

### ANEXO

#### **DICTAMEN EMITIDO POR LA SALA BLOCKCHAIN E INTELIGENCIA ARTIFICIAL (SALA BIA UCC) DEL INSTITUTO DE GESTIÓN EN SISTEMAS DE JUSTICIA. FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES. UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CÓRDOBA**

##### **I. PROLEGÓMENOS**

La “Sala Blockchain e Inteligencia Artificial” del Instituto de Gestión en Sistemas de Justicia de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Católica de Córdoba asume como misión la formación de personas de Ciencia, Conciencia y Compromiso, inspirada en el ideal ignaciano.

Este ideal que subraya superar los niveles de excelencia es precisamente el que guía cada sugerencia que en este dictamen se plasma. Pues como Universidad se pretende construir un orden social más justo, incidiendo - como en este caso- en propuestas que sienten las bases para consolidar políticas que mejoren la calidad de vida de las personas, situación que se observa aquí, así como particularmente bregar por la no discriminación y apertura de la sociedad, cuestión que se ha visto favorecida por la transparencia enaltecida por las nuevas tecnologías; y donde no se descuiden actores invisibilizados en la toma de decisiones, aquellos sectores más desfavorecidos de nuestra sociedad y a quienes toda decisión, directa o indirectamente, podría afectarles.

En ese orden, esta Sala se expide en el presente Dictamen en respuesta al pedido formal recibido con fecha 14 de enero de 2021 dirigido a la Sala Blockchain Inteligencia Artificial de la Universidad Católica de Córdoba con la Ref. “**Solicitud Dictamen Sobre Registro On-Line**”, suscripto por la Ab. Esc.

Marisa Camporro, en su carácter de Directora General del Registro de la Propiedad de la Provincia de Córdoba, República Argentina.

Se tuvo en cuenta el material de estudio remitido a esta Sala y las presentaciones realizadas en los conversatorios previos entre los miembros titulares de la misma y los actores involucrados en el diseño e implementación de la innovación motivo del presente, siendo necesario para la repartición peticionante, contar con un dictamen tripartito, desde los aspectos jurídicos, prácticos y tecnológicos; en miras a un Registro 100% online e interoperativo con otras reparticiones públicas y privadas, teniendo en cuenta especialmente

los siguientes antecedentes de carácter enunciativos:

- **Objetivos Planeados en 2017 de Transformación hacia un Registro on-line, con eje PERSONAS/PROCESOS/NORMAS/TECNOLOGÍA.**
- **Modificación de la Ley Provincial 5771 - Reformas introducidas en 2017 y posterior.**
- **Creación del Folio Real Electrónico.**
- **Inserción de Firma Digital.**
- **Comunicación Electrónica de Planos - Ley 10.432.**
- **Presentación ante el Consejo Federal de Registros del 2019 y despacho unánime. Conclusiones de las 20° Jornadas Notariales Cordobesas, realizadas en la Provincia de Córdoba, en fecha 12 y 13 de septiembre de 2019.**
- **Acordada N° 69, de fecha 02.07.2019, del Tribunal de Disciplina Notarial, referida a expedición de Testimonios electrónicos.**
- **Reglamento del Testimonio Notarial Digital del Honorable Consejo Directivo del Colegio de Escribanos de la Provincia, de fecha 07.09.2020.**
- **Resolución 123/2020 del Tribunal Superior de Justicia.**
- **Resolución General 07/2020, referida a la implementación de la Carga Virtual de Documentos (CVD).**
- **Resolución General 09/2020, referida a la aplicación del cronograma conforme lo dispuesto por Ley 10.618, dando fin al proceso de digitalización iniciado en 2017.**
- **Acuerdos de Integración suscriptos con el Tribunal Superior de Justicia; Fiscalía de Estado; Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba; Adhesión a la Resolución 07/2020 del Ministerio de Trabajo.**

## II. ASPECTOS GENERALES

### Visión sistémica del Desarrollo Inmobiliario

La innovación (en adelante El Proyecto) llevada a cabo por el Registro General de la Propiedad de la Provincia de Córdoba (en adelante RGP) presupone un valioso aporte inicial en función de su comprensión -y aprehensión- del objeto inmobiliario desde una perspectiva

sistémica, ya que el derecho inmobiliario registral, conforme con el ordenamiento jurídico argentino, constituye un sistema ordenado en torno a la seguridad jurídica como causa fin, cuyos subsistemas están conformados por los registros (o funciones) catastrales, notariales y publicitario jurídico-inmobiliario; los que - necesariamente- deben encontrarse vinculados y actuando en forma armónica, congruente y uniforme, como lo asimila y proyecta el Registro de la Propiedad de la Provincia de Córdoba.

El Código Civil y Comercial de la Nación Argentina constituyó un cambio paradigmático en nuestro Derecho (derecho que rige el lugar de ubicación territorial de la Sala BIA UCC).

Con fuertes influencias, desde la nueva concepción del Derecho, permanecieron vigentes tanto la Ley Registral Inmobiliaria 17.801 (1968) como la Ley Nacional de Catastro 26.209 (2009), que contienen -en forma complementaria con el código de fondo- el marco regulatorio que configura el “sistema registral inmobiliario” de nuestro país.

Los tiempos actuales marcan la necesidad de una interpretación -a la par de las nuevas normas del CCCN al que complementan- en virtud del fenómeno denominado “constitucionalización del Derecho”, en armonía con los Tratados Internacionales de Derechos Humanos y principios generales del Derecho (art. 1 CCCN), lo que ha sido alcanzado por el Proyecto sublite.

Este sistema se articula en base a tres subsistemas o componentes, que funcionan en forma interdependiente y se interrelacionan con vistas a alcanzar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, abarcando desde el aspecto preponderantemente “material” del objeto del derecho real -como es el inmueble, representado catastralmente en una parcela- hasta la faz más ideal del mismo derecho real -como es el efecto de la publicidad registral-, pasando por su configuración en sede notarial (judicial y administrativa), que da forma a la causa jurídica de tales transmisiones patrimoniales.

Hoy todo este procedimiento se encuentra enriquecido en El Proyecto con el aporte de las tecnologías de la información de manera tal que configuran un sistema 100% electrónico y con respuesta on-time.

Podemos establecer que las tres áreas vertebrales del andamiaje inmobiliario se configuran con los Registros Catastrales (Ley 26.209 y normas locales de policía inmobiliaria catastral), Notariales (leyes locales de organización y funcionamiento del notariado) e

Inmobiliarios (Ley 17.801 y normas locales reglamentarias). Cada uno de ellos, y todos ellos en forma armónica y coordinada, funcionan y se explican en base a principios que dan fisonomía propia al sistema, el que hoy se fortalece con los aportes de las TICs diseñadas de forma acorde con el sistema al que complementan.

Así, este sistema se caracteriza por implicar un mecanismo de adquisición y transmisión de derechos reales *inter vivos* que sigue la teoría romanista del título y modo suficiente, a la que se le suma el recaudo de la publicidad registral, con alcances declarativos, de oponibilidad, y no convalidante. Esta teoría fundante del sistema inmobiliario registral argentino es respetada y reforzada con las tecnologías de la información elegidas y puestas en práctica.

En todo este procedimiento inscriptorio registral subyace la idea de respeto y ajuste a la realidad extrarregistral subyacente, de acuerdo al principio de verdad real, más que a la apariencia registral, por lo que se interpela a la necesidad de adecuar lo registrado a la realidad y no a la inversa. Desde aquí lo analizado entendemos que sería un acierto del Proyecto del RGP.

