

XXXIII Jornada Notarial Argentina

Título del Trabajo: Conservar la Fe

Tema I: Nuevas Tecnologías

Coordinador Nacional: Not. Martin J. Giralt Font

Autor: Not. Nancy C.A. Borka

escribanaborka@gmail.com

011-4292-6631/011-4292-9230/113-427-4533

Índice temático:

- 1. Ponencias.**
- 2. Fundamentación de la ponencia.**
 - 2.1. Introducción.**
 - 2.1.1. Introducción normativa: Breve Reseña.**
 - 2.1.2. Conservación del Protocolo. Contraindicación de destrucción de protocolos de más de treinta años una vez digitalizados.**
 - 2.1.3. Digitalizar sin destruir.**
- 3. Nuevas tecnologías en el Código Civil y Comercial: La desmaterialización de títulos valores. El notario como agente de registro de títulos valores.**
 - 3.1. Desmaterialización de Títulos Valores.**
 - 3.2. Elementos esenciales para la existencia de un título valor desmaterializado.**
 - 3.3. Niveles de Desmaterialización.**
 - 3.4. Sistemas de Representación y Registro de Títulos Valores.**
 - 3.5. Aplicación práctica de la desmaterialización de títulos valores.**
 - 3.6. Función notarial en la creación, emisión y extinción de títulos valores.**
 - 3.7. Función notarial frente al deterioro, sustracción, pérdida y destrucción de títulos valores y sus registros.**
 - 3.8. ¿Es posible aplicar blockchain al registro de títulos valores desmaterializado?**
- 4. Conclusión**
- 5. Bibliografía consultada**

1) Ponencias:

- a) La digitalización de las escrituras en soporte papel y los futuros archivos electrónicos de escrituras públicas digitales deben garantizar la imposibilidad de pérdida o alteración de la información.
- b) La volatilidad del mundo digital que muy frecuentemente cambia de estándar y aumenta su capacidad, exige que los archivos sean migrados cada diez años en promedio. Por esta razón debe exigirse a los proveedores del servicio de digitalización de las escrituras en soporte papel y el archivo electrónico de escrituras públicas digitales, que otorguen garantía de imposibilidad de pérdida o alteración de la información al migrar archivos a nuevos soportes de almacenamiento.
- c) La implementación de un protocolo notarial electrónico depende de que las jurisdicciones locales de nuestro país legislen sobre los recaudos que deberá contener, por imperio del artículo 121 de la CN. Por esta razón, la derogación del artículo 4° de la Ley 25.506 a través de la ley 27.446 tampoco habilita por sí sola la creación de un protocolo notarial electrónico.
- d) La modificación introducida por la Ley 27.446 en el artículo 10 de la Ley 25.506, que presume salvo prueba en contrario, que un documento digital firmado por un certificado de aplicación, proviene de una persona titular del certificado digital, implica la necesidad de que el notariado advierta la importancia de la indelegabilidad del dispositivo de firma digital y de la clave privada, la obligación de denunciar el robo, extravío o hurto del mismo y la necesidad de advertir las consecuencias legales de la sustitución de personas y el uso fraudulento de los dispositivos de firma digital. Más que nunca, la firma digital revaloriza la función notarial para brindar seguridad jurídica a un otorgamiento bajo este sistema.
- e) La rápida obsolescencia de la tecnología de almacenamiento digital, obliga a analizar con prudencia la destrucción de protocolos de más de treinta años una vez digitalizados y firmados. La coexistencia del soporte papel con el soporte digital cimentan con mayor fortaleza el deber de conservación, garantizando que la consulta y la expedición de copias sea totalmente eficaz y a su vez, práctica.

- f) El artículo 1850 CCyC habilita al notariado a intervenir en el registro de la transmisión o constitución de derechos reales, anotación de gravámenes, secuestros, medidas precautorias y cualquier otra afectación de los derechos conferidos por el título valor, mediante la formación de asientos en registros especiales produciendo a partir de este momento efectos frente a terceros. Resulta necesaria la creación de un Registro Especial de Registro de Operaciones sobre Títulos Valores.
- g) El notariado se encuentra altamente capacitado para ejercer la custodia de los títulos valores en los que se constituya como depositario, así como también en la anotación de transferencias, gravámenes y derechos que se constituyan sobre los mismos.
- h) En un principio, la registración de un documento notarial en blockchain no produce ningún aporte a nuestra función de adecuar las declaraciones de los otorgantes conforme a derecho, ordenar la formación del negocio jurídico y verificar la identidad de los otorgantes, porque para autorizar el acto, debemos aseverar el cumplimiento de todas las exigencias legales. Ningún instrumento como blockchain puede sustituir la función notarial, pero si podría complementar tecnológicamente nuestra actividad diaria.
- i) La registración de blockchain siempre será posterior a la transmisión o constitución de derechos, a la anotación de gravámenes, secuestros, medidas precautorias y a cualquier otra afectación de los derechos conferidos por el título valor no cartular realizada por el notario y esa es otra de las razones por las que nunca sustituirá nuestra función.

2.Fundamentación de las ponencias

2.1. Introducción

La conservación de la memoria es una cuestión de vital importancia para la humanidad. El hombre ha hecho perdurar su historia a través de distintos métodos y utilizando diferentes soportes de almacenamiento. De ésta manera ha grabado en piedra, en pergaminos de pieles de animales, en distintas clases de papeles, en vinilo, en cintas magnéticas, con distintos plazos de perdurabilidad. En la actualidad el hombre apuesta todo a lo digital, desafiando a la memoria a una fragilidad nunca antes prevista: la rápida obsolescencia de la tecnología que él mismo ha creado.

El hombre ha inventado soportes informáticos en los cuales ha almacenado información y éstos han sido reemplazados, en poco tiempo, por otros más modernos. Mucha de la tecnología creada ya ha desaparecido.¹ Esto hace que nuestra información no esté disponible por un largo período de tiempo, ya que ningún soporte informático ha logrado imponerse todavía. Confiamos todo a lo digital, pretendiendo que nuestra información estará segura y disponible en el momento que queramos y cuando aún ninguna forma de almacenamiento informático ha logrado imponerse. Bajo estas condiciones ¿seremos capaces que poder almacenar de forma segura la información digital o está forzada a desaparecer?

La informática ha permitido almacenar nuestros datos en lenguaje informático binario, con combinaciones infinitas de dos cifras: el 1 y el 0 que interpretan los componentes de los ordenadores. Hemos transformado esos datos, los hemos desmaterializado e interconectado. El problema, que aún no ha sido resuelto, radica en la volatilidad del mundo digital que muy frecuentemente cambia de estándar² y aumenta su capacidad. Por esta razón, cada diez años en promedio, deben migrarse los archivos a nuevos soportes de almacenamiento que contienen nuevos software, o versiones más actualizadas de los mismos que ya no permiten su lectura.

Migrar la información a nuevos soportes de almacenamiento es un procedimiento delicado que requiere que el soporte que contiene la información se encuentre en perfecto estado de conservación. Luego, se debe asegurar que en el pasaje

de la información del sistema antiguo al moderno no existan fugas, para que los datos no se pierdan.

Aun así, la perdurabilidad no es el único problema. Los sistemas de almacenamientos conocidos, como los CD, los DVD, y las bandas magnéticas, y los que se encuentran en desarrollo como la barra de cuarzo y el ADN no permiten cambios en la memoria, pero la información que se sube a la “nube” en internet, se renueva a cada instante porque se encuentra en mutación constante. Los datos digitales, los correos electrónicos, las fotos digitales, todo lo que se sube a “la nube”³ sufre una renovación constante. Las nubes concentran su información en Centros de Procesamientos de Datos. Estos Centros almacenan nuestra vida digital, incluyendo datos de nuestra intimidad. La única manera en la que se puede garantizar que esa información no se pierda es duplicarla de un disco duro a otro disco duro, conllevando el proceso un riesgo de pérdida y error en el traspaso de la información.

Para que un error no se reproduzca y expanda cada vez que se replica una copia digital, se introducen códigos de corrección. Los Centros de Procesamiento reemplazan discos duros que dejan de funcionar diariamente. Dado que la información de los mismos se replica constantemente, nosotros no lo notamos. Nuestra información digital es errante, pero no deja espacio al olvido debido a que es replicada, codificada y ordenada. La digitalización no garantiza que la información esté disponible por siempre, solo lo garantizarían las buenas prácticas de almacenamiento digital.

¿Por qué aun conociendo la fragilidad del mundo digital confiamos en él?. Los cambios tecnológicos y el uso masivo de herramientas de comunicación nos encuentran en una trama socio cultural inimaginable a la que no podemos ser ajenos. La posibilidad de implementar nuevas tecnologías a la función notarial requiere que comencemos a conjugar los principios del derecho notarial y las ventajas que nos ofrece la tecnología moderna.

