de instrumentos privados en la Argentina separa a parte de la doctrina nacional que la admite solo cuando expresamente lo permite la ley (por ejemplo, pagarés, letras de cambio, cheques electrónicos y sus endosos y avales) y otros pretenden una interpretación extensiva para su admisión en todos los documentos<sup>77</sup>, por ejemplo, en los mutuos celebrados en la aplicación o plataformas *fintech*. En la novel e incipiente jurisprudencia nacional, aún vacilante, encontramos fallos de relevancia que a la firma electrónica

---

77 Arts. 2 y 5 ley 25.505 y parte final del art. 288 Código Civil y Comercial argentino.

que no es digital (CA de ente licenciado) no la consideran firma y en consecuencia no se está ante un instrumento privado sino particular no firmado<sup>78</sup>, en que el documento y el contrato deben ser reconocidos en instancia judicial posterior, sea por la preparación de vía ejecutiva<sup>79</sup> o del proceso de conocimiento ordinario<sup>80</sup>. Hemos sostenido que si el mutuario reconoce su firma electrónica en el contrato ante el notario, este puede certificarla notarialmente, y subirse digitalizada a la aplicación; al ser una firma reconocida evitará estos conflictos, acceso y demora en la justicia, demostrando la colaboración de la función pública notarial en los procesos económicos actuales y postpandemia.

En este trabajo es de notar que al destinatario internacional del título o contrato con firma reconocida ante notario le bastará con la acreditación funcional pública notarial y su resultado documental con legalización internacional. Sin embargo, la actual realidad nos impone nuevos parámetros o presupuestos para el análisis jurídico y sus soluciones ante las operaciones en línea o en las redes, en las que al decir de McLuhan: "Los medios electrónicos, más que ampliar la dimensión espacial, la eliminan. Con la electricidad, podemos entablar, desde cualquier lugar, relaciones personales como si estuviéramos en la aldea más pequeña. Es una relación en profundidad y sin delegación de funciones ni poderes..."<sup>81</sup>, lo que impone comenzar a analizar la anticipación de sus efectos a la legalización internacional electrónica, cuando en tiempo real y desde la gestión documental electrónica con firma digital del notario autorizante o certificador local (electrónica avanzada para otros países), se puede verificar el DND mismo en los portales de los colegios notariales como el de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o el de la Provincia de Buenos Aires, y ver el documento notarial electrónico de modo anticipado a la legalización internacional y asegurando el negocio a celebrarse a distancia.

Esta función del DND en relación con la confianza propia de los ecosis-

---

78 Cámara Nacional Comercial, Sala D, autos: "Gómez Fabián Ángel c/Banco de la Ciudad de Buenos Aires s/ordinario".

79 Juzg. Nac. 1º. Inst. en lo Comercial Nº 23, autos: "Wenance S.A. c/Gamboa, Sonia Alejandra s/Ejecutivo", del 14/02/2020, La Ley, AR/JUR/135/2020.

80 Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro (Pcia. Buenos Aires), Sala II, 16/12/2021, autos: "Afluente S.A. c/Celiz, María Marta s/juicio ejecutivo", Nº Reg. Electrónico 279.

81 McLuhan, Marshall. *Comprender los medios de comunicación*, Ed. Paidós, Bs. As., 1996.

temas digitales y el principio de convencionalidad pueden ser el principio informante de una plataforma transnacional notarial propia de la sociedad digital, que admita la emisión y recepción de estos documentos notariales de los países u organizaciones notariales que adhieran o integren la misma, aún antes de su legalización internacional, tiene suficiente andamiaje jurídico fundado en el principio de autonomía internacional de la voluntad, para fundar eficacia y proponer la creación de una aplicación o plataforma informática ente los notarios de sistemas germano-latino, de celebración entre presentes de contratos y a distancia, con la sola recíproca remisión a través de ella de un DND de oferta y otro DND de aceptación por dos notarios de diferentes países. Debe sumarse a esto la posibilidad de acompañar un DND en la contratación que certifique la legalidad o asesoramiento de los objetos de la contratación, por ejemplo del inmueble radicado en uno de los países: condiciones de titulación, planimétricas, restricciones administrativas, formas jurídicas y registrales locales (certificación de confianza de contenido).

Más allá de estas posibilidades a futuro, las nuevas certificaciones notariales digitales en ejercicio de la función pública que delega el Estado en los notarios, de digitalización de documentos, de firmas digitales o electrónicas reconocidas y títulos digitales de gestación mixta –en parte en soporte papel embebidos en el soporte del acto público notarial en soporte electrónico–, son productos jurídico-notariales que colaboran en las economías nacionales de la sociedad digital y virtual.

### **3.3. Función pública notarial y el documento notarial digital: libertad de ejercicio, dirección del proceso y el ser humano como centro de su actuación**

El documento notarial sigue siendo el reflejo de la actividad notarial. Las herramientas de documentación electrónica no cambian ni el acto jurídico ni el servicio notarial, ni la posición del notario como único director de este proceso, por más que se exteriorice por estos medios. Por ello no se debe olvidar la esencia de la función jurídico-notarial, evitando que las nuevas tecnologías la limiten.

Enseña Pondé que la función notarial nace en Europa en la postrimería del Imperio Romano de occidente, donde los ciudadanos comienzan a recurrir a funcionarios con competencias tributarias, los *tabularii*, para

conservar ciertos actos trascendentes como los testamentos, de tanta trascendencia en la Roma imperial<sup>82</sup>. Se trata de una función que el Estado no preveía y las necesidades sociales requirieron de un funcionario que, de un modo creativo, satisficiera los intereses del ser humano su- pliendo las faltas (fallas) del sistema jurídico. Se consolida el notariado actual como lo conocemos en el medioevo, en los notariados longobardo y piamontés, donde surgen las primeras regulaciones de personas con facultades de dar fe pública, a los que recurría principalmente la incipiente burguesía de comerciantes y artesanos, para satisfacer su consumo jurídico que no estaba previsto en el sistema jurídico feudal del servilismo. Nuevamente, la sociedad busca soluciones jurídicas creativas para satisfacer las necesidades del ser humano ante las falencias del sistema.

Si bien el notariado parece rígido y asociado más al documento formal creado que al servicio, históricamente la sociedad ha recurrido a quienes desarrollan una actividad como la notarial para dar una mayor legalidad a las nuevas necesidades que requieren las constantes variaciones de las relaciones humanas: familiares, sociales y económicas. Bajo la misma forma de cobertura de guarda y control de legalidad, se incluyen nuevas relaciones y soluciones que la burocracia estatal no admite por no estar previstas en sus procedimientos<sup>83</sup>. El notario tiene un continente rígido, pero que sirve en flexibilidad de contenidos.

Se suele decir que la escritura pública es el instrumento público por antonomasia, y no lo es por su rigor formal, sino por su amplitud de competencia material: la escritura pública admite como objeto todo acto lícito y para el efecto de motivos subjetivos jurídicamente relevantes de las partes, incluso para aquellos diferentes a los propios del acto. Así podrá ser requerido un determinado tipo de notificación para un proceso administrativo, pero si el mismo se torna imposible temporalmente, nada impide que se lo haga notarialmente y se labre un acta protocolar, para después ser apreciada por el ente que lleva el procedimiento. Es en

---

82 Pondé, Eduardo B. *Origen e Historia del Notariado*, Ed. Depalma, Bs. As., 1967, p. 33/34.

83 Pondé, Eduardo B., op. cit., p. 187 y siguientes, quien al referirse al Estatuto del "Conte Verde", del año 1379, señala "Hasta ese momento, en consecuencia, la organización estatal no acepta más que una fe administrativa y una fe judicial. En cuanto a la que llegaría a ser, con el transcurso de los años, la fe pública notarial, está confundida con la fe judicial. Es este estatuto de 1379 el que establece, tal vez por primera vez, una distinción separativa entre la fe judicial y la fe extrajudicial" (p. 188).

este sentido el documento público residual al que pueden recurrir los ciudadanos, aun cuando el Estado niegue un determinado documento y cuando conculque sus derechos; allí se deberá recurrir al documento notarial para que con el debido patrocinio letrado pueda petitionar por sus derechos posteriormente.

El ciudadano, en casos de insuficiencia o lagunas del sistema jurídico u omisión de soluciones ante las nuevas realidades, puede recurrir a este profesional con función pública fedante para asegurar el ejercicio de la pretensión legítima que no encuentra previamente prevista en el sistema jurídico. Es ínsito a la razón del notariado cierta libertad o flexibilidad de la redacción o narración interna del documento notarial digital, y por ello creemos que es conveniente que estos documentos tengan el texto libre para satisfacer las necesidades venideras que hoy desconocemos, y se puedan representar o presentar en estos documentos, para de ese modo no estar esclavizados a formas de textos predeterminados y formularios informáticos para rellenar campos impuestos por las plataformas documentales. Estos formularios electrónicos con espacios a llenar y actos prefijados importan la prevalencia de la tecnología sobre la libertad del ser humano y la actividad notarial, que en verdad llevan a su eventual y posible limitación, desnaturalizándola. El notario ejerce una función pública autónoma, es el único autor del documento y director del proceso que concluye en este. La pretendida facilidad y agilidad de las nuevas tecnologías no puede convertirse en un escollo para el desarrollo de la actividad notarial, ni menos menoscabar una de las razones de la existencia de esta función.

El notariado latino-germano tiene entre sus funciones sociales receptor los legítimos intereses y derechos de los ciudadanos, aun cuando el Estado no los tenga previstos. Es así, en ciertas ocasiones, una válvula de escape de la rigidez del sistema jurídico, permitiendo su apertura a situaciones no previstas en resguardo de la permanente evolución de la conducta humana que le presenta nuevas situaciones de la vida en sociedad cambiante, es decir, contemplar la dimensión humana del devenir jurídico de las sociedades, evitando su estratificación en que el ser humano quede sometido a los procedimientos de la burocracia. El lado negativo de la informática puede estar en cerrar sistemas que se estandaricen y satisfagan los requisitos técnicos o "la razón de los algoritmos" que guían la inteligencia artificial; frente a ellos siempre



se requieren correcciones del sistema debido a la siempre cambiante conducta humana basada en la permanente evolución y progreso de la especie. El derecho y el notariado siempre deben tener como centro al ser humano y no al algoritmo; en consecuencia, las plataformas documentales electrónicas no deben conculcar esta actividad notarial receptiva de la evolución creativa de las relaciones humanas, y poner los menores límites procedimentales electrónicos.

### **3.4. La función de la forma para la prevención de los derechos: aspectos de prueba y ejecutoriedad**

La forma suele denostarse en el mundo digital como una traba burocrática, de exceso ritual, que detiene la circulación de los bienes y los negocios en el comercio electrónico. En los sistemas jurídicos de raíz romanista la forma legal impuesta es excepcional frente al principio de libertad de formas, pero en su concepción vulgar suelen confundirse dos aspectos funcionales que señalamos:

a) Probatorio: tiene por fin preconstituir o conservar su contenido para demostrarlo o acreditarlo posteriormente. Se representa el hecho o acto jurídico para su apreciación por la sana crítica del juez. Conlleva una labor *ex post acto* para crear convicción de una situación jurídica, que no basta con la captura y guarda de los elementos que la integran o permitan interpretar el verdadero sentido y alcance de la misma, o incluso su existencia. Esta facción documental es en principio privada, son las partes o personas interesadas las que generan y crean el documento, y se aplican los principios generales de la teoría general de la prueba del proceso judicial.

b) Titulación: su finalidad es ser la representación portante de un derecho subjetivo, que en principio no requiere una labor de prueba o demostración posterior ante un juez u órgano administrativo de Estado; y su titular, exhibiendo ese documento portante de su derecho puede ejercer el mismo, como ocurre por ejemplo con el testimonio de un poder notarial para disponer de un inmueble, o de la misma escritura pública traslativa de dominio para poder ejercer su derecho a disponer de su derecho o constituir derechos reales desmembrados, o el certificado de nacimiento para acreditar la responsabilidad parental y autorizarlo a salir del país. Tiene eficacia *ex ante acto*, es decir, desde el momento mismo

de la creación del documento. El documento como título también es el continente de la situación jurídica documentada, pero en los efectos se confunde mucho más con ella porque es lo necesario para hacerlos eficaces, y como tal debe contener no un solo elemento conducente a acreditar el derecho posteriormente, sino de todos los que el sistema jurídico exige para poder ejercer el derecho contenido. El documento, si bien es el continente, debe ser autosuficiente para que el derecho contenido sea eficaz de modo directo y sin más.

Esta distinción funcional torna imperativo que el Estado tenga alguna intervención en la creación de estos títulos y establezca que un oficial público (el Jefe del Registro Civil que celebra el matrimonio y expide la partida respectiva, un notario público actuando en ejercicio de la función pública delegada por el Estado, o el órgano judicial a través del Secretario de Juzgado), expida documentos públicos administrativos, notariales o judiciales, para poder tener esta especial eficacia, sin que sea necesaria su permanente convalidación posterior por un órgano del Estado (declaraciones judiciales de certeza). Por ello, cuando los documentos continentes constituyen títulos de derechos, estados o situaciones jurídicas con eficacia ejecutoria y convalidante para ejercer el derecho subjetivo –a diferencia de los tokens como veremos más adelante–, no es suficiente la sola generación por los particulares, sino que necesitan hacerlo en el marco del ejercicio de la función pública. Se rige por los principios generales de la teoría del instrumento, y no se tiene atención prioritaria de prueba sino de ejecutoriedad directa, dada su distinta función.

Mientras que en el primer aspecto rige la libertad de formas, en el segundo se requiere la intervención del oficial público con los requisitos formales que se impongan para distinguir el instrumento público que asegura y distingue el cumplimiento de sus previos recaudos documentales, sin importar el soporte en que se otorguen, aun cuando este sea electrónico. Los documentos o instrumentos privados en soporte electrónico, destinados principalmente a la prueba posterior, requerirán de la necesidad e integración de prueba pericial y de informes complementarios de sus metadatos para obtener mayor seguridad. En cambio, los instrumentos públicos electrónicos con aplicación de firma digital o electrónica avanzada del oficial público, destinados a constituir título de derechos, no se definen ni obtienen mayor seguridad jurídica por el soporte electrónico utilizado, sino por la imposición legal de la intervención del oficial pú-

blico, quien representará su misma labor de autenticación y control de legalidad bajo las estrictas normas de imparcialidad, tanto en la creación del instrumento público en soporte electrónico como en papel, del que resultará la necesaria intervención del Estado para su eficacia *ex ante acto*, no requiriendo convalidación o prueba en instancia posterior. Por el contrario, solo se llega a esta instancia en los casos de impugnación de la validez o eficacia del mismo mediante el ejercicio de la acción de redargución de falsedad, sin perjuicio de las acciones con respecto al acto representado y contenido. Este es el ámbito y competencia propios del documento notarial, que lo distinguen del judicial y administrativo.

El documento es un continente, un contenedor, en el que siempre se guarda la memoria de actos o hechos mediante su representación (función probatoria), pero en algunos casos el ordenamiento jurídico impone la realización de un acto público para que ese contenedor conserve y permita exhibir en todo momento una estructura compleja de recepción de hechos, acto o voluntad jurídica de los ciudadanos, a las que suma la valoración de su situación personal, del objeto de su libre intención, la legalidad de ellos, en muchos casos las prevenciones que hace el propio Estado, como lo es en aspectos tributarios, prevención de delitos o la posterior publicidad (función titulante).

El Estado puede crear por sí mismo un documento con su intervención cumpliendo alguno de estos extremos, como lo hace en el instrumento administrativo o en el judicial, o permitir a las partes crearlo con la asistencia de un notario que imparcialmente debe cumplir las exigencias valorativas, asesoras y formales del instrumento público.

Se ha sostenido reiterada y acertadamente que el instrumento público por antonomasia es la escritura pública, donde se cumplen plenamente los recaudos enunciados. El notario anexa o incorpora, en su labor autorral, como resultado de la indagación e interpretación de la voluntad del otorgante o común de las partes, todos estos elementos:

- a) individualiza a la o las personas o sus representantes voluntarios u orgánicos en las personas jurídicas, a través de la valoración integrada de documentos hábiles, situación de hecho y en ciertos casos de conocimiento previo, en la medida de lo requerido,
- b) indaga y valora la intención, discernimiento y libertad de ellas para el caso específico,

- c) aprecia la legalidad del requerimiento en la medida de lo solicitado y posibilidad de conocer las circunstancias del mismo,
- d) valora la legalidad del acto contenido,
- e) da forma legal y propone el encuadre jurídico adecuado cuando es autor de su redacción,
- f) conserva y expide los documentos con la forma legalmente impuesta para que tengan fuerza ejecutoria,
- g) confiere fe pública de la realización de los hechos ocurridos ante él: suscripción, lugar, momento, entre otros,
- h) solicita y tramita su toma de razón en registros públicos o notifica en los casos en que lo exige la ley federal o el Código de fondo.

La escritura pública contiene anexado, incorporado o embebido al acto privado de las partes el acto público notarial realizado para el caso.

El documento notarial es más amplio que el concepto de escritura pública, y comprende las demás certificaciones, en general extraprotocolares, sobre la situación de las personas intervinientes en el acto jurídico, como sucede en la certificación notarial de firmas, o la autenticación de la fehaciencia de un documento reproducido, sea de la copia por confronte, de la coincidencia intelectual de su extracto o síntesis, o del modo de regeneración como ocurre con los documentos electrónicos que se imprimen.

En estas categorías de documentos notariales conviven el acto público con el privado con mayor diferenciación, dado que el primer acto se limita a ciertos hechos coetáneos al acto privado mismo. En la certificación de firmas, el notario se limita a la individualización de la persona y valoración de su discernimiento y la constatación de la suscripción material y el momento en que lo efectiviza el interesado. Este acto público notarial se limita a ello; no tiene el notario el deber del control de legalidad del contenido del acto privado que es ajeno a su función pública, y solo podrá en algunos sistemas jurídicos observar el mismo cuando surja de modo palmario, directo, manifiesto e inevitable de conocer -sin lectura detallada del instrumento que no es de su autoría de redacción sino de las partes-. La actuación pública, que suele representarse en el soporte papel con un folio anexo y ligados, y en el electrónico con un archivo o documento público digital (folio digital) que contiene embebido al documento privado digitalizado, es más que un mero instrumento privado por-

que el Estado, a través del notario, ha realizado ciertas labores públicas con la ventaja de la intermediación de las personas.

El notario ha valorado la individualización de la persona humana, y el carácter de su actuación, si lo hace por sí o en representación de otra persona humana o de una persona jurídica. Esta labor complementaria en caso de representantes no se puede verificar por otro medio. La intermediación del Estado mediante el notario da mayor certeza más allá de la individualización y presunción de autoría, sino que importa también la valoración del discernimiento de ella, se impone una delegación de funciones públicas a quien debe apreciar la intención de firmar, su libertad y discernimiento en ese momento, con todas las prevenciones específicas en favor de la capacidad por sí, aún de las personas con capacidad restringida<sup>84</sup>.

La función de la forma para el ejercicio directo de los derechos importa, además del control de legalidad del funcionario, el poner al ciudadano en una especial situación de conciencia, en una advertencia del sistema jurídico de alerta o prevención ante determinados actos, los más importantes del ser humano en sociedad, lo que no se logra con un mero proceso de seguridad o certificación de continente como en la *tokenización*, en que no se tienen que realizar operaciones especiales ni concurrir ante personas que ejercen una función pública. El solo hecho de imponer una forma de mayor jerarquía implica un modo de prevención de los derechos e intereses de los ciudadanos.

---

84 Esta labor es reconocida en el art. 314 del CCyC argentino al establecer que la certificación de firma notarial, a diferencia de las denominadas certificaciones de otros órganos del Estado, importa no solo la presunción de autoría sino también la del contenido del documento. El acto contenido deja de ser meramente privado, y tiene *ex ante*, la eficacia que el acto contenido en un instrumento privado reconocido judicialmente *ex post*. El acto documentado suma así a su eficacia probatoria la función titularizante, y da razón al concepto de documento auténtico que permite en ciertos casos excepcionalmente reconocidos por el sistema jurídico a tener función de tal, como ocurre en los actos e instrumentos privados a que podrían llegar a tomar razón los registros de la propiedad inmueble por especial norma legal, que el art. 3° de la ley 17.801 argentina exige su certificación de firma ante escribano, órgano judicial o administrativo.

### **3.5. Algunos usos particulares del DND en la economía real argentina postpandemia**

La utilidad y uso en particular de los DND en la economía cotidiana es inimaginable en su enumeración taxativa. En el presente punto nos limitaremos a señalar solo algunos de ellos.

#### **3.5.1. Acceso a expedientes electrónicos administrativos y judiciales**

La emergencia sanitaria y el forzoso aislamiento impuesto aceleraron la implementación de procesos electrónicos judiciales y administrativos, que se valieron en cuanto a las firmas electrónicas no cualificadas de sus funcionarios en los documentos electrónicos, que se tiene por excepcionalmente reconocidas en base a la reforma de la ley 25.506 de firma digital por la ley 27.446 de 2018, que da la posibilidad de uso de estas firmas electrónicas (no digitales otorgadas por los entes licenciados del Estado) cuando los documentos firmados están generados de modo interoperable y almacenados en sistemas de gestión documental pública del Poder Judicial o de la Administración del Estado. Asimismo, los trámites electrónicos se desarrollan en ecosistemas digitales de cada organismo estatal o judicial, con las necesarias identificaciones digitales con usuario y contraseña, o a través de los gestores de relaciones.

Los nuevos trámites electrónicos crean barreras de validación o acreditación de identidad digital que en los procesos administrativos pueden requerir la acreditación de identidad analógica al menos una vez, así como la personería y representación de las personas jurídicas que en la República carecen de firma digital –solo dada a las personas humanas–, y la certificación de documentación societaria o de representación aun cuando consten en documentos electrónicos.

El uso de ecosistemas digitales se basa en la autovalidación interna de las identidades digitales y documentos en ellos generados; en cambio los DND al ser generados en el marco de la función pública notarial con vocación circulatoria *erga omnes*, pueden ser validados para ser presentados y ejecutorios en todos los ecosistemas. Su validación es a través de la de su firma digital con independencia del ecosistema digital de su creación o recepción, y además en las organizaciones notariales locales de mayor desarrollo tecnológico son verificables a través de las páginas

web de los colegios de escribanos y sus plataformas de gestión documental electrónica.

La función pública notarial, con esta eficacia en todos los ecosistemas digitales públicos y privados, es el medio idóneo para superar lagunas o dudas de interpretación legal, como en la firma electrónica de mutuos en soporte electrónico y su reconocimiento por su certificación de firma notarial en soporte electrónico, que permitiría garantizar la calificación de título ejecutivo y su consecuente proceso de ejecución.

Los DND de certificación de firmas digitales electrónicas reconocidas, los DND de certificaciones de firmas ológrafas o húmedas y la digitalización por el notario de instrumentos, los DND de certificación de reproducción de documentos en soporte papel, y los DND testimonios de escrituras públicas (poderes de representación, constitución y estatutos de sociedades comerciales, títulos inmobiliarios, entre otros), que paulatinamente van implementando los estados locales, facilitan el acceso directo a los expedientes en soporte electrónico, y ponen de manifiesto la importancia de la función pública notarial para la economía real y su recuperación postpandemia.

### **3.6. Sociedades comerciales**

La ley argentina 27.346 del año 2017, en concordancia con contemporáneas modificaciones legislativas a nivel global, creó el nuevo tipo societario comercial denominado sociedad por acciones simplificada (SAS) con la novedad de incorporar su creación y trámite a distancia por medios electrónicos. Ello permitió establecer tres modos de presentación de su acta y estatuto constitutivo:

- a) por testimonio notarial digital de escritura pública matriz,
- b) por suscripción en forma ológrafa (húmeda) en soporte papel por los socios, y la certificación notarial de sus firmas y la digitalización del instrumento, documento electrónico solo con la firma digital de notario que es el título a registrar, y
- c) por suscripción en forma ológrafa (húmeda) en soporte papel por los socios, digitalización y firma digital del administrador. Opción que ha sido prohibida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, exigiendo su subsanación con la suscripción y certificación de firmas ante notario.

Reconoció por primera vez en la República los títulos relativos a la vida de las sociedades comerciales en soporte electrónico, y registrables solo con la

firma digital de notario, aun cuando se otorguen en instrumentos privados. Asimismo, como la directiva UE 2017/1132 -modificada por la directiva UE 2019/1151- del Parlamento Europeo, prevé la tramitación en soportes electrónicos y a distancia, con registraciones digitales resultantes interoperables con los demás registros electrónicos de organismos del Estado que comparte la misma plataforma de gestión documental a distancia, y prevé abreviar los tiempos de inscripción cuando se utilicen los estatutos tipos predeterminados por los órganos locales de registración societaria para su constitución. La ley argentina prevé todos los trámites a distancia y electrónicos para el tipo sociedad por acciones simplificada (SAS).

La presentación y registro electrónico se va extendiendo paulatinamente en los estados locales que integran el Estado Federal para los registros de libros digitales y a los demás tipos societarios<sup>85</sup>; y por las normas de fondo se pueden acreditar mediante instrumentos públicos o privados en soporte electrónico las sociedades no constituidas bajo un tipo legal.

Los DND devienen esenciales en la titulación de la personería societaria y su representación en la economía postpandemia, como en la experticia adquirida por los notarios para su validación posterior, al igual que las actas sociales en soportes electrónicos integradas en libros digitales. A su vez adquiere relevancia el requerimiento de su "papelización" bajo certificación notarial de contenido reproducido y validación del documento electrónico por los actores sociales o los mismos organismos administrativos, pese a poder hacerlo ellos mismos, pero que por simplificación de trámites y verificaciones, o en ciertos casos particulares no contar ni con la experiencia ni tecnología al efecto, recurren a esta función pública notarial complementaria de la eficacia de la originaria digitalización.

### 3.7. Títulos inmobiliarios digitales

Los registros públicos de bienes registrables, como parte integrante de la administración del Estado, también han acelerado sus procesos de digitalización y tramitación electrónica. En los registros inmobiliarios, estructurados en el país como *de títulos* y *no de actos*, con gran inci-

---

85 Conf. Disposición 44/2021 de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires para trámites iniciales mediante presentación electrónica y remota.



dencia de las escrituras públicas, se ha comenzado a permitir o exigir la registración de testimonios digitales<sup>86</sup>, DND de equivalencia funcional a los de soporte papel, que demuestran la efectiva función notarial en este proceso de digitalización, y la colaboración de la recuperación de la economía postpandemia.

La naturaleza de los títulos digitales en general ha hecho necesario el actual análisis por las organizaciones notariales de su circulación y publicidad electrónica. Si bien los DND son autosuficientes y requieren de su necesaria validación de la firma digital del notario por la exigencia del art. 9° ley 25.506, su publicidad electrónica comparte requerimientos comunes de la transmisión de todos los títulos valores digitales; es decir, la necesidad práctica de estar "listados" en un agente *-el colegio notarial (o trader en la fintech)-* que lleve su registro electrónico y los documentos que den cuenta de sus anotaciones de transmisión, revocación, rectificación, entre otras. Esta función de publicidad electrónica se comienza a satisfacer en las primeras plataformas de gestión documental notarial, a través del uso de folios notariales digitales de anotaciones marginales digitales, que se vinculan al DND anotado (o listado en la plataforma del colegio notarial) y se pueden conocer al hacer la verificación electrónica del primer documento que da cuenta de la existencia del folio digital de anotación marginal<sup>87</sup>.

### 3.8. Uso de criptomonedas en los contratos

La economía argentina se ha visto sometida a recurrentes procesos de crisis y ha transcurrido la pandemia con altas tasas inflacionarias que se mantienen a su salida, que erosionaron la confianza en la moneda nacional. Ello ha sido una de las razones del incremento del uso de las criptomonedas, un tanto irracional, en especial de *stablecoins*<sup>88</sup>, con la

---

86 Disp. 7/2020 RPI Provincia de Córdoba; DTR 5/2021 RPI Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

87 Conf. Lamber, Néstor D. "Inscripción de testimonios digitales en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal", Ed. Thompson Reuters, Anales de Legislación Argentina, octubre 2021, y Rev. Jur. La Ley CABA, del 18/1/2022 cita online TR AR/DOC/2701/2021.

88 Schmidt, Walter C., en *Derecho y Tecnología. Aplicaciones notariales*, ed. Ad. Hoc., Bs. As., 2020, p. 277 clasifica las *stablecoin* en tres categorías: 1) Criptomonedas respaldadas por una moneda fiduciaria: como el caso de *Theter*, donde cada *Theter* vale un dólar y por cada criptomoneda emitida existe un dólar estadounidense depositado en una cuenta de la empresa... 2) Criptomonedas respaldadas por

intención de protección del mantenimiento del valor de los ingresos o ganancias de los actores sociales. Fenómeno que lleva a que sea uno de los países en que más han crecido las transacciones en criptoactivos, que se refleja en la economía real y su parcial aceptación privada como medio para la cancelación de obligaciones, por ejemplo, el pago del precio de la cesión de acciones de una sociedad anónima o de la compraventa de un inmueble. En la economía local se puede ver la publicidad de la oferta de venta de inmuebles en *bitcoins* en uno de los conjuntos inmobiliarios más importantes del conurbano bonaerense, o el uso de entrega de *stablecoin*, siendo las más difundidas en el país *DAI*, *USDC*, *USDT*.

La característica de las monedas electrónicas como bienes digitales hace que sea necesario su registro electrónico para ser reconocida su existencia (virtual) en cuentas electrónicas que relacionen a esa cantidad de criptomoneda determinada con una identidad digital, la que a la vez está relacionada con una identidad física (persona humana o jurídica) que es su titular o propietario de modo expreso, o aparecer anónima. Para poder transferir la moneda digital de un registro electrónico a otro se requiere de una aplicación que, con mayores o menores servicios, recibe la orden de una identidad digital de transferir moneda virtual de una cuenta (registro) a otra, que valida la correlación de identidad digital del disponente y existencia de bienes digitales previo a la transferencia a la cuenta (registro) de destino. Esta operación suele estar a cargo de una plataforma electrónica de intercambio (*exchange*) o una *fintech* que administra la aplicación, que puede tener la cuenta digital de custodia, o prestar otro servicio relacionado.

La cuenta de custodia, y eventualmente de la transferencia, se realiza a través de aplicaciones denominadas *wallet* o monederos electrónicos que permiten tanto la función de medio de cambio como de custodia de valor. A diferencia de las transferencias bancarias analógicas, no requieren ser cuentas financieras o bancarias, y podrá ordenarse su transferencia a cualquier cuenta de custodia o *wallet* sin más, de modo automático

---

otros bienes: como en el caso del *Digix Gold Token*, donde cada *Didix Gold*, vale un gramo de oro físico que se encuentra almacenado en Singapur. 3) Criptomonedas respaldadas por otra criptomoneda: como en el caso de *DAI*. La criptomoneda se genera a partir de depositar otra criptomoneda, en este caso *Ether*.

y con validaciones de sistema, siendo las transferencias sobre acreditaciones de autenticaciones digitales y no físicas, por lo que basta con las cuentas -que incluso pueden ser anonimizadas-, claves públicas y privadas, y contraseñas personales sin presencialidad ni otros requisitos para su efectivización.

El posible anonimato de una o ambas cuentas de custodia de la moneda virtual, o estar relacionada a una persona física diferente de las partes de la escritura pública (por ejemplo, en una permuta de 15000 Ethers por dos inmuebles, o dar en pago 5 Bitcoin por el precio adeudado en la compra de un inmueble) no es causa impeditiva de su uso cuando las partes convienen en entregar el bien o cancelar la deuda con estos bienes. La indicación de la cuenta es suficiente y la prestación queda cumplida, sin importar en la eficacia del contrato si la cuenta es propia o una cuenta mandataria de tercero. El requisito de recibo queda satisfecho con la declaración del acreedor de haber recibido la cantidad de criptomoneda, no siendo incluso indispensable la identificación de las cuentas de origen y destino en el texto escriturario.

La doctrina nacional no es ajena al debate acerca de si son o no dinero y, por ende, si pueden pactarse como precio en la compraventa, o se trata de un valor o bien digital, que obliga a celebrar un contrato de permuta o cesión-permuta de criptoactivo por cosa, o una dación en pago por el precio pactado en dinero, o como un contrato atípico.

La función pública notarial en la recuperación económica asume esta realidad, en especial en la redacción de documentos notariales previendo claramente las obligaciones, recibo y cancelación de las contraprestaciones en criptomonedas o criptoactivos en general, con las especiales exigencias de la Unidad de Investigaciones Financieras (órgano de aplicación de normas GAFI) para la prevención del lavado de activos con su uso.

### **3.9. Proptech y la función pública notarial**

*Proptech* es un término que se ha comenzado a utilizar para identificar a los negocios de intermediación inmobiliaria y oferta de negocios inmobiliarios por el propietario o desarrollador, con el uso de medios tecnológicos: desde el mostrar el inmueble a través de sitios web, realizar

publicidades u ofertas por canales no tradicionales a través de diversos medios electrónicos que usa o consume el usuario; con la selección de destinatarios de la publicidad por servicios de análisis de *big data*; ofrecer tickets electrónicos de emprendimiento; *crowdfunding*; registro del negocio en redes electrónicas privadas de cesiones o endosos de estas obligaciones, entre otros<sup>89</sup>.

La idea aspiracional de la *proptech* es el modelo más extenso de los denominados *smart contract*, proceso electrónico automatizado en orden a un código informático<sup>90</sup>, en el cual este ordena la función de analizar potenciales destinatarios del negocio inmobiliario, según sus perfiles digitales, enviar publicidades y propuestas preferentemente por medios electrónicos y redes sociales, financiamiento, verificación de garantías; adiciona la puesta a disposición de las constancias de calificadoras internacionales de los desarrolladores, productos, financiamientos, entre otros, y permite recibir aceptaciones, cerrar el negocio, e incluso la ejecución de cláusulas y cumplimiento de garantías o pagos por medios electrónicos *online* u otras prestaciones fuera de línea (*offline*)<sup>91</sup> sin la ne-

---

89 Conf. Noriega, Nina Norma. *Proptech: La digitalización del sector inmobiliario y los desafíos jurídicos*, Rubinzal-Culzoni RC D 878/2019, quien además señala: "Varios de estos portales y plataformas ya están entre nosotros. Comenzando con el que corresponde a la economía colaborativa referente a los negocios inmobiliarios. Tiene por objeto presentar proyectos que se financian por particulares, y que van de la mano del boleto de compraventa inmobiliaria electrónico para la adquisición de propiedad horizontal en pozo (p. 1)... El notario digital, es otra de las herramientas que se incluyen en el ecosistema. El notario digital es aquel que mediante la aplicación de tecnologías de blockchain, big data, el contrato inteligente, la inteligencia artificial, puede dotar a un documento de legalidad para poder ser consultado desde un teléfono móvil. No estamos en presencia de una persona física sino de código informáticos programados que cumplen esa función". Como hemos señalado, en el abuso de la terminología por las políticas de mercado digital para tratar de parecer lo mismo cuando no lo es, no se puede denominar notario a un código que no ejerce la función pública notarial por delegación estatal ni las apreciaciones de los elementos subjetivos y encuadre técnico del acto jurídico, ni pretender asumir los administradores de la plataforma digital la función pública para otorgar actos públicos en violación de la ley a través de ese código informático.

90 Branciforte, Fernando O. "Las Nuevas Tecnologías y el Derecho", *La Ley*, 22/07/2019, cita online: AR/DOC/2232/2019: "Un smart contract es un contrato programado, cuyos acuerdos se establecen en un código de ordenador en la cadena de bloques. El contrato se ejecuta automáticamente sin necesidad de un intermediario. Es decir, es un contrato que se autoejecuta cuando se dan las condiciones dispuestas. No es más que un software cargado en un sistema blockchain. Trabaja por medio de un protocolo *if then*: si pasa tal cosa, sucederá otra".

91 Conf. Bielli-Ordoñez. *Contratos Electrónicos*, Ed. La Ley, Bs. As., 2020 T. I, p. 114: "Los contratos electrónicos en línea se caracterizan porque el perfeccionamiento y ejecución de los mismos se lleva a cabo exclusivamente a través de medios telemáticos".

cesaria intermediación de una persona humana. Basta con las directrices de ese código informático<sup>92</sup> cuya actuación está consentida por la aceptación de los términos y usos de la plataforma, que en general responde a una uniformidad de cláusulas a nivel internacional. Por ello no deben confundirse estos desarrollos informáticos integrales con aquellos que solo consisten en una aplicación informática para una parte o algunas funciones de estas plataformas, donde la apariencia digital de la porción parece dar la seguridad informática de sistemas integrales que además suelen tener el respaldo de empresas de gran envergadura y una estructura de seguros de caución, responsabilidad y títulos de los que carecen los emprendimientos parciales, y pueden inducir a la errónea creencia de garantías para el consumidor o contratante en estas aplicaciones<sup>93</sup>.

En el ámbito nacional actual, cuando el negocio inmobiliario se gestiona en parte a través de medios electrónicos, ello no da mayores seguridades que los tradicionales medios analógicos o tangibles. La importancia para la idiosincrasia del ciudadano argentino en cuanto a los inmuebles ajenos al proceso de inversión financiera, hace que desde sus etapas preparatorias se tenga que dar mayores garantías de seguridad jurídica, se está ante esos actos trascendentes de la vida, donde la voluntad debe estar cualificada en su libertad y expresión, y que requiere de un certeza mayor de los datos digitales con la realidad tangible y de los procesos de formación de la voluntad con la libertad y autonomía de voluntad.

La actuación notarial en estos casos no varía por el modo de publicidad, oferta, presentación del objeto del contrato o procesos de contratación electrónica. Al momento del requerimiento del notario se cumplirá con los pasos usuales, pero sí debe tenerse presente que el acto con inter-

---

92 Acciari, Hugo A., op. cit., p. 12: "De hecho, sabemos que los contratos inteligentes no son más que protocolos de transacciones informáticas que ejecutan, automáticamente, conjuntos de acciones. No se requiere para el 'cumplimiento' natural la voluntad de ninguna persona humana ni para el cumplimiento forzado, orden judicial alguna, ya que en realidad no tiene sentido la distinción entre 'voluntario' u 'forzado'".

93 Mora, Santiago J., op. cit., p. 7: "Además, en muchos contratos inteligentes una de las partes será predisponente, siendo múltiples las ocasiones en que la otra parte ostentará -además- la condición de consumidor y usuario. En estos casos, a la habitual posición de desventaja que se hace patente en los contratos de adhesión o de consumo tradicionales se suman el usual desconocimiento de las tecnologías sobre las que se construye y las particularidades de la ejecución automática. De esta manera, existirá en el caso un especial deber de información".

vención notarial, en audiencia presencial o a distancia en el futuro, puede ser presentado en un documento notarial digital que se podrá subir a las aplicaciones de contratación de las *fintech* sin alterar su funcionalidad electrónica, y casi sin más demora que lo que el usuario decida requerir al escribano su intervención, por ejemplo en la certificación de su firma ológrafa y reproducción digital del instrumento de aceptación del mutuo.