Resulta relevante destacar que la innovación del RGP incorpora esta visión sistémica y respeta los principios fundacionales, respecto a la constitución y transferencia de derechos reales sobre inmuebles, la teoría del título y modo que se configuran en sede extrarregistral, y la comprensión de la inscripción registral con alcances meramente publicitarios o de oponibilidad frente a terceros. Ello entendido, es coherente con el tratamiento que de la incorporación de tecnología electrónica a los procedimientos registrales, para aquellas realidades nacidas fuera del Registro, siendo la innovación tecnológica una ayuda de inestimable valor a estos fines.

El proyecto en análisis ha advertido este carácter sistémico de la regulación inmobiliaria argentina, ya que presenta una estrecha relación y retroalimentación de las “entradas” (in put) y “salidas” (out put) de este único sistema inmobiliario, el que -a su vez- se organiza jerárquicamente en base a una idea rectora de seguridad jurídica, al amparo de las normas de Derecho Constitucional (derecho de propiedad, forma de gobierno, división de competencias, razonabilidad, limitaciones de los derechos, etc.), los Tratados Internacionales de Derechos Humanos (principio de buen gobierno y buena administración, servicio público) y los principios generales del derecho contenidos en el Título Preliminar del CCCN,

interpretación, finalismo, razonabilidad, buena fe, abuso del derecho, orden público, fraude a la ley, bienes, intereses de incidencia colectiva, titularidad de los derechos, etc. (art. 1 y ss. CCCN).

La seguridad jurídica que da forma a este sistema -y a la idea subyacente en El Proyecto- se desenvuelve en tres aristas: en sus faces *estática* y *dinámica*, y también como *seguridad preventiva*.

Cabe señalar, que esta seguridad jurídica es un derecho de los ciudadanos que se encuentra reconocida por los tratados internacionales, esto implica no sólo la seguridad del derecho subjetivo que garantiza el Poder Judicial, sino también a la regularidad del tráfico, que se ejerce por la publicidad que el registro provee a los actos inscribibles.

El Proyecto valora la seguridad jurídica como principio fundante del sistema d inmobiliario y valor constitucionalmente protegido<sup>1</sup> y receptado por los Tratados Internacionales con jerarquía constitucional<sup>2</sup>. Ello se evidencia en el gran aporte que las nuevas tecnologías hacen al sistema inmobiliario, dotándolo de celeridad, transparencia, accesibilidad, comprensión, inmediatez, claridad, trazabilidad, incolumnidad, control de legalidad, entre otros altos estándares del derecho inmobiliario y administrativo modernos.

### Respeto por los principios registrales

---

<sup>1</sup> No caben dudas de que la seguridad jurídica es un valor constitucional en el Derecho Argentino. Esto se evidencia por: i) La protección constitucional a la propiedad, como derecho inviolable (arts. 14 y 17 CN). ii) Porque se enmarca en la forma Republicana y Federal de Gobierno, que se ha elegido (arts. 1º, 5º y conc. CN) distribuyendo el poder con equilibrio institucional (parlamentarismo y presidencialismo) y territorial (Nación - Provincias) (Vid, SARMIENTO GARCÍA, Jorge (Dir.) y otros, "Derecho Público", Ed. Ciudad Argentina, Buenos Aires, 1997, p. 110); iii) Por la protección que brinda la Constitución Nacional a través de los derechos de los consumidores, garantizados por su art. 42. iv) por los procedimientos que están detrás del sistema inmobiliario, los que deben garantizar el derecho de defensa y la revisibilidad judicial de las decisiones administrativas en defensa de los intereses de los particulares, los cuales constituyen derechos de base constitucional también.

<sup>2</sup> Además de su raigambre constitucional, la seguridad jurídica también se pone de manifiesto como valor protegido por los Tratados Internacionales incorporados al Derecho (art. 1º Cód. Civ. y Com.). La Carta de Derechos de la Unión Europea y la Carta Iberoamericana de los Derechos y Deberes de los Ciudadanos en relación con la Administración Pública de Panamá del 2013 y el Código Iberoamericano de Buen Gobierno de Montevideo del 2006 ponen atención en los llamados "principios de buen gobierno" o de "buena administración". En ellos se pone al hombre, al ciudadano, en el centro y se insta a todas las administraciones públicas a proporcionar a esta persona un trato digno; a respetar su derecho a ser oído, en un tiempo razonable y a obtener un trato equitativo. Como se ve el principio de seguridad jurídica, a la par de otros como el de buena fe o prevención del daño, es considerado en la actualidad como un ámbito integrativo del ordenamiento jurídico. Así, ha dicho la Corte Suprema de Justicia en la causa "Pignataro": "El valor seguridad jurídica debe ser ponderado como un medio entre otros para asegurar la hegemonía de la justicia". Cfr. CS, 15/10/1991, "Pignataro, Luis Ángel, p/ infr. leyes 14.346 y 22.421". En Fallos 317:218 y sus citas, ha destacado con énfasis y reiteración el valor eminente de la seguridad jurídica, dada su jerarquía constitucional.

Otro aspecto que entendemos adecuado, es el respeto a los principios registrales, que constituyen la arquitectura fundacional del Derecho Registral a partir de la Ley 17.801. En particular, los “principios de publicidad y especialidad”, los que consideran los fines y efectos de cada uno de los Registros involucrados (catastral, notariales e inmobiliario), así como la individualización de la cosa inmueble que constituye su objeto común.

Advertimos que El Proyecto resalta y cumple con los propósitos de éstos:

a) Para el Registro Catastral, la determinación y publicidad de los estados parcelarios (hechos representados en planos gráficos) y las cédulas catastrales (datos), que dan individualidad y certeza de determinación a los inmuebles como objeto de los derechos y titulaciones.

b) Para los Registros Notariales, la toma de razón de actos jurídicos que constituyen la causa o título fuente y título formal de los derechos reales.

c) Para el Registro Inmobiliario, como registro jurídico, al dotar de cognoscibilidad a los documentos portantes de derechos reales, provoca su oponibilidad frente a terceros interesados de buena fe, viabilizando así la eficacia erga omnes propia de los derechos reales.

El Proyecto aporta tecnología de manera articulada a la aprehensión del objeto cosa inmueble -común a todos estos Registros- colaborando a su enfoque y abordaje por cada uno de ellos desde una perspectiva propia y peculiar. En efecto, el inmueble como porción del territorio, es receptado como parcela (estado parcelario) ante los Catastros, representado gráficamente en planos de mensura y nominado bajo una “nomenclatura catastral”. Mientras que el inmueble es individualizado en sede notarial en base a sus designaciones antecedentes de titulación (escrituras) y acogido en las matrículas de folio real electrónico de los Registros Inmobiliarios, bajo una característica de ordenamiento que sirve para practicar los asientos registrales consecuentes.

También, ha receptado el eje sobre el cual gira el mecanismo de actualización y por tanto de publicidad y especificidad adecuada- del sistema inmobiliario es el instituto del “certificado catastral” de los arts. 12 y 13 Ley Nacional de Catastro 26.209, norma que delegó su implementación y determinación en detalles de aplicación (como el plazo de vigencia de los estados parcelarios) a los respectivos ordenamientos locales. La función del certificado catastral, que bien ha captado y respetado el Proyecto, es articular la información

de cada uno de estos Registros con la de los otros, de forma tal de lograr la tan ansiada seguridad, como certeza objetiva y subjetiva.