Durante siglos, el notariado ha formado el protocolo en soporte papel con todas las escrituras matrices, las ha guardado cuidadosamente, primero en las escribanías y luego en los archivos de protocolos que hacen casi improbable que una escritura en papel se pierda o altere. De este papel se han sacado las copias

o testimonios, que han hecho que sus otorgantes, los herederos de éstos, y los terceros interesados tengan sus derechos protegidos invariablemente e independientemente que el tiempo transcurra. La seguridad que brinda el notario autorizante de un acto notarial recibiendo las voluntades de los otorgantes para darles un encuadre jurídico, garantizando la legalidad del otorgamiento mediante su presencia, se extiende también a la sociedad, en la función de conservación del protocolo.

La digitalización no alteraría la función notarial en la configuración del acto notarial electrónico en sí mismo, pues la presencia del notario en su celebración está garantizada. Lo que altera la digitalización es la posterior circulación y conservación del protocolo, al tener que avalar la imposibilidad de pérdida material de los actos jurídicos otorgados de forma digital y los otorgados en soporte papel que luego se digitalizaran.

2.2. Desarrollo

2.2.1. Introducción normativa: Breve reseña

La Ley 25.506 inició el proceso de reconocimiento de la eficacia jurídica de la firma digital. Más de una década después, el Código Civil y Comercial reafirma los principios de autoría, integridad y no discriminación de la firma digital contenidos en la Ley 25.506. El artículo 286 CCyC establece que la expresión escrita de los instrumentos públicos, de los instrumentos particulares firmados o no firmados, puede hacerse constar en cualquier soporte siempre que su contenido sea representado en un texto intelegible, aunque su lectura exija medios técnicos, exceptuando los casos en que determinada instrumentación fuera impuesta. Este artículo, reafirma el principio de satisfacción de la escritura en un documento digital, que ya estaba contenido en la Ley 25.506⁴ y reconoce que los instrumentos públicos digitales firmados digitalmente poseen el mismo valor legal que los confeccionados en soporte papel.

A su vez, el requisito de la firma como prueba de la autoría en documentos digitales, queda satisfecho con la ratificación del principio de no repudio o no discriminación de la firma digital comprendido en el artículo 288 CCyC. Este principio, también estaba incluido en el artículo 3° de la Ley 25.506, que introdujo

la posibilidad de crear documentos electrónicos y firmarlos digitalmente, reconociéndoles validez y eficacia jurídica si se hallaban firmados digitalmente.

La consideración como original, de los documentos digitales firmados digitalmente y los reproducidos en formato digital firmados digitalmente, a partir de originales de primera generación, en cualquier soporte según los procedimientos que determine la reglamentación, también estaba acogida en el artículo 11 de la Ley 25.506.

El decreto 27/2018 de “Desburocratización y Simplificación”⁵ ha agregado transformaciones tecnológicas en distintos organismos públicos para que la Administración Pública interactúe de forma directa con el ciudadano, implementando procesos de digitalización, tal es el caso de los expedientes electrónicos. En este orden, la norma citada ha *“modificado 19 leyes, 6 decretos, 2 decretos ley, derogado 15 leyes, decretos y decretos ley, y abrogado otras tres normas legales. Sus disposiciones afectan a 8 ministerios, a la ANSeS, el Banco Central y a la Agencia de Administración de Bienes del Estado con un amplio abanico de medidas.”*⁶

El Decreto 27/2018 ha violado el principio de legalidad establecido por el artículo 19 de la Constitución Nacional, pues se ha dictado sin que existiera ninguna situación de emergencia o estado de excepcionalidad, requisito exigido por el inciso 3° del artículo 99 de nuestra ley fundamental, por el cual se otorga al Poder Ejecutivo potestad legislativa, además de haber *“omitido considerar la importancia que tiene la deliberación, la búsqueda de consensos en una democracia, todo lo cual solo puede tener lugar en el seno del Congreso, que constituye la clara manifestación de la representación popular en sus diferentes matices.”*⁷

La flagrante inconstitucionalidad del Decreto 27/2018, han provocado el dictado de las leyes 27.445 y 27.446⁸ que derogan parcialmente el decreto 27/2018 y refrendan las medidas en el contenidas.

La ley 27.446, en su primer artículo, deroga los artículos 4, 18, 28, 35 y 36 de la ley 25.506 y sustituye los artículos 10, 27, 29 y 34 de la misma norma. La derogación del artículo 4° de la Ley 25.506 tuvo por intención la equiparación total de la firma digital a la firma ológrafa para el otorgamiento de todos los actos

jurídicos. Sin perjuicio de ello, colisiona con normas del Código Civil y Comercial que impiden su implementación, por el simple hecho de ser instrumentadas bajo formalidades incompatibles con la utilización de la firma digital. La consecuencia inmediata es la inaplicabilidad de la ley dejando su contenido carente de sentido. Ello debe servir para reflexionar sobre la necesidad de estudiar en profundidad la aplicación de las nuevas tecnologías a los actos jurídicos que hoy se realizan en soporte papel previamente a su implementación legislativa.

El artículo 4° de la Ley 25.506 establecía que las disposiciones de la Ley 25.506 no eran aplicables:

- a) A las disposiciones por causa de muerte;
- b) A los actos jurídicos del derecho de familia;
- c) A los actos personalísimos en general;
- d) A los actos que deban ser instrumentados bajo exigencias o formalidades incompatibles con la utilización de la firma digital, ya sea como consecuencia de disposiciones legales o acuerdo de partes.

Debe entenderse que la norma será imposible de aplicar al testamento ológrafo, que como requisito establecido por el artículo 2477 CCyC debe ser *“íntegramente escrito con los caracteres propios del idioma en que es otorgado, fechado y firmado por la misma mano del testador.”* Y que la falta de formalidades invalida el acto, sancionándolo de nulidad, conforme lo establecido por el inciso b) del artículo 2467 CCyC y complementado por el artículo 2473 del mismo cuerpo legal.

A su vez, la modificación introducida por la Ley 27.446 en el artículo 10 de la Ley 25.506, que presume salvo prueba en contrario, que un documento digital firmado por un certificado de aplicación, proviene de una persona titular del certificado digital, implica la necesidad de que el notariado advierta la importancia de la indelegabilidad del dispositivo y la clave privada, la obligación de denunciar el robo, extravío o hurto del mismo y la necesidad de advertir las consecuencias legales de la sustitución de personas y el uso fraudulento de los dispositivos de firma digital. Más que nunca, la firma digital revaloriza la función notarial ante un otorgamiento bajo firma digital.

Con especial referencia a las escrituras públicas, el artículo 299 CCyC las define como *“instrumento matriz extendido en el protocolo de un escribano público o de otro funcionario autorizado para ejercer las mismas funciones, que contienen uno o más actos jurídicos.”* A su vez, el artículo 300 establece que *“el protocolo se forma con los folios habilitados para el uso de cada registro, numerados correlativamente en cada año calendario, y con los documentos que se incorporan por exigencia legal o a requerimiento de las partes del acto”* correspondiendo *“a la ley local reglamentar lo relativo a las características de los folios, su expedición, así como los demás recaudos relativos al protocolo, forma y modo de su colección en volúmenes o legajos, su conservación y archivo.”*

En nuestro país, la autorización y archivo de escritura públicas, se realiza en soporte papel y firma manuscrita. La necesidad de reglamentación por parte de la ley local, se ve refrendada en el artículo 301 CCyC estableciendo que *“deben extenderse en un único acto, pueden ser manuscritas o mecanografiadas, pudiendo utilizarse mecanismos electrónicos de procesamiento de textos, siempre que en definitiva la redacción resulte estampada en el soporte exigido por las reglamentaciones, con caracteres fácilmente legibles.”*

Se reconoce que ya es posible autorizar escrituras públicas en soporte electrónico con *“firma de los otorgantes por firma electrónica simple o cualificada y firma del notario cualificada”* como así también autorizar escrituras en soporte electrónico con *“firma de los otorgantes con tablilla electrónica y encriptación mediante la firma electrónica cualificada del notario.”*⁹

Empero la implementación de un protocolo notarial electrónico depende de que las jurisdicciones locales de nuestro país legislen sobre los recaudos que deberá contener, por imperio del artículo 121 de la CN. Por esta razón, la derogación del artículo 4 de la Ley 25.506 a manos de la ley 27.446 tampoco habilita la creación de un protocolo notarial electrónico.

Para su implementación, la actuación del notario será imprescindible para garantizar con su función de autenticación la identificación de las partes, el juicio de capacidad, la calificación de las facultades de representación, verificación del consentimiento, control de legalidad del acto, prevención del blanqueo de activos y la dación de fe. Es imprescindible que el otorgamiento y la autorización de las

escrituras cuenten con la presencia en el lugar y momento de la celebración del negocio de un notario.

2.2.2. Conservación de Protocolo: Contraindicación de destrucción de protocolos de más de treinta años una vez digitalizados.