Estos desarrollos suelen presentarse dentro de un proceso de *tokenización inmobiliaria*, que da seguridad informática del continente, pero no necesariamente aseguran el contenido, por ello proponemos un servicio notarial que dé ciertas garantías en la etapa de las tratativas contractuales, mediante un certificado notarial digital que dé cuenta de la información relativa al inmueble como la referencia de los antecedentes de título de derecho real, el estado de registro del mismo tanto de los organismos catastrales como registros de la propiedad inmueble, entre otros, según cada jurisdicción, y en especial para las transacciones transnacionales u operatorias de *crowdfunding* de la información de legislación o reglamentación aplicable.

También nos encontramos con grandes avances en los procesos de comercialización de bienes y servicios, a través de las plataformas digitales. Estos mecanismos en la mayoría de los casos presentan verificaciones de las plataformas de la seriedad del vendedor, opiniones y calificaciones de los mismos usuarios que han contratado con ellos y con seguros, que permiten responder ante los incumplimientos detectados.

Todos estos procesos, que dotan de seguridad a las operaciones, normalmente no validan en el mercado inmobiliario, ya sea porque los propietarios de inmuebles que ofrecen su vivienda a la venta no son habituales en el rubro que puedan ser calificados, o porque no existe ningún requisito de verificación de la seriedad de la oferta antes de admitir su publicación en los portales. Es por eso que desarrollamos en este trabajo que la función pública notarial en la etapa de las tratativas contractuales inmobiliarias por medios electrónicos o en línea (*proptech*), nos permite ampliar nuestras incumbencias dentro de los nuevos paradigmas contractuales, ofreciendo la expedición de un certificado notarial digital ex ante que dé cuenta de la información relativa al inmueble: referencia de los antecedentes de título de derecho real, estado de registro del mismo tanto en los organismos catastrales como registros de la propiedad in-

mueble y liberación de deudas con organismos estatales, que habiliten la publicación del inmueble en dichos portales con el formalismo de un acta de notoriedad de la aptitud para ser comercializado. Este instrumento con la firma digital del notario, avalado por el colegio profesional, facilitaría y dotaría de **"seguridad jurídica preparatoria"** (que es más extensiva que la seguridad jurídica preventiva) al adquirente, para efectuar una oferta de compra en el portal, avalado por la confianza de la intervención de un notario en dicha verificación. Esto notoriamente brindaría muchísima mayor agilidad y seguridad jurídica a las transacciones y celeridad en la instrumentación, una vez aprobada la operación.

### 3.10. Tokenización. Concepto de token

El concepto de token como un bien digital en los ámbitos financieros y jurídicos es de toda representación de derecho –y su correlativa obligación– a través de mecanismos informáticos seguros de su integridad documental. Esta seguridad de no alterar lo documentado transmitido hace que se asegure lo prometido, pero no su ejecución o cumplimiento. Sí tiene una calidad probatoria del documento mismo mayor que en los casos homólogos analógicos<sup>94</sup>.

El término token ha adquirido especiales y variados significados en el ámbito informático, y al trasladarse nuevamente al mundo tangible, parece presentar un objeto nuevo y diferente a lo conocido, pero que ya tiene un largo análisis en el ámbito jurídico tratándose de una nueva representación de situaciones jurídicas ya conocidas. En el mundo virtual se refiere a un proceso de correlación o coherencia en el desarrollo de un lenguaje informático, o al dispositivo externo que contiene la clave privada de la firma electrónica o digital que en la estructura PKI explicada en conjunto con la respectiva clase pública permite asegurar el documento electrónico al cual se le aplica.

Este concepto de asegurar determinados procesos y creaciones informáticas fue adoptado por los agentes financieros para garantizar que el medio de representación de una obligación o derecho es seguro. La garantía de integridad del medio de comunicación o traslado a tercero

---

94 Conf. Lamber, Néstor D. *Documento Notarial Electrónico*, Ed. Di Lalla, Bs. As., 2021, p. 421.

de su derecho contenido permite esta seguridad informática que es el mismo objeto prometido que no se puede cambiar, lo que le suma la confianza para su negociación o circulación financiera, adicionándole un valor propio en los términos de intercambio<sup>95</sup>. Haciendo una libre analogía se asemeja a las normas IRAM, que no me aseguran la calidad intrínseca del producto, sino que todos son producidos de la misma calidad y características.

La tokenización importa la revalorización de la forma, donde el objeto representado tiene mayor eficacia circulatoria por estarlo en un documento electrónico al que se le ponderan sus garantías gestacionales contenidas en sus metadatos, en especial, cuando están dentro de aplicaciones, plataformas o sistemas informáticos que lo validan automáticamente, y en ese ecosistema consentido por las personas que se incorporan, crea y valida automáticamente su constitución, transmisiones y revocaciones. Este proceso de representación documental de derechos y obligaciones personales, con especial ejecutoriedad por la forma, no es una novedad para el derecho, como ya se conoce en los títulos valores y cambiarios, originariamente en soporte papel pero extendido al electrónico sin hesitación por la aplicación del principio de equivalencia funcional de su firma digital o electrónica. Las previsiones del registro de estos títulos electrónicos se asimilan a las de las plataformas documentales automáticas que administran o validan tokens.

A diferencia de los títulos valores o cambiarios tradicionales, incluso en soporte electrónico, el token no tiene regulación legal especial, por lo que esta flexibilidad le da la posibilidad de representar de cualquier modo íntegro –seguridad por identidad documental– cualquier derecho y no estar sujeto a excepciones o limitaciones formales para su ejerci-

---

95 "Existen distintos tipos de tokens, y si bien no hay una única y consolidada clasificación sobre ellos, podemos en principio separarlos de la siguiente manera: (a) El token como divisa o moneda (*payment tokens* o *cryptocurrencies*), que se usa como medio de pago entre los particulares de una plataforma o sistema. (b) El token como cupón digital que da derechos a acceder a servicios o funcionalidades (*utility tokens*, *user tokens* o *app coin*). (c) El token como un valor negociable (*tokenized securities* o *asset tokens*), que representa un activo, una deuda o una participación en los futuros ingresos o aumento de valor de la entidad emisora o de un negocio. También podemos hablar de tokens híbridos, que son en los que concurren varias funcionalidades". Mora, Santiago J. "La tecnología Blockchain. Contratos inteligentes. Ofertas iniciales de monedas y demás casos de uso", LL 01/04/2019, cita online AR/DOC/537/2019.



cio, aun cuando carezca de acciones jurídicas específicas y de procesos simplificados. El token financiero, como señalan Cosola y Schmidt<sup>96</sup>, es la representación de todo derecho o valor, se trata para nuestro sistema jurídico de derechos y obligaciones personales representados en un documento electrónico con características de integridad y mayor o menor presunción de autoría, con la posibilidad de ser susceptible de ponderación por prueba informática de su validez y eficacia, aún como instrumento privado.

### 3.11. Proceso de tokenización

Si bien el token en última instancia en la mayoría de los casos es la representación de un bien tangible derecho personal, su categorización de bien digital surge del hecho de que cobra autonomía y se abstrae del derecho para su circulación, y se lo valora como término de intercambio en sí mismo, más allá del bien tangible contenido, como sucede con una acción, pagaré o cheque. Su valor radica en la confianza del usuario en el documento mismo que en la actualidad aparece como mayor que cuando se lo representa en soporte papel.

El token ha ganado especial aceptación cuando representa bienes digitales, sustentados en un alto grado de confianza y expectativas positivas. En las desarrolladoras *start up* con nuevos avances informáticos acompañados de altas expectativas de ganancias, una vez que su proyecto es admitido por una de las plataformas de mayor prestigio para que allí desarrollen el mismo, se dividen las expectativas de ganancias futuras y se crean tokens, los cuales desde esta etapa se comercializan a fin de tener la inversión necesaria del proyecto, con alta aceptación por los agentes del mercado financiero. Estos primeros usos han dado prestigio al token en el mercado cuando su realidad jurídica no es más que una promesa a futuro y lo único seguro es la forma por la que la promesa se ha formalizado.

Pero como estas experiencias han probado buenos resultados y ganancias para los inversores, el proceso se ha extendido cada vez más a la re-

---

96 Schmidt, Walter C. y Cosola, Sebastián Justo. "Coexistencia de dos mundos: El impacto del mundo digital en el ordenamiento jurídico", Revista Notarial 986.

presentación por este medio de otros bienes analógicos, donde el token en sí mismo se ha convertido en un valor de confianza, y guste o no al jurista, en la visión economicista del derecho han adquirido una cosificación autónoma que los pondera como bien digital, por este valorable acto de confianza.

El proceso de tokenización en el ámbito financiero es la división en cuotas de un proyecto o explotación o desarrollo en curso, y su representación digital con documentos que gozan de integridad asegurada y eventualmente presunción de autoría.

En esto, y en una muy simple analogía, podría decirse que es cuando cinco desarrolladores de un edificio se juntan y deciden dividirse y preadjudicarse las unidades a construir, hacer tantos "instrumentos representativos" como unidades y luego sortearlos. Pero como quieren estar seguros entre sí, recurren a un tercero para que escriba los papelitos, los revuelva y saque para confiar en su creación y selección al azar para cada uno de ellos. La persona ajena que confíe en ellos podrá recibir "ese papelito", que reconocido por los demás se cumple. Se trata de negocios de confianza, aún sin papelitos. Pero esto no es así en el ámbito de los negocios, y la confianza no se gana solo por la creación del documento.

En el fenómeno de la tokenización todo este proceso está auditado por un sistema jurídico privado, que tiene por fin crear la representación documental de las cuotas de participación -derecho personal- validar las mismas de modo automático, dar informes y trazabilidad del desarrollo y evolución del proyecto, dar informes con transparencia de la solvencia del ejecutor y seguros de caución de proyecto, hacer publicidad del desarrollo y administrar las invitaciones a ofertar, aceptaciones de ofertas, en general por aplicaciones de inteligencia artificial y a través de la modalidad de los denominados *smart contract*; todos estos procesos más allá de la voluntad del ser humano, donde se trata de garantizar la incolumidad de la promesa limitando el accionar malicioso del promotor o desarrollador, en parte corriéndolo de la escena de comercialización del proyecto al limitar el código del sistema su actuar deshonesto<sup>97</sup>. En esto

---

97 Zuboff, Shoshana. *La Era del Capitalismo de Vigilancia*, Ed. Paidós-Planeta, 1º reimpr., Barcelona, 2020, p. 31, desde la óptica de la sociología, refiere a la relación entre el actor económico, el negocio y su relación con las nuevas tecnologías al señalar que "Los fines económicos, según señaló Weber,

se sustenta la confianza en estos instrumentos financieros que, aceptados cada vez más por los agentes de los mercados y consumidores, tienen especiales y distintivas características como bienes jurídicos que cabe considerarlos como un bien digital más allá del derecho representado.

El token ya no es la representación de la participación en una esperanzadora *start up* en el Nasdaq, se ha extendido a la explotación de una mina o al desarrollo en pozo de un emprendimiento inmobiliario. En última instancia, su valor está en la confianza en el desarrollador y su creador, cuya mayor consideración las encontraremos en criptomonedas y *stablecoins*.

La seguridad dada por la integridad documental electrónica del token de la representación de derechos, en los sistemas jurídicos continentales diferenciado de los derechos reales, permite su fácil transmisión y ser objeto de cauciones con función de garantías, que circulan en forma similar a los títulos valores como acciones, bonos, debentures, etcétera, y que permiten ser objeto de un mercado secundario sin exigir su comercialización en mercados de valores regulados por los estados, más cuando se lo hace a través de plataformas electrónicas transnacionales.

### 3.12. Tokenización de inmuebles

La tokenización de todo bien importa la generación de un bien digital, denominado token, que se caracteriza por representar un derecho, en general personal, que tiene garantías de seguridad documental y a la vez de confianza en los negocios sobre el derecho contenido, al transparentar las condiciones de los sujetos, el negocio y sus garantías, fundamentalmente de financiamiento, accesibles por la consulta directa, ágil y rápida, por medios informáticos, pero ello no es en sí mismo garantía del derecho, sino la fuente de una mayor confianza.

En modo alguno el proceso de tokenización de inmuebles, o mejor dicho de promesas o derechos creditorios referidos a inmuebles, importa una garantía real sobre los mismos ni un derecho real. El derecho personal

---

siempre son inherentes con el desarrollo y el despliegue de la tecnología en cuestión. La 'acción económica' determina unos objetivos, mientras que la tecnología proporciona unos 'medios apropiados'. En términos del propio Weber, 'la cabal orientación económica del llamado proceso tecnológico por las probabilidades de ganancia es uno de los hechos fundamentales de la historia de la técnica'.

sigue siendo tal, sin perjuicio del medio de representación frente a tercero, ni ser gestionado, registrado, validado o consultable de modo automático. Por el contrario, ni siquiera tiene el carácter de título ejecutivo o ejecutorio del derecho para nuestro sistema jurídico, al faltarle la forma de los títulos cartulares. El documento electrónico token será un instrumento privado si tiene la firma digital de las partes y un instrumento particular si tiene solo firma electrónica.

Tampoco se trata de un mero pase por una plataforma, con seguridades de registro digital y redes de bloques, dado que para ser una verdadera tokenización de desarrollos inmobiliarios debe tener ciertas garantías para el cumplimiento de un negocio tangible de riesgo, como toda obra en pozo. La aplicación debe asegurar determinados protocolos del negocio, que una vez puesto en marcha, impidan o restrinjan que por la sola voluntad del desarrollador se aparte del proyecto para el cual obtuvo el financiamiento. De allí que no es solo pasar por una plataforma, sino que este mecanismo automático haga las veces de control, es decir, que el proyecto se ciña al código informático en producción para él.

Volviendo a la *start up*, nido gestacional de estos financiamientos directos al público en general y sin intermediarios, el proyecto informático cuenta con un visto bueno y/o de viabilidad por la plataforma administrada por una empresa de prestigio y envergadura internacional que permite adicionar confianza al mismo (no es extraño que haya financiado los costos de la presentación y evaluación del proyecto para llegar a esta instancia). En la tokenización inmobiliaria, para ser tal debe ocurrir lo mismo: debe mostrar el proceso del *smart contract* o informático con esos elementos de confianza que no se limitan a un registro documental del acto de cuotificación del emprendimiento y preadjudicación de unidades, sino que debe ser el sitio que presente los contratos y partes que dan confianza de su financiamiento, capacidad de construcción y entrega en legal forma de la cosa y sus títulos para su circulación futura en el mercado inmobiliario. No solo importa recibir la cosa y usarla, también debe tener el disfrute de sus frutos y disposición de la cosa.

El token tampoco se identifica con una unidad inmobiliaria futura, en construcción o construida, sino que puede ser una parte de ella o de todo un conjunto inmobiliario, determinado por el contrato de adhesión al mismo. El token puede ser un porcentaje, es decir, una cuota del mis-

mo, que no quiere decir que se tenga una parte indivisa, dado que la autonomía de voluntad determinará qué derechos tendrá el titular del token durante la vigencia de mismo y cuáles a su término, aun cuando esta última obligación sea la obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio de determinada parte indivisa del inmueble.

El contrato que dé origen a la creación de tokens está sujeto a la autonomía de la voluntad según las finalidades del desarrollador, productor y comercializador. En el ámbito local podrá ser un fideicomiso que haga esta titularización atípica de los beneficios asignados o a asignar, con objeto de inmuebles precisos a construir, que en su esencia será la representación sintética del beneficio, la promesa de transferencia –o boleto de venta– donde no cabría hablar de tokens, dado que si no quiere acceder a un mercado secundario de fácil transmisión y no surgen del fideicomiso genético tanto la adquisición fiduciaria del inmueble a construir como de las demás garantías e información accesibles propias de la tokenización, se estará utilizando este instrumento para lo que no es. Es un contrato atípico que puede o no valerse de la figura del fideicomiso, pero deberá contener los elementos propios de estos títulos de derechos personales para ser tal.

La función financiera del token puede llegar a ser una oferta pública a los consumidores, y en los casos de edificios en pozo puede quedar tipificado en supuestos de ahorro en círculos cerrados, que podrán quedar sujetos a las respectivas regulaciones de financieras de los estados.

El certificado notarial digital propuesto en el punto 4, integrado en un token inmobiliario, dará al producto económico –bien digital– la seguridad de esta información basada en la información del notario en ejercicio de su función pública, superando la mera seguridad del continente para sumar además la seguridad de su contenido, con su consecuente mayor puesta en valor.

### **3.13. A propósito de las directivas europeas en los países no miembros de la Unión Europea**

#### ***3.13.1. Sistema notarial internacional de identificaciones electrónicas y validación de firmas electrónicas cualificadas***

El reglamento UE 910/2014 del Parlamento Europeo sostiene en su política legislativa la importancia de la finalidad de interés general del control de la identidad electrónica y los medios de identificación transnacionales a través de la función pública de los estados miembros, y no la sola convalidación de los controles informáticos por un consorcio de empresas digitales que hacen una validación técnico-empresarial de los productos digitales determinando su calidad y plazos de caducidad. La tésis normativa es el mantenimiento de los estados, por sí mismos u organismos interestatales, de la función pública.

El citado reglamento, en aras a los principios de neutralidad y caducidad tecnológica, protección de datos personales y respeto de la convencionalidad internacional de los términos y condiciones de uso de las plataformas, sistemas o aplicaciones digitales –dejando la previsión de saltos tecnológicos–, prevé la implementación de la integración de los diversos sistemas de identidad electrónica y sus medios de identificación, que hayan sido aprobados por el organismo de control de uno de los estados miembros para la actuación en su jurisdicción, y que una vez sea aceptados por la Comisión de la Unión Europea competente, son publicados en la lista de sistemas de identificación electrónica que permite su validación por los usuarios en el ámbito de la Unión Europea en las operaciones digitales y documentos electrónicos transnacionales. Adecuadamente deja lugar a diversos datos electrónicos para la identificación de las personas humanas y jurídicas, y los consecuentes medios electrónicos de identificación, pero regula con especial ponderación la identificación actual a través del uso de las firmas electrónicas.

La firma entendida como la forma impuesta por el sistema jurídico para garantizar la debida identificación (analógica o electrónica) de las personas y la presunción de autoría del documento, es una imposición de orden público en prevención del ejercicio de los derechos subjetivos de mayor trascendencia, que tiene como presupuesto la necesidad del ejercicio de la función pública del Estado. En este sentido se impone que ante las nuevas tecnologías se regule el uso y aplicación de las firmas electrónicas o el manejo de otros datos electrónicos que permiten realizar una identificación electrónica de mayor o menor calidad de seguridad.

El reglamento UE 910/2014 establece una clasificación jurídica de firmas

electrónicas, conformadas sobre datos electrónicos que se relacionan y tratan entre sí, y en los casos más seguros se relacionan con otros datos que los aseguran como los de los certificados y los servidores de confianza que la integran –y que pueden tener además sellos digitales (integridad documental) o sellos de tiempo–:

- a) meras firmas electrónicas, sin una relación electrónica a un certificado seguro de exclusivo control y validable ante un tercero,
- b) electrónicas avanzadas, vinculadas al proceso electrónico en base a un certificado que vincula de modo único al firmante que tiene su exclusivo control, permite su identificación, y que la modificación de los datos sea detectable; y
- c) electrónica cualificada, en base a un certificado con las calidades del anterior, pero otorgado por un servidor de confianza cualificado, que ha sido reconocido o aceptado por el Estado en ejercicio de su función pública, y debe garantizar la validación en línea, de modo permanente y gratuito por los usuarios.

Solo esta última tiene la eficacia de ser equivalente a la firma manuscrita, es decir, satisfacer la forma de vincular la autoría del instrumento, que adecuadamente lo reserva a aquellas firmas electrónicas basadas en un certificado de un servidor de confianza que ha “aprobado” o “licenciado” el Estado, asumiendo su función pública en interés general.

La norma sostiene el principio jurídico de la soberanía de los estados en la regulación de las relaciones jurídicas en el mundo virtual, fundado en el mismo interés general al que se orienta la función pública notarial, y demuestra la trascendencia de esta función en las situaciones jurídicas y bienes representados o presentados en el plano digital y en soporte electrónico. Entre ellas denota la importancia de la firma cualificada para facilitar la circulación y a la vez mantener la equivalente seguridad jurídica en las identificaciones electrónicas para su uso. Es un valorable parangón para el notariado latino-germano de la importancia de tratados internacionales o normas comunitarias y transnacionales en la implementación de un futuro sistema integrado notarial de sistemas de identificación electrónica –o certificados de firma electrónica avanzada cualificados–, accesible a todos los notarios de los países que integran la Unión Internacional del Notariado para que puedan validar en sus dispositivos locales, con una aplicación global, las firmas electrónicas de los

notarios del resto del mundo.

Imaginemos esta red integrada de los notarios de la Unión Internacional de Notariado, que les permita validar o verificar la firma del notario de otro país que emite el documento notarial electrónico, en base al cual puede certificar en el país receptor del DND extranjero tales circunstancias para su uso en tiempo real (en línea), y a la vez ser la herramienta jurídica para la seguridad de la identificación de las partes en diversos países que suscriben un contrato en una plataforma de gestión documental electrónica, a distancia, eventualmente en el marco de una videoconferencia, pero con la concurrencia de notarios de cada país que emiten y reciben recíprocamente los DND.

La importancia de la notificación y publicación en listas de los servidores de confianza, certificados de firmas electrónicas emitidas para su validación, puede ser la base para un sistema transnacional, más allá del ámbito de aplicación de la Unión Europea, y tarea a fomentar por la Unión Internacional de Notariado.

La celebración de un tratado o acuerdo internacionales entre los estados miembros es de difícil concreción, pero aquí las organizaciones notariales que integran la Unión Internacional del Notariado pueden dar un primer paso a través de un servicio en línea que permita a los notarios de todo el mundo acceder a los certificados de firmas digitales de las firmas electrónicas aplicadas por los notarios de otros países, y así validar los documentos notariales electrónicos provenientes de otros notariados miembros. Asimismo, podrá tener esta plataforma o aplicación la información necesaria de su uso en el país del notario firmante y los procedimientos de validación, estableciendo una serie de requisitos de información de modo análogo al art. 13 septie y concordantes de la directiva UE 2017/1132 modificada por la directiva UE 2019/1151 del Parlamento Europeo.

La experiencia de las normas de integración europea permite advertir las bondades de este sistema integrado de identificaciones electrónicas, y la conveniencia de una acción proactiva de la Unión Internacional de Notariado, estableciendo la propuesta aplicación informática a través de la Oficina Notarial Permanente de Intercambio Internacional (ONPI) u otra estructura a crearse que reúna los recursos técnicos y humanos idóneos para hacerlo efectivo.



### 3.14. Trámite de registro digital de sociedades a distancia

Las normas de emergencia durante la pandemia en los países menos desarrollados en el uso de las TIC han profundizado el uso de los documentos electrónicos, la digitalización y las presentaciones a distancia. La era postpandemia asume el desafío del debido control de legalidad y el garantizar los niveles de seguridad en los diversos aspectos del documento electrónico: identificación electrónica de las personas y notario, integridad documental, almacenamiento, validez histórica más allá del plazo de caducidad de la firma electrónica, entre otros, que paulatinamente se satisfacen en las nuevas regulaciones de los estados, ante la mínima intervención originaria en la legislación de excepción. En esta labor de garantía y seguridad jurídica ha colaborado y colabora de modo eficaz el notariado en ejercicio de su función pública, representada en los documentos públicos notariales electrónicos.

Varias naciones han avanzado en los últimos años con las presentaciones y trámites remotos y electrónicos relativos a las sociedades, acompañados de la digitalización de los registros de los estados. La directiva 2017/1132 modificada por la directiva UE 2019/1151 del Parlamento Europeo nos vuelven a enriquecer con la experiencia transnacional.

La comparación de estas directivas y la actual legislación de la República Argentina en la materia denota la identidad de política legislativa y su finalidad, y la analogía de sus normas reglamentarias, pero lo que es valorable para el resto de los países es la previsión de dar información como prevén las directivas de la UE en cuanto al derecho local, dónde se registrará y sus trámites.

La sociedad actual ha sido denominada "del conocimiento", y todo dato e información pretende ser monetizado, con lo cual la información de la directiva europea tiende además a su gratuidad al no ser necesaria esta monetización. La organización internacional del notariado puede colaborar a extender esta práctica con el uso de su digitalización y tratamiento de estos datos de información, de modo integrado propio de las nuevas tecnologías.

La Unión Internacional del Notariado debe propender a la creación de un sistema integrado de información societaria de los países de los notariados que lo componen, en una plataforma o aplicación informática, en un

lenguaje mayoritariamente usado por sus miembros, como dice la Directiva Europea, al que se acceda en un servicio en línea, con buscadores que lleven a la información, y no un mero almacenamiento de datos de modo cronológico y sin tratamiento, como hoy se recopila la información de modo analógico y a lo sumo se comunica en boletines no interactivos y sin funciones en base a la activación de sus metadatos, sea a través de la Oficina Notarial Permanente de Intercambio Internacional (ONPI) u otra estructura a crearse que reúna los recursos técnicos y humanos idóneos para hacerlo efectivo.





# **Derecho Registral**







Acceda al abstract  
en video

# **Intervención notarial en las reuniones a distancia\***

**Fernanda Cientofante  
Manuel José Carricajo**

Sumario: 1- Introducción. 2- Concepto de reunión a distancia. 3- Antecedentes normativos nacionales e internacionales. 4- Normativa nacional e internacional. a) Regulación internacional. b) Regulación nacional. Fondo: art. 158 CCyC y arts. 51 y 53 LACE. 5- Intervención notarial en las reuniones a distancia. 6- Conclusión. Ponencia. Bibliografía

\* Trabajo presentado en el XXI Congreso Nacional de Derecho Registral, realizado en modalidad virtual entre el 26 y el 28 de agosto de 2021. Corresponde al tema 3, "La digitalización de las sociedades", y mereció un accésit del Jurado.

## 1- Introducción

A un año del dictado del Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio (ASPO) y Distanciamiento Social, Preventivo y Obligatorio (DISPO), a través del decreto de necesidad y urgencia 297/2020<sup>1</sup>, no se ha detenido el funcionamiento de las personas jurídicas privadas, a través de sus órganos. Es evidente que las reuniones a distancia, como herramienta del derecho societario, fueron indispensables para que sigan funcionando.

En este trabajo realizaremos un análisis de esta herramienta indispensable, su reglamentación por los organismos de contralor de personas jurídicas, en el marco de la pandemia, y la actuación del notario/a en las mismas ya que su rol como operador del derecho y como tercero de confianza puede aportar en la seguridad jurídica del uso de esta herramienta. Podrá tomar un rol preponderante en el asesoramiento, confección y contenido del acta teniendo en cuenta las cuatro etapas o determinada etapa de ellas: *convocatoria, celebración, deliberación y el voto y la redacción del acta*, cumpliendo de los recaudos establecidos por los organismos de contralor.

Asimismo, trataremos la influencia del avance de las tecnologías en las reformas sustanciales del derecho comercial y derecho notarial, teniendo en cuenta la importancia de la incorporación normativa y el uso de las reuniones a distancia.

## 2- Concepto de reunión a distancia

El desenvolvimiento de la persona jurídica se realiza a través de reuniones de los *órganos de administración, gobierno y fiscalización*, con el objetivo de generar la voluntad societaria para realizar actos jurídicos dentro del marco de su objeto social y de acuerdo a su estatuto.

El principio general era que, en aquellas personas jurídicas que adoptan mecanismos para la toma de resoluciones sociales complejas, como la asamblea, eran presenciales en la sede social, no obstante, el avance de las tec-

---

1 Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio. Decreto 297/2020.



nologías de la comunicación<sup>2</sup> y las demandas doctrinarias hicieron posible la incorporación normativa de las reuniones a distancia de los órganos que componen una persona jurídica, como un instrumento que otorga practicidad en los procesos de toma de decisiones (Crovi, 2019: 278).

Bernardo Carlino define a este tipo de reuniones como **reuniones multimedios**: el encuentro simultáneo mediante un multimedio, previamente convocado, de las personas humanas y jurídicas o de sus representantes, en distintos domicilios, legitimadas para integrar un órgano, con el objeto de formar quórum, deliberar y tomar decisiones, de acuerdo con ciertas reglas legales, contractuales y reglamentarias (Carlino 2019: 13).

Esta definición es completa porque incluye todos los elementos que componen a la reunión social multimedios pero lo que plantea Carlino es una **reunión multimedios mixta** ya que en estas reuniones asisten personas humanas o jurídicas, a través de sus representantes, de *forma física en la sede social y/o de forma remota, usando una plataforma de telecomunicación*<sup>3</sup>. En el marco de la pandemia y los decretos de necesidad y urgencia que imponen el ASPO y DISPO, las reuniones multimedios mixtas son de imposible cumplimiento debido a las restricciones de circulación y de reuniones sociales de menos de diez personas en un espacio en concreto. Por eso es importante recalcar que en **las reuniones a distancia pueden comunicarse todos los/as socios/as de forma remota para formar la voluntad social, sin necesidad de desplazamientos a la sede social o un domicilio dentro de jurisdicción del domicilio social**. Asimismo, las leyes societarias no exigen la presencia física<sup>4</sup> ni prohíben la presencia virtual, mediante el uso de tecnologías de la información y comu-

---

2 En el caso de sociedades cerradas con uno o dos socios, las decisiones que comprenden la voluntad social se toman de forma permanente y cotidianamente y el cumplimiento de requisitos formales lo hacen *a posteriori* de la realización del acto. Según Carlino, la empresa en los tiempos de la conectividad instantánea de diversos elementos portátiles multimedios, funciona más rápida y eficientemente que la estructura formal de la sociedad en términos jurídicos (Carlino, 2019: 14).

3 Como expresara Flavio Oscar Varennes, en su trabajo pionero sobre el tema, es *de lege lata*, incluso desde antes de la sanción del Código Civil y Comercial, la equivalencia funcional entre la presencia física y virtual, en la legislación de fondo.

4 Los mecanismos para la adopción de resoluciones sociales son tratados por las leyes que regulan las personas jurídicas que establecen el *principio de libertad de formas*, mientras que se respeta la voluntad del socio/a (art. 158 CCyC, arts. 131, 139, 159 de la LGS). Según De León, los legisladores priorizaron la voluntad individual del socio por sobre la forma en la que su voluntad sea exteriorizada (De León, 2019. 150).

nicación. Hay un caso especial en la LGS, en el tipo social sociedad anónima<sup>5</sup>, cuyo art. 233 establece que los/as accionistas de las sociedades anónima y comandita por acciones **deben reunirse en la sede o en el lugar que corresponda a jurisdicción del domicilio social**. Esta obligación de la reunión en la sede social o en un lugar dentro de la jurisdicción del domicilio social (fuerza mayor o falta de espacio) es para: 1) proteger el **interés particular del accionista**. 2) Evitar **conflictos societarios** ya que se evita que la inasistencia de los accionistas se utilice como un impedimento para poder concurrir y para eludir el control de la Autoridad de Contralor, porque ella solo tiene competencia dentro del radio de su jurisdicción (Mc Inerny 2016: 478 y Fallo CNCom, Sala C, 30/05/1985, "Martínez de Quintas E. c. Quintas SA"). Debido a estas finalidades otorgadas por la doctrina, la interpretación del art. 233 no debe ser restrictiva, impidiendo el ejercicio de los derechos sociales del/la accionista, sino lo contrario, debe alentar la participación de los/as mismos/as mediante el uso de estas herramientas de telecomunicación. Este es el criterio que tomó la IGJ, en el art. 416 de la resolución general 7/2015.

La discusión doctrinaria de las asambleas de accionistas de las sociedades anónimas y la presencialidad virtual en las reuniones a distancia ponen en crisis el concepto de territorialidad en el derecho. La territorialidad ha cambiado debido a la naturaleza deslocalizada e inmaterial de internet, por ende, las reuniones sociales se realizan en un espacio nuevo y diferente. Asimismo, los/as socios/as tienen direcciones IP que no siempre coinciden con su ubicación territorial. Esto puede llegar a generar conflictos jurídicos entre la deslocalización de internet y la índole territorial de la normativa societaria que se basan en la noción de sede social, que debería saldarse mediante normativa de fondo y forma.

El primer paso que dio la legislación argentina es la introducción del **domicilio electrónico en distintas normativas**<sup>6</sup>, en especial, la ley 27.551, que mo-

---

5 El art. 316 sostiene que las sociedades comandita por acciones están sujetas a las normas de la sociedad anónima salvo disposición contraria. Asimismo, también se aplica para las sociedades de responsabilidad limitada que estén incluidas en el art. 299 inc. 2 de la LGS, por lo establecido en el art. 159 LGS, segundo párrafo.

6 La constitución de domicilio electrónico la exigen los organismos del Estado para la comunicación con sus administrados durante el cumplimiento de diversas obligaciones y la obtención y reclamo de servicios (Carlino, 2019: 66). En AFIP, la ley 26.044 creó el domicilio fiscal electrónico y la resolución general 4280/18 estableció *su carácter obligatorio, con las excepciones del art. 8*. Debido a la pandemia producto del COVID-19, la AFIP modificó el art. 8 de la resolución 4280/18, mediante la resolución

difica el art. 75 del CCyC, agregando el domicilio electrónico, como domicilio especial. Según Edgardo Saux, esta modificación solo alude a la perspectiva y eficacia de su creación, pero no a los recaudos inherentes a su instrumentación ya que el domicilio electrónico no tiene una referencia de geolocalización sino que es una serie de algoritmos que dan verdad fehaciente a su constitución, por eso, nada tiene que ver con un “lugar” (en el sentido geográfico) donde la realidad, la voluntad o la ley “ubican” a la persona para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, sino que es absolutamente virtual, impropio del mundo de los hechos y propio del mundo singular de la realidad electrónica. Por eso, Carranza Torres sostiene que el domicilio electrónico no es asimilable al domicilio civil ya que el domicilio, como atributo de la personalidad, ubica espacialmente al sujeto de derecho para el ejercicio de sus derechos y cumplimiento de obligaciones, en cambio, el domicilio electrónico se usa para las notificaciones, por ende, entra en la categoría de domicilio procesal. Pero Carranza Torres asemeja al domicilio electrónico al domicilio real, en esta reforma el domicilio electrónico es un domicilio especial, cuya constitución es voluntaria y solo tendrá efectos en el marco de las relaciones jurídicas para las cuales haya sido constituido. Por ende, teniendo en cuenta que el art. 75 del CCyC establece un domicilio electrónico como domicilio especial y la naturaleza jurídica de los estatutos sociales es un contrato<sup>7</sup>, se podría incluir el domicilio electrónico como domicilio del/la socio/a en los estatutos sociales, desde su constitución (art. 11 de la LGS, art. 36 LACE, arts. 170 y 195 del CCyC, entre otros), a través de la reforma del estatuto, cuya utilización podría ser en el marco de las reuniones a distancia de los órganos sociales, en especial en la convocatoria<sup>8</sup>.

- 
- 4820/20, para que gran parte de los/as contribuyentes puedan constituir el domicilio fiscal electrónico. En ARBA, las resoluciones normativas 07/14, 40/14, 55/17 y 17/18 establecen el domicilio fiscal electrónico para notificaciones, notificaciones sobre apremios y comunicaciones del organismo. En la normativa de organismos de contralor de personas jurídicas, la resolución 7/2015 de la Inspección General de Justicia establece en sus arts. 14 y 15 el sistema de notificación por correo electrónico.
- 7 El estatuto social de una persona jurídica es un *contrato plurilateral de organización* ya que los/las integrantes de la persona jurídica crean un complejo de normas estructurales y funcionales que regulan permanentemente *las relaciones emergentes del negocio jurídico constituido* (Nissen, 2019: 82). Estas reglas rigen el funcionamiento de la sociedad, por ende, son vinculantes para los socios/as (sean fundadores o no) y los órganos sociales, si estas no han sido modificadas o dejadas de lado por los mismos mecanismos.
- 8 Ahora es un requisito obligatorio en la convocatoria, según las normativas de los organismos de contralor de personas jurídicas en el marco de la pandemia.

Otra cuestión a definir son los multimedios o las plataformas de telecomunicaciones a utilizar porque el art. 158 del CCyC sostiene, en el inciso a, "utilizando medios que les permitan a los participantes comunicarse simultáneamente entre ellos". El CCyC indica que las plataformas a utilizar sean aquellas que aseguren la **intersubjetividad** y **simultaneidad**<sup>9</sup> entre los/as socios/as pero no determina los requisitos que cumplirían con esos principios, por ende, en principio, se podría usar cualquier tipo de plataformas de telecomunicación, como chats de Whatsapp en grupo, llamada por Skype, entre otros.

Carlino sostiene que debe ser una **aplicación multidireccional**, o sea, modalidad que permitiría la comunicación simultánea entre todos/as los/as participantes de la reunión con uno o más medios (texto o audio - texto y audio - audio y video) porque la interacción puede ser posible *si solo se comunican por texto, como sucede dentro de un grupo de Whatsapp, en que todos los conectados ven la reproducción en la pantalla de sus dispositivos móviles y quien preside -por disposición reglamentaria- distribuye ordenadamente por turnos la intervención de cada uno, la medición de la "simultaneidad" es una cuestión menor, pues se trata de la demora en leer los mensajes en pantalla y de responderlos a su turno* (Carlino, 2019: 65). Pero para cumplir con los derechos sociales de los/as integrantes de la sociedad, otorgar mayor seguridad jurídica y dar certezas sobre la identidad de/la participante de la reunión del órgano social y su real participación a la sociedad, a los/las restantes participantes y a los/as posibles terceros/as interesados/as, el medio más indicado para realizar las reuniones a distancias y posibilitar su grabado, es la **videoconferencia**<sup>10</sup>. La existencia de plataformas seguras, con transmisión de imagen y sonido simultáneas, mitigan riesgos hasta valores razonables<sup>11</sup>. Así lo determinaron varios

---

9 Según Mauricio Boretto, la presencia puede ser física o virtual, que lo que importa es que la participación sea real, a través de medios que aseguren la *intersubjetividad* y *simultaneidad* (principio de igualdad entre socios), esto es, que hagan factible que cada individuo emita su voto o mensaje, y dirigirlos a otros, y que estos pueden recibir simultáneamente, al mismo tiempo (por teleconferencia o videoconferencia, entre otros) (Boretto, 2015: 302).

10 Así también lo definió la directriz DPJ-001-2020 de la Dirección Registro de Personas Jurídicas de Costa Rica: la tecnología óptima para lograr la presencia virtual es la videoconferencia, que se define como una conexión multimedial entre dos o más personas que pueden verse, oírse, e intercambiar recursos (información gráfica, imágenes, transferencia de archivos, video y voz) aunque ellos estén separados físicamente.

11 Nuestra jurisprudencia ha dictado fallos que nos sirven como guía, para tomar recaudos en la actuación en el ámbito digital, que por definición es considerado como *cosa riesgosa* ("Bieniauskas, Carlos

organismos de contralor de las personas jurídicas en las reglamentaciones de las reuniones a distancia<sup>12</sup>, al definir el instituto. Un ejemplo es el **art. 1 del anexo de la disposición 4/20 de Dirección General de Superintendencia de Personas Jurídicas y Registro Público de Comercio de La Pampa**: *Entiéndase como asamblea o reunión a distancia, toda aquella que se lleve a cabo por medios tecnológicos de informática y comunicación (TIC) que permita a todos los participantes comunicarse de manera simultánea a través de **medios que garanticen la transmisión simultánea de audio e imagen (videoconferencia)**, entre los intervinientes en la misma.* En el considerando, permiten la aplicación supletoria del memorándum 4 del Ministerio de Conectividad y Modernización de la provincia<sup>13</sup> lo referido a *garantizar la seguridad de la información incluida en la asamblea o reunión y la transmisión simultánea de audio e imagen (videoconferencia) entre los participantes con derecho a hacerlo.*

No se deben descartar otros medios para realizar reuniones, sino que se los debe dotar de fiabilidad y tener normas de debido proceso para las cuatro etapas de la reunión a distancia, así como se ha hablado de un debido proceso digital<sup>14</sup>.