Su importancia radica en ser el centro de articulación de los principios de publicidad y especialidad, tanto en sede catastral, como notarial y registral. Se combinan en él, de manera adecuada, las funciones, objetos y efectos de cada uno de los Registros que intervienen en su proceso (desde la confección, solicitud, expedición, publicidad, protocolización y registración; para volver a comenzar el ciclo con la vinculación de su información entre Registro y Catastro, a sus efectos tributarios o de políticas públicas).

El Proyecto se destaca además por brindar, mediante aportes tecnológicos, las necesarias armonizaciones, interacciones y ensambles entre los aspectos catastrales, notariales y registrales, por ejemplo en los siguientes temas:

- i) Determinación del plazo de vigencia de los estados parcelarios (razonabilidad del art. 2 CCCN, costo de las transacciones, valor del inmueble, actualización de inventario);
- ii) Rogación web;
- iii) Carga virtual de documentos;
- iv) Búsqueda de titularidades, gravámenes o inhibiciones;
- v) Regulación de la registración de los nuevos derechos reales como la Propiedad Horizontal Especial, el derecho de superficie y los derechos reales sobre partes materiales de la cosa inmueble, a la luz de de la constitucionalización del derecho privado y de la óptica de los principios y garantías del Título Preliminar del Código Civil y Comercial, en el marco de la división de competencias propia de la unidad federativa que constituye nuestro país.

Habiendo abordado -como lo hace El Proyecto- este enfoque sistémico del Derecho Inmobiliario Registral, se advierte la adecuación con la idiosincrasia del territorio de aplicación en contraste con otros paradigmas alternativos como los llamados sistemas de seguros de títulos propios de países anglosajones.

Un aspecto que puede destacarse desde lo analizado que tiene El proyecto consiste en su necesario apego al cumplimiento y respeto por el principio de prioridad registral, columna vertebral de todo el derecho registral. Como cita Alterini *el principio de prioridad es una de las columnas fundamentales (...) de todo buen derecho inmobiliario. Gracias a él, los que vayan a adquirir un derecho sobre una finca no tienen que preocuparse de posteriores inscripciones, pues éstas para nada les*



*afectan. Las inseguridades a que otro régimen daría lugar quedan así desterradas, y garantizada la certeza, que es o*

*nervio del crédito territorial*<sup>3</sup>. Un Registro 100% On-Line y con soporte electrónico afianza la vigencia del principio de prioridad desde una ejecución de la publicidad en tiempo prácticamente real y acompasado con las mutaciones jurídicas en el mercado inmobiliario.

La Ley 17.801 ordena a los registros conducirse de manera tal de respetar, en todos sus asientos, un estricto orden cronológico, que impida intercalaciones entre los de una misma especie (art. 14) con el anhelo de que los registros trabajen "al día", practicando en el folio real y en la sección de anotaciones personales los asientos que correspondan, en forma coetánea al ingreso de los documentos registrables.

A este ideal anhelo apunta El Proyecto bajo dictamen. La ley registral inmobiliaria prevé un Libro de Ordenamiento Diario en su art. 40 en estos términos: El Registro, por los procedimientos técnicos que disponga la reglamentación local, llevará un sistema de ordenamiento diario donde se anotará la presentación de los documentos por orden cronológico, asignándoles el número correlativo que les corresponda. Nuestra ley se enrola dentro de los sistemas registrales de prioridad inicial, en el cual se tiene en cuenta no la fecha real que se hace en el asiento en el folio, sino la fecha y el número en el libro diario, cuando entra el documento en el Registro y el otorgamiento del número de orden.

Resulta evidente la gran relevancia que presenta El Proyecto que analizamos al viabilizar la presentación de documentos en soporte electrónico y asignar su prioridad en tiempo cronológico real.

### III. ASPECTOS JURÍDICOS

El decreto de necesidad y urgencia 27/2018 (publicado en el BO 1865 de fecha 11.01.2018), posteriormente ley 27.444, denominado de desburocratización y simplificación del estado plasma en el capítulo VIII los fundamentos de las modificaciones introducidas en el registro de las manifestaciones de propiedad industrial - Patentes y certificados de modelos de utilidad, Marcas y designaciones y Modelo y diseño industrial - en los siguientes términos:

---

<sup>3</sup> Cfr. NUSSBAUM, Arthur, Tratado de derecho hipotecario alemán, traducido de la 2- edición alemana por W. Roces, Madrid, 1929, p. 31, citado por ALTERINI, Jorge Horacio (director) (2018); Autores: ALTERINI, Jorge Horacio; ALTERINI, Ignacio Ezequiel y ALTERINI, María Eugenia; Tratado de los Derechos Reales”, Tomos I, Buenos Aires, Thomson Reuters La Ley, # 824.



"... CAPÍTULO VIII- MARCAS Y PATENTES Que resulta menester la modificación de los requisitos de los trámites contenidos en las Leyes objeto de competencia del INSTITUTO NACIONAL DE LA PROPIEDAD INDUSTRIAL, N° 24.481 - de Patentes de Invención y Modelos de Utilidad-, N° 22.362 - de Marcas y Designaciones - y en el Decreto - Ley N° 6.673/63 - de Modelos y Diseños Industriales -, con el objeto de dotar de eficiencia y calidad a la prestación de los servicios que brinda el organismo, proponiendo especialmente reducir las cargas que pesan sobre los administrados, acortar el plazo en los procedimientos para evitar dilaciones innecesarias en la resolución final, propendiendo a la desburocratización en los trámites y la adaptación en la presentación de documentos a las plataformas digitales que utiliza el organismo y aquellas que se encuentran en desarrollo para ser implementadas en el corto plazo en el Instituto, facilitando así el acceso al público en general al registro de aquéllos intangibles, especialmente a los innovadores, pequeños emprendedores y Pequeñas y Medianas Empresas, quienes habitualmente acceden por primera vez a la obtención de derechos de propiedad industrial.

En el capítulo XI se hace referencia a la firma digital y a la gestión documental electrónica en los siguientes términos: "...Que es necesario ampliar el alcance de la Ley N° 25.506 los fines de extender el uso del documento electrónico, la firma electrónica y la firma digital a la totalidad de actos jurídicos y administrativos, actualizando su contenido en función de los avances tecnológicos y la experiencia de implementación de la Infraestructura de Firma Digital de la República Argentina.

El inciso e) del artículo 15 del Reglamento de Procedimientos Administrativos Decreto 1759/72 - T.O. 2017 reconoce que todo documento electrónico firmado digitalmente en el Sistema Electrónico de Gestión Documental tendrá carácter de original, y los reproducidos en soporte electrónico a partir de originales de primera generación en cualquier otro soporte, digitalizados de acuerdo al procedimiento que establezca la normativa aplicable, serán considerados originales y tendrán idéntica eficacia y valor probatorio que sus equivalentes en soporte papel.

La utilización del sistema de Gestión Documental Electrónica - GDE-, permite dar certeza del origen, de la firma, de la integridad y de la autoría del documento, por lo que goza de pleno valor probatorio en los términos del inciso e) del artículo 15 del Reglamento de Procedimientos Administrativos Decreto 1759/72 T.O. 2017, haciendo innecesaria la

legalización de dichos documentos electrónicos, toda vez que la misma se realiza automáticamente en el mencionado sistema informático.

El sistema de Gestión Documental Electrónica -GDE- fue distribuido para su utilización en provincias, municipios, otros poderes, entes públicos no estatales, sociedades del Estado, BCRA, entre otros, y que por lo tanto cuentan con sistemas de gestión documental electrónica interoperables con el sistema de Gestión Documental Electrónica -GDE- del Sector Público Nacional, generando documentos electrónicos oficiales firmados digitalmente que gozan de pleno valor probatorio.