La conservación del protocolo es un deber impuesto por las leyes locales al notariado desde sus albores. En un principio, su custodia corresponde al notario autorizante, adscripto, suplente o depositario y luego a los respectivos Colegios de Escribanos quienes continúan con el deber de guarda y custodia a través de los respectivos Archivos de Protocolos Notariales.

El objetivo de la guarda tiene reflejo directo en la búsqueda de seguridad y perdurabilidad para quien tenga interés legítimo en dichos otorgamientos y especialmente, para un estudio de títulos.

El artículo 300 del CCyC reafirma el principio de que la conservación del protocolo notarial está regido por las leyes locales. Esto ha posibilitado que los Archivos de Protocolos Notariales de varias jurisdicciones de nuestro país hayan podido digitalizar protocolos, adecuando su conservación en un soporte digital.

Se ha afirmado que la normativa local de ciertas jurisdicciones es adecuada *“...para sustituir el soporte papel de las escrituras de más de treinta años, en un soporte de digitalización, con igual valor probatorio y jurídico, perdurable en el tiempo, con mejores posibilidades de conservación y funcionalidad para la actividad notarial. La destrucción del soporte papel, quedará a consideración de la norma local que así lo autorice.”*¹⁰ Y que *“el colorario ineludible para la eficiencia de la digitalización será la destrucción de los protocolos archivados que tengan una antigüedad no menor al muy largo plazo de treinta años; Que el plazo de treinta años, que pudo ser menor, es suficientemente extenso, pues hasta el Derecho Romano fijó ese lapso como regla general para la prescripción de las acciones que pudieren plantear quienes se creyeran con derecho a ello; téngase en cuenta que el Código Civil, según la redacción originaria de Vélez Sarsfield, extendía el plazo de usucapión larga a treinta años (arts. 4015 y 4016), que ya le ley 17.711 redujo a veinte años al reformar ambos artículos; ese último plazo subsiste con el Código Civil y Comercial (art. 1899); Que debe repararse en que la tendencia del Derecho contemporáneo es el acortamiento de los plazos*

de prescripción, tanto que el art. 2560 del nuevo Código reduce el plazo genérico de la prescripción liberatoria a cinco años.”¹¹

Un documento en papel puede tener una mancha de humedad o una gota de agua pudo haber borrado un carácter del texto, pero sigue siendo legible. Si dicho documento estuviera digitalizado, diríamos que se perdieron algunos pares de bits. La diferencia es que el texto en papel se puede seguir leyendo y comprendiendo y sigue sirviendo como documentación válida¹². En cambio, sí en las distintas migraciones tecnológicas se pierden dos o tres bits de un archivo, este será irrecuperable. Ya no podremos leerlo en ninguna parte, porque está formado por una cadena secuencial de bits. Es una buena práctica digital la réplica de los archivos en varios servidores, creando sistemas redundantes, pero siempre estamos ante el dilema: ¿y si es el único documento digital que quedara y se dañara?, pues ya no lo podremos volver a leer.

En la década del noventa los fabricantes aseguraban que los CD eran un medio definitivo y eterno para almacenar la información. Hoy sabemos que son un medio inseguro, que su vida útil no supera los cinco años¹³ y que el DVD, que amplía su capacidad de almacenamiento, no es ajeno a los problemas ocasionados por el deterioro por el solo paso del tiempo. Las condiciones de su conservación deben ser óptimas para que la información archivada en ellos pueda recuperarse. Los discos duros magnéticos que usan la mayoría de nuestras computadoras han probado ser mucho más seguros para almacenar información, pero al incluir cuestiones mecánicas, aumenta el riesgo de pérdida de la información por la rotura de uno de sus componentes¹⁴. Para almacenar grandes volúmenes de información se utilizan cintas magnéticas LTO que son similares a las cintas tipo cassette. Estas pueden almacenar hasta 2.5TB de información y si se rompe el cassette que las contiene son recuperables. Estos dispositivos son utilizados en el Colisionador de Partículas de la Organización Europea para el Estudio Nuclear, más conocida como CERN¹⁵.

Los riesgos de inundación o incendio afectan tanto al papel como a los servidores digitales y existen medidas de seguridad adecuadas para prevenir ambas contingencias¹⁶. Pero los problemas no se acabaron aquí. El frecuente cambio de estándares tecnológicos y la necesidad de migrar archivos a nuevos soportes

de almacenamiento que contienen nuevos software, o versiones más actualizadas de los mismos que ya no permiten su lectura, y advierten sobre el peligro de destrucción de los protocolos, tengan o no éstos más de treinta años.

La eficiencia de la digitalización no radica en la posibilidad de destrucción del protocolo en soporte papel, sino en la satisfacción de finalidad de conservación, para que resulte mucho más perdurable en el tiempo y se garantice su inalterabilidad, posibilitando la prestación de un mejor servicio en la expedición de copias y en la consulta para estudios de títulos mediante la exhibición de una imagen digitalizada.

La afirmación de que es posible la destrucción de los protocolos de más de treinta años¹⁷ una vez digitalizados, nos enfrenta al análisis de la *“indiscutible importancia que tiene en el quehacer notarial y para el tráfico jurídico inmobiliario, la tarea de estudiar los títulos y antecedentes dominiales.”*¹⁸

El estudio de títulos alcanza el análisis de los antecedentes jurídicos que legitiman la titularidad de dominio, debiéndose referenciar en sus originales, las escrituras públicas, los expedientes judiciales o administrativos, examinando todos los titulares anteriores *“y de las circunstancias por las que obraron hasta hallar a un título traslativo, desde cuya fecha haya transcurrido el término prescriptivo. Sin perjuicio de que los títulos declarativos deben referenciarse, ello no implicará la dispensa de la obligación de continuar el estudio hasta llegar a un título traslativo, por lo cual el estudio podrá eventualmente abarcar un lapso superior al determinado en las disposiciones legales citadas.”*¹⁹

Un estudio de títulos se podría realizar sobre estas imágenes digitalizadas y firmadas digitalmente, recurriendo al papel solo cuando la imagen se encuentre alterada. El escaneo permitirá observar las correcciones salvadas y no salvadas, el orden cronológico y verificar si existieran posibles nulidades instrumentales. También podría verificarse la existencia de la documentación habilitante esencial que debería ser escaneada (como los planos de Propiedad Horizontal, las planillas de porcentuales y los testamentos ológrafos) ya que habiendo transcurrido el plazo de diez años habrá prescripto la posibilidad de accionar y no será relevante toda la documentación incorporada al protocolo.

La necesidad de una pericia caligráfica quedaría cubierta, pues podrían evaluarse tanto imágenes, como las escrituras en soporte papel.

Ahora, si se necesitara realizar un estudio de títulos o una pericia caligráfica sobre un protocolo de más de treinta años que hubiera sido destruido, y su copia digital no pudiera ser legible, ya no existiría posibilidad de recuperación de la matriz. Los estándares tecnológicos vigentes en la actualidad, no son aptos para sostener la destrucción del protocolo en soporte papel una vez digitalizado. La necesidad de migrar a nuevos soportes de almacenamiento los archivos que contienen la digitalización de protocolos en soporte papel es un procedimiento delicado, costoso y que requiere que el dispositivo en donde se ha almacenado la información se encuentre en perfecto estado de conservación y que en ese pasaje no existan fugas, ni se repliquen errores. Si el protocolo en soporte papel fuera destruido, ya no existiría la posibilidad de recuperación de su contenido instrumental.

La digitalización de los Archivos de Protocolos y la posterior destrucción del protocolo en papel obligan a cuestionarse sobre quien tiene el deber de conservación de los archivos digitalizados; quien debería asumir los costos y la responsabilidad de una migración de los archivos digitales a soportes de almacenamiento más modernos (originados por los cambios de estándares tecnológicos) y a quien se le atribuye la responsabilidad ante la imposibilidad de recuperación de las escrituras matrices por su destrucción en el supuesto de fuga o error en la digitalización. Sin duda alguna, el destinatario de todas estas respuestas será el notario responsable de la guarda y/o los respectivos Colegios Notariales de cada jurisdicción.

La información digital presenta otro problema delicado: el robo. El tener toda la información en una base de datos hace que muy fácilmente agentes externos puedan hacerse de ella sin que tengamos el control total de la misma²⁰. No podemos apostar todo a lo digital excluyendo la conservación del papel. La destrucción de protocolos debe analizarse con prudencia, pues la coexistencia del soporte papel con el soporte digital cimentan con mayor fortaleza el deber de conservación, garantizando que la consulta y la expedición de copias sea

totalmente eficaz y a su vez, práctica. Por las razones expuestas se desaconseja la destrucción de protocolos de más de treinta años.