- 
- 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).
- 12 Art. 2 de la resolución 55/20 de la Dirección de Inspección de Personas Jurídicas de Entre Ríos, art. 1 de la resolución 25 "G"/202 de la Dirección General de Inspección de Personas Jurídicas de Córdoba y art. 2 de la Inspección General de Personas Jurídicas de San Juan.
- 13 Allí se realizan recomendaciones para la seguridad de las videoconferencias en la Administración Pública provincial: pautas generales del buen uso, pautas para el organizador y los/as asistentes. En los fundamentos de la recomendación se sostiene que *es importante que los asistentes solo posean los permisos básicos de interacción y que sus administradores tengan el control de la reunión, no obstante, ello, la responsabilidad de todas las personas intervinientes contribuirá a asegurar la confidencialidad de las conversaciones y la información que tratamos en las mismas.*
- 14 (755191) P/ Recurso ext de Casación - Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Mendoza. El haber utilizado una plataforma o sala virtual que no resguarda en soluciones como *cloud computing* o nube, o que negligentemente no se preservó el registro audiovisual de la exposición de los fundamentos de sentencia cuestionada por la defensa, afectó el debido proceso digital, entendido este como una de las manifestaciones del debido proceso legal aplicado al ecosistema judicial digital y/o sede digital, y como garantía constitucional que establece los límites, principios y condiciones al ejercicio de la potestad de la administración de justicia para la protección y respeto de los derechos constitucionales y convencionales de cada usuaria/usuario digital. Es decir, el debido proceso digital implica el respeto por los principios rectores que enmarcan el entorno digital: inclusión, accesibilidad, trazabilidad, transparencia, publicidad, protección de datos personales, interoperabilidad y ubicuidad tecnológica. Los principios clásicos procesales de inmediatez, publicidad, celeridad, concentración y economía procesal alcanzan su plenitud a través de las nuevas tecnologías. Pensar en

### 3- Antecedentes normativos nacionales e internacionales

El art. 158 del CCyC para las personas jurídicas privadas en general, y, posteriormente, los arts. 51 y 53 de la LACE, para el tipo social sociedad anónima simplificada, fueron un gran avance del uso de tecnologías de la información en el funcionamiento de las personas jurídicas en nuestro país. Sus antecedentes nacionales e internacionales fueron los siguientes: **1) el decreto 677/2001 (Régimen de Transparencia de la Oferta Pública)** que modifica la ley 17.811 e introduce el uso de medios de comunicación electrónicos para facilitar **reuniones del órgano de administración** de las entidades emisoras de obligaciones negociables. Se basó en la recomendación 18 del Código del Buen Gobierno de las sociedades cotizadas de la Comisión Nacional de Valores de España - Informe Olivencia de 1998: *Que se arbitren medidas encaminadas a hacer más transparente el mecanismo de delegación de votos y a **potenciar la comunicación de la sociedad con sus accionistas**, en particular con los inversores institucionales.* **2) El art. 61 de la ley 26.831 (Ley de Mercado de Capitales) y el art. 61 de su decreto reglamentario**, que deroga el decreto desarrollado *ut-supra* (normativa vigente). Este artículo establece que las **asambleas de accionistas** puedan celebrarse a distancia y el decreto reglamenta los requisitos a cumplir para la sociedad que implemente esta modalidad de reunión. Tiene que estar prevista en el estatuto social. **3) El art. 344 del Código Civil de Quebec (Canadá)** establece que *Los administradores pueden, estando todos de acuerdo, participar de una reunión del consejo de administración mediante el auxilio de **medios que permitan a todos los participantes comunicarse inmediatamente entre ellos***<sup>15</sup>. En la normativa canadiense no establece las formalidades del acta ni el guardado, solo se menciona en el fallo "*Michelstein c. Rafai-Far*", 2007 QCCS 4098 (*Can LII*), que, ante la ausencia

---

clave tecnológica es buscar las herramientas que disponemos para mejorar procesos y hacer más eficientes las tareas humanas.

15 Traducción al español de: *I fall the directors are in agreement, they may participate in a meeting of the board of directors by the use of a means which allows all those participating to communicate directly with each other.* Disponible en: [ccq-1991-Civil Code of Québec](https://www.canlii.org/fr/qc/qccs/doc/2007/2007qccs4098/2007qccs4098.html?searchUrlHash=AAAAAAAAA-AEAFkNRTFgYyBDQ1EtMTk5MSWgcYAzNDQAAAABABMvNjE5NSjdxJyZW50LTEjMzQ0AQ#_ftnref1). Disponible en francés en: [https://www.canlii.org/fr/qc/qccs/doc/2007/2007qccs4098/2007qccs4098.html?searchUrlHash=AAAAAAAAA-AEAFkNRTFgYyBDQ1EtMTk5MSWgcYAzNDQAAAABABMvNjE5NSjdxJyZW50LTEjMzQ0AQ#\\_ftnref1](https://www.canlii.org/fr/qc/qccs/doc/2007/2007qccs4098/2007qccs4098.html?searchUrlHash=AAAAAAAAA-AEAFkNRTFgYyBDQ1EtMTk5MSWgcYAzNDQAAAABABMvNjE5NSjdxJyZW50LTEjMzQ0AQ#_ftnref1)

del acta de la reunión social, el testimonio de los/as participantes de la reunión puede ser admitido como prueba de lo sucedido allí. Asimismo, el consentimiento unánime de los/as directores o de los/as accionistas equivale a un acuerdo debidamente adoptado y firmado<sup>16</sup>.

## 4- Normativa nacional e internacional

### a) Regulación internacional<sup>17</sup>

Durante el transcurso de la pandemia, varios países han sacado reglamentaciones de esta herramienta y han dispuesto su aplicación para todos los órganos sociales de las personas jurídicas privadas de forma temporal<sup>18</sup>.

En especial la normativa de **España** donde expresamente hablan sobre la intervención del notario en la asamblea a distancia: Antes de la pandemia, las reuniones a distancia solo estaban permitidas en las sociedades comerciales (sociedades anónimas y sociedades de responsabilidad li-

---

16 El tribunal cita a Voir Martel, *La compagnie au Québec*, volume 1, "Les aspects juridiques", Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, Martel Ltée, 2007, p. 28-56.

17 Antes de la pandemia provocada por el COVID-19, varios países han regulado este mecanismo (por leyes, reglamentaciones, entre otras) y la intervención del notario/a es posible por interpretación amplia de la normativa notarial y societaria. En Guatemala, en 2017, se reformó el Código de Comercio a través del decreto 18/2017, donde faculta a los órganos sociales a realizar comunicaciones a distancia (medios electrónicos o vía remota), entre ellas las asambleas en los arts. 15 y 41. El art. 53, último párrafo, donde establece la intervención del notario en la redacción del acta cuando por cualquier circunstancia no pudiese asentarse en el libro respectivo y la pandemia de COVID ha sido esta circunstancia. En Costa Rica, el Registro de Personas Jurídicas posibilitó las reuniones a distancia, mediante la circular DPJ-010-2018, que fue dejada sin efecto por la directriz DPJ-001-2020, donde se simplifican las daciones de fe: a) las actas de asambleas generales ordinarias y extraordinarias, así como de las sesiones de junta directiva/administrativa, deberán quedar debidamente asentadas y firmadas en el libro respectivo, debiendo el notario dar fe de dicha situación, pues ello le concede autenticidad al contenido del documento y a los hechos descritos en el desarrollo de la asamblea/sesión (conforme lo dispuesto en los arts. 152, 158, 162, 174 y 184 del Código de Comercio, art. 15 del Reglamento a la Ley de Asociaciones, con relación al art. 10 del Código Civil, y la fe pública notarial del art. 31 del Código Notarial). b) Que en el acta se encuentra asentado que, en la realización de la asamblea o sesión de junta directiva/administrativa, se cumplió con la simultaneidad, interactividad e integralidad entre la comunicación de todos los participantes; o bien, transcribir tales hechos en la protocolización.

18 Ver más en *Reuniones societarias a distancia* de Horacio Roitman, Leandro Vergara y María Victoria Marengo (RD D 90/2021) donde se desarrolló la normativa comparada que surgió a partir de la pandemia de once estados.

mitada). Estaban y siguen siendo reguladas en el art. 182 de la Ley de Sociedades de Capital, como asistencia telemática del accionista a la junta.

Este artículo solo regulaba las reuniones a distancia de las juntas para las sociedades anónimas que lo prevén en su estatuto social (requisito excluyente). Asimismo establecía la posibilidad de que la reunión a distancia fuera mixta ya que el/la accionista podía elegir la opción de asistir por medios telemáticos<sup>19</sup> y el art. 189 de la Ley de Sociedades de Capital establece el ejercicio de los derechos de asistencia y voto en las sociedades anónimas, en especial que *el voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de junta general podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto y los accionistas que emitan su voto deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la junta como presentes.*

Con la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado del 19 de diciembre de 2012, el organismo de contralor extendió la posibilidad de la asistencia telemática a las juntas para aquellos/as integrantes de sociedades de responsabilidad limitada por los antecedentes normativos y el principio de la autonomía de la voluntad a la hora de confeccionar el estatuto de ese tipo social: *como dice el registrador, que los arts. 182 y 189 se refieren únicamente a las sociedades anónimas. Ahora bien, ello no debe llevar, en una interpretación en sentido contrario, a entender que la Ley de Sociedades de Capital prohíba, en las sociedades de responsabilidad limitada, el empleo de estos medios para la asistencia y voto de los socios en la junta general. En este sentido, debe señalarse que las sociedades de responsabilidad limitada se caracterizan por ser sociedades capitalistas; fundamentalmente cerradas, por las restricciones y*

---

19 Las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (ahora Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de fecha 6 de septiembre de 2013 y 14 de octubre de 2013 interpretan el art. 182 de la Ley de Sociedades de Capital, con respecto al lugar de celebración de la junta, dictaminando que la sociedad anónima debe garantizar la asistencia personal de los/las accionistas que así lo desean. Ver en: *BOE-A-2013-10691 Resolución de 6 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles III de Valencia, por la que se rechaza la inscripción de determinado inciso de una cláusula estatutaria.*



**requisitos formales en la transmisión de participaciones; donde el juego del principio de la autonomía de la voluntad es más amplio que en las sociedades anónimas, lo cual debe ser especialmente tenido en cuenta, en tanto no perjudique a los acreedores, ni a los principios configuradores del propio tipo social, pero donde la iniciativa privada y el margen de actuación de las relaciones entre los socios deben ser respetados<sup>20</sup>.** Asimismo, en la misma resolución establece las características de la cláusula estatutaria que regula la asistencia telemática: *debe entenderse válida la cláusula estatutaria que posibilite la asistencia a la junta por medios telemáticos, incluida la **videoconferencia** (...), siempre que garanticen debidamente la identidad del sujeto, expresándose en la convocatoria los plazos, formas y modos de ejercicios los derechos de los socios, que permitan el ordenado desarrollo de la junta, como así también el correcto ejercicio de los derechos y la asistencia al socio a la junta en tiempo real.*

El art. 203 de la Ley de Sociedades de Capital regula el acta de la junta hecha por el notario, es facultad del/a administrador/a pero, en caso que lo soliciten los/as socios/as que representen el uno por ciento del capital social en la sociedad anónima o el cinco por ciento en la sociedad de responsabilidad limitada cinco días antes de que se celebre la junta, es obligación del administrador/a ya que es un mecanismo de protección para el socio minoritario. Además, no requieren la aprobación requerida en el art. 202 de la ley. Según Teresa María del Pilar Cano Marco, el acta notarial de junta constituye un título de legitimación y circulación de los acuerdos adoptados pero también constituye un título probatorio cualificado por la dación de fe propia de este documento público notarial. Asimismo, este artículo no regulaba ni prohibía la intervención del notario en las reuniones cuyos socios asistían telemáticamente.

A partir del real decreto-ley 8/2020 de fecha 17 de marzo de 2020, España introduce, como normativa de emergencia en el marco de la pandemia, importantes medidas extraordinarias aplicables a las personas jurídicas de derecho privado y sociedades anónimas cotizadas en sus

---

20 Ver en *Disposición 727 del BOE núm. 22 de 2013.*

arts. 40 y 41<sup>21</sup>, respectivamente. En el art. 40 inc. 1 regula las reuniones a distancia y tiene tres particularidades: **1. Plataformas a utilizar:** se ha agregado al articulado la posibilidad de realizar la junta por conferencia telefónica, siempre que todos los/las miembros de órganos dispongan de los medios necesarios, a pesar de que los órganos deben habilitar medios accesibles y que cumplan con los principios de intermediación y simultaneidad. **2. Identidad de los/las participantes:** el/la secretario/a de actas deberá cerciorarse de la identidad de todos los/as socios/as mediante un sistema de identificación que cumpla con la protección de datos personales y pueda acreditar de forma razonable la identidad del/la socio/a. Este sistema no debe impedir el ejercicio del derecho de asistencia que posee el/la socio/a. **3. Domicilio:** la normativa determina que la junta se entiende por celebrada en el domicilio de la sede social de la persona jurídica, a pesar de que se haya hecho con medios telemáticos en un espacio deslocalizado e inmaterial, como es internet, para evitar cualquier tipo de impugnación y/o planteo de nulidad<sup>23</sup>.

En el art. 40 inc. 7 regula expresamente la intervención del notario en las reuniones a distancia. El/la notario/a, además de controlar los requisitos formales y sustanciales de las diversas etapas de la junta y cumplir lo dispuesto en el Reglamento del Registro Mercantil<sup>24</sup>, en los arts. 101 a 103, deberá tener en cuenta lo siguiente: 1) la utilización de aquellos medios que puedan identificar debidamente a los/as socios/as, en especial al presidente y secretario de la junta. Esa identificación debe cumplir con lo establecido en el art. 23 de la Ley de Notariado: identificación por exhibición de documento de identidad o por conocimiento del notario. Asimismo, según Cano Marco hay que reforzar los medios previstos en la legislación notarial mediante la utilización de otros instrumentos que sean complementarios (nunca supletorios) y dentro de los que se incluyen la

---

21 Estos artículos han sido modificados por los siguientes decretos: real decreto ley 11/2020, de 31 de marzo de 2020; real decreto ley 19/2020 de 26 de mayo de 2020; real decreto ley 21/2020 de 9 de junio de 2020.

22 Real decreto ley 2020 de 3 de julio de 2020 y ley 2/2021 de 29 de marzo de 2021.

23 Así también lo establece el art. 15 del Código de Comercio de Guatemala: *En caso de que se utilicen tecnologías que permitan la comunicación a distancia, se considerará que el acto ocurrido en el lugar en el que la sociedad tenga su domicilio.*

24 BOE-A-1996-17533 Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.

utilización de DNI electrónico o firma electrónica reconocida o software de reconocimiento facial, con consentimiento previo de los usuarios<sup>25</sup>. 2) La utilización de aquellos medios que cumplan con los principios de simultaneidad e igualdad y permitan la bilateralidad, es decir que el/la notario/a pueda observar todo lo que ocurre en la junta, las intervenciones de los/as socios/as, incluso pudiendo ordenar enfoques parciales de algún socio, y que los asistentes a la junta puedan ver al notario y oír sus indicaciones. 3) Asegurar que la reunión sea grabada.

## **b) Regulación nacional. Fondo: art. 158 CCyC y arts. 51 y 53 LACE**

Como se adelantó en antecedentes nacionales e internacionales, a nivel nacional, en cuestiones de tecnología de la información y la comunicación en materia de mecanismo para la adopción de resoluciones sociales de las personas jurídicas privadas, hay dos normas que regulan las reuniones a distancia después del año 2015: **1) el art. 158 del CCyC**: el CCyC ha regulado las reuniones a distancia para todas las personas jurídicas privadas<sup>26</sup> en el art. 158 sobre gobierno, administración y fiscalización: *En ausencia de previsiones especiales rigen las siguientes reglas: a. si todos los que deben participar del acto lo consienten, pueden participar en una asamblea o reunión del órgano de gobierno, utilizando **medios que les permitan a los participantes comunicarse simultáneamente entre ellos**. El acta debe ser suscripta por el presidente y otro administrador, indicándose la modalidad adoptada, debiendo guardarse las constancias, de acuerdo al medio utilizado para comunicarse.* Este artículo habilita el

---

25 Un ejemplo que se podría aplicar es lo normado en la orden ETD/465/2021, de 6 de mayo de 2021, por la que se regulan los métodos de identificación remota por video para la expedición de certificados electrónicos cualificados, que establece las modalidades de identificación remota (art. 4) y las condiciones generales del proceso de identificación (art. 10). Ver en: *BOE-A-2021-7966 Orden ETD/465/2021, de 6 de mayo, por la que se regulan los métodos de identificación remota por video para la expedición de certificados electrónicos cualificados.*

26 En el caso de los consorcios, a pesar de que la mayoría de los reglamentos de propiedad no tienen incluidos sistemas de comunicación y gestión mediados por TIC, puede ser aplicable la solución del art. 158 inc. a y el art. 2059 del CCyC, por ser personas jurídicas privadas, por ende, las asambleas podrían sesionar a distancia. Criterio adoptado en el fallo "Consortio de Prop. Edif. calle Corrientes 2242/48 C/ Correa Miriam Denise S/ Cobro ejecutivo de expensas" del Juzgado Civil y Comercial N° 3 Mar del Plata.

uso de tecnología de la información (mediante plataformas como Skype, Hangouts, Zoom, entre otros) para ejercer una presencia virtual, respetando el **principio de igualdad entre los socios, mediante la inter-subjetividad y simultaneidad**, con el objetivo de facilitar el accionar de los órganos sociales<sup>27</sup>. 2) **Arts. 51 y 53 de LACE**: la LACE introduce un nuevo tipo social de sociedad comercial que es **la sociedad anónima simplificada. Es un tipo social que se destaca por la autonomía de la voluntad que le otorga a los socios a la hora de estructurar la sociedad (art. 49 LACE), solo previendo como diferenciado al órgano de gobierno**. Los arts. 51 y 53 de la norma regulan este mecanismo para los órganos de administración y gobierno del tipo social, con una redacción similar al art. 158 del CCyC, diferenciando bien el papel de administrador y representante legal y que las reuniones pueden realizarse en la sede social o fuera de ella. Con respecto a esto último, se han generado debates doctrinarios sobre la posibilidad y los riesgos que conlleva realizar una reunión fuera de la sede social, de forma física o virtual. Sebastián Balbín establece que el principio general es celebrar la reunión en la sede social, salvo que por alguna razón se justificara no hacerlo, puede convocarse en otro lugar. En todo caso deberá cuidarse de que los accionistas conozcan con exactitud el lugar donde se efectuará la reunión y que su cambio no importe un recurso para dificultar su asistencia (Balbín, 2018: 149)<sup>31</sup>, toda vez que su omisión en la convocatoria efectuada torna a la reunión irregular, y nulas las decisiones adoptadas en ella, aun cuando se contara con quórum y mayorías suficientes (Ramírez, 2019: 249).

Lo único que no reguló la normativa de fondo y hubiese sido propicio para evitar debates sobre la territorialidad de las reuniones es el lugar de celebración de las reuniones a distancia, como lo hicieron España y Guatemala, al determinar que las reuniones a distancia se entienden celebradas en la sede social, si son mixtas, y si todos los presentes son virtuales, avanzar más allá y determinar dónde se realizaron, teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de internet y del domicilio electrónico.

---

27 Ver más sobre los debates en la interpretación de este artículo en Cientofante, Fernanda y Carricajo, Manuel J., "Asambleas a distancia en tiempos de cuarentena", en LL del 20/4/2020, p. 1; LL Online, AR/DOC/1089/2020). Del mismo modo también lo sostiene Nissen.

## Artículo 150 del CCyC

La reforma del CCyC impactó en las leyes societarias. Concordamos con Darío de León en que la reforma de la ley 26.994 a la LGS dejó pasar una importante oportunidad para incorporar las ventajas tecnológicas a las sociedades comerciales (De León, 2019, 161). Por eso, mientras tanto, las sociedades deben adaptarse a la normativa que existe en nuestro ordenamiento jurídico, con respecto a las reuniones a distancia y las tecnologías de la información<sup>28</sup>. El art. 150 del CCyC establece el orden de prelación de la aplicación de las normas que regulan las personas jurídicas privadas. Una lectura simplista del artículo determina que el art. 158 del CCyC se aplica a las sociedades comerciales ya que es una norma general que se aplica para el caso de no existir disposiciones específicas contenidas en las leyes especiales que regulan los diversos tipos de personas jurídicas (Nissen, 2019: 22), como también en aquellas que permitan la aplicación supletoria del CCyC, y en la LGS no hay una normativa específica sobre reuniones a distancia como sí lo hay en la LACE. Asimismo, debe analizarse cada tipo social en particular<sup>29</sup>: en las **sociedades personalistas**, se puede aplicar el art. 158 CCyC porque en estos tipos sociales predomina la libertad de formas para la toma de resoluciones sociales, teniendo en cuenta el consentimiento del socio, ya que es importante a los efectos probatorios. **En las SRL**, por el art. 159 de la LGS, se puede realizar las reuniones a distancia, siempre y cuando el estatuto lo prevea, ya que el mismo establece libertad de formas. En las **SA, SRL incluidas en el art. 299 inc. 2 LGS y SCA**: como ya hemos visto, una interpretación literal de los arts. 233 y 239 de la LGS prohibiría la aplicación del art. 158 CCyC porque la finalidad del art. 233 es proteger al/la accionista de posibles conflictos societarios. Pero hay que analizar la finalidad del legislador en cada norma de la LGS para determinar si la

---

28 Las sociedades comerciales no son las únicas personas jurídicas privadas cuya normativa no ha regulado las reuniones a distancia. Están las cooperativas, mutuales, los sindicatos, cuyos órganos de contralor han dispuesto la aplicación del art. 158 del CCyC. En las cooperativas y mutuales se aplica la *resolución INAES 3256/2019* y *resolución INAES 485/21* (que armoniza la aplicación e interpretación de las resoluciones INAES 3256/2019, 358/2020 y 583/2020) y en los sindicatos, la *disposición 01/2020* de la Dirección Nacional de Asociaciones Sindicales y la *resolución 133/2021* de la Secretaría de Trabajo, ambos dependientes del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social.

29 Según De León, debe analizarse cada tipo en particular ya que no siempre surge con nitidez el carácter de orden público, imperativo o supletorio de cada norma (De León, 2019: 149).

aplicación de la normativa del CCyC contraría un interés específico o el orden público societario de la LGS, en especial en este artículo. Sostenemos que la formalidad no afecta al interés protegido por la LGS, por eso hay que armonizar ambos sistemas jurídicos, según lo establecido en el art. 2 del CCyC que da las pautas de interpretación de la norma.

### **Reglamentaciones de los organismos de contralor**

En nuestro país, por el sistema federal de gobierno, y por imperio de la Constitución Nacional, en sus arts. 121 y 124, siendo una facultad reservada por las provincias, estas últimas han ido sacando resoluciones, a través de los organismos de contralor, destinadas a reglamentar, con mayor o menor celo, la realización de las reuniones a distancia en las diferentes personas jurídicas privadas. Salvo la IGJ<sup>30</sup>, ningún organismo de contralor de las personas jurídicas privadas ha regulado sobre las reuniones a distancia, hasta que llegó la pandemia.

Entre las reglamentaciones, podemos señalar las siguientes:

| <b>ORGANISMO DE CONTRALOR</b>   | <b>NORMA</b>               |
|---|----------------------------|
| Inspección General de Justicia (CABA)   | Resoluciones 11/20 y 46/20 |
| Comisión Nacional de Valores  | Resolución General 830/20  |
| Inspección General de Personas Jurídicas (San Juan)   | Resolución 184/2020        |
| Dirección General de Superintendencia de Personas Jurídicas y Registro Público de Comercio (La Pampa) | Disposición 4/2020         |
| Inspección General de Personas Jurídicas (Río Negro)  | Resolución 115/2020        |
| Dirección General de Personas Jurídicas (Córdoba)   | Resolución 25/2020         |

---

30 La resolución general 7/2015 de la IGJ dio mecanismos para permitir *las reuniones de órganos de administración a distancia* en el art. 85: deben ser sociedades inscriptas en el Registro Público, asegurar el quórum con los miembros presentes físicamente en el lugar de reunión y asegurar el principio de igualdad entre todos los socios.

|   |  |
|---|--|
| Inspección General de Personas Jurídicas y Registro Público de Comercio (Chaco) | Resolución 333/2020  |
| Dirección de Personas Jurídicas (Misiones)                                      | Disposición 63/2020: reuniones a distancia de fundaciones y asociaciones civiles |
|   | Disposición 64/2020: reuniones a distancia de sociedades anónimas                |
| Dirección de Inspección de Personas Jurídicas (Entre Ríos)                      | Resolución 55/2020   |
| Dirección de Personas Jurídicas y Registro Público de la Provincia (Mendoza)    | Resolución 743/2020  |
| Inspección General de Personas Jurídicas (Salta)                                | Resolución 344/2020  |
| Dirección Provincial de Personas Jurídicas (Buenos Aires)                       | Resolución 30/2020   |

Como características comunes a todos, podemos destacar: 1) **carácter temporal de las medidas**: estas resoluciones están vigentes mientras dure el Aislamiento Social Obligatorio o Distanciamiento Social Obligatorio para aquellas personas jurídicas que no tenían previsto este mecanismo en sus estatutos, 2) la libre accesibilidad de todos los participantes a las reuniones; 3) la posibilidad de participar de la reunión a distancia mediante plataformas que permitan la transmisión en simultáneo de audio y video; 4) la participación con voz y voto de todos los miembros y del órgano de fiscalización, en su caso; 5) que la reunión celebrada de este modo sea grabada en soporte digital; 6) que el representante conserve una copia en soporte digital de la reunión por el término de 5 años, la que debe estar a disposición de cualquier socio que la solicite; 7) que la reunión celebrada sea transcrita en el correspondiente libro social, dejándose expresa constancia de las personas que participaron y estar suscriptas por el representante social; 8) que en la convocatoria y en su comunicación por la vía legal y estatutaria correspondiente, se informe

de manera clara y sencilla cuál es el medio de comunicación elegido y cuál es el modo de acceso a los efectos de permitir dicha participación.

Es necesario destacar la normativa de los organismos de contralor de Entre Ríos y San Juan que **regulan la intervención notarial**. En **Entre Ríos**, el art. 9 de la resolución 55/2020 de la Dirección de Inspección de Personas Jurídicas establece que no es obligatorio que se acompañe la constancia emitida por cada uno de los intervinientes a distancia mediante correo electrónico detallando cada orden del día discutido y el sentido de su voto **si el acta de asamblea a distancia fue suscripta por todos los intervinientes con firma digital o intervenida por escribano público**. En esta resolución no establece el procedimiento a seguir por el notario ni su intervención dentro de la reunión a distancia, siguiendo los principios de intersubjetividad y simultaneidad. En **San Juan**, la resolución 184/2020 de la Inspección General de Personas Jurídicas de San Juan es más específica que la resolución analizada *ut supra* ya que el art. 5 establece que: *la redacción del acta pertinente al finalizar la asamblea o reunión a distancia, **corresponderá al escribano público que sea parte de la misma**, dejando expresa constancia de la forma de celebración y detallando los miembros presentes, orden del día, resultado de votaciones, todo conforme normativa vigente*. Complementa lo dispuesto por el art. 158 del CCyC que dice que el acta debe ser firmada por el presidente y secretario y regula ciertas pautas y contenido a seguir que tiene que tener en cuenta el/la notario/a a la hora de redactar el acta de la reunión a distancia para que no sea observada por el organismo de contralor.

A pesar de estos casos específicos, el cumplimiento y desarrollo de las operaciones de ejercicio por parte del notario son exactamente las mismas que en el caso de constatación de hechos sucedidos en el mundo analógico. Lo esencial de este tipo de documentos radica en la autenticidad que el notario le imprime al procedimiento de acceso a un contenido específico en internet y su resultado. (AA.VV., 2019: 22).

## 5- Intervención notarial en las reuniones a distancia

Es importante que el/la notario/a dote de seguridad jurídica a los instrumentos referentes a las reuniones a distancia, como acto jurídico, teniendo en cuenta las reglas de interpretación que crea convenientes dentro



del marco normativo que necesariamente se impone en la emergencia, pero también puede fundamentar su actuación argumentando el derecho de principios y valores desde la propia CN –no es excluyente, al contrario, debería ser complementario–, para que los casos que alcance a documentar en la excepción y que en el futuro, por acción o por necesidad, deban de ser interpretados por la autoridad judicial, puedan demostrar claramente que, al momento de su conformación, la labor notarial ha tenido especialmente en cuenta la protección del bien jurídico tutelado por el Estado en la emergencia, que en este caso y en estos tiempos, es el derecho a la salud (AA.VV., 2019: 10). El asesoramiento notarial debe desarrollarse en la *convocatoria, celebración, deliberación y el voto y la redacción del acta* (verificar el estatuto social, la convocatoria, recaudos técnicos, lugar de reunión, organizar las conclusiones para volcarlas en el acta protocolar): 1) **la etapa previa**, como la verificación del estatuto, la convocatoria (plataforma a usar<sup>31</sup>, protección de datos personales<sup>32</sup> y domicilio electrónico<sup>33</sup>). 2) **Durante la asamblea**, el/la notario/a debe asegurar la **identificación de los/as participantes**<sup>34</sup>, **ser anfitrión** para poder moderar y asegurar la grabación de la reunión. 3) **En la redacción del acta**, el/la notario/a debe plasmar el procedimiento de

---

31 Art. 160 del CCyC, art. 52 LACE, art. 58 LGS, entre otros.

32 Tener en cuenta si se van a tratar cuestiones sensibles en el orden del día y/o los/las participantes necesitan contar con documentación previa, que es necesario proteger los archivos a enviar (contraseña, posibilidad de autodestrucción con software que ofrece Dstrux, entre otros) ya que un dato es inocuo o sensible, no ya por su contenido, sino por el uso que de él se efectúe. Ver Masciotra, Mario, "Protección de datos personales ante la pandemia del Coronavirus", colaboración en *La tutela de la Salud Pública. El Derecho Procesal en épocas del coronavirus*, Editores Fondo Editorial, Bs. As., 2020, Id SAJ: DACF200155.

33 Si la convocatoria fue personal a cada socio, se puede establecer que se conteste a la casilla del escribano, quien podrá volcar en el acta quiénes contestaron dicho correo electrónico y/o mensaje de texto.

34 Usar medios de identificación fehacientes de los/as participantes, complementar la exhibición del Documento Nacional de Identidad (formato tarjeta o digital, con la aplicación Mi Argentina) con informes del Renaper. En las diversas normativas de organismos de contralor han dispuesto sobre la identificación de la persona que participa en la reunión, mediante la registración del correo electrónico en el Estado, como complemento. Por ejemplo, la resolución 25 "G"/202 de la Dirección General de Inspección de Personas Jurídicas de Córdoba establece que el correo electrónico a utilizar como identificación debe estar registrado en la Plataforma Ciudadano Digital Nivel II, conforme el decreto N 1280/14 (art. 6), lo mismo establece el art. 5 del anexo de la disposición 4/20 de DGPI La Pampa pero debe estar registrado en el órgano administrativo de la persona jurídica privada e informado ante la Dirección General de Superintendencia de Personas Jurídicas y Registro Público de Comercio.

convocatoria, plataforma utilizada, las herramientas usadas para asegurar la identidad de los/las participantes, el quórum y las votaciones, dejar constancia de que se cumplió con los principios de intersubjetividad y simultaneidad. Cerrar el acta en el momento que nos indica el requirente y que la firme. Enviar el primer testimonio a todos los requirentes al domicilio electrónico establecido para que queden notificados.

## 6- Conclusión

Las reuniones a distancia, como mecanismo de toma de decisiones, fue uno de los primeros avances de las nuevas tecnologías en el derecho societario. El buen uso de esta herramienta y el continuo avance de la tecnología pueden influir en reformas normativas sustanciales y producir cambios en sus principios, como la constitución de personas jurídicas privadas de forma telemática<sup>35</sup>. A partir de esto, el derecho notarial debe formular una nueva interpretación de sus principios, ya que el avance de la tecnología ha puesto en jaque la función notarial.

Es necesario tener en cuenta la redacción de cláusulas estatutarias donde se establezca un procedimiento sencillo y específico para las reuniones a distancia de los órganos sociales (de administración, gobierno y fiscalización) y la intervención notarial: principios de igualdad, accesibilidad, simultaneidad e intersubjetividad, la convocatoria por medios electrónicos y protección de documentos necesarios para la asamblea, identificación de los socios, forma de contabilizar el quórum y voto, grabación de la reunión y redacción. Para los futuros estatutos de personas jurídicas privadas, se podría incluir el domicilio electrónico de cada socio, ya que la reforma del art. 75 del CCyC incluye el domicilio electrónico como domicilio especial o solicitarlo como requisito obligatorio en la convocatoria. Puede ser correo electrónico, número de celular, redes sociales, pero debe ser un medio de comunicación fehaciente<sup>36</sup>.

---

35 Así se va avanzando en Europa con la directiva (UE) 2017/1132 sobre determinados aspectos del derecho de sociedades y su posterior modificación con la directiva (UE) 2019/1151.

36 Así lo determinó la Sala J de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en el fallo "G., R. H. y otro c/ A. C. C. P. y otro s/amparo", donde estableció que, a pesar de que la resolución 7/2015 de la IGJ en su art. 360 y la resolución 11/20 exigiesen un correo electrónico como modo de notificación fehaciente para convocar reuniones, es admisible la notificación por Whatsapp. *Es que, dentro del contexto*

## Ponencia

-Modificar el art. 158 del CCyC y los arts. 51 y 53 de la LACE con una redacción más clara sobre los requisitos a tener en cuenta; la diferencia entre **reunión multimedios mixta** y reunión multimedios plena; la competencia en razón de territorialidad y la intervención del notario. Asimismo, introducir expresamente en la LGS la posibilidad de realizar asambleas a distancia para las sociedades anónimas, sociedades de responsabilidad limitada incluidas en el art. 299 inc. 2 y sociedades comanditas por acciones.

-Sostenemos que debe crearse una plataforma digital pública o pública-privada administrada por los diferentes organismos de contralor de las provincias en conjunto con los colegios de escribanos de cada jurisdicción, donde se puedan desarrollar las reuniones de administradores y/o gobierno a distancia de las personas jurídicas privadas, con las medidas de seguridad y transparencia necesarias y garantizando el pleno ejercicio de los derechos políticos de los/las socios/as. Esto se debe a que las plataformas se actualizan y herramientas que hoy son indispensables para la reunión a distancia, mañana podrían no existir, debido a la vorágine de las actualizaciones de software, o ser de difícil acceso por su costo.

## Bibliografía

- 1- AA.VV., *Emergencia, pandemia, tecnología y notariado*, RC D 2091/2020.
  - 2- Arecha, Martín (comp.); *Las nuevas tecnologías ante el derecho comercial*, Didot, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019.
- a) Campuzano, Ana Belén, "La asistencia por medios telemáticos a las juntas de las sociedades no cotizadas en el derecho de las sociedades español".
  - b) Darío H. De León, "Celebración de acuerdos sociales mediante la utilización de medios de comunicación simultáneos".

---

*excepcional que se encuentra atravesando nuestro país a consecuencia de la pandemia, este Tribunal considera viable acudir a las herramientas tecnológicas actualmente disponibles, con el objetivo de facilitar el cumplimiento de notificaciones imprescindibles y/o urgentes en la medida que cumplan acabadamente con dicha finalidad.*

- 3- Balbin, Sebastián; *Ley General de Sociedades. Revisada, ordenada y comentada*, Cathedra jurídica, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019.
- 4- Balbin, Sebastián; *Sociedad por Acciones Simplificadas*, Cathedra jurídica, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019.
- 5- Cano Marco, Teresa María del Pilar; "Acta notarial de junta telemática ¿ahora o siempre?", artículo publicado en "El Notario del Siglo XXI - Revista 91", edición mayo-agosto 2020.
- 6- Carlino, Bernardo; *Manual de reuniones multimedios: Personas jurídicas privadas*, Errepar, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019.
- 7- Carranza Torres, Luis R. "Influencia de la informática en el concepto de domicilio", TR LALEY AR/DOC/21923/2011.
- 8- Jaimez, Sonia Soledad; "Las asambleas a distancia en el Régimen de la Oferta Pública", Revista del Derecho Comercial y de las Obligaciones, año 49, 2016, N° 280.
- 9- Lorenzetti, Ricardo Luis (dir.); *Código Civil y Comercial explicado, doctrina-jurisprudencia: título preliminar - Parte general, arts. 1 a 400*, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2019.
  - a) Artículos 141 a 224 comentados por Luis Daniel Cровi.
- 10- Lorenzetti, Ricardo Luis (dir.); *Código Civil y Comercial comentado*, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2014.
  - a) Artículos 141 a 224 comentados por Luis Daniel Cровi.
- 11- Mc Inerny, Patricio Tomas; *Ley General de Sociedades 19.550 comentada*, La Ley, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2016.
- 12- Nissen, Ricardo Augusto; *Curso de Derecho Societario: la ley 19.550 con las reformas efectuadas por las leyes 26.994, 27.290 y 27.444*, edición 2019 actualizada y ampliada, La Ley, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019.
- 13- Ramírez, Alejandro H; *SAS. Sociedad por Acciones Simplificada*, Astrea, Buenos Aires, 2019.
- 14- Saux, Edgardo I.; Rodríguez Calderón, Cecilia; "El domicilio electrónico y alguna otra digresión afín al tema", LA LEY AR/DOC/2937/2020
- 15- Scotti, Luciana; *Contratos electrónicos*, Eudeba, Buenos Aires, 2012.

# Sociedades







Acceda al abstract  
en video

# La sociedad por acciones simplificada

Sus características, utilidad, límites a la autonomía de la voluntad y normas supletorias\*

**María Luján A. Lalannc**

Sumario: 1- Características de la sociedad por acciones simplificada. 2- Utilidad de la SAS para el emprendedor y el empresario. 3- Límites a la autonomía de la voluntad en la sociedad por acciones simplificada. 4- Normas supletorias ante el silencio en el instrumento constitutivo de la SAS. 5- Colofón

\* Ponencia presentada por la autora en el tema 3 (Sociedades por acciones simplificadas) del XIV Congreso Argentino de Derecho Societario y X Congreso Iberoamericano de Derecho Societario y de la Empresa, desarrollado en la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, los días 4 al 6 de septiembre de 2019.

## 1- Características de la sociedad por acciones simplificada

En apoyo al capital emprendedor, la ley 27.349 crea un nuevo tipo societario al que denomina "sociedad por acciones simplificada" e identifica como SAS, al mismo tiempo que dispone su regulación "con el alcance y las características previstas" en dicha normativa y, supletoriamente, por la Ley General de Sociedades -LGS- en cuanto sus disposiciones "se concilien" con aquella; expresiones que de movida dieron lugar a un frondoso debate doctrinario.