Que, en consecuencia, la verificación de la autenticidad de los mencionados documentos electrónicos oficiales firmados digitalmente en los Sistemas de Gestión Documental Electrónica -GDE- implementados en las mencionadas jurisdicciones y en el Sistema de Administración de Documentos Electrónicos (SADE) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se produce en forma automática, dada su interoperabilidad técnica entre sí y con el Sistema de Gestión Documental Electrónica -GDE-”.

Cabe agregar el carácter constitutivo del registro de los derechos de propiedad industrial, y su significación en el orden internacional en cuanto al requisito de novedad y prioridad.

Si bien se contaba con la ley de firma digital 25.506, la incorporación de artículos como el 288 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina que la requiere como requisito indispensable para la validez de los documentos electrónicos le asigna otra entidad jurídica a la cuestión.

Asimismo, dado el evidente avance de las nuevas tecnologías, el artículo 286 del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina; incorpora la posibilidad de expresión del acto “en cualquier soporte”, con la única condición de que el contenido sea inteligible, aunque se exijan medios técnicos de lectura.

La incorporación al articulado del nuevo Código, de los documentos electrónicos y de la firma digital como mecanismo de seguridad, las disposiciones técnico registrales aprobadas por medio de las cuales se fomenta y propicia la digitalización de los instrumentos sujetos a anotación o inscripción tales como informes, certificados y minutas, también toman alcance el registro nacional del automotor y de las personas, la implementación de las notificaciones electrónicas en nuestra jurisdicción a través de la plataforma digital

S.I.DA.NO. Del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba todos estos precedentes normativos constituyen el Ius Corpus Registral.

Dichos Precedentes permiten vislumbrar la gobernanza Registral en una demarcación específica; con un enfoque bifrontal por un lado dirigido a los profesionales autorizados y por otro costado bajo una prospectiva ciudadana que otorga legitimación al usuario mediante tres características a saber: alertas en los desvíos estándares de los procesos o gestiones, accesibilidad al organismo y sencillez en los trámites a realizar, atributos que le dan sustentabilidad a los modelos registrales vanguardistas como los europeos y latinoamericanos.

El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación incorpora, el avance tecnológico en la realidad normativa argentina. La informática le plantea al derecho, como presupuesto necesario a su regulación, la comprensión acerca de su naturaleza.

Es así que tanto la ley de fondo, el Código Civil y Comercial de la Nación vienen a reconocer el uso de un sistema criptográfico asimétrico, basado en una infraestructura de clave pública para codificar y decodificar mensajes, asignándole el valor legal de la firma en la medida que se cumplan determinados requisitos, principalmente provenir de un certificado validado y emitido por autoridad certificante.

### **Datos Personales, identidad y firma**

Siendo la Ley 25.326 (Protección de los Datos Personales) legislación vigente y atento al volumen y calidad de los datos tratados por el Registro, se debe velar por un tratamiento conforme a derecho, que brinde protección y seguridad al titular de los datos, el Registro y terceros. Para todo documento se cuenta con la posibilidad de firmar de manera digital.

Un Registro Público Electrónico se caracteriza por volcar sus asientos registrales en una plataforma electrónica que rige la vida jurídica del registro. Por esta razón, es indistinto que los documentos cuya inscripción se ruegan y su despacho, se hallen en un soporte electrónico o en un soporte papel. El Registro podrá establecer la forma de ingreso o anotación de los documentos enunciados por la Ley 17.801, y si lo creyera conveniente, una tasa registral diferenciada, si el rogante desea ingresar o recibir la publicidad registral en soporte papel.

Esta afirmación hace necesario recordar que cuando imprimimos un documento con

Firma Digital, este no posee valor legal, ni valor probatorio, ya que en el documento impreso no se puede visualizar la certificación del autor de la firma y tampoco se puede verificar la integridad del documento electrónico.

La verificación de los folios digitales emitidos por el registro sería un tema accesorio, pues los mismos tienen un proceso de verificación también digital. Si debemos tener presente que en materia informática, se encuentra presente el concepto de caducidad de certificados y licencias. En determinados contratos, el plazo de caducidad de las acciones es de dos años, pero en los procesos relacionados con bienes inmuebles, existe un plazo de duración mucho mayor.

La infraestructura argentina de firma digital verifica el documento digital contra el certificado vigente de la plataforma de ONTI (por citar un ejemplo). Los certificados vigentes tienen una vigencia de dos años. Luego de este plazo el certificado estará vencido. Aquí tendrá que esperarse una solución por parte del Estado, ya que no poseemos un sistema de firma longeva. Esta Sala cree que debe impulsarse la investigación del tema y propiciar su aplicación a los asientos registrales y notas de inscripción.

Al efecto de suplir esta falencia, se nos permite sugerir que el Registro de la Propiedad desarrolle un Informe de Firma. Si un registrador firma digitalmente el folio de inscripción correspondiente a un inmueble en el día de hoy y éste necesitará verificarse dentro de tres años (por ejemplo), la plataforma ONTI emitirá un informe de alerta. Con un Informe de Firma, el Registro de la Propiedad diría que ese registrador era funcionario del Registro y que su firma estaba vigente a la fecha en la cual firmó digitalmente.

Esto garantiza que el Registro verificará aquello que ONTI no podría verificar y aunque esté vencido el certificado, se tenga por válida la firma digital del registrador porque la caducidad del certificado del firmante no puede comprometer la validez temporal del documento que emana del Registro de la Propiedad.

Se observa como solución del RGP la implementación de la CVS o Código de Verificación Segura, permitiendo que todo trámite que expida el Registro tenga la potencialidad de contar con un Código QR, y su posibilidad de verificación debería ser accesible de manera abierta por cualquier App y de manera gratuita.

Es fundamental coordinar con otras instituciones a los fines de que sus dependientes, afiliados, colegiados, profesionales, etc. accedan y utilicen efectivamente la firma digital e

integrar las plataformas para lograr un funcionamiento óptimo.

Surge de la reflexión de los miembros titulares la importancia de recibir documentos que contengan firma digital propiamente dicha.

### IV. ASPECTOS PRÁCTICOS

#### 1. Análisis de la actividad Notarial

La inexistencia de protocolo digital no impide la circulación de copias o testimonios digitales, de actos que hayan sido autorizados en soporte papel, porque en la expedición de las copias o testimonios sólo hay intervención notarial, donde el notario da fe sobre la concordancia entre la escritura matriz y el testimonio o copia. Esta función se encuentra expresamente receptada en el artículo once de la ley 25.506/2001 que expresa: “Los documentos electrónicos firmados digitalmente y los reproducidos en formato digital firmados digitalmente a partir de originales de primera generación en cualquier otro soporte, también serán considerados originales y poseen, como consecuencia de ello, valor probatorio como tales, según los procedimientos que determine la reglamentación”<sup>4</sup>.

En este sentido, y en virtud de la facultad no delegada por parte de las provincias a la Nación para la regulación de la actividad notarial -entre otras-, es necesario analizar la normativa provincial respecto a la exigencia o no de un soporte especial para la expedición de testimonios y copias de las escrituras.

