

TEMA 3: EJERCICIO NOTARIAL EN LA ERA DIGITAL

Coordinador: Not. Walter César SCHMIDT

Subcoordinador: Not. Sebastián LASSALLE

AUTORIDADES DE MESA:

Presidente: Not. Walter César SCHMIDT

Vicepresidente: Not. Sebastián LASSALLE

Secretario: Not. Gastón Javier BAVERA

COMISION REDACTORA: Nots. Walter César SCHMIDT (Delegación Junín), Sebastián LASSALLE (Delegación Necochea), Gastón Javier BAVERA (Delegación Dolores), Karina Vanesa SALIERNO (Delegación San Isidro), Carlos Agustín SÁENZ (Delegación San Martín), Santiago Francisco Oscar SCATTOLINI (Delegación Bahía Blanca) y Franco DE ZORZI (Delegación Azul)

RELATORES: Nots. Franco DE ZORZI y Sebastián LASSALLE

VISTOS:

En el marco de la 44 Jornada Notarial Bonaerense, el trabajo en Comisión del tema convocado se desarrolló en un ámbito de profundo respeto, camaradería y enriquecedor intercambio académico. Cabe destacar la masiva participación registrada durante toda la jornada, con la presencia de operadores jurídicos provenientes de distintos ámbitos institucionales: notarios, autoridades, integrantes del Poder Judicial, representantes de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, entre otros actores vinculados con la labor notarial e institucional.

La labor de la Comisión contó, en sus primeras instancias, con las reflexiones del presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, Dr. Sergio Gabriel Torres, quien abordó diversas problemáticas vinculadas con la irrupción de las tecnologías de inteligencia artificial en el ámbito judicial, la ciberseguridad, las plataformas de gestión judicial, la importancia de las medidas tendientes a la protección de datos personales y la tutela de los neuroderechos, entre otros temas de significativa actualidad.

Desde los primeros momentos de la Jornada se generó un valioso intercambio multidisciplinario entre los presentes, nutrido por los distintos enfoques que integraban el temario propuesto. En dicho contexto, se pusieron de relieve problemáticas, inquietudes y posibles ámbitos de acción conjunta orientados al interés general de la comunidad y al fortalecimiento de la seguridad jurídica preventiva. Fueron así abordadas cuestiones de interés conjunto para el Notariado, la justicia y los organismos mencionados, concluyéndose en la necesidad de profundizar un trabajo articulado y sostenido entre las instituciones involucradas, en procura del cumplimiento de objetivos individuales y comunes.

Como ejemplo concreto de ese trabajo interinstitucional, se destacó el proceso actualmente en desarrollo entre el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires y la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, en el marco del convenio celebrado el 29 de septiembre de 2025, destinado a la implementación de un sistema para inscribir documentos notariales y judiciales digitales.

Asimismo, representantes de la Secretaría de Servicios Jurisdiccionales de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, Dres. Matías Hernán Triaca y Matías Javier Rodríguez, presentaron la Plataforma de Interoperabilidad para la Justicia Argentina con organismos públicos y privados “Bus Justicia Federal Argentina”.

Por otro lado, cabe destacar la enorme participación del expresidente Néstor Oscar Pérez Lozano, quien durante los días de trabajo enriqueció el debate en cada uno de los temas planteados, clarificando conceptos y ofreciendo alternativas de soluciones.

El notariado bonaerense se muestra particularmente interesado en continuar promoviendo la adopción y el desarrollo de nuevas herramientas tecnológicas orientadas a brindar un servicio de excelencia, destacándose entre las deliberaciones de la Comisión un análisis de la incorporación de sistemas de inteligencia artificial aplicados a la función notarial.

Que fueron especialmente consideradas las conclusiones de la 35 Jornada Notarial Argentina, en cuanto señalaron que “La integración efectiva de la inteligencia artificial en la función notarial requiere un equilibrio delicado entre innovación y tradición. Ese equilibrio implicará que la seguridad jurídica no solo se mantenga, sino que se vea reforzada por nuevas herramientas y que a la vez la accesibilidad de las personas en situación de vulnerabilidad se potencie como nunca antes”.

La función notarial debe ser reconfigurada en entornos digitales como garantía de accesibilidad jurídica, comprensión efectiva y tutela preventiva, pudiendo el notario actuar como apoyo institucional en la formación del consentimiento, sin perjuicio de la incorporación de herramientas tecnológicas bajo control humano en línea con el principio “human in command”.