Se trata de una persona jurídica privada (art. 148 inc. a), Código Civil y Comercial de la Nación, CCyC) con perfil singular, donde convergen, por un lado, rasgos que nos resultan conocidos, pues son similares a los de algunas de las sociedades reguladas en la LGS, y otros novedosos extraídos del derecho comparado.

Pudiendo ser constituida por instrumento público o privado con firmas certificadas notarialmente o de manera judicial o bancaria<sup>1</sup> o por autoridad competente del registro público respectivo, e incluso por medios digitales con firma digital<sup>2</sup>, esta sociedad que –a pesar de haber nacido fuera de la Ley General de Sociedades<sup>3</sup>– no está instalada en una burbuja jurídica aislada del derecho privado del país, puede actuar con un objeto amplio y plural constituido por actividades que guarden o no

- 
- 1 Equivocadamente, el legislador otorgó autenticidad al simple cotejo de firmas que podría efectuar un funcionario bancario con las registradas en esa entidad, que no es una "certificación" y, por lo tanto, carece de la plena fe de la que gozan los instrumentos públicos cuando son extendidos por los escribanos o funcionarios públicos con los requisitos que establecen las leyes -arts. 289 inc. b) y 293 CCyC-. En cuanto a la bondad de la certificación notarial de firmas, nuestro cuerpo unificado del derecho privado dispone que el instrumento privado cuya firma esté certificada por escribano (excluyendo aquí el codificador a otros funcionarios públicos), no puede ser impugnado por quienes lo hayan reconocido, excepto por vicios en el acto del reconocimiento (art. 314, 2º párrafo).
  - 2 Según los arts. 7º y 8º de la ley 25.506, los documentos con firma digital disponen de la presunción de autoría y de integridad, "salvo prueba en contrario". Ergo, no gozan de la plena fe atribuida a los instrumentos públicos "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" (art. 296 inc. a) CCyC).
  - 3 La Comisión de Reformas integrada por los Dres. Rafael Mariano Manóvil, Guillermo Enrique Ragazzi, Alfredo Lauro Rovira, Julio César Rivera, Gabriela Silvina Calcaterra y Arturo Liendo Arce, Secretaría Dra. Liuba Lencova Besheva, se ocupó de proyectar su legislación en el lugar adecuado (sección VIII del capítulo II) del Proyecto de Reformas a la Ley General de Sociedades.



conexidad o relación entre ellas y está habilitada a captar inversores a través del *crowdfunding*. Además, tiene el camino allanado no solo para lograr su inscripción<sup>4</sup> en el Registro Público respectivo en veinticuatro horas contadas desde el día hábil siguiente a su presentación por medios digitales con firma digital si adopta el modelo tipo de instrumento constitutivo aprobado por dicho organismo (art. 38), sino también para obtener la CUIT y abrir una cuenta bancaria (art. 60). No obstante, es necesaria su publicidad en el diario de publicaciones legales respectivo<sup>5</sup> (art. 37), en franca contradicción con la evidente finalidad legislativa de reducir costos, sumado a la baja utilidad de estos avisos.

Este tipo social del emprendimiento puede estar integrado por una o más personas, humanas o jurídicas, a quienes se las llama socios en vez de accionistas, a pesar de que suscriben o adquieren acciones, quienes limitan su responsabilidad a la integración de las mismas (art. 34), sin perjuicio de la garantía solidaria e ilimitada que al respecto asumen frente a los terceros (art. 43).

Coherente con lo dispuesto en el art. 1 *in fine* de la LGS para la sociedad anónima unipersonal –SAU–, la sociedad por acciones simplificada, cuando es unipersonal, está impedida de constituir y/o participar en otra SAS unipersonal (art. 34)<sup>6</sup>. Pero a diferencia de la primera, se le admite mutar de la singularidad a la pluralidad de socios o al revés, sin obligación de transformarse o reformar sus estatutos; puede prescindir de la sindicatura (art. 53 último párrafo) en tanto la organización de la misma o de un consejo de vigilancia en el instrumento constitutivo es siempre optativo; no se le exige a sus socios la integración del cien por ciento del aporte en dinero al momento de la suscripción (art. 41); no está sujeta a la fiscalización estatal (arts. 299, 300 y concordantes, LGS), aún cuando haga oferta pública de sus acciones o debentures (art. 299 inc. 1º, LGS) o supere el capital social que actualiza periódicamente el Poder Ejecutivo

---

4 Conforme los arts. 7 de la LGS y 33 de la ley bajo análisis, la SAS debe inscribirse en el Registro Público a los fines de su regularidad, por lo que la falta de dicha registración la somete a las disposiciones de la sección IV, capítulo I, de la ley 19.550.

5 Esta disposición legal establece la publicidad "en el diario de publicaciones legales correspondiente a su lugar de constitución", cuando debió decir que es competente el de su domicilio social.

6 *A contrario sensu*, una SAS unipersonal podrá constituir y/o participar en otra SAS pluripersonal, o viceversa. Confr. Carlino, Bernardo, "Las fronteras de la Sociedad por Acciones Simplificada", SJA 04/07/2018, 04/07/2018, 1 - Cita Online: AP/DOC/403/2018.

según lo prescripto en el art. 299 inc. 2º de la LGS y, lo más importante, no es un subtipo de las sociedades anónimas.

Su instrumento constitutivo debe contener, "sin perjuicio de las cláusulas que los socios resuelvan incluir", los mínimos requisitos prescriptos en el art. 36 de la ley 27.349. Y la función del Registro Público frente a las SAS queda circunscripta a la comprobación del cumplimiento de los requisitos formales y normas reglamentarias de aplicación (art. 38), así como también al mero control del tracto registral cuando se trate de un aumento de capital social menor al cincuenta por ciento del inscripto, si en el instrumento constitutivo se hubiere previsto que dicho supuesto no requiere publicidad ni inscripción de la resolución social pertinente (art. 44, tercer párrafo).

Se permite la determinación para la SAS de un capital social mínimo de apenas dos veces el salario mínimo vital y móvil (art. 40), expresado en moneda nacional al igual que el aporte de cada socio (art. 36, inc. 6), representado en acciones nominativas no endosables, ordinarias o preferidas, o escriturales (art. 46), con generosa autonomía de la voluntad para pactar los derechos políticos y económicos de los socios (art. 47)<sup>7</sup>, siendo factible establecer el voto plural para determinadas clases de acciones o ciertas resoluciones sociales y singular para otras, aunque tal estipulación no concuerde con lo prescripto en los arts. 216, 217 y 244 cuarto párrafo de la LGS. Los aportes pueden realizarse en bienes dinerarios o no dinerarios (art. 42), lo cual ha llevado a la doctrina<sup>8</sup> a entender factible el aporte de bienes –con valor económico– intangibles que no sean susceptibles de ejecución forzada o que no se entreguen en propiedad, o bien se trate de aportes de industria que por supuesto no encubran una relación laboral (pues si así fuere, deberán aplicarse las

---

7 En atención a la inexistencia de una norma similar al art. 216 LGS, la ley 27.349 es flexible en cuanto a la posibilidad de emitir acciones ordinarias sin derecho a voto o que cuenten con más de cinco votos cada una. De la misma manera, en la SAS podrían conjugarse preferencias patrimoniales y privilegios en el voto dentro de una misma clase de acciones. Conf. Villanueva, Julia, *La sociedad por acciones simplificada y la autonomía de la voluntad versus la imperatividad en el derecho societario*, La Ley 11/12/2018, 11/12/2018, 1 - La Ley 2018-F, 890. Cita Online: AR/DOC/2430/2018.

8 Villanueva, Julia, *El capital y las prestaciones accesorias en la Sociedad por Acciones Simplificada*, La Ley 26/03/2019, 26/03/2019, 1 Cita Online: AR/DOC/687/2019. Martorell, Ernesto Eduardo, *La Sociedad Anónima Simplificada (SAS). Visión crítica (muy) de un tipo "disruptivo"*, El Derecho, [276] - (23/02/2018, N° 14.354).

leyes pertinentes, como expresamente lo establece el art. 62); todo ello con un temperamento de amplia libertad que, acorde al desarrollo de estos tiempos, supera los conceptos restrictivos establecidos en los arts. 39, 45, 135, 187 y concordantes de la Ley General de Sociedades y evita la imposición de dos categorías obligatorias de socios como en la sociedad de capital e industria (arts. 141 a 145, LGS)<sup>9</sup>.

El fomento del legislador a la utilización de este tipo social se percibe además en la posibilidad de emitirse acciones con o sin prima de emisión en oportunidad de aumentarse el capital social, pudiendo fijarse primas diferentes para acciones de distinta clase en un mismo aumento (art. 44); y en la viabilidad para mantener los aportes irrevocables a cuenta de futura emisión por el plazo de 24 meses desde la fecha de su aceptación por el órgano de administración (art. 45).

Es novedosa la admisión legal para pactar prestaciones accesorias en el instrumento constitutivo o en reformas posteriores, consistentes en servicios prestados o a prestarse en el futuro, no solo por sus socios sino también por parte de administradores o proveedores externos, precisadas y valuadas conforme lo previsto en el art. 42. Las mismas podrán ser modificadas según lo convenido o, en su defecto, con la conformidad de los obligados y de todos los socios; destacándose que en la transmisión de las acciones de un socio que haya comprometido una prestación accesoriosa de servicios pendiente de ejecución total o parcial, se requerirá la conformidad unánime de los socios y en su caso, la previsión de un mecanismo alternativo de "integración"<sup>10</sup>.

De modo coherente con las aventajadas libertades contractuales que pivotan esta normativa, los socios estructurarán a su arbitrio los órganos internos de la SAS, los cuales funcionarán de conformidad con la ley en estudio y el instrumento constitutivo, aplicándose sólo supletoriamente las disposiciones legales para la SRL y las generales de la 19.550. Dentro de este amplio encuadre, surge de los arts. 36 inc. 7, 50 y 51 que el órgano de administración, que podrá llamarse gerencia, directorio o simplemente así estará organizado de modo similar a las SRL, aunque

---

9 Villanueva, Julia, *El capital y las prestaciones accesorias (...)* cit.

10 Distinta regulación recibe esta figura en el art. 50 LGS, que la Comisión de Reformas mencionada en la nota 3 le proyecta amplitud.

aquí la ley se ocupó de limitar su integración a las personas humanas –no jurídicas<sup>11</sup>– y exigir que al menos uno tenga domicilio real en esta República, debiendo nombrarse un suplente si se prescinde del órgano de fiscalización. La citación a sus reuniones y la información sobre el temario a tratar podrán realizarse por medios electrónicos, asegurándose su recepción. Semejante al art. 60 de la LGS, las designaciones y cesaciones de los administradores deberán inscribirse en el Registro Público.

La representación de la sociedad estará a cargo de una o más personas humanas, socios o no, debiendo según la IGJ –art. 29 del Anexo A, Res. 6/17– integrar el órgano de administración, con facultades para realizar todos los actos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directa o indirectamente con el mismo (art. 51 *in fine*), abriéndose así el abanico de actos ejecutados por el representante que obligan a la SAS, en atención a su amplitud y pluralidad (art. 36, inc. 4).

Por su parte, el gobierno de la SAS se organiza mediante las reuniones de sus socios a las que serán citados por comunicación dirigida al domicilio expresado en el instrumento constitutivo o el posterior notificado, en su caso (art. 53); entendiéndose admisible estipular en aquél que dichas comunicaciones se efectúen al domicilio electrónico de los socios.

La hegemonía de la autonomía de la voluntad vuelve a afirmarse en la posibilidad de la autoconvocatoria de los órganos de administración y de gobierno (art. 49)<sup>12</sup> y su celebración dentro o fuera de la sede social, mediante mecanismos que permitan la comunicación simultánea entre quienes sesionen (arts. 51 y 53), así como también en el art. 54 respecto a las reformas del instrumento constitutivo. A su vez, el art. 53 otorga otros procedimientos válidos para las resoluciones sociales, transcribiendo casi íntegramente el primer párrafo del art. 159 LGS.

Obviamente, en caso de socio único, éste ejercerá todas las atribuciones de los órganos sociales, incluida la representación orgánica (arts. 49 y 53).

---

11 Confr. Nissen, *Ley de Sociedades Comerciales*, t. 4, p. 336 y sgtes., Editorial Ábaco de Rodolfo Depalma, Bs. As., 1995.

12 Este elemento tiene una regulación similar en el art. 158 inc. b) del Código Civil y Comercial. Sin embargo, difiere del art. 237 de la LGS sobre la asamblea de accionistas en que no solo exige de la publicación de la convocatoria sino de esta última en sí misma y en que la unanimidad es exigida respecto a la aprobación del orden del día pero no en relación a las decisiones sociales que se adopten.

Interesan dos novedades más en esta ley. Una se refiere al permiso para introducir en el instrumento constitutivo la prohibición de la transferencia de las acciones o de alguna de sus clases por un plazo máximo de diez años contados a partir de su emisión, renovable por períodos adicionales no mayores de diez (10) años –repárese en su redacción de modo plural– siempre que la respectiva decisión se adopte por la totalidad del capital social (art. 48)<sup>13</sup>.

Ha de entenderse que la prohibición de la transmisión de acciones estipulada en el instrumento constitutivo de la SAS se extiende a los supuestos que, sin ser propiamente una transmisión de su titularidad, importan una enajenación o disposición de los derechos inherentes, como la transmisión del usufructo o la prenda accionaria.

La otra primicia se refiere a la implementación de registros digitales obligatorios para llevar los libros de actas, de registro de acciones, diario y de inventario y balances, individualizados por medios electrónicos ante el registro público (art. 58). A diferencia del art. 61 de la ley 19.550, modificado por la 27.444, que permite a las sociedades allí tipificadas prescindir del cumplimiento de las formalidades impuestas por los arts. 73, 162, 213, 238 y 290 de la misma y también de las marcadas por los arts. 320 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación para llevar los libros societarios y contables por registros digitales al estilo de las SAS, en estas últimas no es posible la opción inversa, es decir prescindir del cumplimiento de los registros digitales impuestos en el art. 58 de la ley 27.349 para llevar los libros obligatorios en soportes físicos (papel).

## **2- Utilidad de la SAS para el emprendedor y el empresario**

La normativa en análisis se propone satisfacer al emprendedor en la búsqueda de un tipo social que arroje su proyecto de manera simple,

---

13 Sobre el particular, solo encontramos las siguientes previsiones en la ley 19.550: el art. 153 dispone que el contrato de la SRL “puede limitar la transmisibilidad de las cuotas, pero no prohibirla”; en igual sentido, el art. 214 lo prescribe para las acciones nominativas o escriturales de la SA, aplicable además a las acciones de la SCA (art. 316). Para las sociedades de personas, el art. 131 requiere el consentimiento de todos los socios respecto a la transferencia de la parte a otro socio, salvo pacto en contrario. Y el art. 323, la conformidad de la asamblea según art. 244 de la misma ley para la cesión de la participación del comanditado en la SCA.

ágil y económica. A partir de ello, cabe analizar si tales propósitos son los mismos para el empresario que, en una escala superior, gerencia estratégicamente sus negocios de manera organizada, con el análisis crítico que le regala su experiencia y que le permite distinguir lo importante de lo urgente y lo bueno de lo barato, tanto en términos productivos como de planificación, riesgo y otras variables, las cuales a su vez son relativas, según el rubro de la actividad a la que la misma se dedica, geografía y población en la cual se inserta e, incluso, el elenco de personas que la componen y dirigen<sup>14</sup>.

Lo cierto es que a mayor ductilidad de la figura societaria, mejor será la adaptación de la misma a las necesidades jurídicas que el sujeto económico pretende atender; por lo que la SAS en este aspecto resulta bienvenida. En efecto, está visto que las características de esta facilitan a la empresa familiar<sup>15</sup> la superación de sus tres grandes retos (que son la transición generacional, las relaciones familia-empresa y la profesionalización de la gestión<sup>16</sup>) mediante un protocolo familiar, de la mano del fenomenal art. 1010 más otros avances introducidos en el Código Civil y Comercial en materias cruciales –la opción por el régimen patrimonial matrimonial de separación de bienes, los contratos asociativos con libertad de contenidos, la regulación del contrato de arbitraje, la menor porción de la legítima hereditaria, la posibilidad de mejorar a ascendientes o descendientes con discapacidad, la dispensa de colación por donación o testamento, la mejor regulación de la indivisión forzosa, el fideicomiso con fiduciario-beneficiario, la prescripción de la acción de reducción del art. 2459 y las consecuencias del consentimiento de los legitimarios a las transmisiones referidas en el art. 2461, entre otros–, sumado al art. 27 de la LGS que permite a los cónyuges integrar entre sí sociedades de cualquier tipo y las de la sección IV de su cap. I.

No obstante, ha de resaltarse que existe un importante elenco de personas emprendedoras y empresarias que no pertenecen a la vertiginosa

---

14 Confr. Loidi, Jonatan, con la colaboración de González, Julián, *ADN Pyme. Claves para darle vida y mejorar tu pyme*, Set Editorial, City Bell, 2018.

15 Favier Dubois (h.), Eduardo M. y Spagnolo, Lucía, *Sociedad por acciones simplificada y empresa familiar. Dos astros alineados*, Ad-Hoc, Bs. As., 2018.

16 Favier Dubois (h.), Eduardo M., "El protocolo de la empresa familiar. Aspectos generales, finalidades y valor legal", en la obra *El Protocolo de la Empresa Familiar. Elaboración, cláusulas y ejecución*. Favier Dubois (h.), Eduardo M. -Director-, Ad-Hoc, Bs. As., 2011, p. 29 a 57.

era digital o cibernética, sino que son propensos a preferir lo existente de modo físico y palpable. Por ello, considero que la autonomía de la voluntad que predomina en la ley de las SAS queda contrariada, para muchos, frente a la exigencia legal, sin plan "B", de llevar los libros contables y societarios mediante registros digitales.

### 3- Límites a la autonomía de la voluntad en la sociedad por acciones simplificada

Tal como fue analizado en el punto 1 de la presente, la ley 27.349 da soltura a la libertad contractual para la conformación de una SAS a la medida de cada emprendimiento, coartándola visiblemente solo sobre ciertas materias puntuales (v. gr., arts. 39, 43, 52, 55 y 56). Está claro que dicha política normativa busca favorecer la adaptación de las empresas a los requerimientos dinámicos de extrema optimización que exige el tráfico económico actual, en miras del bienestar económico y social de la población, tanto individual como colectivo, habida cuenta la influencia de estas en el mundo de los negocios, el empleo útil y en la producción e intercambio de bienes y servicios, siendo un eslabón imprescindible en la cadena de valores plurales de la sociedad en su conjunto y de los grupos e individuos que la componen<sup>17</sup>. Ello impone evitar un desbalance entre los valores jurídicos fundamentales de toda comunidad organizada, siendo un despropósito proyectar indiscriminadamente la autonomía de la voluntad sobre el orden jurídico<sup>18</sup> a modo de un avasallamiento de este principio general sobre los demás, tan cardinales como cada cual.

Específicamente, en el derecho societario, existen normas imperativas<sup>19</sup> que, en concordancia con nuestro derecho positivo privado, son –en buena hora– insoslayables o indisponibles, cualquiera sea el tipo social

---

17 Alegría, Héctor, "La empresa como valor y el sistema jurídico", La Ley 2006-D, 1172.

18 Confr. Gagliardo, Mariano, "Autonomía contractual vs. Estatutos", Nota a fallo - ED, 184-189.

19 El carácter de orden público de una ley responde a un concepto etéreo, vinculado esencialmente a las ideas que predominan en la sociedad en determinado momento y que el legislador suele declararlas así para reafirmar el grado de imperatividad de los preceptos, existiendo una relación de género a especie entre las normas imperativas y las de orden público, respectivamente. Confr. Tobías, José W., *Código Civil y Comercial comentado. Tratado Exegético*, 2º ed. act. y aumentada, T. I, p. 107 y sgtes., Tobías, José W. (Director del tomo), Alterini, Jorge H. (Director general), Alterini, Ignacio E. (Coordinador), La Ley, Bs. As., 2016.

de que se trate, en protección de los terceros, los socios, el interés común y cada uno de nosotros. Repasemos algunas a continuación: arts. 13 (estipulaciones nulas), 55 y 67 (contralor y derecho de información de los socios), 68 (aprobación y distribución de los dividendos), 69 (irrenunciabilidad del derecho social a la aprobación e impugnación de los estados contables y a la adopción de resoluciones a su respecto). Tratándose la SAS de una sociedad, le caben tales exigencias legales<sup>20</sup>, las cuales no corresponde rehusar excusándose en la remisión supletoria y condicionada establecida en el art. 33 de la ley específica, pues las normas imperativas del capítulo I de la ley 19.550 se *concilian* con la ley 27.349 en cuanto no exista otra en esta última sobre la misma materia<sup>21</sup>.

A su vez, ni la SAS ni sus socios están exentos del respeto a las reglas generales sobre la buena fe y el ejercicio regular de los derechos que se hallan impartidas por el Código Civil y Comercial del país (arts. 9 a 11) ni de la prohibición de fraude a la ley y observancia al orden público (art. 12), principios imprescindibles en todo ordenamiento de derecho que se desperdigan en copiosos preceptos del citado cuerpo unificado (arts. 958, 961, 991, 1011, 1061, entre otros)<sup>22</sup>.

En suma, la SAS es una persona jurídica privada (art. 148 inc. a) CCyC); ergo, es un sujeto obligado a cumplir las normas imperativas establecidas en el Código Civil y Comercial, que por ser tales, no pueden ser desatendidas<sup>23</sup>. Concordantemente, el art. 150 CCyC dispone que las personas jurídicas privadas que se constituyen en esta República se rigen, en primer lugar, "por las normas imperativas de la ley especial –siendo para la SAS la ley 27.349– o, en su defecto, de este Código", complementado por la ley 19.550 según los arts. 384 de esta última y 5º de la ley 26.994.

---

20 Conf. Villanueva, Julia, *La sociedad por acciones simplificada (...)* cit. En el mismo sentido, Messina, Gabriel E.; Sánchez Herrero, Pedro, *Autonomía y eficiencia de la Sociedad por Acciones Simplificada*, publicado en: La Ley 13/06/2018, 13/06/2018, 1 - La Ley 2018-C, 938 Cita Online: AR/DOC/1158/2018.

21 Conf. Messina, Gabriel E.; Sánchez Herrero, Pedro, ob. cit.

22 Coste, Diego; Botteri (h.), José D., "Los límites de la autonomía de la voluntad en la Sociedad por Acciones Simplificada", publicado en: La Ley 07/03/2019, 07/03/2019, 1 - La Ley 2019-A, 969 Cita Online: AR/DOC/401/2019.

23 Martorell, Ernesto E., "El Orden Público en el Derecho Societario argentino. Vigencia y embates de la posmodernidad", publicado en: La Ley 05/11/2018, 05/11/2018, 1 Cita Online: AR/DOC/2323/2018.



## 4- Normas supletorias ante el silencio en el instrumento constitutivo de la SAS

Existen institutos del derecho societario que al no encontrarse previstos expresamente en la normativa para las SAS, tornan dudosa su utilización en estas, o al menos la complican en algunos aspectos cuando no se encuentran pautados en el instrumento constitutivo. En otras palabras, ocupándonos estrictamente de este escenario –vacío de la ley específica sobre el tratamiento a otorgarle a la temática de que se trate y silencio en el instrumento constitutivo, en el marco de la autonomía de la voluntad–, la ley 27.349 nos envía a la aplicación supletoria de las disposiciones de la ley 19.550 en escasos artículos; a saber: el art. 33 de modo general y en cuanto las mismas se concilien con esta; el art. 49 sobre la estructuración orgánica de las SAS y funcionamiento de sus órganos; y el art. 53 último párrafo relativo al órgano de fiscalización, si se estableciese y "en lo pertinente"<sup>24</sup>; entendiendo que las demás remisiones a la Ley General de Sociedades que expresamente efectúa la ley 27.349 no se aplican de modo supletorio sino que son imperativas y, en consecuencia, no dan lugar a la autonomía de la voluntad (arts. 39, 52, 55 y 56).

Se trata de dilucidar sobre la incorporación o no de herederos ante el fallecimiento de un socio (ver arts. 90 y 155, LGS), la exclusión de socios por justa causa (ver art. 91 LGS) o la ejecución forzada de acciones con limitaciones o prohibición de su transmisión (ver art. 153 LGS), entre otras situaciones a las que les cabe un distinto trato jurídico según sea una sociedad de interés, una SRL o una SA, careciendo de una norma en la ley 27.349 que resuelva claramente esta especie de problemáticas cuando no existe estipulación respectiva en el instrumento constitutivo.

Y en tanto la SAS es una figura híbrida que presenta características de la SA, la SRL, la de capital e industria –al menos para los especialistas que consideran viable el aporte de industria– y otras propias, es dificultoso resolverlas de un modo general, haciendo caso omiso del perfil que presenta la sociedad por acciones simplificada en el asunto concreto o sin

---

24 Es admisible estipular una requisitoria diferente a la establecida en el art. 285 LGS sobre la idoneidad del síndico, atribuyéndole incluso otras atribuciones y deberes a los previstos en el art. 294 LGS. Conf. Carlino, Bernardo, ob. cit.

tener en cuenta si se adoptó el modelo tipo de instrumento constitutivo aprobado por el registro público respectivo, si es una sociedad cerrada o de familia, si se estipularon prestaciones accesorias *intuitu personae* o su cumplimiento se tornó imposible, o si la cuestión suscitada se refiere al administrador cuya designación fue condición expresa para la constitución social (arts. 129 y 157, LGS).

Pareciera a esta altura que el empleo de la división doctrinaria tradicional entre las sociedades de personas y las de capital no fuere suficiente y, peor aún, se tornara inconveniente ante la evidente evolución del derecho civil y comercial en general y del societario en particular, que acompañan el compás de las necesidades del hombre y de su empresa. Por ello, coincido con la Dra. María Acquarone<sup>25</sup> en que la mentada clasificación es útil si la relacionamos no tanto con el tipo social adoptado sino con las características contractuales particulares con las que se haya pautado la formalización de la sociedad, considerando que este modo de análisis permitirá esclarecer el uso de las normas supletorias de una manera acorde a la situación precisa.

## 5- Colofón

El emprendedor y el empresario saben que cuando algo es bueno y simple, es doblemente bueno. Incumbe a los operadores jurídicos no entorpecer sus proyectos e inversiones con interpretaciones forzadas o descontextualizadas de nuestro derecho, sobre todo cuando dichos planes y negocios son *su vida*.

---

25 Acquarone, María, "Pactos de incorporación y exclusión de herederos" en la obra *Las sociedades comerciales y la transmisión hereditaria*, Favier Dubois, Eduardo M. (h) (Director), p. 119-129, Ad-Hoc, Bs. As., 1993.

**Universidad  
Notarial  
Argentina**







Acceda al abstract  
en video

# **El consumidor inmobiliario**

Fundamentos para la aplicación del  
régimen protectorio del consumi-  
dor en la actividad inmobiliaria

**Esteban D. Otero**

Sumario: I- Introducción. Metodología propuesta. II- La relación de consumo y el contrato de consumo. Breve secuencia histórica. III- Objeto. IV- Los sujetos. 1. El proveedor. 2. El consumidor. V- La conexidad contractual y su relación con el régimen legal del consumidor. VI- La contratación inmobiliaria y su relación con el régimen protectorio de consumo. VII- Algunos supuestos de derecho del consumo inmobiliario en particular. 1. Conexidad contractual en la adquisición de bienes condicionada a la obtención del crédito para su pago (art. 36, LDC). 2. La prescripción y su aplicación a favor del consumidor inmobiliario. 3. El fideicomiso de garantía y la responsabilidad del fiduciario frente al adquirente consumidor inmobiliario. 4. El fideicomiso al costo y la figura del fiduciante adherente. VIII- Palabras finales

## I. Introducción. Metodología propuesta

El derecho de consumo constituye, sin dudas ya, una rama autónoma que se sustenta sobre sus propios principios. Pero, aun así, su aplicación resulta transversal con relación a las restantes ramas. El derecho inmobiliario no es ajeno a este fenómeno, sin perjuicio de lo cual, su alcance ha sido un tanto más tardío, y a menudo resistido, que otros ámbitos de contratación. El presente trabajo tiene como principal objetivo reflexionar sobre los aspectos y criterios que han caracterizado esta evolución, realizando un recorrido por la legislación, la doctrina y jurisprudencia.

No abordaremos específicamente aquí el análisis sobre los innumerables efectos que esta relación genera en aspectos trascendentes como la formación del consentimiento, la publicidad, los deberes de conducta en las relaciones preliminares, etc. Más bien, como primer paso para lo anterior, pretendemos justificar y presentar cómo ha sido y es que la adecuación normativa ha habilitado esta conjunción de ambas ramas jurídicas, dando lugar a lo que actualmente se denomina *consumidor inmobiliario*.

Por eso focalizaremos el estudio en las pautas generales que habilitan la aplicación del régimen protectorio del consumo a los negocios inmobiliarios. Analizaremos los conceptos que permiten este tratamiento desde una visión histórica y a la vez actual. En ese orden de ideas, nos proponemos tratar la configuración de la relación de consumo con su significado, los elementos que la componen –objetivos y subjetivos– y su adecuación al plano inmobiliario.

Por otra parte, no podemos soslayar la especial trascendencia que la teoría sobre la conexidad contractual ha tenido en este campo, que es común tanto al derecho de consumo como al inmobiliario. La correlación de esta concepción superadora de la antigua creencia sobre el contrato como un fenómeno jurídico autónomo y autosuficiente en cuanto a los efectos que persigue, nos obliga a analizar la praxis jurídica y negocial con la integración que la conexidad ha generado en el derecho de consumo, como fuente de varias de sus reglas y como complemento para su adecuada aplicación.

Finalmente, justificaremos esta hipótesis, mediante la fundamentación que nos lleva inexorablemente a entender muchos de los actos y nego-

cios que se desarrollan considerando al consumidor inmobiliario como un sujeto legitimado para la protección que el régimen garantiza. En ese orden, presentaremos algunos ejemplos que constituyen el campo de mayor conflictividad, para encontrar en ellos los puntos de conexión entre los conceptos estudiados.

La finalidad central será, así, reflexionar sobre los aspectos que deben considerarse a la hora de abordar el tratamiento de esta clase de negocios, para el operador jurídico –notario o abogado– en su faz de asesoramiento, prevención y eventualmente, litigiosa.

## II. La relación de consumo y el contrato de consumo. Breve secuencia histórica

El régimen protectorio del consumidor se inaugura legislativamente en la Argentina a partir de la promulgación de la ley 24.240, sancionada el 22 de septiembre de 1993 y promulgada parcialmente el 13 de octubre del mismo año, ya que fue vetada en parte por el Poder Ejecutivo.

El art. 1 del texto original de esa ley disponía que:

*La presente ley tiene por objeto la defensa de los consumidores o usuarios. Se consideran consumidores o usuarios, las personas físicas o jurídicas que contratan a título oneroso para su consumo final o beneficio propio o de su grupo familiar o social:*

*a) La adquisición o locación de cosas muebles;*

*b) La prestación de servicios;*

*c) La adquisición de inmuebles nuevos destinados a vivienda, incluso los lotes de terreno adquiridos con el mismo fin, cuando la oferta sea pública y dirigida a personas indeterminadas.*

Posteriormente, en 1994, la modificación de nuestra Carta Magna incorporó en su art. 42 la jerarquía constitucional de este derecho y en el art. 43 reconoció la legitimación para interponer acciones en defensa, entre otros, de los derechos del usuario y el consumidor. El primero de estos artículos dispuso que:

“Los consumidores y usuarios de bienes y servicios tienen derecho, en la relación de consumo, a la protección de su salud, seguridad e intereses

económicos; a una información adecuada y veraz; a la libertad de elección, y a condiciones de trato equitativo y digno.

"Las autoridades proveerán a la protección de esos derechos, a la educación para el consumo, a la defensa de la competencia contra toda forma de distorsión de los mercados, al control de los monopolios naturales y legales, al de la calidad y eficiencia de los servicios públicos, y a la constitución de asociaciones de consumidores y de usuarios.

"La legislación establecerá procedimientos eficaces para la prevención y solución de conflictos, y los marcos regulatorios de los servicios públicos de competencia nacional, previendo la necesaria participación de las asociaciones de consumidores y usuarios y de las provincias interesadas, en los organismos de control".

De estas dos normas –art. 1, ley 24.240 y art. 42, Constitución Nacional (CN)– que transcribimos para una mayor comprensión del tema, se desprende que mientras el primer texto del art. 1 ubicaba el objeto de la ley en la protección del consumidor que contrata a título oneroso, la norma constitucional, de vigencia posterior, reconocía el derecho de los consumidores y usuarios en el ámbito de la "relación de consumo".

Ambas expresiones –*contrato de consumo* y *relación de consumo*–, no son similares ni marcan una sinonimia en sus significados. En gran medida, explicar esta diferencia nos servirá para comprender la extensión del ámbito de protección en el que el régimen se expande cuando se refiere a la *relación*, y a la vez justificará la fundamentación interpretativa de la jurisprudencia y doctrina más actualizada que alcanza al derecho inmobiliario.

Volviendo a las breves notas históricas necesarias para comprender este proceso, aun cuando se señale la divergencia entre la mayor extensión del término constitucional por sobre la de la expresión incorporada en la ley 24.240 que la antecedía, la *relación de consumo* como objeto normativo recién se estableció en 2008 cuando esta última norma resultó modificada por la ley 26.361.

De esta manera, la ley 24.240 quedó modificada en los extractos que nos importan para el análisis propuesto en los arts. 1 y 3. En el primero se eliminó la alusión a "contratar" que refería el texto original cuando definía al consumidor, para disponer que se consideraba como tal a "toda persona física o jurídica que adquiere o utiliza bienes o servicios en forma gratuita u onerosa como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social".



Como puede verse comparativamente, el aspecto de acción para calificar al consumidor dejó de estar en la *contratación* para ubicarse en los modos en los que este accedía a los bienes o servicios; y agrega que tal finalidad podía alcanzarse a través de una relación de onerosidad o gratuidad. Además, el artículo añade en esta modificación legislativa que: "Se considera asimismo consumidor o usuario a quien, sin ser parte de una relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella adquiere o utiliza bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social, y a quien de cualquier manera está expuesto a una relación de consumo". Para completar este concepto, el nuevo art. 3 incorporó otra modificación trascendente al señalar y definir que la *relación de consumo* es "el vínculo jurídico entre el proveedor y el consumidor o usuario".

Por lo tanto desde 2008, y en concordancia con la manda constitucional consagrada en el art. 42 CN, se pasó de un sistema que, según la ley en su versión original, protegía exclusivamente a los consumidores que hubieran celebrado un contrato de consumo (es decir, excluía cualquier otro vínculo que no tuviera como antecedente el convencional), a otro que ampliaba considerablemente el ámbito protectorio a todo sujeto que integrara directa o indirectamente una *relación de consumo*.

El cambio, aun cuando pueda acusarse una considerable demora –transcurrieron quince años para que se plasmara–, obedeció no solamente a la coordinación de la norma dispositiva con la constitucional, sino que se potenció, a poco de su entrada en vigencia, por la interpretación doctrinaria y judicial para la aplicación de esta normativa originaria. Esta tendencia interpretativa fue forzando su ampliación más allá del primitivo ámbito restrictivo aludido, forjándose así la idea de que debía extenderse a la relación de consumo, como concepto abarcativo del contractual, pero más vasto. La reforma constitucional del año 1994, en cierta medida consagraba esta idea, abandonando la noción restrictiva de contrato, para consolidar la protección constitucional a la relación de consumo.

La doctrina reconoció claramente esta ampliación. Como bien señala Muller<sup>1</sup> al referirse a este nuevo esquema normativo, "esto importa extender su ámbito de aplicación en consonancia con el art. 42 de la CN, ya que ahora

---

1 Muller, Enrique C. "Eficacia del Derecho del Consumidor", Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2012-1, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2012, p. 125.

queda condicionado a la noción amplia de la relación de consumo, entendida –de acuerdo con el nuevo art. 3– como vínculo jurídico entre consumidor y proveedor que podrá tener fuentes diversas: un contrato, un acto ilícito o un acto jurídico unilateral<sup>2</sup>. En esa misma línea de razonamiento, agrega este jurista que “no cabe duda de que el propósito que anima al legislador no es otro que clausurar de manera definitiva los debates existentes –aunque acotados en la actualidad– en orden a la incidencia de la ley sobre los sectores financieros, asegurador, de ahorro previo, del transporte, etc.”, a los que agregaremos, como más adelante se explicará, el sector inmobiliario.

Desde entonces, el régimen protectorio consumeril aplica a toda relación de consumo en la que los sujetos involucrados sean un *consumidor* o *usuario*, por un lado, y un *proveedor*, por otro. En síntesis, para avanzar sobre este ámbito de aplicación, podemos sostener que mientras en el *contrato de consumo* es necesario reconocer al acto jurídico bilateral de contenido patrimonial, en la *relación de consumo*, no es requisito ese reconocimiento, aun cuando lo incluya, claro está.

Para comprender cabalmente esta nueva dimensión, vale traer a colación lo que muy clara y concisamente explica Rosatti<sup>2</sup>, cuando expresa que la relación de consumo “no es entonces una mera situación ‘individual’ y tampoco ‘abstracta’ o ‘ideal’, sino una vinculación (‘bilateral’ o ‘multilateral’) y concreta o real”, para luego agregar que “tal relación es –además– jurídica, o sea ‘prevista’ o ‘previsible’ para el derecho. Tiene normalmente base contractual, pero engloba aspectos previos, concomitantes o posteriores a la oferta-aceptación, usualmente no contemplados en el contrato, tales como la publicidad o propaganda del producto”.

De esta manera, podemos afirmar que la *relación de consumo* está definida por la ley de acuerdo con los elementos que como tal la componen, entre los que, además de los sujetos antes mencionados, encontramos el objeto y las fuentes. Así, la norma adquiere la coherencia que exige el principio protectorio constitucional, a partir del criterio que normativamente se desprende de su texto.

---

2 Rosatti, Horacio. “La ‘relación de consumo’ y su vinculación con la eficaz protección de los derechos reconocidos por el art. 42 de la Constitución Nacional”, *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, 2012-1, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2012, p. 90.

Sin embargo, no ha sido única ni permanente la interpretación sobre las fuentes y principios que justifican la consolidación de la relación de consumo como ámbito que habilita la invocación del régimen de protección al consumidor. Para llegar a ello se han desarrollado diferentes criterios. Por eso, así como la regulación ha ido evolucionando, los criterios para determinar la extensión y significado de la relación de consumo también acompañaron este desarrollo. Por eso podemos afirmar, como bien indica Lorenzetti<sup>3</sup>, que han sido determinantes para ello varios principios como el *favor debitoris*, el *favor debilitis* y la protección de grupos de contratantes en función de la tipicidad contractual. Por su carácter dinámico y evolutivo, esta reflexión resulta capital. Es clave para comprender, como es intención de este artículo, la aplicación del derecho del consumo al derecho inmobiliario y en definitiva a la actual protección del consumidor inmobiliario. No podemos entonces cristalizar estas reflexiones, sino más bien aprehenderlas desde el dinamismo con el que debe responderse a una realidad negocial material que, por su naturaleza, está sujeta a un constante y vertiginoso cambio, al que jurídicamente debe responderse para sostener, no solo formal sino prácticamente, el valor *justicia*.