Dentro del articulado de la Ley 4183 que refieren a la expedición de testimonios, copias y extractos de las escrituras (arts. 11, 12, 60 a 67) el legislador -sabidamente- en ningún lado expresó el soporte en el cual deben ser redactados, lo cual en una primera aproximación permitiría la viabilidad del uso de folios digitales. Sin perjuicio de ello el artículo 67 -nuevamente en forma sabia- dejó abierta la maravillosa posibilidad para aceptar el uso de los folios digitales, sin necesidad de una reforma legislativa, cuando expresa: “*Los testimonios que expidan los escribanos podrán ser extendidos a mano o a máquina, en la forma y condiciones que se detallan en los arts. 52° y 53° de la ley, para la redacción del protocolo. También podrán ser obtenidos y otorgados por los sistemas de reproducción en fotocopia u otros similares que autorice el Tribunal de Disciplina Notarial...*”

---

<sup>4</sup> El Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba ha dictado su propio Reglamento de Testimonio Notarial, así como lo ha hecho el Colegio de la Provincia de Buenos Aires y el de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En virtud de ello el mencionado Tribunal haciendo uso de sus facultades dictó el 02 de julio de 2019 el Acuerdo 69 mediante el cual en el punto 4 establece las formas de expedir testimonios contemplando en este caso el testimonio en soporte electrónico por reproducción mediante la obtención de la imagen digital (scanner) de la escritura pública matriz o del testimonio emitido en soporte papel, o íntegramente integralmente en folios de actuación en soporte electrónico firmados digitalmente por el notario o por quien legalmente esté habilitado para tal fin.

Por su parte el Reglamento sobre Testimonio Notarial Digital dictado por el Colegio de Escribanos el 07 de septiembre de 2020 establece que el Testimonio Notarial Digital solo puede generarse desde la plataforma informática S.I.DA.NO. del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba (art. 4). Sin embargo, en el artículo 10 deja abierta la posibilidad que “hasta tanto el Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba implemente las Fojas Notariales Digitales, el Testimonio Notarial Digital podrá expedirse por reproducción de la imagen digital (scanner) del testimonio emitido en soporte papel, firmada digitalmente por el escribano, y conteniendo la validación en los términos de la última parte del art. 3 de este reglamento”, lo que nos permite trabajar en un doble sentido.

En forma transitoria, hasta tanto el Colegio no tuviera implementada las fojas notariales digitales, mediante el escaneo del testimonio soporte papel y firmada digitalmente<sup>5</sup> y en folios digitales una vez implementada la solución.

La ley 25.506<sup>6</sup> y posteriormente el artículo 288 del Código Civil y Comercial de la Nación establecen la equivalencia funcional entre la firma ológrafa y la firma digital. Así cuando la ley requiera de una firma manuscrita dicha exigencia queda cubierta cuando se haya firmado digitalmente.

En consecuencia, un documento electrónico firmado por un notario en el ejercicio de su competencia será un instrumento público comprendido en la normativa del ordenamiento jurídico.

---

<sup>5</sup> En una etapa de transición esta fue la solución implementada tanto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires así como también en la Provincia de Buenos Aires para la inscripción de las SAS. Cabe aclarar que en ambas jurisdicciones sólo era posible inscribir las sociedades en formato digital y ante la inexistencia inicial de folios digitales por parte de los Colegios de Escribanos de dichas jurisdicciones, la solución que se encontró -aplicando el artículo 11 de la ley 25.506- fue la que adoptó en forma transitoria el art. 10 del Reglamento de Testimonio Notarial Digital.

<sup>6</sup> Artículo N° 3

Siendo la normativa notarial una facultad reservada por las provincias, no es posible abstraerse de la intención del gobierno provincial hacia un gobierno electrónico y mucho menos en cuanto a la importancia que le otorga a la Sociedad de la Información y el reconocimiento del impacto que las nuevas tecnologías tienen en la actual y venidera sociedad.

En el análisis integrativo y complementario del punto 4 del Acuerdo 69 del Tribunal de Disciplina Notarial, junto a los artículos 4 y 10 del Reglamento de Testimonios Notariales Digitales se tiene la base normativa por la cual el notariado puede emitir testimonios en soporte digital.

Esta Sala entiende que el escenario Legal Tech y Reg Tech está suficientemente abordado en las normativas antes mencionadas.

### **2. Recursos humanos para implementar un cambio**

La tarea de implementar un Registro Público Electrónico, debe ser llevada a cabo por personas con el suficiente conocimiento y experiencia, no sólo en materia informática, ya que es imprescindible que los principios registrales que impone nuestra legislación sean cumplidos y respetados.

Los tiempos actuales exigen abordajes multidisciplinarios para la correcta aplicación de las nuevas tecnologías al ecosistema Gov Tech.

A tal efecto deberá establecerse un cronograma de objetivos y plazos de trabajo acordados, para desarrollar la tarea propuesta, así como definiciones de perfiles de puestos acordados a cada responsabilidad que se deba asumir en función de roles específicos.

### **2. Capacitación eficiente**

Será necesario capacitar no solo al personal registral, sino también a los usuarios del Registro. El Registro de la Propiedad de la Provincia de Córdoba ha realizado desde lo que hemos aquí observado, una satisfactoria y gradual transición del modelo de un registro en papel al modelo de un registro digitalizado.

La implementación de un registro electrónico profundizará la reducción de cargas administrativas y conducirá a la reducción de costos operativos, la cual se trasladará a reducir los costos a los usuarios del sistema.



Las nuevas tecnologías, requieren que el personal comprenda el funcionamiento del sistema, para así poder proteger los derechos de quienes requieren el servicio registral y fomentar la inclusión de los distintos sectores partiendo de las capacitaciones que sean pertinentes en colaboración con los distintos Colegios profesionales y reparticiones involucradas.

Asimismo, los usuarios en general también deben entender la tecnología para poder confiar en ella.

En esta cuestión es pública y manifiesta cada una de las iniciativas del Gobierno de la Provincia de Córdoba a través de sus distintos Ministerios para capacitar a los ciudadanos en Derecho de las Nuevas Tecnología, Blockchain, Smart Cities, Tecnologías Sustentables, Robótica, Digitalización, entre otros tópicos de manera gratuita. Esto pone en evidencia que la iniciativa del RGP no es aislada, sino que deviene de toda una reconfiguración de la gobernanza y del Estado en pos de la incorporación de nuevas tecnologías para la adecuación, mejor y excelencia de cada uno de los procesos.

Esta Sala ha tomado conocimiento de todas esas iniciativas por cuanto forma parte de espacios académicos del ecosistema Gov Tech.

### **3. Procedimiento Registral**

La implementación de un Registro Público Electrónico implica la necesidad de ajustar la normativa registral, las órdenes de servicio y los reglamentos del Registro. Es imprescindible para el éxito del sistema que el personal del Registro y los operadores en general (usuarios) se adapten a las modificaciones en el procedimiento de registración.

En el ámbito del registro inmobiliario el sistema de gestión digital genera sinergia entre quien pretende oponer la situación jurídica real y el tercero interesado de buena fe, para dar mayor celeridad y eficiencia.

Sin perjuicio de la actual situación de pandemia, que ha obligado a evitar gestiones presenciales (y muchas de ellas quizás hayan sido suprimidas de manera definitiva), la mediación de la tecnología acorta distancias, disminuye costos y produce inmediatez; sin poner en riesgo la seguridad jurídica, cuando es utilizada correctamente.

### **4. Garantía de la Seguridad Jurídica**

Es necesario contrastar el valor de la seguridad jurídica frente a los conceptos de

rapidez, eficiencia y eficacia. La actividad económica requiere la existencia de mayor dinamismo en la celebración de distintos actos jurídicos y a su vez, exige que esta flexibilidad conserve los estándares de certeza jurídica en la transmisión de bienes, valores que se mantienen protegidos.

Garantizar la seguridad jurídica implica el cabal conocimiento de las consecuencias legales sobre un hecho determinado.