Finalmente, se destaca especialmente la inédita recepción de más de cien ponencias distribuidas en veintitrés trabajos presentados, sobresaliendo en todos ellos un elevado nivel académico científico propio de nutridas fundamentaciones e investigaciones profundas que concluyeron en propuestas innovadoras, disruptivas y de significativo aporte en pos del desarrollo institucional y tecnológico de un notariado moderno.

DESPACHO

La Comisión del Tema 3 de la 44 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE propone:

NOTARIADO Y LA ERA DIGITAL

El notario es el operador jurídico idóneo para actuar como punto de anclaje de certeza en el entorno digital. El ordenamiento jurídico debe fortalecer y actualizar la función notarial, mediante la incorporación de las herramientas tecnológicas necesarias para operar en entornos digitales.

La actuación notarial en entornos digitales requiere la implementación de guías de buenas prácticas de verificación multimodal que combinen análisis documental, verificación biométrica y evaluación conductual; elementos que, en conjunto con la intervención del notario, garantizan un nivel de certeza adecuado al estándar de la fe pública notarial.

Los datos recopilados en el ejercicio de la función notarial pueden ser incorporados a una base de datos única, gestionada por el Colegio de Escribanos, que permita de manera automatizada generar el reporte requerido por los organismos de prevención de blanqueo de capitales y lavado de activos. Esta base de datos permitiría la escalabilidad a proyectos en el ámbito nacional, a través de su incorporación a los servicios de la plataforma E-Notariado.

VULNERABILIDAD, ACCESIBILIDAD Y BRECHA DIGITAL

El notario constituye la puerta analógica de las herramientas digitales y el guardián de la seguridad jurídica preventiva en dicho entorno. La implementación de tecnologías en la función notarial debe realizarse garantizando que ningún ciudadano quede excluido del acceso a los servicios notariales. Se recomienda a los colegios de escribanos desarrollar protocolos de atención que contemplen las necesidades específicas de los vulnerables y la regulación de tecnologías digitales de acceso a la función.

Los entornos de contratación digital presentan características que desafían las presunciones sobre las que se construyó la protección clásica del consumidor, tales como: saturación informativa que torna ilusoria la lectura efectiva de términos y condiciones; arquitecturas de interfaces deliberadamente diseñadas para dificultar la opción de rechazo; contratos de adhesión donde la voluntad se expresa únicamente como aceptación o exclusión. La intervención del notario constituye un mecanismo de garantía relevante para el consumidor hipervulnerable, en concordancia con el principio “Notary in the Loop” (CNUe, 2025), permitiéndole operar en transacciones de especial impacto (crédito, seguros, inversión) sin implicar su burocratización.

La accesibilidad digital es un derecho humano con fundamento en el art. 9 de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, art. 26 de la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos de Adultos Mayores (2015), y el bloque de constitucionalidad argentino (art. 75, inc. 22).

El diseño universal, los ajustes razonables y los apoyos en la toma de decisiones son figuras complementarias y no excluyentes. La correcta aplicación del modelo de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad exige que las tecnologías digitales sean diseñadas universalmente desde su origen; que los notarios adopten ajustes razonables individuales cuando sea necesario, y que los sistemas reconozcan y faciliten los apoyos que las personas con discapacidad puedan requerir para ejercer su capacidad jurídica.

La capacitación permanente de los notarios en materia de accesibilidad, derechos de las personas con discapacidad y tecnologías asistivas es una exigencia deontológica derivada de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y de la Guía de la Unión Internacional del Notariado (Jakarta, 2019), y debe ser incorporada como requisito en los programas de formación continua, en conjunto con los principios de las Reglas de Brasilia que permitan orientar el diseño de los protocolos de actuación notarial digital.

La falta de accesibilidad digital genera exclusión y constituye una forma de violencia, afectando la autonomía de las personas y su capacidad de ejercer sus derechos en condiciones de igualdad.

PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

La regulación actual de los datos personales por la Ley 25.326 de Protección de los Datos Personales es insuficiente, debiéndose incorporar estándares equivalentes al Reglamento General de Protección de Datos europeo: consentimiento granular, portabilidad de datos, derecho a la explicación de decisiones automatizadas, evaluaciones de impacto sobre los derechos y una autoridad de control con recursos y atribuciones suficientes para supervisar efectivamente el tratamiento de datos en entornos de inteligencia artificial.