Por eso, podemos resumir estos criterios en tres claramente diferenciados: uno *objetivo*, en el que el fundamento protectorio se centra en la *relación jurídica de consumo* propiamente dicha; otro de carácter *subjetivo*, en el cual la idea matriz es la vulnerabilidad que se presume en todo consumidor; y finalmente un tercer criterio que podríamos denominar *mixto*, basado en un conjunto de principios, muchos de ellos con fuente normativa, cuya finalidad es proteger al consumidor en el marco de la relación jurídica determinada.

En lo que refiere a nuestro derecho, de acuerdo con lo brevemente explicado, podemos concluir que el sistema se sustentó inicialmente en un criterio subjetivo, en el cual el concepto de vulnerabilidad resultaba preponderante, al definir al consumidor y ubicarlo como sujeto contratante, para luego evolucionar a un plano decididamente objetivo en el que la protección se justificó sobre el concepto de relación de consumo, como

---

3 Lorenzetti, Ricardo L. "La relación de consumo", en Lorenzetti y Shutz (dirs.) *Defensa del Consumidor*, Ed. Ábaco, Buenos Aires, 2003, p. 65.

vínculo jurídico reconocible y regulado a tal efecto. Las modificaciones introducidas por la ley 26.361 confirman esta tendencia y es por ello que será esencial, para el análisis de la casuística inmobiliaria en particular, tener presente esta evolución y la consagración legislativa de este criterio, para su interpretación y aplicación a cada caso.

Finalmente, la promulgación de la ley 26.994, que derogó los antiguos códigos civil y de comercio, entre otras normas, y puso en vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC), consagró definitivamente el Estatuto del Consumidor, que regula los contratos de consumo en el título III, del libro III (arts. 1092 a 1122) en un escalafón normativo que lo equipara con la Teoría General del Contrato y sus normas generales (arts. 957 a 1091) y con la regulación de los contratos en particular (arts. 1123 a 1707). A partir de esta ubicación legislativa, podemos afirmar que el sistema de normas imperativas que integran este régimen protectorio tiene prevalencia sobre las normas generales y particulares de los contratos y las obligaciones. Por eso, la calificación de un contrato como *de consumo* permite garantizar esta prevalencia del régimen protectorio sobre cualquier otra norma y contenido contractual, y constituye un supuesto de restricción a la autonomía de la voluntad en la que se pretende dar especial virtualidad y aplicación al sistema protectorio, en favor del interés del consumidor y usuario, para asegurar así que no se configure una ruptura fáctica o jurídica en el equilibrio entre los sujetos que integran la relación. Esta conclusión se desprende a su vez de lo dispuesto en el art. 1094, CCyC, que expresamente dispone que "las normas que regulan las relaciones de consumo deben ser aplicadas e interpretadas conforme con el principio de protección del consumidor y el de acceso al consumo sustentable. En caso de duda sobre la interpretación de este Código o las leyes especiales, prevalece la más favorable al consumidor". Para completar este encuadre, el actual art. 3, ley 24.240, en sus últimos dos párrafos completa esta regla de prevalencia y de integración normativa al disponer que "las disposiciones de esta ley se integran con las normas generales y especiales aplicables a las relaciones de consumo, en particular la Ley 25.156 de Defensa de la Competencia y la Ley 22.802 de Lealtad Comercial o las que en el futuro las reemplacen. En caso de duda sobre la interpretación de los principios que establece esta ley prevalecerá la más favorable al consumidor", para luego concluir que "las relaciones de consumo se rigen por el régimen establecido en

esta ley y sus reglamentaciones sin perjuicio de que el proveedor, por la actividad que desarrolle, esté alcanzado asimismo por otra normativa específica". A su vez, el CCyC ha incorporado especialmente un encuadre general normativo y armónico que se aplica a los denominados contratos celebrados por adhesión, que complementariamente, asiste al estatuto consumeril y viceversa, aun cuando debamos aclarar que ambas calificaciones –contratos de adhesión y contratos de consumo– no son lo mismo, pudiendo un mismo contrato reunir ambas calificaciones, o una u otra, exclusivamente.

Volviendo a la regulación particular del ámbito legal del consumo, la ley 24.240, que acompaña al Código, ha sido modificada en varios artículos, aunque no derogada, por la ley 26.994. Se consigue así una estructura normativa en la que el CCyC importa el conjunto de reglas y principios dispositivos generales en la materia, que la ley 24.240 acompaña con aspectos regulatorios más específicos y puntuales. Como señala Stiglitz, "El Derecho del Consumidor en el Código Civil y Comercial importa entonces –a nuestro juicio– una evolución signada por la jerarquía, eficacia y estabilidad del sistema de protección jurídica"<sup>4</sup>. Aun así, en honor a la brevedad, señalaremos cuando corresponda solamente aquellos aspectos regulatorios que coinciden o se diferencian en ambas normas, acotados al tratamiento del tema aquí propuesto.

De este modo, podemos afirmar que en la actualidad, el consumidor inmobiliario encuentra un marco protectorio apto para su vinculación con los negocios inmobiliarios. A continuación desarrollaremos esta idea al describir cada uno de los elementos que componen la relación de consumo.

### III. Objeto

Uno de los cambios paradigmáticos que confirman la ampliación del régimen protectorio del consumidor está evidenciado en los bienes y servicios que pueden ser objeto de la relación de consumo.

Inicialmente, el art. 1 de la ley 24.240 determinaba que la adquisición o

---

4 Stiglitz, Gabriel A. "La defensa del consumidor en el Código Civil y Comercial de la Nación", Sup. Especial Nuevo Código Civil y Comercial 2014 (noviembre), 17/11/2014, 137, Cita Online: AR/DOC/3858/2014.

locación de cosas muebles podían ser objeto de contrato de consumo. Cuando se tratara de contratos realizados entre consumidores cuyo objeto sean cosas usadas, no aplicaba la ley (art. 2, última parte), por lo que quedaban excluidos. Nos referimos en términos generales a *muebles*, no solamente porque así surgía textualmente del artículo, sino porque la misma norma limitaba la posibilidad de calificar a las transacciones sobre inmuebles como contrato de consumo, en cuyo caso solamente podía ser considerado como tal, aquel contrato en el cual el objeto fuera la adquisición de inmuebles nuevos destinados a vivienda, incluso los lotes de terreno adquiridos con el mismo fin, cuando la oferta fuera pública y dirigida a personas indeterminadas. A todo esto, se sumaban además los servicios (art. 1, inc. b, ley 24.240). Solamente podíamos encontrar entonces un incipiente atisbo ampliatorio de esta regulación, que pretende delimitar más precisamente la referencia al objeto inmobiliario (Cf. art. 1, LDC; art. 1 del decreto reg. 1789/94). Como bien señala Rullansky, "extendió la aplicación de los contratos de consumo a los siguientes supuestos: 'en caso de venta de viviendas prefabricadas, de los elementos para construirlas o de inmuebles nuevos destinados a vivienda, se facilitará al comprador una documentación completa suscripta por el vendedor en la que se defina en planta a escala la distribución de los distintos ambientes de la vivienda y de todas las instalaciones, y sus detalles, y las características de los materiales empleados' (inc. b); a su vez dispuso que 'se entiende por inmueble nuevo, el inmueble a construirse, en construcción, o que nunca haya sido ocupado' (inc. c)".

El otro criterio esencial para determinar si el contrato era de consumo, era su *onerosidad*. Por lo tanto, ningún contrato a título gratuito podía ser considerado como de consumo.

Con la modificación de la ley 26.361 se produjo un importante cambio de paradigma en cuanto al objeto y la ampliación regulatoria de la ley. Este nuevo escenario confirmaba y acompañaba el espíritu general de la norma, que incorporaba, tal como lo explicamos, el concepto de relación de consumo ya consagrado por la CN. A partir de entonces, se erradicó cualquier distinción de cosas muebles e inmuebles, para referir, el art. 1, directamente al concepto de *bienes o servicios*. Se eliminó, por lo tanto, toda distinción a la adquisición de inmuebles en particular como directriz limitativa del objeto, y se aclaró, aun cuando no fuera específicamente necesario, que quedaban incluidos en el objeto la adquisición de dere-

chos en tiempos compartidos, clubes de campo, cementerios privados y figuras afines.

A todo ello, se agregó *la gratuidad* como posible calificación del vínculo de consumo. La incorporación jugó un rol tanto ampliatorio como aclaratorio con relación al régimen anterior. Su incorporación se justificaba con la ampliación protectoria a la *relación de consumo*, además de la calificación contractual que pudiera caberle al vínculo. En tal sentido, situaciones como por ejemplo las denominadas muestras gratis de ciertos proveedores para llegar masivamente al público en general como estrategia de promoción de sus productos, quedaron alcanzados por esta ampliación.

Finalmente, con la sanción de la ley 26.994, se consolidó este esquema protectorio. Puntualmente la única modificación trascendente se materializó en la eliminación del art. 1 de la ley 24.240, de la mención de los derechos en tiempos compartidos, clubes de campo, etc. Ello, y con razón, en tanto y en cuanto el término *bienes* resulta claramente abarcativo, no solamente de las cosas –muebles e inmuebles– sino de los derechos en general, sean estos personales o reales.

En síntesis, actualmente cualquier bien y cualquier servicio puede ser objeto de una relación de consumo, con los únicos requisitos de que esta se integre subjetivamente por las figuras del proveedor y del consumidor. Por lo tanto, el ámbito inmobiliario no es ajeno. La actividad inmobiliaria se encuentra objetivamente incluida en este régimen protectorio, sin ningún tipo de restricción por su naturaleza, cuando corresponda su aplicación en razón de los sujetos que intervienen.

## IV. Los sujetos

Los sujetos de la relación de consumo, según surge de la ley 24.240 y el CCyC son: el *proveedor* y el *consumidor*. Aun cuando podría parecer simple su caracterización, es importante determinar los aspectos y requisitos que cada uno de ellos debe reunir para ser considerado como tal. Para eso no debemos olvidar lo señalado en el título anterior, esto es, que ambos serán así considerados cuando están incursos en lo que potencialmente puede definirse como una relación de consumo, en general, o eventualmente en un contrato de consumo en particular. De este

modo, se consolida a los *sujetos* como elementos determinantes de toda relación de consumo, y a su vez ninguno de ellos revestirá ese carácter si no puede ser calificado con los requisitos que normativamente se establecen en el marco de esa relación. Por eso, para que exista una relación de consumo, no bastará con que un sujeto pueda ser calificado como consumidor, es necesario que del otro lado haya un proveedor y viceversa. Será necesario también determinar si el vínculo que hay entre ellos se conforma a partir de los bienes y servicios que el proveedor ofrece y que el consumidor pretende alcanzar.

## 1- El proveedor

Como venimos señalando, la figura del proveedor ha sido también objeto de modificación en su caracterización, aunque esa mutación se relacionó exclusivamente con los bienes que pueden ser considerados como objeto del vínculo jurídico.

En este orden de ideas, de una lectura armónica y coherente del art. 2 de la ley 24.240 y del art. 1093, CCyC, surge que puede ser proveedor *cualquier persona humana o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente con el objeto determinado en ambas disposiciones legales*. En tal sentido, no hay exclusión alguna para ser considerado proveedor, salvo la dispuesta en el segundo párrafo del art. 2 de la ley 24.240 que mantiene al margen de la categoría de proveedor a los profesionales liberales que requieran para su ejercicio título y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ello. No obstante, esta exclusión es parcial ya que la misma norma se encarga de aclarar que la publicidad que estos profesionales realicen quedará alcanzada por las normas consumeriles que correspondan.

A partir de estas ideas preliminares, podemos afirmar que el modo *profesional* en el que el sujeto desarrolla su actividad será determinante, junto con el objeto de su prestación, para considerarlo proveedor. Esta profesionalidad debe ser entendida en contraposición al carácter profano del consumidor. Esta característica consolida la idea de *vulnerabilidad* en este último, de la cual el primero carece, por la profesionalidad de su actividad.



Aun así, ambos artículos citados aclaran expresamente que el carácter de proveedor no se excluye aun cuando este actúe *ocasionalmente*. Es decir, cuando su despliegue profesional con la finalidad buscada se cumpla en el marco de un supuesto ocasional, sin regularidad ni frecuencia. Como señala Schiavo, "la Ley de Defensa del Consumidor no pide habitualidad en el proveedor sino conocimiento del negocio, es decir, un grado de 'saber' u 'oficio' que pone a esa parte en situación de superioridad a la otra, a la hora de celebrar o ejecutar el contrato"<sup>5</sup>. Si bien esta posibilidad –la *ocasionalidad*– no es la que usualmente se verifica en la práctica diaria, podemos encontrar un claro ejemplo justamente en la actividad inmobiliaria.

Así, si el desarrollo de un emprendimiento inmobiliario en particular, se estructurase bajo la figura de una sociedad –anónima o de responsabilidad limitada– cuyo objeto social fuera exclusivamente la construcción de un edificio, su afectación a propiedad horizontal y venta de las unidades funcionales resultantes, la actividad señalada será para la sociedad creada –persona jurídica responsable– la de un proveedor. No podrá argumentarse eficazmente la exclusión de su calificación como proveedor por el hecho de que esa sociedad ha sido justamente creada ocasionalmente para ese emprendimiento y no otro –anterior, posterior o coetáneo–. La sociedad y su actividad serán ocasionales, pero también profesionales. Por lo tanto, la sociedad será calificada como proveedora, a la luz de los arts. 2, ley 24.240 y 1093, CCyC.

Por lo tanto, entendemos y coincidimos con Arias Cau, en que "la noción de proveedor es lo suficientemente amplia para contener a los principales eslabones de la denominada cadena de producción, distribución y comercialización de bienes o servicios; y especialmente aquellos proveedores que se dedican de modo profesional a la actividad inmobiliaria, en sentido lato"<sup>6</sup>.

---

5 Schiavo, Tomás P. "Defensa del Consumidor Inmobiliario y el Fideicomiso. A propósito del Daño Punitivo", 8 de agosto de 2011, [www.saij.jus.gov.ar](http://www.saij.jus.gov.ar), Id SAIJ: DACF110045.

6 Arias Cau, José M. C. "La tutela del consumidor inmobiliario y la responsabilidad por daño moral", junio 2019, Revista Código Civil y Comercial, Bs. As., año V, N° 5, p. 3, Id SAIJ: DACF190195.

## 2- El consumidor

Ya hemos adelantado que el consumidor es el sujeto destinatario de la finalidad protectoria del marco normativo. También hemos aludido a que su conceptualización ha sido determinante, en alguno de los criterios que justifican ese marco, para definir el concepto de lo que se denomina *relación de consumo*, y más aún el contrato de consumo. Y es que no puede concebirse su definición, sin la vinculación directa que este sujeto ideal tiene con el vínculo jurídico que se focaliza como supuesto que habilita esa protección legal.

Por eso, para llegar a esa conceptualización actualizada, debemos recordar que en la primera regulación, emanada del texto original de la ley 24.240, el consumidor era tal, si *contrataba*. Esto lo ligaba, claro está, con los supuestos de contratación ya mencionados y que surgían de la enumeración dispuesta en el art. 1, de esa ley.

La modificación introducida por la ley 26.361 amplió considerablemente el concepto de consumidor, como legitimado activo para invocar la protección legal aludida.

Así, por un lado, el art. 2 de la ley 26.361 suprimió la exigencia contenida en el referido texto original, que excluía de la noción de consumidor a quienes consumían bienes y servicios para integrarlos a procesos productivos. Modificó además el concepto de consumidor, de modo que quienes adquieran "un bien o servicio en su carácter de comerciantes o empresarios, quedarán igualmente protegidos por la citada ley, siempre que el bien o servicio no sea incorporado de manera directa en la cadena de producción"<sup>7</sup>. En el mismo sentido, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, luego de la vigencia de la modificación del art. 2 mencionado, sentenció que "la reforma de la ley 26.361 eliminó de la redacción del art. 2º de la ley 24.240 el párrafo que rezaba 'no tendrán el carácter de consumidores o usuarios, quienes adquieran, almacenen, utilicen o consuman bienes o servicios para integrarlos en procesos de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros.' Nos encontramos frente a una importante cantidad de situaciones en

---

7 CNCom, Sala F, 23/03/2010, "Banco Itaú Argentina S.A. c. Barrera, Héctor Hugo", La Ley Online; Cita: TR LALEY AR/JUR/13203/2010.

las que las empresas que actuaban como adquirentes pasarán a calificar como consumidoras, lo cual, por cierto, venía insinuándose en algunas sentencias judiciales de los últimos tiempos<sup>8</sup>. De esta manera, se consolidó la interpretación que extendía la calificación como *consumidor*, tal como lo disponen actualmente los arts. 1092, CCyC, y el art. 1, ley 24.240, a las personas jurídicas que, por las actividades detalladas en el texto legal derogado, tenían impedido serlo al constituirse en límites que vedaban otorgarles esa calidad. En definitiva, con esta ampliación se optó por consagrar el límite de lo que se considera consumidor, al supuesto del *agotamiento del circuito económico*. Por lo cual, si ocurriera que el bien adquirido se insertase *indirecta o parcialmente* en la actividad comercial o profesional, aun así quien adquiriese esos bienes, es considerado consumidor. No obstante, para la referida calificación es imperativo "determinar si la adquisición del bien o contratación del servicio es imprescindible para que la empresa cumpla con su objeto social o comercial", como señala Arías<sup>9</sup>. "En tal caso no podría ser considerada destinataria final del bien que adquiere o servicio que contrata"<sup>10</sup>, y así no podrá ser calificada como *consumidor*.

Por otro lado, desde el punto de vista del vínculo jurídico en el que el consumidor se relaciona con el proveedor, el cambio sustancial lo constituyó la ya analizada incorporación de la *relación de consumo*, como supuesto que habilita la activación del sistema protectorio. Se pasó entonces de un sistema restrictivo objetivamente al supuesto del contrato, para ampliarse a cualquier otra relación que tuviera incluso otras fuentes generadoras, como el hecho ilícito, o incluso el acto jurídico unilateral.

De allí que la doctrina ha desarrollado e identificado en la actual regulación, diferentes clases de consumidores, según sea su vínculo y la fuente que justifica la aplicación del marco protectorio. Los definiremos brevemente, porque servirán, a su vez, para transpolar cada una de estas clases, al ámbito inmobiliario.

---

8 CNCom, Sala D, 05/05/2010, "Consumidores Financieros Asociación Civil para su Defensa v. Banco Meridian S.A.," LL Online. Cita: TR LALEY 70062093.

9 Arias, María P. "Legitimación para accionar en las relaciones de consumo," RDCO 308, 04/05/2021, 99, Cita: TR LALEY AR/DOC/975/2021.

10 Arias, María P., op. cit.

a) *El consumidor directo*: podemos definir esta especie con la inicialmente consagrada en la primera redacción de la ley 24.240, que consideraba consumidor a "las personas físicas o jurídicas que contratan a título oneroso para su consumo final o beneficio propio o de su grupo familiar o social" (conf. art. 1). Por lo tanto, puede afirmarse que existe entre el consumidor y el proveedor, un vínculo jurídico *directo e inmediato*. El consumidor entonces puede identificarse como la persona que contrata con el proveedor, o que directamente adquiere el bien o es acreedor al servicio y que como tal es el *destinatario final* en esa cadena de contratación. Es decir que, de acuerdo con este criterio de clasificación, el consumidor es aquel que resulta ajeno a cualquier posibilidad de reinsertar el bien en el mercado, cualquiera sea la modalidad que se elija para ello, sea directa o indirectamente.

La justificación fundacional de esta calificación se encuentra en la vulnerabilidad presumida en este sujeto y entendida como un carácter evolucionado de la regla del *favor debilis*. Es, como afirma Rusconi<sup>11</sup>, "el sujeto típico en torno al cual se estructura todo el andamiaje de la protección legal".

Si procuráramos un ejemplo en el campo de estudio particular que nos hemos propuesto, puede ser consumidor un comprador de un inmueble o el locatario que adquiere o arrienda el bien para vivir en él, si se reúne como restante elemento tipificante subjetivo, al proveedor que enajena ese inmueble o lo da en locación.

b) *Consumidor equiparado*: esta clase de consumidor, denominado usualmente en la doctrina como *equiparado*, se incorporó en nuestra legislación a partir de la ya mencionada ley 26.361, cuya inclusión se fundamentó en principio en la expresión introducida como segundo párrafo del art. 1, ley 24.240, que disponía que "Se considera asimismo consumidor...". Posteriormente, la ley 26.994, apuntando con mayor precisión a la noción de esta clasificación, modificó parcialmente esta enunciación para disponer que "Queda equiparado al consumidor quien...". Podemos afirmar que en el supuesto del consumidor equiparado no existe un *vín-*

---

11 Rusconi, Dante. "Consumidores y Proveedores Alcanzados por la Legislación de Defensa del Consumidor", en Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2012-1, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2012, p. 338.

*culo directo* entre consumidor y proveedor. El mismo se despliega de modo *derivado*. No hay, por ejemplo, contrato alguno que una a esta clase de consumidor con el proveedor. Sin embargo, la regla de equiparación le permite al primero invocar los efectos y la protección legal que se le reconoce liminarmente al consumidor directo.

Sin embargo, aquí debemos detenernos porque la evolución legislativa nos permite aun distinguir dos subespecies de equiparación. Si bien esta nueva distinción resulta doctrinaria, es muy gráfica para distinguir dos diferentes supuestos de equiparación. Nos referimos al *consumidor conexo* y al *consumidor expuesto*.

c) *Consumidor conexo*: ya explicamos que la ley 26.361 introdujo inicialmente la figura del consumidor equiparado, que se mantuvo con la vigencia del CCyC y a partir de la nueva modificación introducida por la ley 26.994 al art. 1 de la ley 24.240. Esta conexidad, como elemento caracterizante de la equiparación de esta clase de consumidores con los directos, se justifica en la expresión que el referido artículo contiene, cuando luego de reconocer la relación de equiparación aludida, explica que es consumidor equiparado quien "sin ser parte de una relación de consumo como consecuencia o en ocasión de ella, adquiere o utiliza bienes o servicios, en forma gratuita u onerosa, como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social". Ello se justifica por la interpretación normativa de la expresión "como consecuencia" de una relación de consumo concretada precisamente por otro consumidor.

Como ejemplo de esta situación podemos incluir al grupo familiar o algún pariente en particular del consumidor directo, al que se le reconoce legitimación para reclamar al vendedor de un inmueble, por la imposibilidad de uso por defectos que este presenta, si este último puede ser calificado como proveedor y el consumidor directo es quien adquirió el bien. Sigal denomina a este ejemplo, como *consumidor material o fáctico*, y lo define como "el usuario material del producto o servicio que no se ha vinculado directamente con el proveedor o bien los terceros beneficiarios de algún derecho comprendido en el contrato de consumo celebrado por otro"<sup>12</sup>.

---

12 Sigal, Martín, en Rivera, Julio C. y Medina, Graciela (dirs.), Esper, Mariano (coord.). *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, 1ª ed., Ed. La Ley, Buenos Aires, 2014, p. 718.

También puede tratarse de un supuesto en el que el consumidor directo enajena posteriormente el inmueble a un tercero. Es un supuesto que la doctrina también ha identificado y conceptualizado. Así, Sigal, lo define como "sucesor particular del consumidor contratante en los que fueron objeto de una relación de consumo antecedente"<sup>13</sup>. Este consumidor equiparado no podrá invocar el carácter de consumidor directo frente a su enajenante inmediato, por no ser proveedor, pero podrá invocar como consumidor equiparado por vía de *conexidad*, el reclamo por los mismos defectos, a quien fuera el proveedor inicial siempre y cuando, claro está, este último pudiera ser considerado como legitimado pasivo por las deficiencias edilicias acusadas.

d) *Consumidor expuesto*: esta última especie de *equiparación* fue concebida e incorporada en nuestra legislación a partir de la ya citada ley 26.361, en el art. 1, que luego de incorporar el supuesto de consumidor conexo, agregaba que se consideraba como consumidor "a quien de cualquier manera está expuesto a una relación de consumo". La doctrina denominó usualmente a esta categoría como *bystander*<sup>14</sup>. Podríamos afirmar que "el tercero expuesto ni siquiera es el consumidor directo o indirecto; es un tercero ajeno al contrato que, sin embargo, tendrá el mismo derecho a la indemnidad que tiene el contratante"<sup>15</sup>.

El ejemplo clásico utilizado para explicar la extensión de este concepto con el propósito de incluirlo dentro de la categoría de *consumidor* es el caso del transeúnte que camina por las inmediaciones de un estadio, en situación en la que potencialmente podría ingresar a ver un espectáculo deportivo que allí se desarrolla, y que en ese momento es lesionado por un elemento contundente arrojado a la calle desde el estadio. Como puede verse, se diferencia del consumidor conexo en que aquí la equiparación no encuentra ningún puente o vinculación directa ni indirecta. Se califica al consumidor por su situación de potencialidad de quedar expuesto a una relación de consumo, pero técnicamente no la integra.

---

13 Sigal, M., op. cit., p. 718.

14 Shina, Fernando H. "Los seguros y las relaciones de consumo. La figura del tercero expuesto en el Código Civil y Comercial. La acción directa de las víctimas contra las aseguradoras", 17 de agosto de 2018, [www.saij.gob.ar](http://www.saij.gob.ar), Id SAIJ: DACF180181.

15 Shina, F., op. cit.

A partir de extensos debates acerca de la pertinencia de mantener el marco protectorio del consumidor expuesto como una solución justa en pro de la seguridad jurídica de la cual el proveedor también debe gozar, y con la sanción de la ley 26.994, se eliminó este último supuesto que había sido incorporado la ley 26.361. Aun cuando la doctrina no es uniforme sobre su exclusión<sup>16</sup>, en principio y para no extendernos en tan interesante debate, diremos que debe descartarse actualmente como supuesto de legitimación activa. Por lo tanto, este supuesto no aplicaría actualmente como *consumidor*, con excepción de lo dispuesto por el art. 1096, CCyC, que conserva cierta virtualidad jurídica para esta figura, en lo que respecta a la formación del consentimiento.

## V. La conexidad contractual y su relación con el régimen legal del consumidor

Uno de los aspectos más trascendentes que se insinúan en varios de los efectos que se regulan en el régimen protectorio del consumidor, es el de la *conexidad contractual*. Esta constituye un fenómeno relativamente novedoso en el universo jurídico. López Frías explica clara y concisamente la necesidad negocial que ha llevado a la doctrina y a la jurisprudencia a reconocer este enfoque: "a menudo los particulares concluyen simultánea o sucesivamente diversos contratos que presentan un vínculo de dependencia, vínculo que les resta autonomía y lleva a diferenciarlos del contrato considerado como figura cerrada, completa y aislada"<sup>17</sup>.

Si bien es cierto que ni la ley 24.240, ni el CCyC lo disponen expresamente, la aplicación de la conexidad contractual en el ámbito del consumidor trasunta la tipicidad procurada. Podemos citar, como ejemplos, la extensión de la responsabilidad de los sujetos que integran la cadena de comercialización, ante el reclamo del consumidor (art. 40, ley 24.240), la regulación de los efectos de la financiación al consumidor para el acceso a bienes determinados (art. 36, ley 24.240), entre otros. Vale aclarar entonces que esta omisión de toda alusión expresa a la conexidad contractual en la letra de las normas sobre protección al consumidor, no es

---

16 Shina, F., op. cit.

17 López Frías, Ana. *Los contratos conexos*, José María Bosch Editor S.A., Barcelona, 1994, p. 21.

fruto del descuido sino, más bien, que responde a dos razones. Por un lado, la evolución doctrinaria, jurisprudencial y finalmente normativa de la conexidad contractual ha sido posterior al mismo proceso que transitó –y transita– el derecho del consumidor. Por otro lado, actualmente la conexidad contractual ha sido incorporada en la regulación del CCyC, en cuanto a su ámbito de aplicación, interpretación y efectos en general (arts. 1073 a 1075), por lo que su régimen de carácter amplio excede en su aplicación a los contratos de consumo, para consagrarse como un sistema que puede reconocerse en cualquier grupo de contratos –consumeriles o no–. No obstante, la referida evolución ha incluido la conciencia de que el derecho de consumo constituía uno de los ámbitos más propicios en los que los fenómenos de la conexidad se desplegaban. Mosset Iturraspe rescató este aspecto al recordar que “la aparición de los ‘contratos conexos’ en el derecho argentino, en la doctrina o jurisprudencia es de muy reciente data. Sin exagerar puede señalarse, como un hito, la ‘recomendación’ de las XV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, celebradas en Mar del Plata en 1995, según la cual ‘en los supuestos de conexidad la responsabilidad puede extenderse más allá de los límites de un único contrato, otorgando al consumidor una acción directa contra el que formalmente no ha participado con él, pero ha participado en el acuerdo conexo a fin de reclamar la prestación debida o la responsabilidad por incumplimiento’<sup>18</sup>.”

Por lo tanto, será necesario señalar algunas pautas esenciales de este fenómeno para ligarlo, cuando corresponda, al derecho del consumidor. Ello contribuirá a otorgar el más preciso sentido a la regulación del consumidor en ciertos supuestos. Resultará, en todo caso, un desafío casuístico y complejo, pero necesario para comprender los efectos que se generan en las relaciones de consumo, y cómo estas, en ocasiones, se alimentan del fenómeno de la conexidad para comprender y explicar su dimensión.

Puntualmente, nos interesa abordar este perfil particular ya que la actividad inmobiliaria, y en especial los desarrollos inmobiliarios, guardan implícita y necesariamente en su génesis un fenómeno de conexidad

---

18 Mosset Iturraspe, Jorge. *Contratos conexos. Grupos y redes de contratos*, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 1999, p. 35.



contractual<sup>19</sup>. No puede concebirse, por ejemplo, la estructura legal de un emprendimiento inmobiliario, sin entender los innumerables sujetos que intervienen en él, ligándose a partir de contratos autónomos individuales. Estos tienen en sí mismos una causa particular e individual y comparten una finalidad *supracontractual*, que se materializa y focaliza en la construcción y adjudicación/venta de las unidades funcionales que son el producto final de ese emprendimiento. Como explica Acquarone<sup>20</sup>, el reconocimiento de esos actores y las etapas que conforman ese emprendimiento, ayudan a comprender, reconocer y dimensionar acabadamente este fenómeno. Por ende, si a este supuesto le agregamos que esas unidades funcionales tendrán como destinatario final un sujeto que lo adquiere en tal carácter, será muy simple comprender que el consumidor inmobiliario no resulta ajeno a ese fenómeno de conexidad, que se complementa así, directa o indirectamente, con el régimen protectorio legal del que goza.

Ahora bien, presentado este marco de análisis, cabe brevemente referirnos al concepto de *conexidad contractual*, para justificar la pertinencia de las reflexiones anticipadas en los párrafos anteriores. En tal sentido, este instituto está descripto en el art. 1073, CCyC, que dispone: "Hay conexidad cuando dos o más contratos autónomos se hallan vinculados entre sí por una finalidad económica común previamente establecida, de modo que uno de ellos ha sido determinante del otro para el logro del resultado perseguido. Esta finalidad puede ser establecida por la ley, expresamente pactada, o derivada de la interpretación, conforme con lo que se dispone en el artículo 1074".

A partir de ello, el mencionado art. 1074, que la norma precedente menciona, incorpora una regla particular de interpretación, que resulta trascendente ya que señala que, en caso de conexidad, esa tarea interpretativa se desarrolla considerando precisamente la vinculación contractual aludida. Es decir, no bastará limitarse solamente al contenido aislado de uno de los contratos. Si hay conexidad, la interpretación de su contenido no podrá omitir esa circunstancia, lo que implica un esfuerzo y cuidado

---

19 Acquarone, María T. "La conexidad contractual en los negocios jurídicos inmobiliarios", ED, dic. 2020, (14.996).

20 Acquarone, María T. *Los emprendimientos inmobiliarios. Marco jurídico y normativo. Modelos*. Ed. Ad Hoc, Bs. As., 2007, p. 33 y sgtes.

mayor para todo operador jurídico o profesional del derecho, sea que intervenga en el asesoramiento o redacción de cada uno de esos contratos, o bien deba encontrar la correcta interpretación para guiar a las partes en su cumplimiento, incluso en instancia judicial.

Sin embargo, la conexidad no responde a un único fenómeno causal. La doctrina, antes de la incorporación de su regulación en el Código vigente, se había ya preocupado por su caracterización y los fundamentos que hacían imperativo su reconocimiento jurídico.

A modo de ejemplo, Mosset Iturraspe explicaba que este fenómeno era muy común "donde las empresas cubren un espectro más amplio. No se limitan por vía de ejemplo, a ofrecer un bien, producto o servicio a los eventuales consumidores, sino que, además, les procuran el crédito para su adquisición o lo presentan en pluralidad de centros de consumo, por la misma empresa que lo produce o por otras varias, a través de ventas concertadas, etc."<sup>21</sup>. La reflexión del distinguido jurista santafecino es esclarecedora para comprender, como explicamos aquí, no solamente la vinculación entre la conexidad y el derecho de consumo, sino para justificar su aplicación a supuestos particulares, que tienen aplicación directa, incluso en el derecho inmobiliario.

Ya con la sanción del Código, estas reflexiones se han enriquecido con nuevos aportes, así, por ejemplo, Armella<sup>22</sup> considera la definición del art. 1073 del CCyC, y sostiene que "incorpora bajo el título del Capítulo 12 de Contratos conexos, la definición, más precisamente determinando qué se entiende por conexidad, en una narración descriptiva, que refiere los dos recaudos normativos destinados a concretar el entendimiento de que, si se configuran ambos en el plano fáctico, el resultado inmediato será tal conexidad contractual. La bondad de esta metodología normativa se presenta ante un fenómeno económico más o menos actual, que no cuenta, legislativamente hablando, con antecedentes nacionales y pocos en el derecho comparado".

---

21 Mosset Iturraspe, J., op. cit., p. 13.

22 Armella, Cristina N. "Contratos conexos", en Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos 2015 (febrero), 25/02/2015, 203, Cita Online: AR/DOC/404/2015.

## VI. La contratación inmobiliaria y su relación con el régimen protectorio de consumo

A partir de lo señalado, es posible que resulte evidente que la contratación inmobiliaria se encuentra hoy atravesada inexorablemente por el régimen protectorio consumeril. Sin embargo, esta conclusión no puede considerarse como implícitamente aplicable a la historia del desarrollo del derecho del consumidor por los principios particulares en que se funda y que trascienden la órbita de las restantes ramas jurídicas. Inicialmente en nuestro derecho local, la pertinencia de la vinculación entre derecho inmobiliario y del consumidor no era tan clara, por lo menos no con la amplitud con que hoy la concebimos. Cabe para ello solamente recordar, como ya señalamos, que los contratos inmobiliarios solamente quedaban alcanzados como resguardo del consumidor, cuando el proveedor ofrecía inmuebles nuevos destinados a vivienda, cuya oferta fuera dirigida al público en general. Pero no solo allí se registraba esa limitación, sino que se interpretaba incluso que el régimen especial de garantías por vicios (que la misma ley 24.240 regulaba bajo el título IV como "Cosas muebles no consumibles") no resultaba aplicable al consumidor inmobiliario en sentido estricto.

Un ejemplo de esta afirmación puede encontrarse en un antecedente jurisprudencial de la Cámara Nacional en lo Civil, en autos "Sanz, Sonia M. c. Del Plata Propiedades SA y otro"<sup>23</sup>, en los que se gestionaba el reclamo de un adquirente de una unidad funcional, por vicios edilicios, y en particular se discutía su procedencia a raíz del posible acaecimiento del plazo de prescripción. En ese fallo, que hizo lugar al planteo de prescripción opuesto por la constructora demandada, se justificó la aplicación del plazo trimestral del art. 4041, Código Civil, en lugar del plazo trienal que habilitaba el art. 50, ley 24.240, por considerar que este último artículo solamente aplicaba a acciones que emanaban de la misma ley, pero no a otros supuestos. Para decidir eso, el Tribunal entendió que la interpretación de la aplicación del régimen de defensa del consumidor para contratos inmobiliarios debía ser considerada con parámetros restrictivos. En un fragmento de la sentencia que demuestra esta conclusión

---

23 CNCiv. Sala I, 18/07/2003, "Sanz, Sonia M. c. Del Plata Propiedades S.A. y otro", LA LEY 2003-E, 341.

se explicaba que "En la doctrina y en el derecho comparado no siempre tal tipo de operaciones es encuadrada en la normativa aplicable a la protección del consumidor, a menudo dirigida a las relaciones jurídicas de menor cuantía económica (cfr. Carlos Alberto Ghersi, *Derechos y responsabilidades de las empresas y consumidores*, Ed. Organización Mora Libros, Buenos Aires, sin fecha, cap. IV, p. 57 y artículo en JA, 1993-IV-870) y puede discutirse el acierto de la caracterización como 'consumidor' del adquirente de bienes no consumibles o de un bien durable como lo son los inmuebles"; para rematar luego que "Esta inclusión, un tanto particular, obliga a ser cauteloso al decidir qué normas son aplicables a los supuestos bajo juzgamiento, particularmente si se advierte que son numerosos los preceptos contenidos en la ley que en modo alguno puede considerarse tengan por finalidad reglar la compraventa inmobiliaria"<sup>24</sup>.

Sin embargo, la doctrina fue imponiendo una concepción mucho más amplia sobre esa relación de pertinencia entre la protección al consumidor y su carácter de tal en el ámbito inmobiliario. Así, Gregorini Clusellas<sup>25</sup>, sobre el mismo aspecto temático del fallo antes descripto, explicaba que "el art. 18, ley 24.240, si bien integra el capítulo referente a "Cosas muebles no consumibles", debe considerarse aplicable al "consumidor" de inmuebles en cuanto dispone sobre "vicios redhibitorios". Lo contrario implicaría una discriminación injustificada.

En ese mismo orden de ideas, Morello y de la Colina<sup>26</sup>, justificaban la interpretación amplia y dinámica de la protección del consumidor inmobiliario, sosteniendo que "en auxilio de un cuadrante de tan importante proyección en el plano de realización de la persona, una trabajosa y paulatina evolución ha devenido en un menú de soluciones de diverso orden cuya armoniosa –y en oportunidades, difícil– integración, teje una trama que abriga un verdadero régimen específico de protección del consumidor inmobiliario".

---

24 CNCiv. Sala I, 18/07/2003, "Sanz, Sonia M.", op. cit.

25 Gregorini Clusellas, Eduardo L. "El consumidor inmobiliario. Su tutela en la Ley 24.240 reformada por la Ley 26.361", JA 2008-II-1261 - SJA 28/5/2008.