La seguridad jurídica en el ámbito de los negocios inmobiliarios, implica brindar estabilidad y certidumbre a todo el proceso de negociación y posterior registración. La seguridad jurídica preventiva en el ámbito de la registración inmobiliaria se alcanza mediante la intervención notarial instrumentadora del otorgamiento de actos jurídicos, que luego son contrastados por un juicio de legalidad que realiza un registrador.

Es por ello que el registrador debe estar altamente calificado y capacitado para realizar su tarea. La intervención del registrador es insustituible, ya que su técnica y pericia coadyuvan a incrementar el valor del derecho que se constituye.

Un sistema registral que desee resguardar el valor de la seguridad jurídica y en especial de la seguridad jurídica preventiva, no debe prescindir de los notarios y los registradores. Lo *on-line* no es sinónimo de eficacia, si no se aplica correctamente.

Las tecnologías de la información (TIC) sirven para agilizar procesos, pero solo son herramientas que ayudan al sistema registral, no son el sistema registral en sí mismo.

La interconexión entre distintos registros (Catastro y Registro de la Propiedad Inmueble) podría servir para instaurar un sistema de “Alerta Registral”<sup>7</sup> que notifique a los titulares de dominio al domicilio electrónico constituido o por mensaje de texto, la existencia de un requerimiento de un informe, certificado o solicitud de copias de asientos registrales de inmuebles de su propiedad. En este punto hemos tomado conocimiento de que el RGP toma como modelo el caso de Perú con el SUNARP.

Ante una notificación de “Alerta Registral” por parte del Registro, el titular de dominio recibirá la información de quien está solicitando un informe o un certificado sobre su inmueble y podrá revisar el detalle y analizar en qué forma se está intentando afectar su

---

<sup>7</sup> La Alerta Registral ha sido implementada con éxito por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) en la hermana República del Perú. El servicio es gratuito. Para mayor información: <https://alertaregstral.sunarp.gob.pe/alerta/Inicio>

propiedad. El servicio de “Alerta Registral” solo comunica un intento de averiguación de dominio o una posible inscripción originada en un acto jurídico simulado, pero no impide el despojo ante una usurpación.

Esta potencialidad despierta interés en los miembros titulares que se desempeñan en Sede Penal por cuanto contribuye a trabajar la protección en el aspecto preventivo de un ilícito y la seguridad y protección del tráfico.

Otra mejora de posible implementación es el servicio de inmovilización por el cual un titular dominial, notifica al registro la indisponibilidad voluntaria de una matrícula por un plazo de tiempo determinado, a los efectos de impedir la registración de actos voluntarios de disposición o gravámenes. Los cambios de decisión deberán ser rogados al registro por el titular registral. Es necesario para ello contar con una valoración judicial acerca de la proyección de estos actos sobre las medidas cautelares que hasta el momento puedan admitirse sólo vía judicial.

### **5. Conservación de datos personales y archivos informáticos**

Otra cuestión consiste en determinar el plazo de conservación de los datos personales tratados.

Para los datos de anotación en el Registro de Propiedad (v gr., antecedentes dominiales) los mismos, en principio, deberán ser conservados *in aeternum*.

Para los datos personales recogidos de terceros que efectúen solicitudes, será menester establecer un plazo de conservación determinado.

Atento la situación actual de pandemia y de trabajo en remoto, se debería establecer un plazo de conservación de los datos recogidos por parte del Registro del ordenador del trabajador.

### **6. Cuestiones relativas a experiencia de usuario (UX) e interfaz de usuario (UI).**

Exprimir la información a los fines lograr una óptima experiencia de usuario UX/UI.

Un buen diseño UX comprende las necesidades de los usuarios y las satisface de manera simple y clara. Un buen resultado es aquel que es útil para el usuario.

La UI busca hacer el servicio atractivo y visual. Ahora bien, no sería apropiado contar

con un producto de esas características estéticas si no termina satisfaciendo las necesidades de los usuarios. Por eso, UX y UI deben ir de la mano para lograr un producto 100% pensado para los usuarios.

Siendo un servicio esencial el brindado por el Registro - y %100 online - no se podrá obviar a estos dos pilares del diseño digital.

### **7. Datos abiertos**

Buscar mayor transparencia, participación ciudadana y acceso a la información pública, potenciar la utilización e implementación de pautas de gobierno abierto.

Publicación de datos abiertos a la ciudadanía y así conozca la performance del Registro y, eventualmente, ejerza contralor sobre el mismo.

El RGP cuenta para ello con estadísticas que deberían estar en la web, como así también la nómina de los agentes que cuentan con Firma Digital y su rol de firmantes.

Sería interesante desplegarlos con un diseño de interfaz amigable para el usuario, quien fácilmente podrá acceder a los datos y comprenderlos sin mayores dificultades.

La sociedad actual demanda de cada Institución la auditabilidad constante, y es la tecnología y lo digital (en este caso lo electrónico) lo que permite dicha transparencia en cada acto.

### **IV. ASPECTOS TECNOLÓGICOS**

En la actualidad las nuevas tecnologías han venido a completar las actividades del Notario Latino, brindándole herramientas para su mejor labor reduciendo tiempos y trámites burocráticos conservando la seguridad jurídica del documento notarial.

La Inteligencia artificial ha irrumpido nuestro mundo generando grandes cambios, muchos de los cuales se ven reflejados en la celeridad, la digitalización y, por sobre todo la comunicación.

La era de la virtualidad nos presenta un gran desafío a los profesionales del Derecho ya que debemos prepararnos para enfrentar un nuevo escenario un tanto desconocido el cual muchas veces genera resistencia, mundo de herramientas novedosas que llevan a trabajar indiscutiblemente desde la transdisciplina.

Es dable mencionar que la inscripción de documentos notariales vía digital no es extraña en el mundo ni tampoco podemos decir hoy que sea una novedad.

En España toda la actuación notarial es protocolar en soporte papel, mientras que la gestión de inscripción frente al Registro es con documentos digitales. Por una cuestión normativa de la legislación española -que data del 2003- una vez inscripto el título el notario imprime toda la gestión efectuada digitalmente y la vuelca al soporte papel.

En Francia y Estonia a diferencia de España existe el protocolo digital e incluso la inscripción se realiza en forma digital sin soporte papel en ninguno de los circuitos. En Austria existe un sistema similar con protocolo notarial digital.

Como hemos mencionado, aquí no se habla de protocolo notarial digital sino de función notarial digital, pero debemos mencionar que el notariado mundial, ha ido avanzando - y lo hace permanentemente- en la idea de la implementación de protocolo notarial digital lo cual necesariamente implica la inscripción digital de la escritura en los registros de la propiedad correspondientes.

### **1. Seguridad de la información**

La información (datos) resulta el activo más valioso de una organización. Será menester implementar y mantener vigente una “Política de Seguridad de la Información” hecha a medida del nuevo Registro 100% online, estableciendo los alcances de la misma y los protocolos de actuación.

Es fundamental proyectarse hacia un sistema de seguridad diseñado en función de la actividad del Registro configurativo de un modelo de gobernanza específico.

A dicho efecto, amén de existir otras y con respeto a las disposiciones locales, la “Oficina Nacional de Tecnologías de la Información” (ONTI) ha creado una “Política Modelo de Seguridad de la Información”<sup>8</sup> que resulta interesante y completa.