2.2.3. Digitalizar sin destruir

El artículo 12 de la Ley 25.506 que establece: *“La exigencia legal de conservar documentos, registros o datos, también queda satisfecha con la conservación de los correspondientes documentos digitales firmados digitalmente, según los procedimientos que determine la reglamentación, siempre que sean accesibles para su posterior consulta y permitan determinar fehacientemente el origen, destino, fecha y hora de su generación, envío y/o recepción.”*

La conservación aconsejada consistiría en digitalizar las escrituras mediante escaneo y que el notario autorizante o el funcionario a cargo del Archivo de Protocolos las firme digitalmente. Recordemos que el artículo 11 de la Ley 25.506 considera como original, al documento digital firmado digitalmente y a los documentos reproducidos en formato digital firmados digitalmente, a partir de originales de primera generación, en cualquier soporte según los procedimientos que determine la reglamentación. Este procedimiento debe ser reglamentado mediante una norma especial que lo apruebe ya que amplía el deber de custodia de los notarios y de los Colegios Notariales a cargo de los Archivos de Protocolos. La digitalización podría ser selectiva, analizando estadísticamente cuales son los años más solicitados, para luego continuar la digitalización en un plazo mínimo de duración. Los proveedores del servicio de digitalización deberían garantizar: 1) la confidencialidad, el secreto profesional y la seguridad de los archivos digitalizados de escrituras; 2) la homologación de técnicas para digitalizar los protocolos, 3) garantizar la seguridad en el proceso de migración de los archivos de protocolos digitalizados, ante la obsolescencia del soporte digital donde se almacenen.

Este principio también se reafirmaría ante la creación de un protocolo electrónico conforme al artículo 12 de la Ley 25.506 que establece: *“La exigencia legal de conservar documentos, registros o datos, también queda satisfecha con la conservación de los correspondientes documentos digitales firmados digitalmente, según los procedimientos que determine la reglamentación, siempre que sean accesibles para su posterior consulta y permitan determinar*

fehacientemente el origen, destino, fecha y hora de su generación, envío y/o recepción.”

3 Nuevas tecnologías en el Código Civil y Comercial: La desmaterialización de títulos valores. El notario como agente de registro de títulos valores.

El artículo 1815 CCyC define a los títulos valores como aquellos que *“incorporan una obligación incondicional e irrevocable de una prestación y otorgan a cada titular un derecho autónomo...”*, pero también los designa como *“título de crédito”* en el inciso d) del artículo 883, cuando establece que tiene legitimación para recibir pagos, *“quien posea el título de crédito extendido al portador, o endosado en blanco ...”*. Si bien la terminología puede variar conforme lo entienda la doctrina, lo que resulta inmutable son los caracteres para la existencia de un título de crédito: necesidad, literalidad y autonomía.

La doctrina discutió ampliamente la procedencia de la libertad de creación de títulos de crédito. En un principio, se entendió que los artículos 744 y 745 del Código de Comercio negaban la posibilidad de creación. Luego, se comenzó a admitirla con cautela en el caso de los títulos causales. La libertad de creación se negaba a los títulos valores abstractos, dado que las obligaciones debían reconocer una causa. Los primeros antecedentes de títulos valores atípicos en nuestro país fueron los “Certificados de Añejamiento” y los “Certificados de Tipificación de Vinos”²¹ y luego surgieron los títulos de deuda “Aeg Telefunken”.

El Código Civil y Comercial concluye con la discusión de la doctrina comercialista admitiendo la libertad de creación de títulos valores atípicos, y regulándola en el artículo 1820 CCyC²², al establecer que cualquier persona, tiene 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 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.

El artículo 1820 CCyC se complementa con el artículo 1850 del mismo cuerpo legal, 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 éste, entre otros, un “escribano de registro”*.

De esta forma, el Código Civil y Comercial enaltece la función notarial al facultarlo como agente de registro de títulos valores y a partir de su labor, lograr publicidad y oponibilidad frente a terceros²³.

3.1. **Desmaterialización de Títulos Valores**

La gran cantidad de transacciones financieras sobre títulos valores y la necesidad de transacciones a distancia, han desencadenado en que la registración de operaciones sobre ellos, sea practicada de una forma más sencilla y segura y sin la necesidad de la existencia del soporte papel que las contenga.

La crisis del título valor en soporte papel se ha resuelto reemplazando las operaciones y el registro de las mismas, por registros de asientos en una cuenta electrónica, es decir, por documentos electrónicos que centraliza una entidad encargada de dicha función²⁴.

Surge entonces el concepto de “desmaterialización” definido como un fenómeno por el cual se produce una ruptura entre el valor económico del título valor y el documento portante del mismo. La desmaterialización suele confundirse con la despapelización, pero solo se asemejan en la reducción del papel y en el reemplazarlo por soportes de información digital, reduciendo costos y logrando mayor eficiencia.²⁵ Joaquín Garrigues, ha definido el fenómeno de la desmaterialización diciendo: *“Yo añadiría que los valores mobiliarios se van a desmaterializar y que la metáfora, porque no es más que una metáfora, de la incorporación del derecho al título desaparece al convertirse el título en un simple asiento de cuenta corriente. Yo diría que se va a sustituir la propiedad del valor y que en lugar de títulos-valores se van a crear valores sin títulos”*.²⁶

La desmaterialización de títulos valores fue receptada por el segundo párrafo del artículo 1836 CCyC, 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 ello, los títulos valores cartulares, pueden emitirse como títulos valores no cartulares, para su ingreso y circulación en una Caja de Valores, sistemas de compensación bancaria y de anotaciones en cuenta. La desmaterialización a través del 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 amplía la variedad del título valor en soporte papel al permitir la desmaterialización de los títulos valores cartulares (art. 1836 y 1850), ya sea por disposición legal para los títulos valores abstractos, o en forma convencional para los títulos valores atípicos o innominados (art. 1820).

El artículo 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.”* De esta forma los títulos valores no cartulares pueden incorporarse a un documento escrito o prescindir de él, siendo igualmente portantes del derecho. Se emiten a través de asientos informáticos, como certificados globales o escriturales.

La desmaterialización no es nueva en nuestro derecho. Cuando la Ley de Sociedades permitió que las acciones no se representen en títulos, no siendo necesaria la posesión del título para tener la calidad de socio, la acción, fue sustituida por la anotación en el Libro de Registro de Acciones conforme al artículo 213 de la Ley 19550 que otorga el derecho a su poseedor de percibir dividendos y a participar de las decisiones sociales.

Cuando una acción cotiza en el mercado bursátil, su poseedor adquiere dividendos por rentabilidad y su participación en las decisiones sociales pasa a

un segundo plano. La sociedad emite estas acciones de manera global, reemplazando la tenencia física del título accionario a través de “Certificados de Participación” que se anotan en una cuenta especial y se le entrega al titular de la acción una constancia o certificado de compra. La posesión se legitima con la anotación en cuenta.

Las “Letras Telefónicas”²⁷ permitieron que el Estado Nacional colocara valores sin emitir los títulos, transmitiendo los derechos, a través de anotaciones en cuenta que realizaba el B.C.R.A. Los fondos requeridos ingresaban a una cuenta del B.C.R.A, y en caso de transferir el título, el emisor registraba la transferencia y los acreditaba en la cuenta del adquirente. Si el tenedor los solicitaba, se emitía un certificado.

La Ley 24.441, estableció la desmaterialización en el marco del fideicomiso financiero, permitiendo al fiduciario financiero, la emisión de dos títulos valores: los certificados de participación y los títulos representativos de deuda²⁸ que podían ser representadas en títulos que deben inscribirse en cuentas a nombre de sus adquirentes. La emisora debe entregar un comprobante de apertura de la cuenta y de su saldo y la transmisión de las obligaciones negociables también se realiza mediante su anotación en cuenta o libro de registro.

Otro ejemplo es la admisión de los sistemas de centralización de los depósitos de títulos, por la cual se admitió la emisión de los certificados globales que recibe el emisor, de un título único que simboliza la totalidad de la emisión. Los llamados títulos múltiples fueron impuestos para facilitar el manejo de los títulos en serie. Los certificados globales y los títulos múltiples permiten la conversión de una gran cantidad de títulos en uno solo.

3.2. Elementos esenciales para la existencia de un título valor desmaterializado

La desmaterialización hace cambiar la visión de la autonomía, la necesidad y la literalidad para los títulos valores cartulares, como elementos esenciales para la existencia del título valor.

Para cumplir con el carácter “necesario”, es imprescindible tener la posesión del título valor para ejercer el derecho que el mismo contiene. Para hacer efectivo el

cobro, el titular debe exhibirlo. El título valor desmaterializado, disipa su materialidad al encontrarse en soporte digital, y la suple con la emisión de comprobantes de saldo, según lo establece el artículo 1851 CCyC.