26 Morello, Augusto M. y de la Colina, Pedro F. *Negocios Inmobiliarios*, Librería Editora Platense, La Plata, 2007.

Más cercanos a la actualidad, Muller<sup>27</sup> cita un antecedente jurisprudencial de un voto en disidencia del Dr. Esteban Centanaro, en una sentencia de la Cámara Contencioso Administrativa y Tributaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En el fragmento de su voto que seguidamente citamos, el distinguido contractualista confirma y fundamenta de un modo ejemplar la pertinencia del régimen protectorio del consumidor a ciertas operaciones o negocios inmobiliarios, explicando esa relación, no solamente desde el argumento de la conexidad que antes señalamos, sino que conecta esta concepción con la trascendencia que el concepto de la relación de consumo adquiere para consolidar su conclusión. Para ello, en el voto mencionado explica que "en la dinámica del *iter* inmobiliario hay, por lo menos, dos sujetos: por una parte, el comprador-consumidor y por la otra el vendedor. Sin embargo, no es inusual que en la contratación intervengan otros participantes. De ser así, la operación se realiza a través de una concatenación de actos en los que intervienen distintos sujetos. Además, ese contrato puede incluir una financiación, consecuencia de una relación de crédito con otro sujeto de derecho, que, si bien es tercero con relación a la adquisición, toma parte en el contrato de consumo considerado en su integridad. O sea que nos encontramos frente a diversos actos vinculados estrechamente, donde interviene una pluralidad de sujetos que protagonizan distintas relaciones contractuales que, si bien poseen distinta naturaleza y deben ser reguladas en forma particular por estar ligadas al inmueble objeto de protección, se encuentran dentro del régimen de defensa del consumidor. En otras palabras, al ser el contrato base uno de consumo en los términos de la ley 24.240, deben aplicarse también sus disposiciones a los que se le vinculen. Por otra parte, el concepto de 'relación de consumo' –empleado en los arts. 42 de la Constitución Nacional y 46 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires– es más amplio que la noción de contrato, pues abarca no solo la relación contractual en sí misma, sino también a todas las circunstancias que rodean o se refieren o constituyen un antecedente o son una consecuencia de la actividad encaminada a satisfacer la demanda de bienes y servicios para destino final de consumidores o usuarios. Ello así, ninguna duda cabe de que el carácter de contrato de consumo que tiene el nego-

---

27 Muller, Enrique C. "Eficacia del Derecho del Consumidor", en Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2012-1, Santa Fe, 2012, p. 125.

cio principal torna aplicable la ley 24.240 también a los contratos vinculados a él, pues todos integran, en definitiva, la relación de consumo<sup>28</sup>. Este criterio doctrinario se ha impuesto hoy definitivamente.

En síntesis, actualmente el consumidor inmobiliario encuentra un marco protectorio amplio y eficaz, sin discriminación alguna por el hecho de que el objeto de la relación lo constituya un inmueble. Atrás han quedado las concepciones restrictivas ejemplificadas en el antecedente primeramente mencionado. Por lo tanto, si consideramos el concepto de relación de consumo, y con ello, la amplitud del concepto de consumidor, que no se limita al contratante directo, sino que se extiende a aquel denominado como equiparado –y más precisamente al consumidor conexo–, resulta evidente que toda persona que acceda a una relación de consumo inmobiliaria –o acredite su equiparación a esa situación en la extensión que normativamente se habilita– podrá invocar los derechos y garantías que el régimen protectorio le brinda.

Por otro lado, la extensión conceptual de lo que se entiende por proveedor, consolida esta visión.

La casuística, sin embargo, más allá de su amplitud, requiere un estudio y tratamiento más profundo y diferencial, ya que aun hoy sigue sujeta a la evolución de la doctrina y a las respuestas que la jurisprudencia, paulatinamente, va brindando, con un claro perfil de adecuación a los constantes cambios que la contratación inmobiliaria viene experimentando.

Finalmente, en este punto, podemos actualmente distinguir fácilmente supuestos en los que indubitablemente, la aplicación del régimen legal protectorio de consumo acude en socorro del consumidor inmobiliario.

Podemos enumerar para ello los supuestos de compraventa inmobiliaria en los que el vendedor es considerado proveedor si reviste tal carácter y a su vez el comprador es calificado por ello como consumidor si lo hace para sí, o para su grupo familiar o social. Aún más, no será necesario que adquiera exclusivamente para sí, pudiendo hacerlo para que un familiar viva allí, o eventualmente si luego de la compraventa el adquirente dona el inmueble a un hijo. En este último caso, el primero será consumidor directo, y el donatario será considerado consumidor equiparado, por lo que ambos podrán invocar sus derechos como consumidores al proveedor primeramente enajenante.

---

28 Muller, E., op. cit., p. 145.

Otros supuestos claros podemos encontrarlos en los casos de locación de cocheras, cuando quien las arrienda lo hace profesionalmente, en el marco de un establecimiento dispuesto a esos efectos, o bien si la locación es con destino habitacional, si puede adjudicarse al locador, el carácter de proveedor.

Finalmente, aunque no es tan común actualmente, el *leasing* inmobiliario puede ser considerado contrato de consumo, en la casuística en particular, sobre todo cuando se trata de *leasing* financiero (art. 1231, incs. a, b y c, CCyC) o de *leasing* operativo (art. 1231, inc. d). En el primer caso, a la calificación de consumidor, para alcanzar el marco legal protectorio, habrá que agregar la calidad de proveedor en el dador, si, como ocurre en este tipo de modalidad, se trata de una entidad financiera, que ofrece esta clase de servicios profesionalmente a terceros. Será el tomador, un consumidor directo respecto del dador, pero, aun así, si el tercero proveedor fuera alguien que comercializa profesionalmente inmuebles, el consumidor tendrá también acción contra aquel, por imperio de su calificación por equiparación, y en virtud de lo dispuesto por el art. 40, LDC, sobre responsabilidad solidaria de toda la cadena de actores responsables de la comercialización. Por otro lado, si se tratara de un *leasing* operativo, en el que el proveedor es quien comercializa los inmuebles directamente utilizando la figura del *leasing*, la analogía y pertinencia de lo ya explicado sobre la compraventa y la locación es evidente. Resulta además muy interesante cómo el *leasing*, sobre todo en el caso de la modalidad financiera, habilita un estudio y aplicación, desde la perspectiva de la conexidad contractual<sup>29</sup>.

Sin embargo, existen algunos supuestos en particular, en ciertos negocios jurídicos en el plano inmobiliario, que presentan notas particulares y merecen algunas breves consideraciones especiales. Se relacionan con lo ya comentado sobre derecho de consumo y están alcanzados por el fenómeno de la conexidad contractual que consolida la real dimensión en su naturaleza, y con ello, reditúan para su interpretación a favor de la protección al consumidor.

---

29 Armella explica con claridad y excelencia este fenómeno que puede verificarse en el leasing (conf. Armella, C., "Contratos conexos", op. cit.).

Enumeraremos algunos, solamente como modo de invitación para el lector a profundizar el tema que, como tal, está en constante evolución, y excede, claro está, los que mencionaremos, que solo pretenden servir como ejemplos con confirmación empírica de nuestras conclusiones.

## **VII. Algunos supuestos de derecho del consumo inmobiliario en particular**

A continuación analizaremos situaciones de actualidad que dan cuenta de la aplicación del régimen de protección al consumidor para contratos o relaciones jurídicas en las que el objeto es inmobiliario. Estos ejemplos servirán también para comprender cómo la conexidad contractual constituye, además, una fuente causal e interpretativa que consolida la aplicación del régimen protectorio, tal como ya explicáramos anteriormente.

### **1- Conexidad contractual en la adquisición de bienes condicionada a la obtención del crédito para su pago (art. 36, LDC)**

Hemos sostenido que con la sanción de la ley 26.361, se incorporaron numerosas e importantes modificaciones al régimen inicialmente regulado en la ley 24.240. Una de esas modificaciones quedó consagrada en el art. 36, LDC (modificado por ley 26.993), que expresamente dispone, en el extracto que nos importa que "La eficacia del contrato en el que se prevea que un tercero otorgue un crédito de financiación quedará condicionada a la efectiva obtención del mismo. En caso de no otorgamiento del crédito, la operación se resolverá sin costo alguno para el consumidor, debiendo en su caso restituirsele las sumas que, con carácter de entrega de contado, anticipo y gastos éste hubiere efectuado". Como bien señalan Gómez Leo y Aciega<sup>30</sup>, esta norma importó "la recepción ya propiciada a nivel doctrinario y jurisprudencial de la teoría de los contratos conexos, según la cual, para que medie conexidad contractual es necesario que existan dos o más contratos celebrados por varios sujetos que presenten entre sí una "estrecha vinculación funcional" dada por una finalidad económica común con efectos jurídicamente relevantes".

---

30 Gómez Leo, Osvaldo R. y Aciega, María V. "Las reformas a la Ley de Defensa del Consumidor", J.A., 2008-III-1353 y su cita 114.



Ejemplo de estos antecedentes que mencionan los doctrinarios citados, lo constituye el fallo de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, del año 2003, en autos "Lobato, José L. c/Banco de la Provincia de Buenos Aires"<sup>31</sup>. La Suprema Corte determinó que los efectos de una compraventa deben trasladarse al financista de la operación y, por lo tanto, este último debe abstenerse de exigir el pago del préstamo hasta tanto el vendedor cumpla con sus obligaciones, si la conexidad entre la compraventa y el mutuo devino de la negociación previa entre el banco y el vendedor.

Para así decidir, se consideró especialmente que, para alcanzar esa finalidad, el consumidor "negoció" con el prestamista, incluso otorgándole un poder, sin llegar a tener contacto con el vendedor, en una relación en la que empresa y banco se vincularon a través de un contrato de suministro. En ese contexto, la primera se obligó a proveer de bienes a comercializar y el segundo a adquirir y abonar por cuenta y orden de los adherentes con un préstamo adjudicado por la entidad crediticia.

En ese mismo sentido, el fallo resaltó que además se acreditó que los dos contratos formalizados (préstamo y compraventa) eran en la especie una única operación económica, toda vez que la titularidad del bien en cabeza del actor era funcional al perfeccionamiento del crédito con garantía prendaria del que dependía a su vez la realización de la compraventa.

En otro antecedente similar en cuanto a su problemática, se sentenció que "ante la falta de entrega del bien objeto del contrato de compraventa, el pago del crédito otorgado a tal fin aparece sin causa, cuestión que no puede ser desconocida por el financista, que estaba en conocimiento del incumplimiento, pues la compraventa quedó vinculada al crédito, toda vez que su eficacia dependió de la perfección del contrato crediticio y de la entrega al vendedor del importe del préstamo, y a su vez este surgió dependiendo de la entrega del bien en cabeza del adquirente"<sup>32</sup>.

Sin duda alguna, esta norma consagrada en la LDC encuentra una clara coincidencia con los efectos del fenómeno de la conexidad contractual

---

31 SCBA, "Lobato, José L. c/Banco de la Provincia de Buenos Aires", 17-12-2003, LL Online, AR/JUR/7164/2003.

32 CCivCom Tucumán, Sala II, 13/03/2008, "Mercado Aniceto Antonio c. Gascrigon Muebles otra", La Ley Online, Cita: TR LALEY AR/JUR/757/2008.

que apuntáramos, y resulta de vital trascendencia para el ámbito inmobiliario. A modo de ejemplo, para ratificar esta conclusión, Bros cita que "El Código del Consumo francés contiene una disposición idéntica en el art. L. 313-41 en materia de crédito inmobiliario. El contrato principal desaparece en caso de no obtención del crédito. La técnica utilizada es la de la condición: el contrato principal es automáticamente celebrado bajo la condición suspensiva de la obtención del crédito destinado a financiarlo"<sup>33</sup>.

## **2- La prescripción y su aplicación a favor del consumidor inmobiliario**

Anteriormente habíamos comentado un fallo en el que un consumidor inmobiliario se veía impedido de obtener un resarcimiento por aplicación de un plazo de prescripción más corto al que establece el art. 50, ley 24.240. Debemos aclarar que ese antecedente fue decidido cuando el referido artículo no había aun sido modificado por la ley 26.561. El texto modificado habilitó una nueva dimensión de la norma y de la prevalencia del plazo que beneficie al consumidor. A tal efecto, sin perjuicio de mantener el plazo trienal, la modificación agregó que: "Cuando por otras leyes generales o especiales se fijen plazos de prescripción distintos del establecido precedentemente se estará al más favorable al consumidor o usuario". A la luz de esta regulación, la Cámara Nacional en lo Civil en pleno, concluyó que "se ha formado así un sistema normativo nuevo a partir de la sanción de la ley 26.361 en torno al régimen de los plazos de prescripción cuando existe una relación de consumo. Desde una norma en la cual confusamente se contemplaba el tema –según surge de los mismos antecedentes parlamentarios– se arribó a un nuevo sistema en el cual –por el régimen de especialidad de la relación de consumo respaldada por el art. 42 de la Constitución Nacional– prevalece 'la autonomía del microsistema de protección del consumidor' según la expresión de Lorenzetti en párrafo dedicado a este punto en su obra *Consumidores* 2ª ed., Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2009, p. 53, frente a la ausencia de referencia al artículo 50 en la anterior edición de la misma obra (Santa Fe,

---

33 Bros, Sarah. "Los contratos conexos en el derecho comparado francés y argentino", Sup. Especial Comentarios al Anteproyecto de LDC, 27/03/2019, 805, Cita: TR LALEY AR/DOC/670/2019.

Rubinzal Culzoni, 2003, p. 47 y ss.), con lo cual debe entenderse que el resto de las leyes generales o especiales referentes a las acciones judiciales basadas en una relación de consumo se encuentran subordinadas, como regla, a este principio<sup>34</sup>.

Esta interpretación judicial involucra un principio más amplio que el que se ajusta estrictamente a la prescripción ya que, sin duda alguna, este precedente coincide y sostiene el posterior tratamiento legislativo que explicáramos anteriormente, sobre la prelación normativa que el régimen protectorio del consumidor ha consagrado en el CCyC, al regular los contratos de consumo, en un capítulo aparte –autónomo– del que dispone los principios y lineamientos de la teoría general del contrato. Por esa razón, y por la simplificación de los plazos de prescripción que incorpora el Código vigente, es que la ley 26.994 volvió a modificar el texto del art. 50, LDC, para restablecer el originario, sin que conste ya expresamente consagrada la regla de aplicación del plazo de prescripción más benigna. De todos modos, si nos limitamos al análisis de la situación del consumidor inmobiliario, entendemos que la ampliación del concepto de consumidor, la prelación normativa que su régimen tiene frente a las normas generales, y el principio *in dubio pro consumidor*, permiten en gran medida arribar a la misma solución. Esto es, si la acción a favor del consumidor queda enmarcada en el plazo quinquenal genérico (art. 2560, CCyC), este último será más beneficioso que el dispuesto en la LDC. Por otro lado, si el reclamo deviniera de vicios ocultos, aun cuando el CCyC dispusiera un plazo anual (art. 2564, CCyC), nada impediría –a *contrario sensu* de la antigua jurisprudencia antes citada<sup>35</sup>– que el consumidor inmobiliario opte por fundar su reclamo en la garantía especial regulada en los arts. 11 y sgtes, LCD, por resultar analógicamente la norma que mejor se adapta al espíritu protectorio del régimen consumeril, tal como lo explica Gregorini Clusellas<sup>36</sup>. Esta conclusión ha sido ratificada por la jurisprudencia frente a un supuesto de reclamo de vicios ocultos en la adquisición de un inmueble, en el marco de una relación de consumo; el

---

34 CNCiv., en pleno, 12/03/2012, 12/03/2012, "Saez González, Julia del Carmen c. Astrada, Armando Valentín y otros s/ daños y perjuicios (Acc. Trán. c/ Les. o Muerte), La Ley Online, TR LALEY AR/ JUR/1716/2012.

35 "Sanz, Sonia c/Del Plata Propiedades", op. cit.

36 Gregorini Clusellas, op. cit.

fallo determinó, además de la aplicación del plazo trienal que indica la LDC, que “el término de prescripción se computa desde que la compradora tomó conocimiento de las anomalías, momento a partir del cual deben calcularse los tres años previstos por el art. 50 de la ley 24.240, pues recién allí los adquirentes tenían la posibilidad de iniciar el reclamo correspondiente”<sup>37</sup>.

Obviamente, no podemos abarcar el universo de supuestos según los cuales otros casos podrían quedar sujetos a diferentes plazos de prescripción que los aquí planteados como más usuales. En esas situaciones, será necesario seguir con atención la doctrina judicial que eventualmente se consagre en cada supuesto en particular.

### **3- El fideicomiso de garantía y la responsabilidad del fiduciario frente al adquirente consumidor inmobiliario**

La jurisprudencia nacional ha tenido oportunidad de decidir en varias situaciones en las que se planteó como conflicto el siguiente: un comprador adquirió un inmueble en el marco de un emprendimiento inmobiliario. La financiación para la construcción y desarrollo de la obra fue cumplida por una entidad bancaria. Para garantizar el cumplimiento en el recupero de los montos financiados por el banco, se echó mano a la figura del fideicomiso de garantía. De tal manera, el banco celebraba un contrato de fideicomiso de garantía con el dueño del predio en el cual se desarrollaría la obra. Este último como *fiduciante* y la entidad bancaria como *fiduciario*, para garantizar el mutuo que la misma entidad u otra celebró con la desarrolladora para llevar a cabo el emprendimiento. Cabe aclarar que, en esta clase de contratos, si bien el banco es fiduciario para garantizar el cumplimiento del mutuo, y así contar con un mecanismo de garantía autoliquidable, también resultaba –y resulta cuando se sigue utilizando este sistema– que el fiduciario –banco– contaba con amplias facultades de control sobre el desarrollo de la obra y su cumplimiento.

A su vez, en esta clase de negocios, la entidad bancaria suele presentarse como una figura preponderante para la comercialización ante even-

---

37 CNCiv, Sala B, 19/08/2021, “Aun, Cecilia Marcela y otro c. A + P Emprendimientos S.A. y otros s/ cumplimiento de contrato”, La Ley Online; Cita: TR LALEY AR/JUR/123616/2021.

tuales terceros adquirentes. Es decir, se involucra al punto tal que, en muchos de estos casos, es el mismo banco quien, a la hora de escriturar cada unidad funcional a favor del comprador individual, le ofrece a su vez la financiación para cancelar el saldo de precio, mediante un nuevo mutuo, ahora hipotecario.

Explicada brevemente la metodología, algunos de los antecedentes jurisprudenciales que aquí mencionamos tienen como denominador común el esquema antes aludido, y un posterior incumplimiento de la vendedora –fiduciante en cuanto a su relación con el banco fiduciario–. En ese marco de situación la decisión que los tribunales correspondientes en cada caso debieron afrontar fue la de determinar si el banco fiduciario podía ser considerado responsable del incumplimiento en el contrato de compraventa entre comprador y vendedor fiduciante, y de ser así con qué carácter y en base a qué fundamentos podía afirmarse la misma.

Así, en autos "Baredes, Guido Matías c/ Torres De Libertador 8.000 S.A y otros s/ Daños y Perjuicios"<sup>38</sup>, entre otros<sup>39</sup>, se decidió favorablemente sobre esta responsabilidad. En honor a la brevedad, y de sus fundamentos, podemos mencionar los siguientes criterios comunes que los referidos antecedentes jurisprudenciales reúnen: a) el comprador debe ser considerado consumidor, en los términos que define la LDC, b) la vendedora (proveedora directa) es responsable de los incumplimientos acreditados –demoras y/o vicios–, c) el banco, como fiduciario en garantía, obró como parte de ese frente común conjuntamente con la vendedora, que se presenta ante la compradora como una unidad de parte, por lo cual, al tratarse la compraventa aludida como un contrato de consumo, el banco fiduciario resulta responsable solidario por esos incumplimientos por quedar encuadrado su rol en uno de los sujetos legitimados pasivos que indica el art. 40, LDC, d) para justificar además la última conclusión, varios de estos fallos tuvieron en especial consideración la amplitud de facultades que el banco tenía en el marco del contrato de fideicomiso

---

38 CNCiv Sala H, 19/10/2006, "Baredes, Guido Matías c/ Torres De Libertador 8.000 S.A y otros s/ Daños y Perjuicios". Microjuris, Cita: MJ-JU-M-9622-AR|MJJ9622|MJJ9622.

39 En el mismo sentido, pueden citarse: CApel Cont. Adm. y Trib. CABA, Sala II, 09/05/2007 "Banco Hipotecario SA c/GCBA s/otras causas con trámite directo ante la Cámara de Apel.", Microjuris, MJ-JU-M-18421-AR|MJJ18421|MJJ18421; CNCiv. Sala G, 09/08/2006, "Ortiz Pablo Darío c/ T.G.R. Hipotecaria SA s/ daños y perjuicios", Microjuris, MJ-JU-M-8725-AR|MJJ8725|MJJ8725.

para una adecuada fiscalización de la obra, a fin de evitar que su cumplimiento en tiempo y forma fuera deficiente. En este último sentido, la jurisprudencia ha sido determinante al considerar que "los fiduciarios –en su calidad de titulares fiduciarios del inmueble objeto del emprendimiento inmobiliario que estaba comercializándose– no podían ni debían desentenderse sobre el estado y calidad de su construcción; ello así, puesto que el incumplimiento por parte de los fiduciarios del deber de controlar tales circunstancias es configurativo de un incumplimiento contractual culposo y compromete la responsabilidad"<sup>40</sup>.

Nosotros agregaremos otro fundamento, desde un análisis ya más doctrinario, con sustento legal hoy explícito. Resulta claro además de todo lo dicho, que cada banco, en su defensa, aludía como argumento para deslindar responsabilidad, la inoponibilidad que la compraventa tenía en su persona. Efectivamente, en esta clase de negocios los boletos de compraventa son celebrados por la fiduciante. En todo caso, si el inmueble aún estuviera a su nombre, el fiduciario otorga la escritura traslativa de dominio a favor del adquirente, ya que es una de las mandas y facultades que tiene según el contrato de fideicomiso.

Ahora bien, en todos los antecedentes que hemos citado, en los que los bancos fueron condenados solidariamente a pesar de lo dispuesto en el art. 40, LDC, se evidencia el supuesto de *conexidad contractual*: el banco, aun considerado como tercero en los boletos de compraventa, no puede eximirse de su responsabilidad, a la vez que resulta claro el esquema de conexidad, ya que jamás hubiera otorgado los fondos necesarios para el desarrollo, garantizados con el fideicomiso, si no se hubiera asegurado de que el emprendimiento cumpliría con la finalidad económica común de este grupo de contratos: construir para vender.

#### 4- El fideicomiso al costo y la figura del fiduciante adherente

La modalidad denominada como *fideicomiso al costo* se ha extendido considerablemente en los últimos años, para la estructuración jurídica de desarrollo de emprendimientos inmobiliarios. Esta es una subespecie

---

40 CNCiv, Sala A, 23/11/2021, "Cereijo, Joaquín y otro c. Administración Gómez Vidal SA y otros s/ daños y perjuicios", La Ley Online, Cita: TR LALEY AR/JUR/184382/2021.

de la designada con finalidad de construcción. Para explicar brevemente su funcionamiento, podemos afirmar que se trata de un contrato que se celebra entre uno o más fiduciantes que son denominados generalmente como *originantes*, y un fiduciario, que tendrá la manda de construir o estructurar material y jurídicamente las unidades funcionales. En el contrato original se lo faculta, además, para incorporar al fideicomiso otros interesados en adquirir las unidades funcionales a construirse. Estos últimos se relacionan contractualmente con esa finalidad como *fiduciantes adherentes*, que serán a su vez beneficiarios de la actividad del fiduciario: construir o desarrollar las unidades funcionales para adjudicarlas finalmente a favor de los beneficiarios del fideicomiso. Cada beneficio puede determinarse mediante una cantidad acordada de metros cuadrados construidos, o más comúnmente con la identificación de una o más unidades funcionales. Por eso, si bien el adquirente, como fiduciante adherente, no es considerado formalmente *comprador*, la dinámica prestacional guarda claras similitudes. Así, el potencial adquirente se compromete a cumplir con su contribución en dinero que justifica su carácter de fiduciante, determinada por el valor que se le adjudica a la unidad funcional, que se define como prestación a su favor y que el fiduciario debe cumplir para con aquel, como beneficiario del fideicomiso. Los fiduciantes originantes, por su rol fundacional, además de ser beneficiarios, suelen revestir el carácter de fideicomisarios de los bienes remanentes a la extinción del contrato.

Ahora bien, "es común también encontrar en esta clase de fideicomiso, una estructura de acuerdos en cuanto a facultades y obligaciones diferenciadas entre quienes cumplen el rol de fiduciantes originantes y quienes ingresan como adherentes, reconociéndose mayor amplitud de facultades de decisión (incluso frente al fiduciario) para los primeros, quedando los adherentes ubicados dentro de un marco limitado en el ejercicio de las facultades que la norma reconoce al fiduciante en general, y que generalmente se materializa mediante la regulación de mayorías para la toma de decisiones. Estas mayorías, a veces, agravan la posibilidad material del ejercicio efectivo de los derechos de los adherentes, por lo cual deben ser valoradas a la luz de las normas imperativas que imponen los arts. 984 y siguientes, CCyC, ya que deberá entenderse que

la relación que los fiduciantes adherentes asumen frente a su incorporación al fideicomiso es la propia de un contrato de adhesión<sup>41</sup>.

Esta última consideración resulta importante si a la dinámica explicada agregamos los siguientes caracteres fácticos: por un lado, el fiduciario y el fiduciante originante pueden ser personas que desarrollan esta clase de actividades profesionalmente. Por otro, es muy probable que quien se adhiere a un fideicomiso, como fiduciante, lo hace porque es la única y exclusiva modalidad que el fiduciario le ha propuesto para acceder a la adquisición de una unidad funcional. Dicho en términos claros: es muy probable que el adquirente se presente interesado como *comprador* de la unidad funcional, pero la estructura jurídica *de adhesión* que le ofrece el fiduciario, le impide formalizar el contrato con esa naturaleza. En cambio, para acceder al bien, puede únicamente hacerlo desde el rol que se le propone (*fiduciante adherente*) y en el marco de un contrato en el cual el vínculo contraprestacional se ve modificado formalmente con relación al concepto de precio de la compraventa inicialmente imaginada por el potencial adquirente.

Esta situación ha generado que proliferen reclamos, que eventualmente llegan a instancia judicial, en las que *fiduciantes adherentes*, se ven impedidos de acceder al bien prometido, y enredados en un laberinto contractual conformado a partir de la complejidad de las cláusulas que constituyen el contenido del fideicomiso, y que generalmente dejan a aquellos en una situación de indefensión o debilidad material para ejercer sus derechos a obtener aun forzosamente el cumplimiento de la prestación prometida, o bien incluso la de reclamar los daños y perjuicios por su inejecución.

En este estado de situación, cuando el fiduciario –y eventualmente el fiduciante originante– pueden ser calificados como *proveedores* y el fiduciante adherente puede ser considerado *consumidor* (por haber tenido por finalidad incorporarse a la estructura para adquirir una unidad funcional como destinatario final, para su uso personal), surge la inevitable pregunta sobre si no puede calificarse esa relación como de *consumo*, y así poder interpretarse y encuadrarse la misma, según el régimen pro-

---

41 Acquarone, María T. (dir) Otero, Esteban D. (coord.). *Derecho Inmobiliario*, Ed. Di Lalla, Buenos Aires, 2018, p. 472.



tectorio del consumidor. Schiavo, confirmando esta interpretación, afirma que “esta parte o esta posición generalmente será ocupada por el adquirente del bien inmueble en un fideicomiso inmobiliario, es decir quien en definitiva adquiere el rol de fiduciante adherente o beneficiario”<sup>42</sup>.

Como un claro y preciso ejemplo de esta problemática, y respuesta afirmativa al interrogante planteado, un reciente fallo ha calificado esta especie de estructuración, más allá de la forma elegida para el negocio, al afirmar que la relación entre el fiduciante adherente y el fiduciario debe ser entendida como la de una verdadera compraventa, en la cual ese adherente reviste, para justificar tal recalificación del acto, la calidad de un adquirente singular a título oneroso. Por lo tanto, en esa dinámica real, cuando los sujetos involucrados puedan ser calificados como proveedor y consumidor respectivamente, corresponderá aplicarles las reglas protectorias sobre defensa del consumidor (arts. 1092, y sgtes. CCyC y ley 24.240)<sup>43</sup>. Resulta muy gráfico el fragmento de ese precedente, cuando afirma que “la protección del fiduciante-beneficiario debe acentuarse cuando este resulta ser un consumidor; y es que, si bien a veces el producto íntegro del desarrollo inmobiliario se reparte solo entre los fiduciantes originantes, en otros supuestos el fideicomiso se volcará al mercado con los consumidores mediante preventas y ventas. En este último escenario el estatuto del consumidor será aplicado al fideicomiso, sin importar el esquema utilizado: adquisición de unidades mediante boleto de compraventa con el fiduciario o mediante incorporación como fiduciante-beneficiario”. En el fallo mencionado, sobre esa concepción interpretativa, se condenó y responsabilizó al fiduciario y al fiduciante adherente, a la vez que se entendió como habilitada la facultad resolutoria a favor de la adquirente.

Evidentemente estas consideraciones nos obligan a reflexionar sobre la calificación que corresponde adjudicar a esta especie de negocios, más allá de su estructuración formal, cuando la realidad se impone y desplaza el velo formal impuesto. Para todo ello, la regulación protectoria del consumidor y eventualmente la conexidad contractual que pudiera verificar-

---

42 Schiavo, T., op. cit.

43 Cámara 6a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba, 14/04/2016, “Ahumada, Mariela Florencia c. Oliver Group S.A. y Otro s/ ordinario - otros - recurso de apelación”, La Ley Online, AR/JUR/16938/2016.

se, constituyen herramientas fundamentales para alcanzar ese objetivo y garantizar la finalidad protectoria del régimen consumeril.

Sin embargo, no podemos considerar que todo supuesto de fideicomiso al costo quede alcanzado por estas consecuencias, ya que lo que corresponderá en cada caso será determinar si el negocio esconde una situación como la descrita, o bien representa cabalmente lo que se desprende de su constitución y efectos. En este último supuesto la relación contractual podrá ser calificada como de consumo, pero no necesariamente con las consecuencias del fallo expuesto, si del contenido del contrato de fideicomiso surge claramente que el adherente tiene garantizados sus derechos y facultades por el rol que se le adjudica, y en definitiva, es ese carácter el que el adquirente asumió voluntariamente, libre de todo condicionamiento.

## VIII. Palabras finales

Hemos pretendido fundamentar y justificar una realidad que actualmente resulta innegable: el consumidor inmobiliario encuentra hoy un ámbito de protección jurídica que no se diferencia, como otrora, de cualquier otro supuesto de contratación. Sin duda alguna esta afirmación se desprende del carácter dinámico y cambiante que el derecho de consumo presenta en su constante evolución.

Por eso podemos afirmar sin duda alguna, que los negocios inmobiliarios, la contratación inmobiliaria en particular, y los consumidores en este plano, están alcanzados ampliamente por las normas que regulan la materia. Estas, a su vez tienen una prevalencia normativa, sustentada en los mismos principios que fundamentan el derecho de consumo y que fortalecen su espíritu en la aplicación práctica.

La realidad negocial, la complejidad de los negocios, la contratación en masa, la profesionalidad para el desarrollo material de los emprendimientos inmobiliarios y su estructuración económica y jurídica no escapan a esta realidad. El régimen protectorio consumeril resulta entonces una adecuada respuesta para el consumidor final en este ámbito.

La doctrina y la jurisprudencia han marcado a su vez, y en gran medida, este camino, como punta de lanza que habilitó la amplitud de los elementos que componen la relación de consumo y sus elementos constitutivos. Esto

confirma entonces, el carácter evolutivo que explicamos, que justifica históricamente su extensión al ámbito del derecho inmobiliario.

En ese orden de ideas, paralelamente, pero de modo integrativo, el fenómeno de la conexidad contractual ha coadyuvado para que esto ocurra, y especialmente ha sido determinante para explicar la aplicación de la protección al consumidor inmobiliario.

Queda aún mucho camino por andar. La tecnología y la complejidad cada vez mayor de los procesos productivos –a los cuales el ámbito inmobiliario no es ajeno– constituyen un desafío para que el sujeto legitimado y destinatario de esta protección goce de ella en el marco que solamente el estatuto del consumidor y sus normas pueden garantizar.

En definitiva, estamos ante un fenómeno novedoso y cambiante. La doctrina y la jurisprudencia darán respuesta a futuros planteos. El legislador deberá atender con precisión a esta evolución, porque el derecho de consumo, como anticipamos en nuestra introducción, recorre hoy ya, transversal e irreversiblemente, el derecho inmobiliario.



# **Técnica y práctica notarial**







Acceda al abstract  
en video

# Publicidad y circulación documental electrónica

Repositorios de documentos  
notariales digitales

**Néstor D. Lamber**

Sumario: 1- Introducción. 2- La era del acceso. 3- Repositorios de almacenamiento de documentos electrónicos. 3.1. Títulos valores electrónicos o desmaterializados. 3.2. Cheque electrónico (e-cheq). 3.3. Criptoactivos. 3.4. Libros sociales en soporte electrónico: actas digitales. 4- Documentos notariales digitales: publicidad electrónica. 5- Conclusión

## 1.- Introducción

En 2018 señalamos el reconocimiento de la validez y eficacia de los documentos notariales digitales y el aporte de la función notarial frente a la problemática jurídica de la actividad en ecosistemas digitales y los consecuentes documentos electrónicos<sup>1</sup>. En esta labor necesaria para la sociedad cobra esencial relevancia la existencia de un repositorio de documentos digitales notariales en las plataformas de gestión documental de los colegios de escribanos (de acceso restringido) que además permita el acceso público al módulo de verificación de estos documentos notariales digitales, como desarrollaremos en este artículo.

En la explicación de su admisión partíamos de uno de los principios del derecho informático reconocido internacionalmente, enunciado como de equivalencia funcional entre documentos en soporte electrónico y papel<sup>2</sup>, en que pese a las diferencias en la naturaleza existencial entre ambos, satisfacen los mismos efectos jurídicos, es decir, no son lo mismo –el papel no son ondas eléctricas ni la firma electrónica es una firma en su aspecto ontológico tradicional si no se le reconoce como tal en la ficción jurídica–, pero tienen la misma eficacia jurídica. Este principio nos permitió comenzar a desarrollar el concepto de que el documento digital es un nuevo continente (con certeza informática) del tradicional contenido notarial (con certeza jurídica) y decir a modo ejemplificativo que es un nuevo vestido para los mismos actos notariales.

Esta frase altamente útil para su explicación –y es la idea que subyace en las conclusiones del Congreso de la Unión Internacional del Notariado de París en 2016 y el desarrollo filosófico y notarial europeo que nos han transmitido en particular los notarios españoles– llevada al extremo puede acarrear respuestas incorrectas o apartarnos de la real dimensión del documento notarial digital<sup>3</sup>. Todo documento electrónico no se limi-

---

1 Lamber, Néstor Daniel. "El documento notarial digital y su aporte frente a cuestionamientos jurídicos del documento," Revista del Notariado N° 936 (abril-junio, 2019), transcripción de la disertación del autor en el acto de incorporación como Consejero de la Academia Nacional del Notariado, sesión especial, noviembre 2018.

2 En nuestro derecho nacional tiene expresa recepción normativa en el art. 286 CCyC y el art. 3 de la ley 25.506.

3 Zuboff, Shoshana, *La Era del Capitalismo de Vigilancia*, Ed. Paidós-Planeta, 1ª reimpresión, Barcelona, 2020, p. 26/7: "Lo que no tiene precedentes por fuerza es irreconocible. Cuando nos encontramos



ta a la única dimensión de su presentación al lector, sino que contiene funciones que, operadas, pueden darnos mucho más en el ámbito de lo jurídico, a través de herramientas informáticas que nos permiten conocer aspectos de su continente electrónico para satisfacer de modo novedoso antiguas problemáticas jurídicas de su contenido.

## 2.- La era del acceso

Uno de los pilares en la estructura intrínseca de estos documentos es su almacenamiento en repositorios, que permiten su validación contra estos sitios o plataformas (mediante aplicaciones, códigos, o sectores restringidos o no en páginas web, entre otros) que permiten su acceso a ellos o parte de ellos, o al menos sus códigos de identificación únicos (hash). En su estructura, el documento electrónico se regenera como original para la vista humana en cada acceso.

Podemos poseer el documento en soporte papel como una cosa, pero en el electrónico necesitamos tener el acceso a donde esté almacenado como un bien digital. Explica Byung-Chul Han: "La información no es fácil de poseer como las cosas. Esto deja la impresión de que la información pertenece a todos. La posesión define el paradigma de las cosas. El mundo de la información no está hecho para la posesión, puesto que en él rige el acceso. Los vínculos con cosas o lugares son reemplazados por el acceso temporal a redes y plataformas"<sup>4</sup>.

La unificación civil y comercial de 2015 derogó el precepto del testimonio de los derechos reales inmobiliarios de cosa inmueble por represen-

---

con algo carente de precedentes, automáticamente lo interpretamos a través de la óptica de unas categorías con las que ya estamos familiarizados, pero con ello volvemos invisible aquello mismo que carece de precedentes. Un ejemplo clásico es el concepto de carruaje sin caballos al que las gentes hace más de un siglo acudieron para referirse a la realidad sin precedentes que para ellas era el automóvil"... "Así es como lo que no tiene precedentes consigue confundir sistemáticamente nuestra capacidad de comprensión; los prismas y cristales de la óptica existente sirven para iluminar y enfocar lo ya conocido, pero con ello oscurecen partes significativas del objeto original, pues convierten lo que no tiene precedentes en una mera prolongación del pasado. Eso contribuye a normalizar lo anómalo, lo que, a su vez, hace que combatir lo carente de precedentes sea una empresa más ardua aún, si cabe".

4 Han, Byung-Chul. *No cosas. Quiebres del mundo de hoy*, Ed. Taurus, 4 ed., Bs. As., 2022, p. 26 y 27.

tación<sup>5</sup>, en aras a esta nueva realidad, y la ley 27.446 (2018) modifica la ley 25.506 de firma digital (2001), dejando de lado la exclusiva validación automática del documento electrónico por su firma digital sustentada en el certificado dado por un ente licenciado por nuestra República (art. 9 LFD), sino que admite la verificación de los documentos administrativos y judiciales generados en sus plataformas de gestión documental electrónica, mediante el acceso a sus sitios públicos puestos a disposición de los ciudadanos o justiciables (art. 7 ley 27.446).

La nueva normativa permite no tener el documento electrónico en particular para operar las funciones de su validación; y cuando son emitidos por los poderes del Estado o los entes descentralizados que enumera la norma citada, son verificados contra las páginas web. Los principios de transparencia y gobernanza digital exigen que sean de acceso público para su función de vista o verificación, tal como correctamente los regulan la Corte Suprema de la Nación y la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, que distinguen perfiles de usuarios entre los que tienen acceso restringido para impulsar, modificar el expediente, del acceso público en general cuyo perfil de usuario se limita a ver el expediente y verificar documentos sin impulsar o poder modificar el expediente.

### 3.- Repositorios de almacenamiento de documentos electrónicos

La actual normativa se aparta de la idea del instrumento como cosa para considerarlo más como un bien digital, con un grado de desmaterialización que requiere de su almacenamiento en sitios de acceso que permitan tanto la verificación de su existencia como la validación de su circulación, modificación o transferencia, e incluso su revocación.