### **2. Tecnología de cadena de bloques (blockchain)**

La tarea fundamental del Registro General yace en el sostén de la seguridad jurídica en el ámbito de la propiedad inmueble, y construye tal cometido mediante la validación de legitimidad y autenticidad a partir de los registros y anotaciones que posee como antecedente. En tal sentido, y ante el gran impacto de la irrupción tecnológica, las formas, modalidades, estructuras organizacionales, humanas, edilicias, y los procesos que hasta el momento eran

---

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/240000-244999/242859/norma.htm>

utilizados en cumplimiento de su función, hoy se ven cuestionados en su eficiencia con la aparición de nuevas herramientas tecnológicas.

En este contexto, entendemos que la implementación de la Tecnología Blockchain es la herramienta que puede permitir al Registro General desarrollar sus procesos, tanto internos como externos, y validar de modo seguro, transparente, eficiente e inmutable, la legitimidad y autenticidad de todos y cada uno de los registros y anotaciones que en él se pretendan ingresar.

En tal sentido, dicha tecnología en resumidas cuentas fue pensada con un cometido similar al del Registro General.

Es decir, fue creada y desarrollada como un modo de registrar. Podemos definirla como *“una base de datos única, descentralizada, distribuida, organizada en una cadena creciente de bloques, relacionados algorítmicamente, que registran una serie de transacciones o acontecimientos digitales”*.

En esta línea, un concepto fundamental y constitutivo de esta tecnología, es que en vez de encontrarse el registro centralizado en una sola base de datos, esta se encuentra distribuida entre distintos agentes (dispositivos) que interactúan y/o participan en un ámbito determinado, de manera tal que de intentar alterar los datos existentes en ella, no basta con modificar una sola base de datos, ya que la discordancia resultaría evidente sino se modifican todos y cada uno de los registros idénticos que se encuentra distribuidos.

Además de ello, otro aspecto central a remarcar es que los datos registrados se encuentran organizados en bloques matemáticamente vinculados entre sí, formando de esta manera una cadena de ellos, y de allí su denominación.

Al encontrarse matemáticamente relacionado el nuevo bloque de datos a su inmediato anterior, y así sucesivamente, la única forma posible de alterar el contenido de la base de datos es generando un bloque nuevo, de manera tal que no podemos borrar un bloque de datos de la cadena, ya que tal correlación matemática se rompería, y por ello, todas y cada una de las transacciones quedan registradas de manera inmutable.

Por último, para que un bloque de datos se incorpore definitivamente a la cadena, es decir a la base de datos compartida, es necesario que los miembros intervinientes validan el contenido del mismo, que básicamente implica corroborar si el nuevo bloque de datos que pretende incorporarse a la cadena, es legítimo y auténtico en razón de los antecedentes que surge del propio registro distribuido hasta el momento.

En todos estos procesos, la confianza y la seguridad está puesta en el desarrollo matemático de la tecnología, y no en los sujetos intervinientes, y de allí surge el concepto de transparencia, como un punto característico de sus registros.

Sin perjuicio de la escueta descripción anterior, el presente dictamen no pretende extenderse a cuestiones muy puntuales tanto desde lo técnico como jurídico respecto de la tecnología en cuestión, lo cual entendemos será materia de eventuales trabajos posteriores en caso de que se desee implementar.

En definitiva, entendemos que Blockchain es una herramienta muy valiosa que podría utilizarse como pieza fundamental para abandonar definitivamente el “soporte papel” e ir en pos de un Registro 100% digitalizado que pueda funcionar y ofrecer sus servicios a través de su plataforma web.

### **Tratamiento masivo de datos (Big Data) e inteligencia artificial (bots)**

El Registro -para el normal y correcto funcionamiento- lleva adelante un tratamiento a gran escala de datos personales.

Siguiendo tendencias que marcan otros estados (v. gr. Estonia), contando con la debida legitimación, se informe y persiga un fin lícito, se podrá realizar tratamientos masivos de datos y analizar comportamientos de los usuarios, extrayendo valor y, eventualmente, formular predicciones y estadísticas a través de los patrones observados. El objetivo es lograr una mejora continua en los servicios, nutriéndose de dicha información.

A nivel gobierno, tanto local como internacional, se están implementando agentes artificiales.

Un Registro 100% online debe estar preparado para evacuar consultas en tiempo real y por canales virtuales.

La utilización de bots puede ayudar a los fines de lograr un filtrado previo y la proporción inmediata de ayuda al usuario. El Gobierno de provincia ha dado inicio a la implantación de I.A. en este sentido, mediante la utilización de modelos de aprendizaje automático.

## **VI. ASPECTOS TÉCNICOS REGISTRALES**

Una de las cuestiones a analizar es en el marco que la misma resolución dicta. Esto



es a los efectos de analizar si la misma se dicta dentro de un proceso integral de la administración pública o es una iniciativa del propio organismo. Es cierto que en cualquiera de los casos no se afecta la potestad regulatoria pero el contexto en el cual se dicta una resolución puede darle mayor o menor vigor a las iniciativas presentadas.

En este sentido se debe decir que la medida adoptada en la Resolución 9 del Registro General de la Propiedad se enmarca dentro de un proceso de transformación integral de la administración pública provincial mediante el cual se pasa de una administración analógica a una administración de gobierno electrónico (e-government).

También es dable destacar que este proceso de transformación provincial viene de hace años estimulado principalmente por los tres poderes del Estado -Ejecutivo, Legislativo y Judicial-.

En el ámbito del Poder Judicial de la Nación, a través de las leyes 25.506 (BO 14/12/2001) y 26.685 (BO 07/07/2011), se autorizó la utilización de expedientes, comunicaciones y documentos electrónicos y la firma digital.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación, en el marco del Programa de Fortalecimiento Institucional del Poder Judicial de la Nación, implementó de manera obligatoria el uso de herramientas de gestión con aplicación de tecnología informática, mediante el Sistema Informático de Gestión Judicial (SGJ) en todos los juzgados, tribunales y dependencias nacionales, adquiriendo plena vigencia el expediente digital.

Desde el aspecto práctico, en el orden judicial provincial, la implementación del expediente electrónico fue dispuesta en el acuerdo reglamentario (AR) 1363 serie "A"(17.05.2016) bajo estas premisas: "...II) Que, la digitalización de datos, documentos y procedimientos, así como la instauración de la firma digital y electrónica, cuya validez jurídica encuentra sustento en las leyes nacionales N° 25.506 (reglamentada mediante Decreto PEN N° 2628/2002), y 26.685, y leyes provinciales N° 9.401 y 10.177, constituyen la infraestructura tecnológica necesaria para alcanzar los objetivos de facilitar el acceso de los ciudadanos a la información y servicios públicos en forma segura a través de internet, así como procurar la gradual despapelización y mayor eficiencia del Estado en la gestión de sus recursos y la prestación de sus servicios... IV) Que, el expediente electrónico satisface el requerimiento de escritura (art.6, Ln. 25.506 y Decr. Regl.) y posee idéntica validez jurídica que sus equivalentes convencionales (art. 13, Lp. 10.177). Se conformará con documentos

electrónicos y/o digitales firmados digitalmente por magistrados y funcionarios del Poder Judicial (Acuerdo Reglamentario N° 882, Serie “A” del 17/5/07 y Resolución N° 1, dictada por el Presidente de la Sala Civil y Comercial del Tribunal Superior de Justicia el 15/04/2013), documentos electrónicos y/o digitales firmados electrónicamente por abogados del foro local y documentos digitalizados de terceros incorporados por el Juzgado o por los abogados bajo las pautas técnicas especificadas en el Anexo.