La literalidad consiste en que la naturaleza, calidad y contenido del derecho incorporado al título valor se delimitan exclusivamente por lo que se menciona en el documento. Este carácter se hace patente en el alcance y las modalidades de los derechos y obligaciones que se establecen en el documento portante, o en su hoja de prolongación. En un título valor desmaterializado ya no se juzga lo escrito, sino que derechos otorgó el deudor al portador, y éstos surgen de las pautas de emisión del título. La literalidad se halla en el instrumento que crea al título valor, que contendrá el alcance y las modalidades de los derechos y las obligaciones a cumplir.

En los títulos valores desmaterializados la autonomía permanece inalterable, solo prescinde del soporte papel, ya que pasa a ser anotado en un registro informático. Los artículos 1815 y 1816 CCyC establecen que el adquirente de buena fe de un título de crédito, pasa a ser titular de un derecho a título originario, y le son inoponibles las defensas personales que pueden existir contra anteriores portadores.

3.3. Niveles de Desmaterialización de Títulos valores desmaterializados

En el Código Civil y Comercial coexisten el sistema de emisión de títulos valores en soporte papel y el sistema de anotación en cuenta. Si las partes optan por el sistema de desmaterialización total, su derecho va incorporado a un documento digital y su transferencia se realiza por el mismo procedimiento. La desmaterialización a través del sistema de anotación en cuenta, resuelve el proceso de emisión y transmisión del título valor, no resultando necesario transportar el título valor para su transferencia, por lo que se reducen costos, brindando seguridad en la transacción y asegurando la inmediatez necesaria para operar en distintos mercados financieros²⁹.

3.4 Sistemas de Representación y Registro de Títulos Valores

“La desmaterialización de los títulos ha provocado que todo el régimen de creación y circulación de los valores negociables descansa sobre la idea de

*anotaciones contables o registrales*³⁰. Por lo general, la titularidad y gestión de los registros es privada y de acceso restringido y la custodia de títulos está regulada legalmente y sometida a supervisión constante.³¹

Las entidades encargadas de llevar adelante la estructura registral pueden organizarse como.

- a) Centrales de Depósito: Cuando los valores son negociados en mercados bursátiles, los registros son manejados por una entidad que intermedia entre el emisor y los inversores.
- b) Múltiple Escalón: *“coexiste un registro central, donde las entidades participantes tienen abiertas cuentas globales, con los registros de detalle que llevan las entidades financieras, donde constan los saldos de los titulares finales. En este esquema operativo, los inversores finales no guardan una relación contable directa con la entidad encargada del registro original (en el caso de valores cotizados, la central de depósito), sino que tienen los valores a través de una cadena de anotaciones contables en los registros de uno o más intermediarios financieros.”*³²
- c) Sistemas de anotación Multi-Nivel: la anotación en cuenta de las operaciones con títulos valores se realizan a través de una cadena de intermediarios.
- d) Combinación de cuentas globales con derechos a cuentas individuales en un registro central.

El artículo 1836 CCyC autoriza a emitir títulos valores cartulares como no cartulares para su ingreso y circulación en una Caja de Valores, en un sistema autorizado de compensación bancaria o en un sistema de anotaciones en cuenta y a su vez, el artículo 1850 CCyC establece que la transmisión, constitución de derechos reales, inscripción de gravámenes, secuestros, medidas precautorias y cualquier otra afectación sobre los títulos valores no cartulares, debe realizarse en registros especiales. La anotación en cuenta, es un sistema de registro que permite administrar títulos valores de forma segura y ágil³³.

El Código Civil y Comercial no establece una desmaterialización obligatoria de títulos valores. A través de lo normado por el artículo 1850, para los títulos

valores no cartulares, permite la coexistencia del sistema tradicional de anotación en cuenta en soporte papel.

3.5. Aplicación práctica de la desmaterialización de títulos valores

Los encuadres jurídicos que pueden utilizarse para desarrollar emprendimientos inmobiliarios son variados. El Código Civil y Comercial permite la creación de títulos valores atípicos representativos de metros cuadrados sobre inmuebles, habilitando al notariado a ser agente de registro de los títulos valores que no circulen en el mercado libre de cambios.

El denominador común de todos los encuadres legales conocidos sobre emprendimientos inmobiliarios es la mutación de los contratos que otorgan derechos personales o creditorios a los adquirentes de inmuebles en construcción, para finalmente constituir un derecho real en favor de éstos adquirentes o sus cesionarios sobre el inmueble construido.

Por esta razón es posible emitir títulos valores atípicos en los términos del artículo 1820 CCyC representativos de metros cuadrados sobre inmuebles, estableciendo un valor para su adquisición en un prospecto de emisión y atribuyendo al portador legítimo el derecho a la entrega de la cosa, su posesión y el poder de disponerla mediante la transferencia del título, ya sea adjudicando un derecho de dominio, condominio o un derecho de superficie, conforme se pacte en las condiciones de su emisión. Cualquier persona humana o jurídica titular dominial del inmueble en el cual se ejecutará el emprendimiento edilicio, puede emitir este título valor atípico, ofreciéndolo al público inversor. Quien resulte portador de estos títulos valores, podrá exigir a la conclusión del emprendimiento inmobiliario, la entrega material de la cosa (inmueble) representada en la emisión del título valor³⁴.

En un principio, la forma de transmisión de estos títulos valores atípicos puede ser típica³⁵, porque la atipicidad no implica que su forma de transmisión también lo sea.

3.6. Función notarial en la creación, emisión y extinción de títulos valores.

El artículo 1850 CCyC, habilita al notariado a intervenir en:

- el registro de la transmisión o constitución de derechos reales,
- anotación de gravámenes, secuestros, medidas precautorias y
- cualquier otra afectación de los derechos conferidos por el título valor no cartular, mediante la formación de asientos en registros especiales. A partir de este momento la afectación produce efectos frente a terceros.

El artículo 1851 CCyC establece que quien 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.

Este reconocimiento legislativo a la labor notarial, que ya estaba contenido en el Proyecto de Unificación del Código Civil y Comercial, es consecuencia de la función de asesoramiento y recepción de la voluntad de las partes a fin 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.

Surge el cuestionamiento de si es posible emitir y firmar digitalmente un título valor no cartular y si es posible crear un título valor atípico, no cartular electrónico y firmarlo digitalmente. El Decreto 27/2018 ha sustituido normas del decreto Ley 5965/1963 (letra de cambio, vale y pagaré) y de la ley 24452 (cheques). La sustitución habilita la generación de éstos instrumentos de crédito por medios electrónicos. La doctrina ha dicho que *“En este sentido, cuando el instrumento fuere creado por medios electrónicos, el decreto equipara al requisito o efectos de la firma a la utilización de cualquier método que asegure indubitablemente la*

exteriorización de la voluntad del sujeto (librador, endosante, avalista, aceptante, interviniente) y la integridad del documento. Esto significará que cualquiera fuere el mecanismo electrónico de creación de una transmisión de un título, el mismo debe asegurar la voluntad del sujeto y la integridad del documento.”³⁶

Frente a la inconstitucionalidad del decreto 27/2018 antes mencionada, la operatoria descrita deberá depender del dictado de una reglamentación especial que asegure la obliteración del título valor ante su transmisión y cancelación.

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, las conclusiones del Tema I del 28° Congreso Internacional del Notariado realizado en París del 19 al 22 de octubre del 2016 referidas a la posibilidad de instauración de la escritura pública electrónica y la digitalización de los procedimientos y retos técnicos y jurídicos remarcaron que:

“... la actuación presencial del notario es esencial en cualquiera de las tres modalidades para desarrollar plenamente el procedimiento de autenticación del documento (identificación de las partes, juicio de capacidad, calificación de facultades representativas, información del consentimiento, depuración de vicios del consentimiento, control de la legalidad material o de fondo, control de licencias y autorizaciones administrativas, prevención del blanqueo de capitales, recogida y comunicación de datos a efectos fiscales, catastrales, urbanísticos, de política de vivienda y ocupación de suelo, de protección de la agricultura, de protección de medio ambiente, de ejercicio de los derechos de adquisición preferente de carácter público o privado, etc.) y la dación de fe de su contenido.”

En este marco, se ha afirmado que *“No debe confundirse la función identificadora del solicitante de una firma digital, cumplida por el certificador licenciado o las autoridades de registro, con la certificación notarial de la firma digital. El certificador licenciado y/o autoridad de registro sólo se encargará de*

individualizar al firmante antes de emitir el certificado digital y garantizar su vigencia una vez emitido, siendo el notario como profesional de derecho depositario de la fe pública el único que podrá certificar la identidad del firmante en el acto de suscribir el documento electrónico. En este supuesto y en caso de conflicto, la certificación notarial dará fe: a) de que la firma digital certificada ha sido aplicada mediante el uso del certificado digital declarado; y b) de la identidad del sujeto firmante. Lo que es equivalente a afirmar que una firma digital, certificada notarialmente, no será pasible de repudio sino mediando juicio de redargución de falsedad.”³⁷

El notario puede realizar el proceso de anotación en cuenta de los títulos valores no cartulares, al que hace referencia el artículo 1850 CCyC, 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 la información y su respaldo.