---

5 Esta norma proviene de la evolución en el derecho medieval, de la *traditio chartae*, en que se reemplazó la entrega del fundo ante autoridades públicas, la entrega de un terrón de tierra u otro elemento material representativo, por el instrumento escrito, primero en cuero y luego en papel, que daba cuenta de la relación de poder y dominio del sujeto con el inmueble. Ya no se trataba solo de un elemento para la prueba, sino que era el título mismo con el que el dominus puede ejercer todos los derechos sobre la cosa. Conf. Lamber, Rubén A. *La Escritura Pública*, FEN, La Plata, 2033, T. II, p. 150 con cita a Núñez Lagos, Rafael (*El Documento Notarial y Rolandino*, Ed. UNA, La Plata, 1869, p. 36). Las "traditio chartae" obtuvieron el efecto de satisfacer la relación directa con la cosa a través de ellas para su eficacia jurídica.

El documento se relaciona con funciones relativas al mismo, que mediante una acción del receptor le permiten tener una mayor dimensión que la mera vista que teníamos del papel, no solo se lo puede validar o verificar de diversos modos, acceder al mismo a través de diversos repositorios o redes de redes que le suman seguridad por interoperabilidad posterior (blockchain); sino que se puede tener acceso a circunstancias no visibles desde su creación (informe actual de validez y vigencia de firma digital al momento de su aplicación ante su futura caducidad o revocación como en los documentos notariales digitales de la Provincia de Buenos Aires), así como la incorporación de nuevos y futuros actos (anotaciones marginales, constancias de transferencia) desde el sitio de verificación que direcciona a ellos.

Los documentos administrativos y judiciales creados en plataformas de gestión documental electrónica pública enumeradas en el art. 7 de la ley 27.446, se verifican por su múltiple almacenamiento en diversos repositorios de los organismos públicos que permiten su interoperatividad, y la ejecución de las funciones de los metadatos del propio documento en conjunto con las de los repositorios y funciones de sus administradores públicos. Esta labor opera dentro de estos ecosistemas públicos digitales, de acceso restringido para la gestión de las funciones, pero sus resultados son actos públicos de gobierno que tienen por su naturaleza efectos más allá de estos ecosistemas, y son en los que se habilita el acceso al público para que tengan eficacia en la sociedad y prestación pública de la competencia del organismo emisor.

En cambio, en los documentos electrónicos del derecho privado, estos almacenamientos y posible interoperatividad funcional nacen del principio de convencionalidad entre los adherentes a los términos y condiciones del ecosistema digital elegido. En principio vale en ese ecosistema, y puede ser eficaz más allá de ellos para su apreciación como prueba en instancia judicial o administrativa posterior; pero no tienen ejecutoriedad directa sin este reconocimiento posterior público; es decir, no se configura en un título entendido como el documento ejecutorio que permite el ejercicio del derecho sin ratificación o reconocimiento<sup>6</sup>, como sucede

---

6 Véase el mayor desarrollo sobre este doble aspecto funcional de la forma para la prueba y título en Lamber, Néstor Daniel. *Documento Notarial Electrónico. Panorama actual. Teoría y práctica*, Ed. Di

con un poder notarial en que se ejerce la representación conferida sin más, el cheque o pagaré para su circulación o cobro, los criptoactivos como títulos valores desmaterializados o los libros sociales digitales, entre otros.

El orden jurídico nacional instauró para la eficacia de los documentos de derecho privado más allá de sus ecosistemas digitales la validación automática de su firma digital (art. 9 LFD) y por excepción de su firma electrónica cuando asegure indubitablemente su autoría e integridad documental (art. 5 LFD, art. 288 in fine CCyC y ley 27.444), a la par que las norma reglamentarias van estableciendo la regulación de la administración de sus repositorios –sea del documento mismo o solo su nominación por su código hash– siguiendo por analogía el principio de la anotación en reservorios de los títulos valores desmaterializados no cartulares de los arts. 1836 y 1850 CCyC.

### **3.1.- Títulos valores electrónicos o desmaterializados**

La ley 27.444 amplió la suscripción también con firma electrónica (art. 5 LFD) que asegure indubitablemente autoría e integridad, y consecuente validación documental, en el caso de libramiento y emisión de los títulos valores, letras de cambio, pagarés y cheques en soporte electrónico, así como sus endosos y avals. Si bien la firma electrónica puede requerir un reconocimiento judicial posterior del requisito esencial de indubitableidad de autoría e integridad documental, su validación será satisfactoria para el acto de libramiento, creación y emisión por imperativo legal, pero no es posible el uso de la firma electrónica o digital para los endosos, avals o recibos sin alterar el documento; por ello requiere integrar un repositorio, con un administrador de estas funciones futuras del título y derecho presentado.

---

Lalla, Bs. As., 2021, p. 188 y sgtes.: "El documento es un continente, un contenedor, en el que siempre se guarda la memoria de actos o hechos mediante su representación (función probatoria), pero en algunos casos el ordenamiento jurídico impone la realización de un acto público para que ese contenedor conserve y permita exhibir en todo momento una estructura compleja de recepción del hecho, acto o voluntad jurídica de los ciudadanos a las que suma la valoración de su situación personal, del objeto, de su libre intención, la legalidad de ellos, en muchos casos las prevenciones que hace el propio Estado, como lo es aspectos tributarios, prevención de delitos o la posterior publicidad (función titulante)" (p. 190).

Requiere estar "listado" en el sitio de almacenamiento que a la vez puede informar los endosos, cesiones, avales, reconstrucción, etc., por no poder técnicamente anotarse en el documento en soporte electrónico sin alterarlo, perdiendo la integridad documental y desnaturalizado el instrumento mismo –que así se convierte en un nuevo y distinto instrumento sin continuidad con el anterior–. Para ello necesita de esta función externa al mismo, a cargo del administrador del repositorio de documentos y sitio de almacenamiento que dé cuenta de estas situaciones futuras a la creación del título.

A diferencia del documento en soporte papel, no se tiene el documento electrónico en custodia. El "archivo" estará guardado también en otros sitios o repositorios pero sin la eficacia jurídica de relacionar los documentos electrónicos de endoso, avales, entre otros. Tampoco el almacenamiento importa una caución, acto jurídico especial que podrá ser objeto de su anotación electrónica en estos repositorios en base al contrato en que así se obligue su titular.

El Código Civil y Comercial de la Nación –en vigencia desde 2015– regula los títulos valores desmaterializados, que incluyen los emitidos en soporte electrónico, en su art. 1836, que prevé la emisión y circulación de títulos valores desmaterializados no cartulares a través de una caja de valores o sistema automatizado de compensaciones bancarias o de anotaciones en cuenta, que importan la existencia de este repositorio de títulos –o su código hash– para su circulación, como establece su art. 1850 al decir que la transmisión o constitución de derechos reales sobre títulos valores no cartulares –o en soporte electrónico– los gravámenes, secuestros, medidas precautorias y cualquier otra afectación a los derechos conferidos por él, deben efectuarse mediante asientos en registros especiales que debe llevar el emisor, o en nombre de este, una entidad financiera, una caja de valores o un escribano de registro, momento a partir del cual la afectación produce efectos frente a terceros.

En estos títulos propios del derecho privado –y no público– se busca su almacenamiento y tratamiento por administrador que el citado art. 1850 hace referencia a que tenga alguna competencia de ejercicio de funciones públicas, en busca de la imparcialidad para el tráfico jurídico. No se establecen uno o más registros o anotadores públicos, deja libertad a los operadores del mercado para establecer quiénes podrán revestir ese

carácter según el derecho o valor objeto del acto e instrumento jurídico, y nos encontraremos ante instrumentos financieros de mayor o menor regulación: desde los e-cheq que la reglamentación del Banco Central de la República Argentina unifica en un repositorio que satisface las funciones de circulación y eficacia jurídica, hasta los criptoactivos o títulos digitales en que las fintech o de-fi (entes de finanzas descentralizadas) en los repositorios de documentos que establecen estos sitios de anotaciones electrónicas de modo completamente privados y sin regulación, y que la administración puede ser realizada mediante un código de inteligencia artificial establecido en un smart contract, aceptado por las partes y el sitio prestador del servicio.

### 3.2.- Cheque electrónico (e-cheq)

Los títulos públicos desmaterializados tienen una especial regulación estatal de las entidades u operaciones financieras y la Comisión Nacional de Valores, con su registro en la Caja de Valores, en el ámbito del derecho público y administrativo, a diferencia del cheque que tanto puede ser una orden de pago a un banco autorizado como un título de crédito (cheque diferido), en que el libramiento está en el ámbito del derecho privado, y en caso de ser en soporte electrónico, se rige por los principios del reservorio y administrador o gestor previsto por el órgano de contralor financiero.

La especial incidencia económica del uso de estos instrumentos del mercado financiero impone su expresa reglamentación por el BCRA, a través de las circulares A-7568 de 2018, A-6904 de 2020 y boletines CIMBRA (Comisión Interbancaria de Medios de Pago de la República Argentina) números 519, 521, 522 y 523, entre las más relevantes. De ellas se deriva la creación de dos repositorios de documentos electrónicos:

1- En las transacciones particulares de cheques electrónicos, y otros documentos electrónicos posteriores que tienen por objeto sus endosos y avales, y en caso del rechazo de pago: los certificados de acciones civiles (CAC)<sup>7</sup>, se establece su almacenamiento en la Cámara Electrónica

---

7 Molina Sandoval, Carlos A. "Cheque Electrónico (e-cheq): Pautas de Armonización del Régimen de Cheque y del Sistema de los Títulos Valores", La Ley 2020-B-289, cita online TR AR/DOC/642/2020: "La regulación del e-cheq ha establecido un nuevo título ejecutivo (CAC, o 'Certificación para ejercer

de Compensación de Bajo Valor (COELSA), donde se relacionan estos documentos entre sí, en base a los datos remitidos por la entidad financiera contra la que se libró el e-cheq.

2- Para la negociación financiera de los cheques electrónicos, se determina la custodia en la Caja de Valores SA, donde tendrá la misma posibilidad de anotación y administración de estos documentos (datos).

Malumian y Scrofina resumen a los operadores de la infraestructura financiera relativa a los cheques electrónicos, incluidos los diferidos, al decir: "En síntesis, en relación con la dinámica de los e-cheq el BCRA habilitó: (i) a la Caja de Valores SA (CVSA); Argentina Clearing SA (ACSA) (hoy Argentina Clearing y Registro SA - ACYRSA) y al Mercado Argentino de Valores SA (MAV) a realizar las funciones de gestor de e-cheq y a conectarse, a esos fines, a COELSA en su calidad de sistema de almacenamiento o repositorio de e-cheq; (ii) a la Cámara Electrónica de Compensación de bajo valor (COELSA) a administrar el sistema de almacenamiento de e-cheq (esto es, justamente a ser el sistema de almacenamiento o repositorio de los e-cheq); y (iii) a la Caja de Valores SA (CVSA) para efectuar la custodia de e-cheq para su negociación bursátil (esto es, recibir a su favor endosos para la negociación en el mercado)"<sup>8</sup>.

El e-cheq requiere para satisfacer la misma función jurídica que el cartular papel no solo la firma digital o electrónica reconocida por la entidad financiera que permite su emisión, sino también de este repositorio de su almacenamiento llevado y administrado por la COELSA, al que remiten los datos dinámicos de estos documentos electrónicos las entidades financieras (banco proveedor de la cuenta corriente con servicio de cheque financiero) a través de los gestores habilitados como ACYRSA.

En los hechos, para el reconocimiento público de la existencia de e-cheq y su devenir futuro de avales, endosos o CAC, el particular emite el documento electrónico cheque desmaterializado, y la entidad bancaria lo comunica a la COELSA; tan importante es su intervención, que la fe-

---

acciones civiles') que habilita al legitimado a iniciar las mismas acciones que cualquier portador de un cheque emitido materialmente".

8 Malumian, Nicolás; Scrofina, Mariana. *Negociación de cheques electrónicos (e-cheq)*, RDCO 303, 193, cita online: TR LALEY AR/DOC/1807/2020.

cha de registro en ella es la del cheque electrónico<sup>9</sup>. Del mismo modo, en caso de endoso el tenedor del cheque (beneficiario) debe hacerlo a través de la página web del banco contra el que se libró, y esta entidad financiera comunicar a la COELSA el mismo. Se está ante la indicada necesaria intervención del repositorio administrado por un tercero, en el caso COELSA con contralor por el Estado en aras de la seguridad del sistema financiero<sup>10</sup>.

La reglamentación respeta el principio de los documentos electrónico que venimos exponiendo: el necesario repositorio de documentos electrónicos librados (e-cheq), sus endosos, avales, cesiones, rechazos, todos en soporte electrónico y con firma digital o electrónica reconocida ante el banco prestador del servicio de cheques electrónicos, que permite la trazabilidad del devenir posterior del cheque, e incluso la expedición por la entidad financiera del certificado de acciones civiles –otro documento electrónico firmado por esta– que habilita la vía ejecutiva.

### 3.3. Criptoactivos

Las herramientas financieras propias de las fintech y finanzas descentralizadas (DEFI) desarrolladas en el ámbito del derecho privado, carecen

---

9 Molina Sandoval, Carlos A., op.cit.: "La posibilidad de libramiento de e-cheq con defectos formales se reduce al máximo. No sería posible que se altere alguno de los elementos que estén predispuestos en el documento digital (denominación, número de orden, lugar de creación, etc.). La fecha de creación no puede ser antedatada. Tampoco se concibe un cheque de pago diferido librado a más de trescientos sesenta días. El sistema informático no lo permite y no admitiría la adulteración de ciertos elementos fundamentales del cheque. Tampoco sería un defecto formal la diferencia entre la firma registrada y la que se consigna en el título, pues se prescinde del sistema de registración de firmas y se establece un mecanismo de firma digital que no admite 'falsificaciones' o 'adulteraciones'. Estas particularidades mencionadas en algún punto quitan valor a la 'registración' del cheque de pago diferido. El art. 55, LCh., establece que el registro justifica la regularidad formal del cheque, conforme los requisitos expuestos en el art. 54; y agrega que el registro no genera responsabilidad alguna para la entidad girada, si el cheque no es pagado a su vencimiento por falta de fondos o autorización para girar en descubierto. Tampoco puede 'retenerse' el cheque (porque no hay documento, más allá de que podrá tener al e-cheq en resguardo bloqueando su circulación)".

10 Tal es la importancia en la dinámica de la función de este cheque electrónico que Malumian y Scrofina (op. cit.) llegan a sostener que: "Dado que el propio sistema establece que exista una página en la cual consultar la validez del CAC, cabe esperarse que en algún momento ni siquiera se necesite este certificado en papel".



de toda regulación en la creación, validación y circulación de sus activos digitales encriptados (criptoactivos), típicos bienes digitales ejecutorios –como las criptomonedas– que no pueden conocerse ni ejercerse sin tener acceso al sitio de almacenamiento e información de su devenir futuro, por quien sea su administrador de datos con posibilidad de dar informes. En la jerga financiera deben estar “listados” en la entidad financiera (Exchange) o la plataforma administrada por inteligencia artificial (IA) conforme al smart contract al que se adhiere. Se está ante una suerte de registro privado que no solo determina la existencia del bien digital titularizado de modo electrónico por su anotación genética y modificaciones posteriores, sino también la creación de una obligación de ejecutoriedad directa y a primer requerimiento sin posibilidad de oponer excepciones.

Los criptoactivos para su existencia requieren la generación de un documento electrónico que no solo los representa, sino que es su único modo de ser, no hay bien digital si desaparece el documento electrónico que lo presenta en la dimensión humana, y se pierde si deja de estar almacenado. Además, todas sus transferencias o modificaciones requieren de un nuevo documento electrónico que se anote en el mismo sitio y relacione al generado en primer término. Nadie impone a las personas estar en este espacio financiero virtual, sino que deben adherir por convención con el administrador del sitio y crear una o más cuentas o billeteras electrónicas (wallets) para su actuación en este ámbito. Se despersonaliza la negociación que se da en adelante entre cuentas virtuales de estos sitios (o registros) con órdenes al administrador para que pasen criptoactivos de una a otra en caso de transmisiones.

La importancia de esta ingeniería financiera en la actualidad es objeto del aumento de validaciones para su uso –y su consecuente complejidad que demora la operatoria para la prevención del cyberdelito– y de la intención de regulación por los estados –como la SEC de Estados Unidos para el contralor de las DEFI– pese a presentarse como objetos nativos de un espacio virtual que pretende eximirse de las normas locales por situarse en un no-lugar más allá de la jurisdicción de los estados nacionales. Sin embargo esta desregulación permite que por el solo hecho de quedar fuera de la “lista” del agente, o la desaparición del agente mismo, con la consecuente pérdida del documento electrónico (título ejecutorio) en este caso, también se extinga el derecho contenido, dado que el bien

digital no existe sin el título que lo presenta. En este sentido, se confunden título electrónico y derecho contenido; esta situación se distingue netamente de los testimonios digitales notariales, en que el actual protocolo en soporte papel es el medio de contingencia para conservar el derecho con relación al bien objeto del acto.

### **3.4. Libros sociales en soporte electrónico: actas digitales**

La ley 27.346 impuso a las sociedades por acciones simplificadas el llevar libros sociales digitales, y la disp. 6/2017 de la Inspección General de Justicia y la reglamentación de la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires reglamentan su implementación.

Las actas sociales en soporte electrónico se crean por los órganos sociales y se almacenan en el dispositivo local (de uso) del creador, administradores o directores, pen drives, discos duros externos, plataformas de gestión en línea de documentos, servidores de guarda clouding, entre otros. El almacenamiento puede ser único o múltiple como lo es habitualmente, pero no en plataformas de gestión documental interoperables, pero se puede regenerar como original de cada uno de ellos, y pueden o no tener firma digital para su validación automática. Pero aun cuando sea validable por el art. 9 LFD por su firma digital, ello no asegura que sea determinada acta social, para lo que se requiere la verificación de su integración al libro social respectivo.

A diferencia del libro papel en que las actas están confeccionadas y pasadas de modo correlativo en un documento previamente cosido o unido y único, en las actas digitales ellas se encuentran dispersas en múltiples originales a la vez en diversos reservorios, como se señaló. Se podrá tener acceso con el permiso de la sociedad u orden judicial o del órgano de contralor societario en su caso. Se trata de un libro desarmado, desparramado en muchos sitios, que se reconfigura o rearma de acuerdo al index de códigos hash de cada una de las actas que llevan los reservorios de los órganos de contralor societario (IGJ, DPPJ, entre otras).

El notario o receptor del acta social digital debe asumir una conducta

activa para su verificación, reconstruyendo el libro social digital<sup>11</sup>:

a- Para ello debe calcular el código hash del documento electrónico acta social remitido, a través de un programa o aplicación de cálculo de estos códigos que haya previamente descargado en su dispositivo, o hacerlo con una aplicación en línea (online).

b- Una vez obtenido el código hash del acta en particular, debe acceder a la página web del órgano de contralor societario (por ejemplo IGJ) consultar el libro digital rubricado de la sociedad (por ejemplo de directorio) y allí ir al número de acta presentado, ver su código hash, y si coincide con el previamente calculado, se tendrá por verificada el acta y su contenido, dado que si se hubiere alterado no existiría esta coincidencia.

El reservorio de códigos hash de carácter público administrado por el órgano de contralor societario es un requisito esencial para la permanente regeneración del libro social digital y la verificación de su contenido. Esta función confiere a los libros digitales no solo la posible verificación de metadatos del documento electrónico mismo –y de su posible manipulación–, sino los del sitio web oficial, como es la fecha de registro del código hash en ellos que aumenta la seguridad jurídica de su fecha cierta desde ese momento.

Las actas sociales en soporte electrónico y sus libros requieren en su naturaleza digital de este repositorio de documentos electrónicos y las funciones operables de su administrador, y carecen de validez y eficacia jurídica sin ello.

## 4.- Documentos notariales digitales: publicidad electrónica

La advertencia inicial en este ensayo del peligro de llevar al exceso el considerar que los documentos notariales digitales no son más que la mera generación en soporte electrónico del soporte papel, omite esta necesidad estructural de la actual tecnología de documentación digital

---

11 Puede verse una explicación de praxis detallada de cómo hacer esta verificación en *Documento Notarial Electrónico. Panorama actual. Teoría y práctica*, Ed. Di Lalla, Bs. As., 2021, p. 259 a 265.

de requerir de este servicio de almacenamiento, registro e informes del administrador del sitio para obtener la publicidad electrónica de los futuros avatares del documento generado: sus notas marginales por errores, de revocación, transferencia, vigencia de la firma digital del autor una vez caduca o revocada, entre otras.

La actual tecnología no permite estamparlas o incorporarlas al margen, como se hace en soporte papel, la sobreescritura electrónica hace que el documento no sea el mismo que el generado, sino otro. De allí la necesidad de cumplir todas estas funciones documentales posteriores a través de un nuevo documento notarial, el Folio de Anotaciones Marginales Digitales, que una vez generado se relaciona al documento digital a anotar en el propio servidor, que informará la existencia de esa anotación posterior a través de la verificación en la página del colegio administrador del servicio, función que por el carácter público del documento notarial no puede delegar en particulares. El documento notarial digital, como documento electrónico, requiere para su verificación posteriores modificaciones y circulación jurídica, de este reservorio administrado por los colegios notariales. Se trata de un principio emanado de la naturaleza de la actual tecnología del proceso documental electrónico, y son la base funcional de los módulos de Verificación de Documentos Notariales Digitales del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y VA.DO.NO del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

La trascendencia funcional pública indelegable de estos sistemas de gestación documental electrónica se hace patente al momento de la generación del mismo por quien tiene competencia notarial: "La sola firma digital de la persona que ejerce la función notarial no es suficiente para acreditar su competencia material, máxime frente al haber derogado la ley 27.446 el art 18 LFD que confería a los colegios profesionales la potestad de emitir certificados digitales referidos a sus colegiados y a su función... Estos sistemas de gestación documental notarial, prevén la firma digital de proceso del colegio notarial al gestarse el folio de actuación notarial digital, que permite tener la seguridad de haber sido firmado digitalmente por escribano/a matriculado en ejercicio de su competencia funcional, que satisface el requisito del sello de goma en el soporte papel. Lo hace de un modo dinámico y no estático, que permite superar su eficacia, dado que no se limita a ser estampado por el propio profesional, sino que tiene una validación actualizada por el colegio que

lleva la matrícula al momento de la gestación del folio electrónico, ya no solo explicita que obtuvo el acceso a la función, sino que subsiste –sin extinción, cancelación o suspensión–, donde las nuevas tecnologías hacen un positivo aporte a la seguridad y circulación documental<sup>12</sup>.

El parámetro tecnológico en análisis es ponderado como requisito en el art. 6° inc. b) de la DTR5/2021 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal que exige que se tomará razón de los documentos notariales digitales generados en folios notariales digitales de sistema GEDONO o similar como lo es la plataforma de gestión y firma digital del notariado bonaerense, que tiene este reservorio y posibilidad de verificación en su página web, en el sector de acceso público.

El reservorio de documentos notariales no solo satisface un principio general de los documentos electrónicos, sino que además permite cumplir funciones de acreditación de la competencia del notario/a en forma dinámica y actualizada al momento de la aplicación de su firma, da la base de datos necesaria para recibir, almacenar, relacionar e informar anotaciones de documento (publicidad electrónica), y verificar tanto el documento como la vigencia del certificado de firma al momento de su gestación.

## 5.- Conclusión

La interpretación coherente de todo el sistema jurídico nos permite llegar a principios que hacen a la naturaleza del documento informático que supera la mera equivalencia del aspecto estático de la gestación documental y su presentación como prueba.

Los documentos jurídicos en soporte electrónico como títulos en la dinámica del mercado y transacciones del derecho aún más allá de lo económico, requieren de la existencia de sitios digitales de almacenamiento y su tratamiento funcional, que no solo den cuenta de su gestación sino además de su devenir en la dinámica jurídica. Se trata de repositorios que permiten regenerar como original el documento con cada vista (o

---

12 Véase en extenso: Lamber, Néstor D., "Inscripción de testimonios digitales en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal". Anales de Legislación Argentina 2021-10,126, y La Ley año LXXXVI N° 32 T. 2022-A, del 18/1/2022. Cita online AR/DOC/2701/2021.

verificarlos por su código hash), pero además relacionar las posteriores anotaciones efectuadas mediante otros documentos electrónicos relativos al mismo<sup>13</sup>.

El principio jurídico –y de mercado– de recurrir a estos repositorios documentales surge de la naturaleza intrínseca de este tipo de instrumentos, por lo cual la delegación a los colegios notariales por las leyes locales de reglamentar la expedición de los folios o documentos notariales, cuando son en soporte electrónico, necesariamente importa la del establecimiento de estos repositorios de documentos notariales digitales<sup>14</sup>, esenciales para hacer efectivos los derechos subjetivos presentados por los mismos en su faz dinámica, ejercer el derecho titularizado de modo directo sin necesidad de otro reconocimiento posterior a su creación.

La publicidad de las anotaciones al margen en los documentos notariales digitales en la actualidad requiere de estos repositorios de documentos administrados por los colegios notariales.

---

13 El uso de las funciones de los repositorios de documentos notariales digitales ahora sí permite una adecuada actuación notarial en la previsión del segundo párrafo del art. 1850 CCyC. El "registro" o anotación en él del título desmaterializado contenido en un documento notarial digital -que da certeza de contenido (calidad del dato) que se integrará en la red-, se puede complementar con una segunda medida de seguridad del continente (del documento de registro en este repositorio) con su incorporación a una red *blockchain*, como las basadas en el código de *Etherium*, que permite registrar no solo a transacciones económicas sino también a las jurídicas y contratos, con su estructura de un nuevo hash y validación de doble llave (PKI). Hace posible lo recomendado en la materia en diversos encuentros notariales desde 2015 de modo eficaz y de acuerdo a derecho, y llegar el punto de encuentro entre derecho, tecnología y los principios rectores de la función notarial.

14 El almacenamiento de documentos públicos digitales, es decir generados por quien ejerce una función pública, implica que también deben ser custodiados y relacionados por el ente en quien el mismo Estado ha delegado la función pública de su control, modo de generación, medidas de seguridad, protección de datos personales y sensibles en bases de datos que cumplan las exigencias de la ley 25.526 y su decr. reglamentario 1558/2001, que en los documentos notariales son los colegios notariales. Los estados nacionales en el presente han comenzado a reasumir su función de regulación de las transacciones digitales en aras a la protección de datos personales, los derechos del consumidor, la intimidad y derecho personalísimo, además de la seguridad de las transacciones.

# Informaciones







# **Segundas Jornadas Notariales Mendocinas**

**San Martín, Mendoza  
3 y 4 de noviembre de 2022**

Tema 1

## **Intervención notarial en el derecho patrimonial de las familias y en las empresas de familia**

**Directora académica:** Martha Linares Urrutigoity

**Coordinación académica:** Claudia Torres Cavallo

**Coordinador:** Santiago Azarello

**Comisión redactora:** Federico Rosso Bonet, Lucía Coria, Augusto Nicolás Giol, Mariana Andraos, María Evangelina Suizer, Mercedes Llaver Badui, Santiago Azarello, Rocío Niño, Victoria Samsó y María Laura Lembo

**Relatores:** Santiago Azarello y María Laura Lembo

### **Conclusiones**

- En la planificación patrimonial y sucesoria de la empresa familiar resulta viable utilizar el derecho real de usufructo sobre participaciones sociales como herramienta que permita la transición de una generación a otra en virtud de las múltiples modalidades y situaciones a las que se puede ajustar. Se sugiere la inclusión del derecho de voto como objeto del derecho real de usufructo.
- Se interpreta que la buena fe a la que se refiere el art. 2457 del Código Civil y Comercial de la Nación –tercer subadquirente de buena fe a título oneroso– consiste en la buena fe creencia, en garantía de la seguridad del tráfico jurídico. Configurándose la mala fe por el conocimiento efectivo de que la donación es inoficiosa.
- Cuando la sucesión tiene lugar entre los ascendientes, descendientes y el cónyuge, estos si son mayores de edad y están todos de acuerdo pueden administrar, disponer y hacer partición de los títulos accionarios de SA y SAS en forma privada sin necesidad de formalidad alguna ni de intervención de los jueces.
- Proponemos una mayor promoción y difusión de los notarios del país para la aplicación de los pactos de herencia futura, ponderando los beneficios que conllevan.
- *De lege ferenda* se propone regular los protocolos de familia mediante su incorporación en el articulado del Código Civil y Comercial de la Nación.

- *De lege ferenda* se propone la posibilidad de celebrar el matrimonio en sede notarial mediante la incorporación de esta modalidad a los arts. 416 y 418 del CCyC; lo que permitirá que los contrayentes reciban un asesoramiento integral en cuanto a las convenciones matrimoniales previas al matrimonio, como de los efectos de este, de los de su futura extinción y cambio de régimen.

- En cuanto a la forma, se recomienda para estos actos la escritura pública. Y el abordaje interdisciplinario para el asesoramiento y redacción de los mismos.

## Tema 2

### **Seguridad jurídica preventiva en los conjuntos inmobiliarios. Problemática notarial, registral y catastral**

**Directora académica:** Martha Linares Urrutigoity

**Coordinación académica:** Claudia Torres Cavallo

**Coordinador:** Jorge Martín Villalba Welsh

**Comisión redactora:** Mariela Robello, Martha Linares de Urrutigoity, Jonathan Izquierdo, Sergio Miranda, Karim Abu-Nassar Melchor, Fernanda Fantelli, Andrea Lara, Claudia Torres Cavallo, María Luján Lalanne, Jorge Martín Villalba Welsh

**Relatora:** Claudia Torres Cavallo

#### **Conclusiones**

##### **1. Necesidad de trabajo interdisciplinario**

Se sugiere la realización de un programa de reuniones de trabajo conformadas por especialistas en el tema y responsables de la articulación de estos procesos (notarios, agrimensores, catastro, registro inmobiliario, cámaras, etc.) en vistas a la realización de un Protocolo de Adecuación de aplicación uniforme en todo el territorio de la Provincia de Mendoza, entendiendo que se trata de un acto jurídico notarial de tributación neutra en la medida que no sea dispositivo y que la adecuación es un acto de administración de exclusiva calificación notarial de las legitimaciones pertinentes.

## **2. Incorporar nuevas tecnologías**

Se propone articular la publicidad registral de los negocios inmobiliarios de forma armónica entre quienes ejercen las funciones catastrales, notariales y registrales, mediante el recurso de las nuevas tecnologías y plataformas idóneas, para garantizar en forma segura la publicidad eficiente en cuanto al objeto, a los sujetos y a los derechos. Estas tecnologías pueden ser aplicaciones digitales especialmente desarrolladas al efecto, o la blockchain, desarrolladas con fines de publicidad registral.

Asimismo, es imprescindible asegurar la intervención notarial en estas plataformas digitales para garantizar la seguridad jurídica en forma complementaria con la seguridad informática y seguridad económica.

## **3. Incentivos para la adecuación**

El Estado debe facilitar e incentivar la adecuación de los conjuntos inmobiliarios para conducir a la sociedad al efectivo cumplimiento de la manda del art. 2075 del CCyC. Para ello se debe facilitar el acceso registral de los reglamentos de adecuación, los cuales deben instrumentarse en escritura pública

Asimismo, se puede incentivar la adecuación por medio de la implementación de beneficios impositivos, exención de pagos de tasas de inscripción de planos y títulos, tasas municipales diferencias, etc. Estos beneficios pueden ser permanentes o temporales (atendiendo las necesidades del Estado).

Establecer beneficios temporales e incluso agravamiento progresivo impositivo, pueden ser herramientas eficaces para hacer efectivo el cumplimiento de lo ordenado por el CCyC.

## **4. Protección del derecho del consumidor inmobiliario**

Para proteger el consumidor inmobiliario se sugiere incorporar una cláusula de estilo, en las escrituras y en los contratos privados, respecto del cumplimiento del deber del proveedor de brindar información clara, precisa y veraz del negocio inmobiliario.

## **5. Ley provincial 9414: su impacto en la función notarial y en el tráfico inmobiliario**

Analizar y estudiar en general el impacto de la nueva Ley de Pedemonte en la función notarial y en el tráfico inmobiliario, y en particular la modificación del art. 29 que reforma la ley de loteo en sus arts. 11, 12 y 13.

## **6. Nuevos conjuntos inmobiliarios**

Los CI se deben configurar como PHE, siempre que presenten las notas características de los mismos; debe evitarse su regulación bajo regímenes jurídicos distintos al que la normativa del CCyC prevé para los emprendimientos urbanístico (arts. 2073, 2074, 2075 y conc. CCyC).



# **XXXIII Encuentro Nacional del Notariado Novel y XXIII Jornada del Notariado Novel del Cono Sur**

Salta, República Argentina  
17 y 18 de noviembre de 2022

Tema 1

## **La intervención notarial como vehículo de concreción de derechos personalísimos**

**Coordinadoras:** Melanie Lirio Conte y Natalia Torres

**Comisión redactora:** Melanie Lirio Conte, Natalia Torres, Mariano Torres Campi, Federico Rosso Bonet, Sofía Victoria Becerra Vázquez, María Itatí Longhi, Lucía Belén Coria y Rodrigo Aguirre

### **Conclusiones**

#### **1) Decisiones sobre la persona y los bienes en caso de incapacidad sobreviniente. Actos de autoprotección**

- En atención a las diversas interpretaciones acerca de los poderes preventivos, se sugiere una aclaración normativa a efectos de que surja inequívocamente su aplicación y utilización en el derecho argentino.
- Se sugiere la escritura pública como instrumento idóneo. Se reafirma el rol activo del notario en materia de actos de autoprotección, en base a una mirada transversal de las normas de derechos humanos, especialmente garantizando el debido asesoramiento y comprensión de los adultos mayores en virtud de su posible vulnerabilidad.
- Los actos de autoprotección pueden contener disposiciones de contenido patrimonial y extrapatrimonial, incluyendo aquellos relativos a la administración y conservación de bienes e identidad digital del otorgante. Se sugiere la designación de un tercero de confianza del otorgante para que lleve el control de la rendición de cuentas.
- Es posible receptar por escritura pública la manifestación de voluntad del requirente para la designación de uno o varios apoyos a fin de que sea oportunamente considerada de manera obligatoria por el juez interviniente en el proceso de restricción de capacidad. Se propone su registración conjuntamente con los actos de autoprotección en una sección especial creada al efecto en los registros correspondientes.
- En cuanto a la publicidad de los poderes preventivos se sugiere su registración.



- Se propone la implementación de un código seguro de verificación o QR en la constancia de inscripción emitida por los registros de actos de autoprotección que permita verificar en línea su vigencia sin acceso a su contenido, reservando así la privacidad del otorgante.

## **2) Directivas anticipadas sobre tratamientos en materia de salud y la conservación y prolongación de la vida**

- Bregamos por una regulación superadora en materia de directivas médicas anticipadas, receptando su instrumentación a través de la escritura pública, garantizando su efectiva publicidad mediante la creación de un registro único digital a nivel nacional, que permita la consulta inmediata y actualizada, agilizando su acceso tanto de profesionales del derecho como de la salud debidamente legitimados. Ponencia aprobada por unanimidad.

- Se sugiere modificar el art. 60 del Código Civil y Comercial de la Nación reformulando la expresión "plena capacidad", suprimiendo la palabra "médicas" del título del artículo e imponiendo la forma de escritura pública.

- Debe interpretarse que cuentan con "plena capacidad" para otorgar directivas anticipadas: (i) las personas con capacidad restringida en tanto se refieran a actos no restringidos por sentencia judicial y (ii) las personas menores de edad en la medida que se trate de actos que el ordenamiento jurídico les permita ejercer y en tanto cuenten con grado de madurez suficiente.

- Proponemos la registración directa, inmediata y sistematizada de los actos de autoprotección a los efectos de lograr su publicidad, a través de una plataforma digital creada a tal fin, similar a la actualmente existente en la página de Dirección Nacional de Registro de la Propiedad del Automotor para las autorizaciones para conducir vehículos.

- Se recomienda la disponibilidad de una constancia de haber otorgado una directiva anticipada a través de un aplicativo personal del requirente como lo es "mi Argentina" en su sección "Mi salud".

- Impóngase la obligatoriedad de la consulta por parte de los centros de salud y/o asistenciales al Centro Nacional de Información de Registros de Actos de Autoprotección previo a adoptar decisiones o a aplicar me-

didias o tratamientos médicos que requieran consentimiento informado, cuando el paciente no se encuentre en condiciones de expresar su voluntad por sí mismo.

- Resulta aconsejable durante el desarrollo del "iter notarial", dada la complejidad de la naturaleza del ser humano, realizar consultas interdisciplinarias con otros profesionales y con su entorno familiar y social, a los efectos de lograr satisfacer y abarcar sus necesidades desde un enfoque integral.

- Es fundamental la capacitación permanente del notariado, de los operadores del derecho y sus colaboradores en materia de actos de autoprotección y derechos humanos, al igual que la difusión de este tipo de herramientas, tan poco conocidas por la sociedad y de gran importancia y utilidad.

### **3) La eutanasia y sus implicancias jurídicas y bioéticas**

- Se pregona el sancionamiento de una ley que autorice la eutanasia activa, materializado el derecho de anticipar el final de la vida de una persona que sufra una enfermedad grave e incurable o un padecimiento grave, crónico e imposibilitante, asegurando una decisión libre y voluntaria con el debido asesoramiento y acompañamiento interdisciplinario, de modo tal que permita evitar sufrimientos y padecimientos indeseados.

- Se sugiere la modificación del art. 60 del Código Civil y Comercial de la Nación, del art. 11 de la ley 26.529 y del régimen penal, con relación a las prácticas eutanásicas.

- La manifestación de la voluntad respecto del otorgamiento de prácticas eutanásicas debe expresarse mediante escritura pública. De esta forma, se garantiza la correcta comprensión y alcance del acto, al igual que el discernimiento, intención y libertad.

### **4) Planificación patrimonial y extrapatrimonial en miras a la ancianidad. Planificación sucesoria en la empresa familiar. Protocolo familiar. Posibles contratos partitivos, pactos de herencia futura y otras herramientas en el marco de la empresa familiar**

- Los protocolos familiares deben ser regulados y reglamentados de manera expresa en la normativa de fondo, en virtud de que estamos frente a una herramienta idónea para la planificación sucesoria.

- Se recomienda que los pactos de herencia futura y protocolo familiar sean otorgados por escritura pública. Ello amplía la seguridad jurídica, factor esencial para fomentar las inversiones. Es conveniente un abordaje interdisciplinario para su instrumentación.
- Proponemos una mayor promoción y difusión de los pactos de herencia futura y de los protocolos familiares, ponderando los beneficios que conllevan.
- Recomendamos la publicidad de la existencia de los protocolos familiares, ya sea en un registro existente o en uno creado al efecto.
- Se sugiere, como herramienta de planificación sucesoria en el contexto de la empresa familiar, la implementación del derecho real de usufructo sobre participaciones societarias, pudiendo incluir derechos políticos como por ejemplo el derecho de voto.
- Se postula el establecimiento del órgano arbitral como competente para la gestión y resolución del conflicto interno de la empresa familiar, descongestionando la vía judicial.
- Se recomienda la recepción normativa de la hipoteca inversa como una herramienta jurídica tuitiva, que permita restituir la independencia económica y mejorar la calidad de vida de los adultos mayores. La hipoteca inversa no afectaría la porción legítima de los herederos forzosos, ya que la persona adulta mayor en su plena capacidad puede tomar las decisiones en forma libre con respecto al destino de sus bienes.
- En el contrato de mutuo garantizado con hipoteca inversa, es vital que se cuente con un consentimiento informado por parte del adulto mayor para evitar abusos.
- *De lege ferenda*: se propone prescindir del instituto de la legítima en el caso de testamento por instrumento público y/o donación, manteniéndola solamente en el testamento ológrafo. Al darle al testamento por escritura pública mayor libertad, el legislador se aseguraría que un funcionario público, obligado a hacer un verdadero control de convencionalidad en cada escritura, verifique que se está obrando acorde a derecho. De esta forma, se evitaría que la persona pierda la disponibilidad de los bienes, recursos económicos imprescindibles en una etapa vulnerable de la vida.
- Habiéndose mantenido en la reforma del Código Civil y Comercial de la Nación el sistema de regulación de la legítima, hubiese sido prudente conservar como complemento el instituto de la desheredación por parte

del causante en el testamento, ya que esta era la única herramienta con la que contaba de manera directa este último para sancionar al heredero forzoso que lo ofendió gravemente.