La anonimización de los documentos antes de su procesamiento por sistemas de IA externos es indispensable técnica y jurídicamente para conciliar el potencial de la inteligencia artificial con las exigencias de la protección de datos personales. Un documento correctamente anonimizado pierde el carácter de dato personal en los términos del art. 28 de la Ley 25.326 y puede ser procesado sin las restricciones propias del régimen de protección de datos. La recepción de documentación, su procesamiento y su estructuración pueden ser realizados mediante sistemas que registren cada etapa, generando trazabilidad. Esto tiene un impacto directo en la práctica: mejora la eficiencia, reduce errores y permite acreditar el cumplimiento de obligaciones.

La incorporación de *workflows* automatizados permite reorganizar procesos.

Ante la falta de garantía del resguardo, tratamiento y protección de los datos sensibles en las plataformas de contratación remotas privadas, la intervención notarial por medio de la PAND resulta la única vía idónea para tal fin.

REGISTROS

Es necesario avanzar con el proceso de inscripción digital de los testimonios digitales notariales y judiciales; en una primera etapa, de manera opcional. Esta nueva dinámica en la inscripción debería ser acompañada por la eliminación de los folios de seguridad y la equiparación del plazo de vigencia de los certificados registrales, unificándolo en 30 días para todos los distritos.

La incorporación de inteligencia artificial en la registración digital mejora la eficiencia y optimiza la consistencia de datos, sin sustituir la calificación registral, que permanece como función indelegable del registrador.

El acceso a la información digital mediante códigos QR redefine la circulación de la información, transformando el documento en un sistema dinámico de validación y consulta en tiempo real.

El hecho de que el sistema de Libros Obligatorios de Consorcios de Propiedad Horizontal esté basado en libros físicos, presenta riesgos e inconsistencias que podrían afectar la seguridad jurídica, lo que justifica su posible transformación hacia un modelo digital de custodia institucional.

PROTOCOLO DIGITAL Y DIGITALIZACIÓN DE ARCHIVO

No existe impedimento normativo a nivel nacional ni provincial para la implementación del protocolo digital. Corresponde al Colegio de Escribanos la reglamentación de su uso conforme a las facultades conferidas por la legislación vigente. Se recomienda al Instituto de Documentación Digital del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires la elaboración de un proyecto de reglamentación para la implementación del protocolo digital. Se recomienda que, para las próximas jornadas notariales bonaerenses, el Protocolo Digital constituya uno de los ejes temáticos a abordarse.

Para acompañar la eficiencia de la digitalización de un archivo como el de actuaciones notariales, es fundamental contar con un sistema de solicitud de trámites íntegramente digital, sin perjuicio de la coexistencia con la solicitud de trámites por la vía papel.

El proceso de digitalización en el Archivo de Actuaciones Notariales implica que el documento resultante del mismo sea el soporte operativo y dinámico equivalente al documento matriz que le da origen, quedando este último como resguardo histórico y estático.

La evolución desde el soporte analógico hacia un ecosistema digital por medios que respeten los caracteres endógenos del instrumento público será de vital importancia para atender a las necesidades de la sociedad en la era moderna.

Se recomienda sustituir la agregación física de la documentación incorporada al protocolo por su vinculación digital mediante códigos QR o hipervínculos insertos en la escritura que permitan el acceso a un reservorio gestionado por el Colegio de Escribanos, garantizando su

acceso y verificación, evitando así el crecimiento desmedido del volumen de los tomos. En consecuencia, se propone la creación de un reservorio dentro de E-Notariado para almacenar la documentación incorporada a las escrituras públicas, la que podría ser consultada a través de un código QR agregado al protocolo.

Se debe implementar un proyecto integral de preservación a largo plazo que garantice la sostenibilidad y legibilidad de la matriz electrónica (tanto digital como digitalizada) mediante estándares internacionales, aprovechando que el costo de almacenamiento digital es inferior al del papel.