Los documentos digitales que los abogados incorporen al expediente digital para formular sus peticiones ante el Juzgado, se considerarán firmados electrónicamente mediante la utilización del usuario y clave de identificación personal suministrados por el Tribunal Superior de Justicia de conformidad al "Convenio de Adhesión Colaborativa del Colegio de Abogados de Córdoba al Programa de 'Acceso a Servicios de Justicia para Abogados" celebrado entre este Poder Judicial y el mencionado Ente colegial (Ac. N° 459, Serie A, del 13/11/2009)...”

El acuerdo reglamentario (AR) 1582 serie “A”(21.08.2019) dispuso la tramitación electrónica, de manera gradual, de todos los expedientes judiciales. Se transcribe el fundamento tomado como principal con relación al objetivo de este dictamen: “..IV. Que la digitalización de datos, documentos y procedimientos, así como la instauración de las firmas digital y electrónica, cuya validez jurídica encuentra sustento en las Leyes Nacionales N° 25.506 (Reglamentada mediante Decreto N° 182/2019, del Poder Ejecutivo Nacional del 11-03-2019 BO 12/03/2019), y N° 26.685, y Leyes Provinciales N° 9.401 y N° 10.177, constituyen la infraestructura tecnológica necesaria para alcanzar los objetivos de facilitar el acceso de los ciudadanos a la información y servicios públicos, en forma segura a través de internet, así como procurar la gradual despapelización y mayor eficiencia del Estado en la gestión de sus recursos y la prestación de sus servicios.”

La implementación de un registro ciento por ciento on line, requiere el compromiso de su adaptación a todos los escenarios posibles de generarse.

Son innumerables las gestiones llevadas a cabo desde el Ministerio de Finanzas de la Provincia de Córdoba en general y del Registro de la Propiedad en particular en relación a la virtualización del registro, donde consideramos meritorio exponer a modo ejemplificador algunos de los tantos avances logrados a saber: constitución del expediente digital, la despapelización de archivos, la construcción de identidad digital, firma digital, audiencias

públicas digitales, creación de la foliatura real electrónica digital (FRED), solicitud vía web por los notarios de las certificaciones administrativas tales como embargos, inhibiciones y afectación de la vivienda entre otros. La sinergia entre la interoperabilidad, la unificación y la interconectividad de datos permiten sin lugar a dudas potenciar acuerdos multilaterales de integración como por ejemplo los celebrados con Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, el Poder Judicial de la Provincia de Córdoba, la Fiscalía de Estado, la Dirección General de Catastro (mediante las comunicaciones electrónicas de planos, según Ley 10432, la Dirección General de Rentas (mediante las comunicaciones electrónicas de cambio de titularidad), la acordada N° 69 celebrada con el Tribunal de Disciplina Notarial referida a la expedición de testimonios digitales electrónicos, la carga virtual de documentos bajo resolución general 07/2020 y la adhesión al Ministerio de trabajo. Estos avances cualitativos y cuantitativos no son menores y definen el norte de la virtualidad potenciando una transición sin precedentes del Registro de la Propiedad de Córdoba. La casuística mostrada en el Boletín oficial de la Provincia de Córdoba con fecha 30 de diciembre del 2020 bajo la Resolución General 09/2020 fundada en la Ley 10.618 y Decreto Reglamentario fundado por la Dra. Camporro pone en tapete el gran logro llevado por su gestión y la necesidad imperiosa de continuar un proceso hacia la virtualidad respondiendo a las necesidades de un nuevo escenario remoto, bajo la elaboración de políticas públicas contundentes que centren la gobernanza registral, que consideren al ciudadano usuario como sujeto activo del proceso de modernización, empoderen al registrador bajo premisas de salubridad, capacitación permanente, tecnología y seguridad jurídica de los datos sensibles que maneja.

### **VII. ASPECTOS JURÍDICOS EPIDEMIOLÓGICOS**

Que en el marco de la emergencia pública en materia sanitaria establecida por la Ley N° 27.541, en virtud de la pandemia declarada por la ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD (OMS) en relación con el coronavirus COVID-19, se facultó a la autoridad sanitaria a adoptar las medidas que resulten oportunas, y que propendan a disponer medidas bioseguras tales como el aislamiento, manejo de casos y prevención de la propagación de la infección. Con el Objetivo de generar acciones de mantenimiento de la salud pública como bien jurídico protegido por el CORPUS IURIS INTERNACIONAL tales como Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales, la reciente normativa de la

organización internacional del trabajo (23/03/2020) en relación a “las normas de OIT y el SARS Covid 19” art. 75 inc. 22 la CN, la declaración universal de los DDHH, art. 4 la convención americana sobre los DDHH. Dentro del plexo normativo nacional el art. 1° y siguientes de la ley 22.269, art. 1° y 3° de la ley 23.660, art. 1°, 2°, 3° y siguientes de la Ley 23.661 entre otras y en sinergia con el DNU 260/2020 ASPO aislamiento preventivo y social, queda más que claro que la categorización jurídica ofrece al titular un derecho subjetivo digno de la tutela jurídica.

El escenario epidemiológico conlleva inevitablemente a la transformación de una nueva normalidad social regida bajo estrictos protocolos sanitarios que centren el cuidado de la persona humana a pesar de los avances inmunológicos que entraron en fase terrenal recientemente. Que desde el punto de la salud pública celebramos que desde reparticiones gubernamentales como la que usted preside, haya contemplado la fusión entre continuar brindando un servicio público de calidad, considere los protocolos sanitarios establecidos por carteras nacionales y provinciales e incorpore las TICs para conformar un ecosistema basado en la gobernanza registral.

### VIII. CONCLUSIÓN

Luego de las reuniones de trabajo mantenidas por la Sala BIA de UCC por medios virtuales para el tratamiento del contenido del presente Dictamen; los documentos de trabajo enviados por los Miembros Titulares: **José María PALACIO; Martha LINARES; Marcela Viviana SPINA; Nancy BORKA; Ana María PALOMANES; Walter César SCHMIDT; Agustín GRIMAUT y Gastón SALORT**, los cuales fueron elevados a esta Dirección de manera formal; como así también las valoraciones de carácter verbal de los Miembros Titulares Extranjeros,

Esta Sala concluye el presente **DICTAMEN** de manera **FAVORABLE** para la procedencia de un proceso 100 % Virtual para el Registro General de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Córdoba, considerando que para su efectividad los responsables de su implementación sabrán considerar los procesos de acceso a las tecnologías en el territorio provincial que garantice la igualdad en el uso de dichas herramientas virtuales, tanto a los profesionales como a los usuarios.

Esta Sala sugiere y ofrece al RGP la posibilidad de afectar una Comisión reducida

para el seguimiento y asistencia en este proceso disruptivo que, podría constituir un beneficio para la comunidad en general, poniendo énfasis en la necesidad de trabajar de manera continua en la “*Capacitación de los distintos actores*” a los fines de lograr una maximización de la eficiencia y eficacia de cada uno de los procesos, de manera tal que a través de la capacitación permanente se garantice la simetría y la inclusión de la Ciudadanía en el nuevo modelo de gobernanza específica.

Como desafío final para la perfección de la Innovación propuesta, esta Sala recomienda que una vez consolidados los objetivos propuestos para esta fase de virtualización 100% se elabore una agenda de trabajo para la posibilidad de incorporar Tecnología Blockchain al R.G.P como punto máximo de evolución en pos de una sociedad cada vez más actualizada, transparente, auditable, segura y Justa siguiendo los objetivos y la Misión de esta prestigiosa casa de Altos Estudios.

**Elévese ante los interesados. Jorge Fabián Villalba, DIRECTOR de la SALA por Resolución 22 B del 03 de agosto de 2020. Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Católica de Córdoba.**