En apoyo a lo expuesto, la 39 Jornada Notarial Bonaerense ha concluido: *“De la conexidad armónica de los arts. 1822 y 1850 del CCyC, se aconseja la creación del Registro de Títulos Valores en sede notarial, para la publicidad y oponibilidad de la constitución, transmisión, modificación o cancelación de derechos reales. Gravámenes, secuestros, medidas precautorias y cualquier otra afectación de los derechos conferidos por los títulos valores nominativos no endosables y no cartulares que no tengan registro específico. Las actas o escrituras públicas autorizadas por notario, los documentos públicos judiciales o administrativos y todo otro documento que dispongan las leyes y contengan y cumplan con los recaudos necesarios tendrán vocación registral ante dicho Registro. El Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, tiene capacidad profesional, técnica e infraestructura específica para crear, administrar y dirigir dicho organismo. Como así también la inscripción y registración de la constitución y cancelación de los fideicomisos y la solvencia demostrada en el Registro de rúbrica de libros de consorcios y su matriculación, testamentos y actos de autoprotección. 3.- La función notarial es llamada a intervenir en actos trascendentes tales como la preconstitución de pruebas mediante actas y atestaciones técnicas, emisión de certificados probatorios de la representación orgánica y su calificación, así como en la creación de los títulos su circulación, registración, y escrituras de emisión de títulos valores y reglamentos de los fondos comunes de inversión y fideicomisos, constitución de las garantías reales con competencia exclusiva así como en el proceso de reconstrucción en los casos de deterioro, pérdida, extravío, robo o destrucción de los títulos y de sus registros en procedimientos reglados.”*

Dicha ponencia fue refrendada por unanimidad en la 40 Jornada Notarial Bonaerense *“Consideramos que resultaría necesario que el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, cree el Registro Especial de Registración de Títulos Valores”*.

3.7. Función notarial frente al deterioro, sustracción, pérdida y destrucción de títulos valores y sus registros.

El artículo 1852 del Código Civil y Comercial establece que: *“El procedimiento se lleva a cabo en jurisdicción del domicilio del creador, en los títulos valores en*

serie; o en la del lugar de pago, en los títulos valores individuales. Los gastos son a cargo del solicitante. La cancelación del título valor no perjudica los derechos de quien no formula oposición respecto de quien obtiene la cancelación. En los supuestos en que la sentencia que ordena la cancelación queda firme, el juez puede exigir que el solicitante preste caución en resguardo de los derechos del adquirente del título valor cancelado, por un plazo no superior a dos años.”

En los casos que los títulos valores cartulares se encuentren deteriorado, deben sustituirse conforme el procedimiento del artículo 1853 CCyC: *“El portador de un título valor deteriorado, pero identificable con certeza, tiene derecho a obtener del emisor un duplicado si restituye el original y reembolsa los gastos. Los firmantes del título valor original están obligados a reproducir su firma en el duplicado.”*

La certificación notarial de la firma es el procedimiento indicado para brindar certeza al portador sobre la autenticidad de la firma del emisor, en el duplicado del título valor, ya que la ley impone la obligación al emisor de certificar su firma en el nuevo título en el artículo 1854 CCyC: *“Si los títulos valores instrumentaban obligaciones de otras personas, además de las del emisor, deben reproducirlas en los nuevos títulos. Igualmente debe efectuarse una atestación notarial de correlación.”* Ante la negativa del emisor al cumplimiento de esta obligación *“debe resolver el juez por el procedimiento contradictorio más breve que prevea la ley local, sin perjuicio del otorgamiento de los títulos valores provisorios o definitivos, cuando corresponda.”*, todo ello conforme al artículo 1854 CCyC.

Si los títulos valores hubieran sido emitidos en serie, el legislador vuelve a recurrir a la función notarial a los efectos completar el procedimiento de denuncia en caso de sustracción, pérdida o destrucción de los mismos determinando en el artículo 1855: *“En los casos previstos en el artículo 1852 el titular o portador legítimo debe denunciar el hecho al emisor mediante escritura pública ...”*. En el supuesto de títulos sujetos a oferta pública, el mismo artículo requiere que la denuncia sea realizada por: *“ ... por nota con firma certificada por notario o presentada personalmente ante la autoridad pública de control, una entidad en que se negocien los títulos valores o el Banco Central de la República Argentina,*

si es el emisor. Debe acompañar una suma suficiente, a criterio del emisor, para satisfacer los gastos de publicación y correspondencia.”

3.8. ¿Es posible aplicar blockchain al registro de títulos valores desmaterializado?

Blockchain es una especie de base de datos relacional que puede ser compartida abiertamente por usuarios que gravan las transacciones registradas sin que puedan modificarse. Cada transacción es un bloque que no puede ser borrado y que solo puede actualizarse mediante el consenso de todos los participantes. Utilizado inicialmente para comerciar con criptomonedas, su aplicación se ha extendido al efecto de las certificaciones de documentos entre particulares.

Con la aparición de blockchain ha comenzado a hablarse del reemplazo del notario en su función certificante, aunque en modo alguno la cadena de bloques advere la autoría, la identidad, el juicio de capacidad y licitud del objeto que se certifica. Nada impide que un instrumento privado y particular no firmado sea intervenido por blockchain, debido a la libertad de formas impuesta por el artículo 284 CCyC. Asimismo, blockchain no aporta nada a los actos solemnes de solemnidad absoluta, ni tampoco transforma instrumentos privados o particulares no firmados en instrumentos públicos.

Inicialmente debe puntualizarse que el uso de Blockchain está ligado a una cuenta de usuario, que no logra relacionar el contenido de un registro con la persona de su titular.

Su funcionamiento requiere a partes negociales deseen intercambiar una unidad de valor y por ello inicien una transacción. Esta transacción es encriptada junto con otras transacciones en un bloque. El bloque se envía a la red de ordenadores participantes en la cadena de bloques. Las computadoras u ordenadores participantes evalúan las transacciones y las validan. Cuando se alcanza un consenso de al menos 51% de las computadoras participantes de la cadena, la transacción es verificada. Cada bloque es estampado con un hash criptográfico que contiene la referencia a los bloques previos, creando así la cadena de bloques. Luego de esto, la transacción de la unidad de valor es transferida.

En un principio, la registraci3n de un documento notarial en blockchain no produce ning3n aporte a nuestra funci3n de adecuar las declaraciones de los otorgantes conforme a derecho, ordenar la formaci3n del negocio jur3dico y verificar la identidad de los otorgantes, porque para autorizar el acto, debemos aseverar el cumplimiento de todas las exigencias legales. Ning3n instrumento como blockchain puede sustituir la funci3n notarial, pero si podr3a complementar tecnol3gicamente nuestra actividad diaria.

Con especial referencia al registro de t3tulos valores entiendo que nada impide que se agregue blockchain al registro de t3tulos, pero ¿es conveniente que esa cadena de bloques forme parte de las cadenas de bloques ya existentes y no de una cadena de bloques privada?

Por otra parte, la registraci3n de blockchain siempre ser3 posterior a la transmisi3n o constituci3n de derechos reales, a la anotaci3n de grav3menes, secuestros, medidas precautorias y a cualquier otra afectaci3n de los derechos conferidos por el t3tulo valor no cartular realizada por el notario y esa es otra de las razones por las que nunca sustituir3 nuestra funci3n.

Entiendo que en muchas ocasiones es innecesario utilizar blockchain y solo basta con que el notario obtenga la funci3n hash del documento y deje constancia en el instrumento de ese hash que ha obtenido.

4. Conclusi3n

El notariado siempre ha sido permeable y receptivo a la aplicaci3n de nuevas tecnolog3as. El secreto del 3xito radica en incorporarlas a nuestra funci3n y colocarlas a nuestra merced, para brindar un mejor servicio notarial.

De esta forma lograremos insertarnos a3n m3s en el asesoramiento y asistencia requerida por el mercado de bienes de cambio. A su vez, evitaremos dejar libre espacios en nuestra funci3n que muchos desean ocupar (y por los que solo ofrecen seguridad inform3tica, careciendo de total seguridad jur3dica).

Plat3n tem3a que la escritura acabase con la memoria. La imprenta no acab3 con la escritura. Las m3quinas no acabaron con el trabajo. La televisi3n no acab3 con el cine. El cine no acab3 con el teatro. La firma digital no acabar3 con la firma

ológrafa. Los documentos electrónicos no acabarán con los documentos en soporte papel y blockchain no acabará con el notariado, que tejió y seguirá tejiendo ese hilo invisible de seguridad jurídica que brinda la tranquilidad material y espiritual a la sociedad toda, porque la fe pública es nuestra. Conservemos la fe.