- Reafirmamos la labor del notario en la preconstitución de prueba para una eventual declaración de indignidad de su heredero forzoso.

## **5) El consejo y la instrumentación notarial frente a decisiones vinculadas a la protección de los adultos mayores**

- Es necesario un sistema tuitivo del adulto mayor, sencillo y expeditivo que podría concretarse a través de poderes preventivos en donde la misma persona designe quién estará a cargo de su representación, a medida que va perdiendo capacidades.

- Debemos fomentar y resaltar la importancia de concebir al notario como apoyo institucional y autoridad pública, en resguardo y protección de los sujetos vulnerables, preservando la paz social y la confianza depositada en la investidura de la función que desempeña.

### Tema 2

## **El notario y los derechos humanos de las personas**

**Coordinador:** Franco Spaccasassi Ormaechea

**Subcoordinadora:** Pamela Tonelli

**Comisión redactora:** Santiago Reibestein (derecho del consumidor), María de los Milagros Iglesias (derecho del ambiente), María Josefina Elías (patrimonio cultural), Mariana Ulery Navascues (informática y notariado), Bruno Gianatti (personas mayores) y Julieta Olmedo (vulnerables). Estuvieron acompañados por los coordinadores de cada país del Cono Sur: Wendell Salomao (Brasil), Rafael Buchelli Oliver (Uruguay), Pamela Tonelli (subcoordinadora Argentina) y Franco Spaccasassi Ormaechea (coordinador Argentina)

**Relator:** Franco Spaccasassi Ormaechea

## Conclusiones

### Control de convencionalidad

El notario se encuentra obligado a efectuar el control de convencionalidad en su ejercicio profesional; por representar su accionar al Estado del que es parte, sujeto a la normativa internacional. Aun si no estuviera obligado, responde a una obligación ética y funcional el asesorar y adecuar su intervención con los derechos humanos. Debe realizar el control de legalidad y convencionalidad, negándose a actuar de considerar que el mismo contraría la ley, la moral o las buenas costumbres.

Todos los estados suscriptores de la Convención Americana de Derechos Humanos tienen la obligación de trabajar en pos de profundizar y garantizar el control de convencionalidad en los ordenamientos jurídicos internos. Dentro de esta labor, debería tener injerencia el notariado en general, para ser parte de los agentes u operadores de derecho que tienen a su alcance realizar controles de legalidad.

El notario en el marco del control de convencionalidad es intérprete de las normas. Su alcance se circunscribe al debido asesoramiento, dar un trato digno a sus requirentes y adecuar sus escrituras públicas en armonía con los derechos humanos.

El control de convencionalidad no es control de legalidad. El primero se extiende a todo el ejercicio de la función notarial. En cambio, el control de legalidad del documento privado, sin requerimiento expreso, el notario no puede indagar en la legitimación de las partes, ni la veracidad de las manifestaciones realizadas. Ello excede su función certificante. El notario cuando actúa como certificante de un documento privado, debe advertir a los requirentes sobre el contenido del documento, porque no participó en su confección.

En la certificación de firma, la intervención notarial protege a los requirentes y sus derechos mediante: a) el debido asesoramiento de los alcances de su actuación; b) las advertencias en cuanto a los efectos del documento privado que firmarán; y c) el control de legalidad extrínseco del documento, mas no su intromisión parcializada en los negocios que los particulares desean celebrar.

## **Derecho de consumo**

El derecho de los consumidores es un área específicamente vulnerable. Y demanda mayor atención al momento de nuestra intervención. El consumidor inmobiliario posee una tutela adicional; atento que además de su posición como tal, también se encuentra en juego su derecho humano al acceso a una vivienda digna.

*De lege ferenda*, en la órbita de la Organización de los Estados Americanos (OEA), es necesario dictar directivas relativas al derecho del consumidor.

Las regulaciones locales deben surgir de consensos y opiniones de los distintos colegios profesionales, especialmente los colegios y asociaciones notariales. Es necesario tomar en cuenta criterios convencionales y constitucionales para que sea una ley que cumpla con estándares internacionales.

En las relaciones de consumo, el notario advertirá de los alcances establecidos en la normativa. Aun así, no es responsable del contenido de las cláusulas del instrumento privado; ya que en su función certificante, el control de legalidad tiene por objeto las cuestiones extrínsecas del documento.

## **Derecho ambiental**

### **Modelos extractivistas**

No podemos calificar como fruto a aquel que se obtiene de un modelo de producción agrícola basado en el extractivismo y degradación del suelo. Si la cosa principal es el inmueble, y si el suelo se ve degradado como consecuencia de estas prácticas, no se cumple con el requisito de no alteración o disminución de la sustancia de la cosa principal.

Son elementos constitutivos de los frutos la renovabilidad y la no disminución de sustancia de la cosa principal. A su turno, la característica de la renovabilidad podrá estar presente pero de forma limitada, ya que si el suelo se va agotando, difícilmente pueda seguir produciendo. El factor tiempo no incide en dicha circunstancia. Y aún si tenemos en cuenta dicho factor, los datos respecto de la situación actual en la que se encuentran los suelos de nuestro país y del mundo nos muestran que la desertificación se produce de una forma mucho más acelerada de la que se piensa.

*De lege ferenda*, es fundamental reemplazar los conceptos de frutos y productos por un único concepto: el de productos. Al menos, cuando provienen de la explotación de recursos de la naturaleza, deberíamos hablar en todos los casos de "productos naturales", estableciendo una regulación específica para ellos, respetuosa del orden público ambiental y, también, del derecho del consumidor. Es por ello que los productos naturales necesitan de un tratamiento especial en sintonía con el derecho ambiental, pero también con el derecho del consumidor, revistiendo especial interés la responsabilidad por daños al consumidor.

*De lege lata*, las notarias y notarios podemos contemplar y aplicar los conceptos vertidos en el presente en nuestros asesoramientos e instrumentaciones, puesto que somos operadores jurídicos y ejercemos una importante función en materia de prevención de conflictos y daños. Más aún si tenemos en cuenta los principios que rigen al notariado latino, en cuanto a que cumplimos una función que va mucho más allá de la mera certificación e incluye el asesoramiento a los requirentes y la configuración de su voluntad en un todo conforme al derecho, ciencia en la cual somos profesionales.

### **Ley de eficiencia energética**

Uno de los grandes desafíos que se presentan con la Ley de Etiquetado de Viviendas de la Provincia de Santa Fe, consiste en determinar la posibilidad fáctica de alcanzar, en las nuevas construcciones y en las ya existentes, las calificaciones más altas que establece.

En la redacción del texto escriturario se sugiere consignar la existencia de la etiqueta dentro de las constancias notariales, en un apartado específico al respecto. En el caso de que ya conste inscripta en el Registro de la Propiedad, debería relacionarse esta situación en el apartado referido a las certificaciones registrales.

Es importante informar en una operación inmobiliaria, la posibilidad de gestionar y obtener una Etiqueta de Eficiencia Energética y sus ventajas; sumando así a la instauración del concepto de función ecológica de la propiedad. El notariado está llamado a aplicar el derecho atendiendo a su contenido social y ambiental, interpretándolo a la luz del bloque de constitucionalidad y de los principios que de él derivan, entre los cuales tiene fundamental importancia el principio *pro natura*. La propiedad privada tiene una función ecológica y la misma debe ser respetada.

*De lege ferenda*, es el organismo catastral quien debería registrar la etiqueta e informarla en las certificaciones catastrales.

### **Títulos valores ambientales**

En Argentina, el notariado tiene como incumbencia la función registral calificadora otorgada por el Código Civil y Comercial de la Nación, para registrar títulos valores ambientales. Es artífice de la seguridad jurídica y ambiental, al momento de proceder, conforme lo habilita nuestro ordenamiento jurídico, a la registración y trasmisión de los títulos valores ambientales.

Proponemos la creación de un sistema informativo de notarios registradores de títulos valores, dentro de los colegios notariales. Que funcione de manera similar a los ya existentes para actos de autoprotección y testamentos. De esta manera, se facilita la consulta de terceros interesados acerca de que el notario tiene a su cargo el registro, y el seguimiento de la vida jurídica de determinado título valor.

### **Políticas de los colegios y asociaciones notariales**

Es necesario elaborar un Protocolo de Escribanías Sostenibles, a través de la Comisión de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Consejo Federal del Notariado Argentino, que permita concientizar a los escribanos sobre la necesidad de incorporar mejores prácticas y políticas que promuevan una integración entre los factores económico, social y ambiental. Ello con el fin de encaminarse hacia un desarrollo sostenible, implementando estrategias y lineamientos de acción general que tiendan a alcanzar el objetivo propuesto. Estas estrategias deberán ser llevadas adelante por los colegios de escribanos a nivel provincial, en miras al cumplimiento de los objetivos establecidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sustentable. Esta misma iniciativa debe nacer de las asociaciones notariales de los restantes países miembros del Cono Sur.

Las actas de constatación que los notarios efectúen y que involucren cuestiones ambientales, debieran ser subvencionadas por la provincia o el organismo correspondiente. Este podría repetir dichos costos a los responsables de las conductas lesivas, por la aplicación del principio "contaminador-pagador". Proponemos a ese efecto la firma de convenios,



entre los colegios y asociaciones de escribanos y algún organismo pertinente; a saber: escribanía de gobierno, fiscalía de estado, poder judicial, municipalidades o ministerios de medio ambiente.

Proponemos que los colegios y asociaciones organicen un cuerpo de escribanos, que estén previamente capacitados en las cuestiones ambientales. En ese sentido, dicho cuerpo debería tener a disposición técnicos adecuados para el diligenciamiento de las actas.

## **Patrimonio cultural**

### **Protocolo como patrimonio cultural**

El protocolo notarial como bien patrimonial es expresión de la memoria colectiva y representa la cultura de un pueblo. Los archivos notariales como bienes culturales, consolidan su función siendo portadores del contenido de identidad y a través de las singularidades intersubjetivas expresan la cultura del pueblo; como comunidad que la produce a partir de valores positivos, consolidando el Patrimonio Cultural de la Nación.

El archivo como bien cultural favorece la transferencia de los significados de documentos e identidad a la sociedad, el fomento de sus valores y sentimientos de pertenencia; gesta la herencia cultural de la Nación. El patrimonio cultural es fuente de inspiración para la creatividad y la innovación que generan productos culturales contemporáneos y futuros. Es el legado que recibimos del pasado, que se mantiene en el presente y que se transmite a las futuras generaciones. El patrimonio cultural y natural son fuentes irremplazables de vida e inspiración.

### **Obras de arte anónimas**

La inscripción de la propiedad intelectual es declarativa y voluntaria. Por lo que es eficaz para defender la autoría un acta notarial dejando constancia de su creación, sus características y técnicas utilizadas; generando así un registro que prueba su autoría. Especialmente en una obra anónima. Es conveniente que el notario actúe como depositario de una réplica o fotografía de la obra.

Las ventajas que se obtendrían de esta registración ante notario son: a) el instrumento notarial le permitirá al autor repeler todo acto ilícito por la utilización indebida por terceros no autorizados de su obra; b) al autor bajo seudónimo cerrado le garantizará conservar el anonimato pleno, en

virtud del secreto profesional y la ética que rigen nuestra función; y c) el notario interviniente podrá actuar como mandatario, si así lo requiere el autor, para efectuar la inscripción en el registro pertinente.

## **Notariado y tecnología**

### **Tecnología en el servicio del notario**

El notariado debe readaptar las herramientas tecnológicas con las que contamos para dar auxilio a la sociedad que siempre requerirá de un profesional que le brinde seguridad jurídica. El acceso a la tecnología ha devenido en un canal para el ejercicio de los derechos humanos; ya que en el mismo confluyen diversos de ellos como lo son: el de la vida, la dignidad humana, la salud y la propiedad, entre otros.

El notariado argentino y el uruguayo se encuentran atrasados en avances tecnológicos y tramites a distancia, lo que debería ser una prioridad a mejorar. Es conveniente ofrecer el servicio de trámites a distancia, más aún cuando el país tiene gran extensión territorial o complicaciones logísticas. Para ello los notariados a nivel local y nacional deberían invertir en sistemas tecnológicos que otorguen seguridad para brindar este servicio.

Proponemos tomar como referencia la plataforma "e-notariado" del Colegio Notarial de Brasil - Consejo Federal. Consideramos conveniente que el Consejo Federal del Notariado Argentino y la Asociación de Escribanos del Uruguay desarrollen una plataforma segura para trámites a distancia. Consideramos conveniente que esta tarea se gestione a nivel federal, no local. De esta forma se acortaría la brecha tecnológica que existe entre las provincias o jurisdicciones.

Dentro del Consejo Federal del Notariado Argentino, del Colegio Notarial de Brasil - Consejo Federal y de la Asociación de Escribanos del Uruguay, existe una Comisión de Informática. Recomendamos que la misma sea asesorada no solo por notarios con conocimiento en tecnología, sino también por profesionales con conocimientos en la materia, como en el Colegio Notarial de Brasil - Consejo Federal. Estos profesionales técnicos guiarían sobre cuáles herramientas son las mejores para desempeñar nuestra función, sin apartarnos de los principios que rigen el notariado.

Estar desactualizados en cuestiones tecnológicas nos pone en riesgo de perder incumbencias que realizamos. No tenemos que ser reacios al

cambio y a la adopción de nuevas tecnologías, aunque estas requieran un fuerte esfuerzo por parte de todos los notarios.

En la República Federativa de Brasil, la seguridad informática y la seguridad jurídica se pueden brindar con las herramientas que actualmente tiene el notario. La identidad de las partes se puede verificar plenamente con las nuevas tecnologías; estas contribuyen a la función notarial pero no la excluyen. Porque la labor notarial es la exteriorización de la voluntad de las partes, que se trabaja con la tecnología y fe pública que el notario tiene.

El notario no debe pensar que su función se pueda ver mellada por el avance de la tecnología. Todo lo contrario, el notario debe aprovechar las nuevas tecnológicas a su mayor plenitud. Pues es ahí donde se da el comienzo de una nueva era digital que rompa límites que existían a causa de circunstancias periféricas fuera del dominio del notario.

Exhortamos al notariado general y a sus autoridades, a acelerar y priorizar los procesos que nos lleven hacia un notariado digital. Para ello es imprescindible que el escribano también se involucre en la adopción de estas tecnologías.

### **Servicio del notario en la tecnología**

La función asesora del notario es imprescindible en los procedimientos llevados a cabo de manera digital; por ejemplo, en el procedimiento de constitución de la sociedad por acciones simplificada. Si bien el sistema de digitalización disminuye significativamente el tiempo de la "debida constitución", que implica el otorgamiento del estatuto, la inscripción en el registro competente y la obtención del número identificador en el organismo tributario y de seguridad social, entendemos que una cosa no es excluyente de la otra. El acto notarial no insume mayor tiempo que el de la sociedad por acciones simplificada digital.

Se debe ir a una constitución "híbrida", en la cual, el escribano sea quien complete los campos que va indicando el formulario digital, con lo que surge del documento previamente realizado por él mismo y otorgado por los sujetos que intervienen. Una vez finalizado, el escribano deberá validarlo, con su firma digital avanzada. En ese mismo acto, se completaría el procedimiento de constitución, con la inscripción correspondiente y la obtención del número identificador en el organismo tributario y de seguridad social, tal como está previsto para la constitución digital.

A futuro se deberá implementar el sistema para que sea el escribano quien realice la sociedad por acciones simplificada en su protocolo con testimonio digital; o en el Registro de Protocolizaciones digital, para el caso de Uruguay. De esta forma, ese archivo se puede enviar digitalmente, siguiendo el proceso de constitución de la sociedad por acciones simplificada digital: dándole las garantías que reviste el documento público y abreviando los tiempos del proceso de constitución.

En ambos casos, la validación de la identidad del otorgante no será necesaria. Ya que la misma será garantizada por la intervención notarial, la cual además garantizará el debido asesoramiento, la capacidad, y la voluntad de quienes intervienen en el negocio jurídico.

Otra cuestión relevante, es el ejercicio de la función notarial en las plataformas que se están desarrollando, conocidas como *metaverso*. Las conceptualizamos como plataformas de realidad virtual alojadas en internet, que permiten la interacción simultánea de diferentes personas, con elementos de redes sociales, portales de información y mercados digitales. Nuestra propuesta es establecer notarías digitales en el metaverso como horizonte de actuación notarial. La seguridad jurídica no puede dejarse bajo el exclusivo control de las empresas creadoras de los metaversos. Las barreras de entrada y salida a estas plataformas necesariamente deberían pasar por un operador del derecho.

Se propone que intervenga el notario en lo relacionado principalmente a lo patrimonial, y en especial al momento de la entrada de dinero en cualquier plataforma. Dicha intervención tendría la finalidad de asegurar que la persona no se encuentra embargada o inhibida para disponer de sus bienes. De esta manera, se otorga seguridad a la persona que va a adquirir el bien; cuestión fundamental, si tenemos en cuenta que el adquirente puede estar en otra parte del mundo. Tiene que tener la seguridad de que no será reclamado en su derecho posteriormente. No podemos augurar la consolidación del metaverso; pero debe ser materia de estudio por los notarios, para encontrar la manera de incorporar nuestra función dentro del mismo.

Vinculado a la función notarial en el mundo digital, se hace indispensable el asesoramiento y la intervención notarial en cuestiones digitales. Especialmente en lo referido a herencia digital, directivas anticipadas, testamentos, y cualquier instrumento jurídico que prevea designar a un

administrador para continuar con la actividad digital del requirente una vez fallecido o incapacitado.

### **Personas mayores**

Celebramos que en Argentina se elevó a jerarquía constitucional la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, por la ley nacional 27.700.

En ese sentido, entendemos que sería muy beneficioso adaptar la Guía Notarial de Buenas Prácticas para Personas con Discapacidad, que publicó la Unión Internacional del Notariado, a la realidad de las personas mayores. Contemplando especialmente la vulnerabilidad que observamos en la intervención notarial en relación al adulto mayor; y para que los escribanos puedan hacer un adecuado control de convencionalidad de las prácticas notariales que se apliquen.

Bregamos por la concreción de políticas públicas en pos del ejercicio de los derechos humanos, en base a convenios colaborativos con instituciones del Estado, especialmente con el Consejo Federal del Notariado Argentino, la Asociación de Escribanos de Uruguay y el Colegio Notarial de Brasil - Consejo Federal. La ausencia de políticas públicas positivas en relación a la situación de los adultos mayores de forma integral los torna vulnerables. Ello al no ofrecerles una protección jurídica efectiva acorde a sus necesidades.

Dentro de ellas, aconsejamos fomentar el establecimiento de viviendas colaborativas para adultos mayores o *cohousing*. Constituyen un entorno seguro, saludable, accesible, y adaptable a sus preferencias y necesidades. Mejora su calidad de vida, equilibrando perfectamente la propiedad y vida privada, con espacios y actividades comunes con otras personas. Así se evita la soledad y el aislamiento propios de la edad, se asegura el ejercicio pleno de sus derechos, y se respeta su independencia, autonomía y dignidad.

Bregamos por un criterio a nivel nacional sobre el acceso a la vivienda de adultos mayores.

## **Personas vulnerables**

### **Apoyos**

El notario como garante de la seguridad jurídica debe visualizar y tomar conciencia de los grandes cambios sociales y de paradigmas que se están produciendo en la sociedad y en las relaciones de familia. Estos cambios buscan tener anclaje normativo y garantizar la autonomía de la voluntad de las personas. El notario como operador del derecho, y en el ámbito de prevención, debe velar por la protección de los derechos de las personas con discapacidad y evitar la vulneración de los mismos. Para ello debe eliminar las barreras sociales, prejuicios y permitir a estos, y a quienes detentan la legitimación suficiente, colaborar con la autonomía de la voluntad.

La persona con discapacidad, puede no requerir una declaración judicial de incapacidad. Y puede ser parte de un negocio jurídico. Si entendemos el apoyo como una medida que no restringe la capacidad, sino que habilita la vida en plenitud de la persona con discapacidad, se puede designar extrajudicialmente un apoyo. El notario es un profesional del derecho totalmente capacitado para instrumentar ese nombramiento.

Dicho trastorno, o cualquier otra alteración, puede implicar un riesgo para su persona o sus bienes. Y en consecuencia, puede ser necesaria la restricción de la capacidad de la persona. En Argentina, en ese caso, el apoyo debe ser designado judicialmente. Para poder realizar designaciones extrajudiciales de apoyos, con restricción de la capacidad jurídica, es necesaria la modificación del Código Civil y Comercial de la Nación, en especial el art. 32, donde determina que es "El juez" quien puede restringir la capacidad.

Puede ser emocionalmente importante, y aportar a la integración de la persona con discapacidad, la instrumentación de una escritura que formalmente designe a una persona como su apoyo sin restricción de capacidad. Atento a la importancia que puede tener esa designación para la persona, propiciamos que desde el Consejo Federal del Notariado Argentino, se capacite, fomente y publicite la escritura pública preventiva de nombramiento de apoyo sin restricción de capacidad, con sus alcances y efectos.

### **Incapacidad ostensible**

La capacidad al momento de la celebración del acto jurídico se presume, siendo un tema probatorio de complejidad diferirlo únicamente con pruebas posteriores y que no sean contemporáneas al momento de la celebración del acto.

Cuando un requirente comparece ante nosotros, busca en primer lugar seguridad, pilar fundamental sobre el cual está basado el sistema del notariado latino. Muchas veces creemos, o los requirentes creen, que los únicos perjudicados en una contienda son los propios litigantes; pero cuando a un notario se le tacha de inválido un acto jurídico, todo el sistema jurídico y su seguridad tiemblan. Cada caso tiene sus propias aristas, pero el principio rector debiera ser darle seguridad al tráfico jurídico.

El sistema reposa en la buena fe de quienes han sido investidos de facultades fedatarias. Debemos presumir la buena fe y la diligencia de los notarios intervinientes.

### **Capacidad progresiva**

El principio del interés superior convencionalmente nos compele y obliga a oír y escuchar al niño, niña o adolescente en sede notarial, y en las intervenciones en las que estén comprometidos sus intereses. El principio de seguridad jurídica, entre otros, debe guiar nuestro obrar en general, y específicamente en materia de capacidad e intervención de menores en sede notarial.









# Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires

## Áreas y Comisiones Asesoras

**PRESIDENTE** / Diego Leandro MOLINA

Unión Internacional del Notariado

Consejo Federal del Notariado Argentino (CFNA)

Encuentros plenarios de delegaciones

Relación con la Legislatura

Equipo de Comunicaciones Presidencia

Instituto de Documentación Digital

**VICEPRESIDENTE 1°** / Alicia Noemí BROCCARDO

Archivo de Actuaciones Notariales

Centro Institucional de Mediación

Departamento de Registros Especiales

Departamento de Inspección General

Oficina de Regularización Dominial y Vivienda Social

Tribunal de control de los RNRD

**Comisión de Compromiso Social, Vivienda y Hábitat:** Manuel José Carricajo (Presidente); Julia Irene Díaz; Francisco Alejandro Chicote; María Jimena Brusco; Emilio Ballina Benites; Carolina Boltiansky; Lilita Cossini; Pablo Javier Courett; Roberto Pablo Silbert.

**Comisión de Congresos, Jornadas y Encuentros:**

Maximiliano Molina (Presidente); Vilma Claudia Roselló; Marina Susana Eyra Villar; Maisa Lorena Di Leo Recalde; Gabriela Dina Piccardo; Fernanda Morán de Cosola; Marcelo Falbo; Verónica Andrea Galiana; Ana Clara Sabatini Ayarra.

**Comisión de Regularización Dominial:** Marcela Voiscovich (Presidente); Carolina Rita Gerino; Esteban Bedoya; Cora María Barreto Peltzer; Juan Luis Cadierno; Luis Marinelli; Luciana Bernardo; Valeria Pierrot.

**Comisión de Seguros:** Pablo Alexander Balero Reche (Presidente); María Eugenia Grebol; Lidia Rossi; Armando Luis Arcone; María Belén Suares; María Cecilia Sardi; Maximina Zabala.

**VICEPRESIDENTE 2°** / Nelly Olga LÓPEZ

Tribunal Notarial

Asesoría Tributaria

Biblioteca Jurídica Central "Dalmacio Vélez Sarsfield"

Relación con la Dirección Provincial de Personas Jurídicas y el Ente Provincial

Instituto de Derecho Tributario

**Comisión de Concursos:** María Cecilia López (Presidente); Gastón Erramouspe; Estefanía Casati; Emiliano Raúl Villalba; Natalia Blasi Bucciarelli; Valeria Pepe; Estela Zubiaurre; Fabiana Balzano Scioletta.

**Comisión de Noveles:** Juan Andrés Bravo (Presidente); Agustín Valenti; Catalina Malara; Andrés Pianzola; Emilia Zylberberg; Catalina Vattuone Marti; Emmanuel Ojeda Georgieff; Pilar Senra; Esteban Ebrecht (oyente).

**Comisión de Bibliotecas:** Graciela Curuchelar (Presidente); Fabiana Beatriz Ingrassia; Silvia Beatriz Salem; Marina María Copello (novel); Adela Lilita Marino de Vampa; María Guadalupe Eiras.

**Comisión de Personas Jurídicas:** Marcos Heredia (Presidente); Jano Pacho; Laura Isabel Bresso; Martín Leandro Russo; María de las Mercedes Lynn Berecibar; Marcela Alejandra Muscarillo; Leonardo Daniel Villegas; Ariel Martín Moreno.

## SECRETARIA DE GOBIERNO / Karen Maína WEISS

### Asesoría Notarial Personalizada

Lavina; Guillermo Borges; Felipe Basanta; Milena García; Mario Germán Bordenave; Verónica Storti; Sebastián Ugalde; Gabriela Alejandra Vaccaro; Ana Antonieta Lavecchia; Laura Inés Vázquez; Pablo Adrián Álvarez; Delia María Miranda.

### Coordinación de Gestión

### Relación con ARBA

### Relación con la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad

**Comisión de Asuntos Fiscales y Administrativos:** Brígida Gloria Raffo (Presidente); Osvaldo Natalio Togni; María Alejandra Re; Florencia Gómez; Nicolás Máspoli; Bárbara Drake; Patricia Edith Montes; Juan Ignacio Rodríguez.

### Relación con municipalidades

### Instituto de Derecho Registral

**Comisión de Asesores Registrales:** Magdalena de Vega; Alfredo Ceferino Troilo Marcos; Mariana Armendariz; Carlos Martín Pagni; María del Carmen Kiricos; Viviana Rita María Pellegrino de Scotto

**Comisión de Legislación y Jurisprudencia:** Rodolfo Vizcarra (Presidente); Mariana Hefling; Daniela Villares; Juana Bovati; Andrea Fernanda Salvini; Marcela Spina; Gastón Renato di Castelnuovo; Franco Spaccasassi; María Losardo.

## SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN / Patricio Rodolfo VILLAMAYOR

### Desarrollos informáticos para la administración

**Comisión de Personal y Administración:** María Florencia Perés (Presidente); Juan Pablo González Fortini; Francisco Eitel Barreto Peltzer; Rodrigo Aguirre (novel); Estela Susana Luis; Marcela Pizarro; Nicolás Alejandro Ruzzante; Martín Guerrieri; Mariana Moral.

### Departamento de Recursos Humanos

## SECRETARIA DE ASUNTOS PREVISIONALES / María Paula VELILLA

### División Atención de la Salud

**Comisión de Jubilaciones y Subsidios:** Laura Susana Montani (Presidente); Roberto Adrián Favelis; Alicia Susana Salvatore; Susana María Wallace; María del Carmen Gaudino; Rebeca Waisman; Horacio Ramón Iribarren; Stella Maris Perdriel.

### División Jubilaciones y Subsidios

### División Préstamos y Turismo

**Comisión de Atención de la Salud:** María Nélica Dómina (Presidente); Natalia Martínez Dodda; Pablo Alejandro Di Giano; Silvina Verónica Bento; María Lía Iriarte; Haydée Sabina Podrez Yaniz; Raúl Alberto Borges; Juan Pablo Giannini; Ramiro María Flores; Aldana Miliuzzi; Esteban Morcillo; Juan Esteban Fal; Gustavo Alfredo Silva; Mónica Esther Saluppo; Laura Marisa Patricio; María Fernanda Lorenzo Mendy; María Carolina Méndez.

**Comisión de Préstamos y Turismo:** Gustavo Emanuel Mittica (Presidente); Juan Pedro Calou; Matías Wertheimer; Eugenia Irene María Bagnoli; Gustavo Görg; Pedro Ilarregui; María Florencia Moussou; Daniel Cristian Franco; Lorena Suanno.

**SECRETARIA DE RELACIONES INSTITUCIONALES** / Carina PÉREZ LOZANO

**Boletín Informativo**

**Curso de Ética**

**Escuelas apadrinadas**

**Federación de Entidades Profesionales Universitarias (FEPUBA)**

**Fundación Editora Notarial (FEN)**

**Revista Notarial**

**Sistema Orgánico de Información Notarial (SOIN)**

**Universidad Notarial Argentina (UNA)**

**Delegados de la Universidad Notarial Argentina**

**Comisión de Extensión Cultural:** Otilia Zito Fontán (Presidente); María Cecilia Sacoski; Patricia Mónica Etchegoyen; María Sol Togni; Gerardo Agustín Clavin; Nilda Beatriz Rosa; Ana María Unchalo; Silvia Ugalde; Haydeé Susana Maggiolo.

**Comisión de Género y Derechos Humanos:** Susana Mabel Surace (Presidente); René Carlos Casas; Kelina Dinet López; María Andrea Sánchez Negrete; María Paula Etchart; Lucía Gianfrancesco; María Lucía Cajarville; Gabriela Samantha Porpich.

**SECRETARIO DE APORTES** / Andrés MARTÍNEZ (h)

**Asesoría de Aportes**

**Convenio con Fundación Æquitas**

**Comisión de Aportes:** Marina José Catania (Presidente); Cintia Edith Pesciallo; Santiago Martín Taborda; Eugenia Inés Zarranz; Gustavo Aníbal Bras; Marcia Della Rosa; Jorge Daniel Biglieri; Josefina Laurens.

**Comisión de Interpretación de Arancel y Facturaciones Notariales:** María de los Ángeles Pablos (Presidente); Alexis Baltazar Molina; Verónica

Echeverría; María Emilia Chalela; Romina Trentin; Sebastián de Salas; Sonia Mabel Cardozo; María Alejandra Valero.

**Comisión de Deportes y Recreación:** Carla Merlini (Presidente); Fiorella Pía Cacace; Juan Manuel Espil; Julián Eduardo De Marco; Fausto Basanta; Francisco Amaya; Raúl Fernando Das Neves Vargas; Luciano José Loraschi.

**TESORERO** / Juan Manuel AREA

**Auditoría externa**

**Sitio web institucional ([www.colescba.org.ar](http://www.colescba.org.ar))**

**Redes sociales**

**App institucional**

**Taller de Producción Gráfica**

**Departamento Comunicaciones**

**Comisión de Bancos:** Silvia Gabriela Giler (Presidente); Federico Lallement; Javier Francisco Santarone; Juan Antonio Vilanova (h); Enrique Javier Jonas; Fernando Olaberria; Benjamín Tenti; Francisco Calou; Amalia Suhilar.

**Comisión Comunicaciones:** Gonzalo Matías Vázquez (Presidente); Mariana Ronchetti; María Natalia

Sequeiro; Paula Benegas Laria; Cecilia Cuitiño; Carolina Andrea Martínez; María del Pilar Llorens Rocha; Isabel Rosana Soto.

**Comisión Especial Registral:** María Eugenia Monarca (Presidente); Gabriela Figueredo; Esteban Rafael Tisnés; Suplentes: Jorge Ignacio Cambet; Fernando de Salas; Gonzalo Ricardo Arizmendi.

**Comisión de Finanzas:** Diego Gustavo Giacomelli (Presidente); Franco de Zorzi; Christian Mauricio Flavio Troglio; Diego Ariel Hollmann; Nicolás Cavagna; Pedro Salvador Coccoza; Ignacio Agustín Vilhena; Eduardo Bras.

**Comisión de Imprenta:** Carlos Federico Ballestrin (Presidente); Luca Emanuel Paladino Toledo (novel); Gonzalo Castellar; Delfina Etchart; María Julia Vázquez; María Luciana Villate; Santiago Pinto; Fernando Riaño Laboranti.

**PROTESORERA** / María Beatriz AGUIRRE

**Comisión de Edificios:** Alejandro Alberto Glaría (Presidente); Rubén Santiago Stradiot; Eduardo Mario de Jesús Rivarola; Sandra Mirna Fernández; Ignacio Fioramonti; Ana Laura Bastián; Guillermo Agustín Lagier; Julio César Antollini.

**Comisión de Hacienda:** Juan Ignacio Cavagna (Presidente); Esteban Horacio Colabella; Simón Enrique Labaqui; Juan Matías Morrone; Gastón

Javier Bavera; María Florencia Segura; Eduardo Atilio Brizuela; Maricel Hermida; Cecilia Dubini; Hernán Itoiz; Marisa Alejandra Martín; Marta Catalina Loidi; José Luis Inda; Paola Julieta Pierri; Luis Eugenio Manassero Vilar; Diego Daniel de San Pablo; Mauro Lionel Antinori.

# Organismos Notariales

## Archivo de Actuaciones Notariales

### Centro Institucional de Mediación

Directora: Graciela Beatriz Curuchelar  
Secretaria: Carla Gabriela Balducci  
Tesorera: Graciela Vilalta  
Colaboradora: María Cristina García  
Colaboradora académica:  
Mariana Rospide

### Departamento de Inspección General

Inspectora General: Olga Haydée Arreseygor  
Cuerpo de inspectores:  
Ana María Bucciarelli, Carlota Caracciolo, María  
Cristina Catalano, Ramiro Hernán Ceballos Depaoli,  
Silvia Elena Doratti, Julieta Glaría, María Antonia  
Maggi, Paula Mariana Marelló, Luis Alberto Milani,  
Virginia Milani, Evangelina Moreno, Selene Eva  
Posteraro Sánchez, Matías Scandroglio, Martha  
Susana Torre, Gladys Edith Verzeri

### Departamento de Registros Especiales

(Registro de Testamentos, Registro de Rúbrica de  
Libros de Consorcios de Copropietarios - Ley 13.512  
y Registro de Actos de Autoprotección)  
Directora: Claudia Maceroni

## Fundación Editora Notarial

Comité Ejecutivo  
Presidente:  
Diego Leandro Molina  
Vicepresidente y Directora Ejecutiva:  
Alicia Noemí Broccardo  
Tesorero: Juan Manuel Area  
Secretaria: Karen Maína Weiss  
Vocales: Juan Miguel Tamborenea y  
Teresa María de los Milagros Gasparin

### Tribunal Especial de Control del Funcionamiento de los RNRD

Miembros titulares:  
María del Rosario Paso  
Luis César Marinelli (h)  
Osmar Ariel Pacho  
Miembros subrogantes:  
Luis Felipe Basanta  
Silvia Nelly Fernández de Ayan



## **CONSEJO DIRECTIVO**

**Rector** Sebastián Justo Cosola

**Vicerrector** Eduardo Gabriel Clusellas

**Secretaria General** Karina Vanesa Salierno

**Prosecretaria** Elba María de los Ángeles Frontini

**Tesorero** Fernando Sánchez

### **Consejeros**

María Luján A. Lalanne

Néstor Daniel Lamber

Carlos Agustín Sáenz

### **Consejo Consultivo Honorario**

Augusto Mallo Rivas

Néstor O. Pérez Lozano

### **Doctores Honoris Causa**

Rafael Núñez Lagos (†)

José María Mustapich (†)

Carlos Alberto Pelosi (†)

Juan Vallet de Goytisoló (†)

Aquiles Yorio (†)

Alberto Villalba Welsh (†)

Carlos Cossio (†)

Ángel Martínez Sarrión (†)

Mauro Cappelletti (†)

Sedes:  
Avda. 51 N° 435  
(B1900AVI) La Plata  
Calle Guido 1841  
(C1119AAA) Buenos Aires



## Organismos con sede en el Colegio

### Tribunal Notarial de la Provincia de Buenos Aires

Presidente: Cecilia Saling  
Miembros Titulares:  
Marcela Rapa  
Gabriela Verna  
Miembros Subrogantes:  
Daniel Mayo  
María del Rosario Paso  
Alberto Malvino

### Asociación de Jubilados y Pensionados Notariales

Presidente: Rubén Darío Barriviera  
Vicepresidente: Leyla Leonor Palumbo de Acosta  
Secretaria: Beatriz Alejandra López Cafasso  
Prosecretaria: Beatriz Gladys Castrillo  
Tesorera: Ana María Unchalo  
Protesorero: Rafael Alberto Nieves  
Vocales titulares  
María Susana Torlo  
Graciela Ángela Lobato  
Martha Beatriz Salas de Mallo Rivas  
Dora Rosa Mc Britton  
Vocales suplentes  
Gabriel Arturo García  
Estanislao Raúl Vargas  
Gladys Acosta de Peruggini  
Revisores de cuentas  
Alba Graciela Micheletti  
Amanda Azucena Delavault  
Lucía Elena Ruiz de Galarreta  
Revisores de cuentas suplentes:  
Mabel Eulalia Rodríguez  
Adda Gramolini

### REVISTA NOTARIAL ES MIEMBRO DE LA ASOCIACIÓN DE LA PRENSA TÉCNICA ARGENTINA

#### Distinciones recibidas:

Accésit al Premio APTA - RIZZUTO año 1967 en la Categoría Revistas Especializadas  
Premio APTA - RIZZUTO año 1974 a la Mejor Publicación Científica Argentina  
Premio APTA - RIZZUTO año 1995 a la Trayectoria en la Categoría Publicaciones Científicas  
Segundo Accésit al Premio APTA - RIZZUTO año 1999 en la Categoría Publicaciones Científicas  
Premio APTA - RIZZUTO año 2004 en Reconocimiento a la Trayectoria por sus 110 años de aparición ininterrumpida al servicio del periodismo especializado  
Primer Accésit APTA - RIZZUTO año 2008 en la Categoría Revistas pertenecientes a Instituciones  
Segundo Accésit APTA-RIZZUTO año 2012 en la Categoría Tapas  
Primer APTA - RIZZUTO año 2017/18 a la mejor Revista de Instituciones.



