

### **TEMA 3: GARANTÍAS REALES, TOKENIZACIÓN DE INMUEBLES Y LA TEORÍA GENERAL DE LOS TÍTULOS VALORES Y DE CRÉDITO**

**Coordinadores: Nots. Walter C. SCHMIDT y Gustavo F. RULLANSKY**

AUTORIDADES DE MESA:

Presidentes: Walter C. Schmidt y Gustavo F. Rullansky

Secretario: Julio Sebastián Ugalde

COMISION REDACTORA: Gustavo Fabián Rullansky, Walter César Schmidt, Julio Sebastián Ugalde; Rodolfo Vizcarra, Juana Bovati, Mariana Melchiori, Sebastián Justo Cosola, María Cecilia López

RELATORES: Juana Bovati y Rodolfo Vizcarra

DESPACHO

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

Aprobado por unanimidad de trece delegaciones presentes

**GARANTÍAS REALES**

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

**BLOCKCHAIN**

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

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

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

## CONTRATOS INTELIGENTES

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

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

## TOKENIZACIÓN DE INMUEBLES

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

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

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

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

## REGISTROS EN EL ÁMBITO DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS

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

## CRIPATOMONEDAS

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

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

## FUNCIÓN NOTARIAL EN EL ÁMBITO DIGITAL

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

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