3. Bibliografía consultada

ABELLA Adriana. Estudio de títulos. Observaciones frecuentes. Formas de saneamiento. Disertación pronunciada por la autora el 18 de mayo de 2005 en el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, coordinada por la Comisión de Capacitación y Extensión Profesional y la Comisión de Escribanos Referencistas

Abella, A. (2016). Instrumentos públicos en el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. *Revista Notarial*, 122(981), 353–383.

ALEGRIA Héctor, KLEIDERMACHER Arnoldo “La llamada desmaterialización de los títulos circulatorios y la redefinición de la categoría (hacia un nuevo derecho creditorio fundado en la autonomía)” ponencia del Congreso Argentino de Derecho Comercial (aaba), Buenos Aires, 1984, Comisión N° 2.

DEVOTO, Mauricio y otros. XII Jornada Notarial Iberoamericana [II]: informática jurídica del derecho notarial y del derecho registral. *Revista del Notariado*, abril-junio 2007

GARCIMARTIN Francisco. Estudio sobre los sistemas de registro, compensación y liquidación de valores en Iberoamérica. Título I: Aspectos generales y descriptivos de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores en Iberoamérica. Capítulo 1. Sistemas de Representación y Registro de Títulos Valores, página 26. Instituto Iberoamericano de Títulos Valores, año 2012. <http://www.iimv.org/estudios/>

GIRALT FONT, M. J. y Pérez Consentino, M. E. (2017, mayo). La firma digital en el nuevo Código Civil y Comercial. *Noticias del Consejo Federal del Notariado Argentino*. 61, 14-20.

GUERRERO, María Fernanda. El mercado de valores desmaterializado. Ponencia al XIII Congreso de FELABAN, Santiago de Chile, abril de 1994.

LLOPIS BENLLOCH, J. C. (2016, noviembre/diciembre). Blockchain y profesión notarial. El Notario del siglo XXI. 70. Recuperado de: <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-70/opinion/opinion/7106-blockchain-y-profesion-notarial> t. Llopis Benlloch, J. C. (2017, 28 de septiembre). Blockchain y notarios: confianza analógica y digital. NoraríAbierta. [Blog]. Recuperado de: <https://www.notariabierta.es/blockchain-notarios-confianza-analogica-digital/>

MIGNOLO Roberto A. Digitalización de los protocolos y la firma digital. Alternativa de conservación o sustitución del soporte papel. Trabajo presentado en la 43° Convención Notarial Ciudad de Buenos Aires 27 al 29 de Junio de 2018. MIGUEL Luis A. El fenómeno deconstructivo del lenguaje en materia de títulos valores hasta el decreto de necesidad y urgencia 27/2018. Suplemento Especial. Desburocratización y simplificación de la Administración Pública. Análisis del Decreto 27/2018 Erreius

MOCERO Eduardo: Títulos atípicos y certificados de tipificación y añejamiento de vinos: <http://www.derecho-comercial.com/Doctrina/moccer01.pdf> Revista Electrónica del Derecho Comercial

Nos ordinateurs ont-ils la mémoire courte? País Francia, año 2015, Guión Vincent Amouroux, Elena Sender. Director Vicent Amouroux. Documental.

Rodríguez Adrados, A. (2000). La firma electrónica. Revista del Notariado. 103(861), 91-120. w. Rodríguez Adrados A. (2015). La firma electrónica y su utilización por un tercero. En: García Más, F. J. (Coord.), El documento electrónico: un reto a la seguridad jurídica (265-303). Madrid, España: Dykinson. x. Schmidt, W. (2018, 23 de enero). Firma digital y actualidad de la actividad notarial. [Archivo de video]. Recuperado de: https://www.youtube.com/watch?time_continue=20&v=tcr3qcecAOY

SABSAY Daniel A. “Un decreto de necesidad y urgencia que desborda la competencia presidencial.” Suplemento Especial. Desburocratización y simplificación de la Administración Pública. Análisis del Decreto 27/2018 Erreiis 28° Congreso Internacional del Notariado Paris Francia, 19-22 de octubre de 2016.-La escritura pública electrónica y la digitalización de los procedimientos: retos técnicos y jurídicos.

43° Convención Notarial Ciudad de Buenos Aires 27 al 29 de Junio de 2018 Boletín N° 2.Informe Final Tema II Nuevas Tecnologías

¹ En un periodo corto de veinticinco años, hemos pasado del disquete en dos formatos, al CD, luego al DVD, posteriormente a los dispositivos de memoria USB. Todos estos soportes mecánicos, al igual que los discos duros, tienen una vida útil muy corta. Basta con leer el certificado de garantía del fabricante. Los que no somos avezados a la tecnología, creemos que son soportes muy seguros y perdurables, pero es todo lo contrario.

² Una notebook de última generación ya no contiene dispositivos lectores de CD/DVD, sino solo puertos de memoria USB.

³ La “nube” no son soportes en sí mismos, sino empresas que brindan el servicio de almacenamiento masivo de datos y utilizan soportes para el archivo y conservación de datos sobre los que no tenemos el control ya que estamos archivando en un sitio ajeno.

⁴ Conforme al artículo 6 Ley 25.506 in fine.

⁵ Decreto 27/2018. Publicado en el B.O. 11-1-2018. Número 33789, página 3.

⁶ SABSAY Daniel A. “Un decreto de necesidad y urgencia que desborda la competencia presidencial.” Suplemento Especial. Desburocratización y simplificación de la Administración Pública. Análisis del Decreto 27/2018 Erreiis, página 9.

⁷ Ibidem nota 6, página 13.

⁸ Ley 27445 de Simplificación y desburocratización para el desarrollo de la infraestructura y Ley 27446 de Simplificación y desburocratización de la Administración Pública Nacional, Publicadas en el B.O. el 18-6-2018.

⁹ Conclusion 1 Tema II La escritura pública electrónica y la digitalización de los procedimientos: retos técnicos y jurídicos. 28° Congreso Internacional del Notariado Paris Francia, 19-22 de octubre de 2016.-

¹⁰ Conclusión 6 del Informe Final Tema II Nuevas Tecnologías 43° Convención Notarial Ciudad de Buenos Aires 27 al 29 de Junio de 2018 Boletín N° 2.

¹¹ Mignolo Roberto A. Digitalización de los protocolos y la firma digital. Alternativa de conservación o sustitución del soporte papel, página 16. Trabajo presentado en la 43° Convención Notarial Ciudad de Buenos Aires 27 al 29 de Junio de 2018.

¹² El papel y la tinta llevan más de mil años de probada efectividad para guardar documentación. No requieren ninguna tecnología sofisticada para su conservación, es muy fácil darse cuenta de esto, ya que en cualquier vivienda existen documentos y libros de más de cincuenta años de antigüedad. En las bibliotecas públicas y privadas, existen libros que superan ampliamente esa duración. Pensar que la ingeniería electrónica alcanzó la tecnología para que las memorias que existen hoy perduren en el tiempo no es acertado, pues ésta todavía se sigue desarrollando

¹³ “En el año 2003 los investigadores del Laboratorio Nacional de Metrología y Ensayos de Paris, dieron la señal de alarma: “Al principio, cuando tuvimos la idea de estudiar los discos a comienzos del 2000, solo queríamos evaluar la calidad de la grabación. Un año después, cuando hacíamos una comprobación después de haber probado la calidad de la grabación en un disco, nos llevamos una gran sorpresa. No encontrábamos los resultados que habíamos obtenido previamente. El disco había cambiado totalmente y había perdido datos. Aquello fue muy sorprendente porque los fabricantes aseguraban que el disco debía durar 100 años. Los investigadores estudiaron la delgada película metálica sobre la que se graban los pozos y los llanos que traducen la información contenida en el CD. Discos de diferentes marcas fueron sometidos al veredicto del microscopio electrónico. Muchos presentaban el mismo tipo de anomalías: aunque guardes

un CD en un armario cerrado protegido de la luz y de cualquier agresión externa, puede haber pérdidas de información debido a las partículas que se introducen en su fabricación. Aquí podemos ver una partícula oxidada y esta oxidación puede perforar la película metálica del CDR y destruir todos los datos. En ocasiones esas partículas indeseables pueden destruir los datos del CD en solo un año. Quedan muy lejos las promesas de sus inicios. Incluso podemos preguntarnos si el CD es un soporte de almacenamiento digital válido a largo plazo. Para saberlo, Jacques Perteró y su equipo sometieron miles de discos a un proceso de envejecimiento artificial. Los CDS fueron sometidos a niveles de temperatura y humedad muy elevados. Los resultados fueron elocuentes. Evidenciaron que en algunos casos, la tinta de la etiqueta pegada podía atravesar la superficie del disco y dañar la película metálica que contiene los datos digitales. El CD resultó ser un soporte frágil e inestable a largo plazo. Esas pruebas también permitieron calcular la vida media de este soporte. "La vida media de un CD es muy difícil de calcular. Hemos observado mediante un muestreo de numerosas colecciones que aproximadamente el 15% de los CDS tenían una vida media de entre 1 y 5 años y que el 85% restante podía llegar a superar los 20 años." La conclusión del laboratorio era inapelable. Actualmente el CD no está considerado un soporte digital seguro y duradero." Fuente: Nos ordinateurs ont-ils la mémoire courte? País Francia, año 2015, Guión Vincent Amouroux, Elena Sender. Director Vicent Amouroux.