TOKENIZACIÓN

La tokenización de derechos personales vehiculizados por fideicomisos financieros bajo el régimen de las resoluciones generales CNV 1069/2025, 1081/2025 y 1087/2025 es plenamente compatible con el ordenamiento jurídico argentino. El token no confiere por sí mismo derechos reales sobre inmuebles, cuya adquisición continúa exigiendo título suficiente, modo suficiente e inscripción registral conforme a los arts. 1892, 1893 y 1902 CCyC, sino que representa derechos personales (certificados de participación o valores representativos de deuda) contra el patrimonio separado del fideicomiso financiero, bajo supervisión de la CNV. La intervención notarial es un factor crítico de mitigación de riesgos en el ecosistema de la tokenización inmobiliaria. El notario desempeña funciones insustituibles: verifica la legitimación y capacidad de los otorgantes, certifica la existencia y el estado jurídico del activo subyacente, previene el riesgo del “empty token”, garantiza el nexo causal entre el token y el derecho representado y actúa como mecanismo de trazabilidad jurídica y de prevención del lavado de activos y del financiamiento del terrorismo. Todas estas funciones podrían cristalizarse en una escritura-acta de precalificación notarial.

INTELIGENCIA ARTIFICIAL

De lege lata, los modelos algorítmicos de inteligencia artificial no son personas, sino bienes dentro del comercio, amparados por la propiedad intelectual, que implican un factor de atribución objetivo a quien las utiliza con un fin determinado.

De lege ferenda, es conveniente el tratamiento de los sistemas de Inteligencia Artificial como centros de imputación normativa.

INTELIGENCIA ARTIFICIAL EN LA FUNCIÓN NOTARIAL

La calificación notarial exige, por su naturaleza, tres operaciones intelectuales: subsunción, integración y valoración. Ninguna de estas tres operaciones puede ser reducida a un proceso estadístico de aproximación por parte de los LLMs (grandes modelos de lenguaje).

Se recomienda que el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires promueva la elaboración de una guía de buenas prácticas para el uso de sistemas de inteligencia artificial en el ejercicio de la función notarial.

Es admisible la utilización de tecnologías NFC, OCR e IA para la captura, procesamiento y administración del dato notarial, en tanto dichas herramientas se empleen como auxiliares de la función sin sustituir el juicio profesional del escribano.

ACTUACIÓN NOTARIAL A DISTANCIA Y PLATAFORMAS

Con la modificación previa de los aspectos técnicos que resulten necesarios, los requerimientos que actualmente se cumplimentan en el Libro de Requerimientos podrán ser realizados a través de la PAND. A tal fin, y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 22 del Reglamento de Actuaciones en soporte digital, se sugiere la reglamentación del Libro Digital de Certificaciones.

En las actas de constatación, el requerimiento podrá receptarse de forma remota por medio de la PAND, y deberá incorporarse al protocolo para constancia instrumental. Asimismo, se recomienda hacer constar los argumentos que motivan la utilización de la herramienta.

La esencia del principio de intermediación radica en la recepción directa y personal de las manifestaciones por parte del notario, una función que resulta indelegable, pero que no impone la presencia física, por lo que, en entornos digitales, permite el requerimiento y audiencias notariales de forma remota a través de medios telemáticos.

Se sugiere que E-Notariado opere como un reservorio de actuaciones notariales digitales, para que el ciudadano pueda acceder a consultarlas y descargarlas de manera rápida y sencilla.

En una etapa posterior, se propone acordar con el Estado la vinculación de E-Notariado con Mi Argentina, para poder visualizar las actuaciones notariales digitales a través de la aplicación.

Todas las conclusiones expuestas han sido aprobadas por unanimidad.

Aporte de la Secretaría de Servicios Jurisdiccionales de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires:

Las colegiaturas del notariado son los engranajes necesarios en la integración e interrelación de los ecosistemas digitales de transparencia, trazabilidad e integridad en la circulación de documentos electrónicos de extremo a extremo, junto al resto de las organizaciones públicas y privadas, entre ellas nuestro Poder Judicial bonaerense y el resto de células judiciales a lo largo y ancho del país, con un único objetivo: la seguridad jurídica y la prestación de un servicio a la ciudadanía para la tutela de sus derechos civiles.

Resultan absolutamente claras y concretas las metas del notariado bonaerense: esto es la protección de los derechos y garantías de las personas. Serán los sistemas los grandes desafíos que transversalmente deberán diseñar permanentemente las organizaciones, pensando en un entorno en el que la formación profesional e institucional ponderen el debido servicio notarial en la tutela de los derechos humanos en un mundo digital sin barreras.