¹⁴ Actualmente se comercializan los discos de estado sólido (solid-state disks) y si no poseen actividad frecuente resultan ser buenas opciones de almacenamiento. Los discos blue ray, originalmente usados para consolas de video juegos son una alternativa para almacenar hasta 128GB dependiendo de si son single layer, dual layer o BDXL. Los pendrives no son opciones fiables, pues pueden ser fácilmente extraviados.

¹⁵ El CERN es un anillo gigante de 27 km de circunferencia enterrado a 100 metros de profundidad en la frontera franco suiza. En el interior de ese anillo se lanzan partículas a gran velocidad. El análisis de las colisiones entre partículas en el Centro de Detectores Ultrasensibles permite penetrar en los misterios de la materia y del origen del universo. Frederic Hemmer Director del Dpto. de Tecnologías de la información CERN: "Los datos del GCH son almacenados aquí en cartuchos que contienen cintas magnéticas. Unidades robóticas como estas examinan las cintas cuando un científico necesita estudiar o volver a analizar esos datos". Los robots gestionan las más de 50.000 cintas magnéticas que almacenan los datos del GCH. Frederic Hemmer: ¿Que porque usamos cintas magnéticas? En los 15 años que llevo aquí nunca he dejado de hacerme esa pregunta. Es que nunca vamos a cambiar de sistema? De hecho no, y hay muchas razones para ello. Por una parte los análisis recientes demuestran que la fidelidad de las cintas magnéticas es mil veces superior a la de los discos. En segundo lugar, las cintas magnéticas, cuando no las usamos, no consumen electricidad. En tercer lugar, si un disco duro cae al suelo hay muchas posibilidades que quede inutilizable y una cinta magnética no, está protegida por una caja de plástico y podemos recuperar los datos." Ibidem 13.

¹⁶ El riesgo de la electricidad que consume un servidor y el calor que genera también marcan la diferencia en cuestiones de seguridad.

¹⁷ Se ha afirmado que "el plazo de treinta años no es antojadizo. Veinte años es la prescripción más larga para repeler cualquier acción y diez años más para contemplar posibles interrupciones o suspensiones de la prescripción." Conforme Mignolo Roberto A. Digitalización de los protocolos y la firma digital. Alternativa de conservación o sustitución del soporte papel, página 12. Trabajo presentado en la 43ª Convención Notarial Ciudad de Buenos Aires 27 al 29 de Junio de 2018.

¹⁸ ABELLA Adriana. Estudio de títulos. Observaciones frecuentes. Formas de saneamiento. Disertación pronunciada por la autora el 18 de mayo de 2005 en el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, coordinada por la Comisión de Capacitación y Extensión Profesional y la Comisión de Escribanos Referencistas. Revista del Notariado 881, página 63.

¹⁹ Ibidem 14, página 64.

²⁰ Hasta un técnico que mantiene un servidor debe tener las claves de acceso.

²¹ El productor de vinos finos no podía comercializarlos hasta concluir el proceso de añejamiento, esto le imponía tener un capital inmovilizado y como consecuencia comenzó a producir vinos no estacionados y de menor calidad, ya que podía venderlos con mayor facilidad en el mercado y hacerse del capital de manera inmediata. La Bolsa de Comercio de San Juan, advirtiendo ésta situación, propuso como solución la creación dos títulos valores representativos en cubas de vino: el "Certificado de Añejamiento" y del "Certificado de Tipificación de Vinos". En el caso del "Certificado de añejamiento" el añejador se constituía en depositario del vino, el certificado representaba una cantidad de litros de vino, al cumplirse el plazo de añejamiento el tenedor podía optar por el retiro de la mercadería abonando el fraccionamiento; o por vender el certificado en la Bolsa. Los "Certificados de Tipificación" representan litros de vino según su clase. Para su cobro, el titular del certificado, debía presentarse para la entrega del producto a granel o para ser fraccionado, conforme lo requiriera. En Revista Electrónica del Derecho Comercial MOCCERO Eduardo: Títulos atípicos y certificados de tipificación y añejamiento de vinos: <http://www.derecho-comercial.com/Doctrina/moccer01.pdf>

²² El Código Civil y Comercial ordena a los títulos valores en una parte general, donde trata la teoría general de Títulos Valores (Libro III, Capítulo 6, Sección 1°), y a su vez, conforme al artículo 5 de la Ley 26.994, mantiene vigentes las leyes especiales que los reglamentan.

²³ Los títulos valores abstractos atípicos, solo pueden emitirse libremente cuando los emisores son entidades financieras, de seguros o fiduciarios financieros registrados ante el organismo de contralor de los mercados de valores.

²⁴ La tecnología permite la apertura de éstas operaciones a nuevos mercados, por lo cual, todas las entidades que realicen estas operaciones han estandarizado sus sistemas informáticos, para que exista homogeneidad en las transacciones, las que solo dependerán de la normativa de cada Estado.

²⁵ Un ejemplo de despapelización es el sistema autorizado de compensación bancaria por truncamiento de valores regulado por la Comunicación "A" 4596 del 13/11/2006 del Banco Central de la República Argentina. Consiste en la gestión de compensación bancaria mediante cámaras compensadoras electrónicas. Vemos este sistema a diario cuando un cheque presentado al cobro en el Banco que recibe el cheque, queda inmovilizado en dicho Banco y envía electrónicamente la información al Banco que debe pagarlo y luego compensan valores a través de estas cámaras.

²⁶ GUERRERO, María Fernanda. El mercado de valores desmaterializado. Ponencia al XIII Congreso de FELABAN, Santiago de Chile, abril de 1994.

²⁷ Creadas por la Circular TINAC 1-20 Res. 132/83 (Comunicación "A" 446 del Banco Central de la República Argentina), conforme ALEGRIA Héctor, KLEIDERMACHER Arnoldo "La llamada desmaterialización de los títulos circulatorios y la redefinición de la categoría (hacia un nuevo derecho creditorio fundado en la autonomía)" ponencia del Congreso Argentino de Derecho Comercial (aaba), Buenos Aires, 1984, Comisión N° 2.

²⁸ Que ya estaban previstos en la ley 23.576 Sancionada: junio 29 de 1988. Promulgada: junio 19 de 1988. Las Obligaciones Negociables son títulos valores que permiten financiar los pasivos de una sociedad y otorgan a su portador un derecho de crédito contra la sociedad emisora.

²⁹ BORELLI Maria Alejandra. BORKA Nancy C.A. MORCECIAN Ruben: Títulos Valores por metro cuadrado. 40 Jornada Notarial Bonaerense, Tema I, página <http://www.jnb.org.ar/40/images/trabajos40jnb/tema1/T1-BORKA-BORRELLI-y-MORCECIAN-Titulos-valores-por-metro-cuadrado.pdf>.

³⁰ GARCIMARTIN Francisco. Estudio sobre los sistemas de registro, compensación y liquidación de valores en Iberoamérica. Título I: Aspectos generales y descriptivos de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores en Iberoamérica. Capítulo 1. Sistemas de Representación y Registro de Títulos Valores, página 26. Instituto Iberoamericano de Títulos Valores, año 2012. <http://www.iimv.org/estudios/>

³¹ "En Argentina la ley prevé que el propio emisor lleve el registro de los valores emitidos, aunque puede delegar tal función en determinados sujetos. En general, son pocos los emisores que llevan su propio registro, y para estos fines en el mercado de capitales existe una entidad privada, Caja de Valores (CV), que realiza funciones de registro, depósito y custodia (entre otras). La CV es agente de registro del 99% de los valores listados. Es una sociedad cerrada y sus accionistas mayoritarios son el Mercado de Valores de Buenos Aires S.A. y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires. En el sistema registro que administra la CV, existen cuentas depositantes y subcuentas comitentes para cada titular/inversor/comitente donde quedan identificados los valores registrados. Es decir, todos los valores se depositan a la orden de depositantes y a nombre de los titulares/inversores/comitentes (datos personales y cantidad de valores). El depósito colectivo de títulos valores establece entre los comitentes una copropiedad indivisa sobre la totalidad de aquellos títulos valores de la misma especie, clase y emisor. El depósito colectivo no transfiere a la CV la propiedad ni el uso de los títulos valores depositados. En Argentina rige el sistema de identificación de tenedor final. La CV y el depositante deberán llevar los registros para que en todo momento puedan individualizarse los derechos de cada depositante y titular/inversor/comitente, para determinar en forma certera la situación jurídica de los títulos depositados. La CV registrará las transmisiones, prendas, retiros, etc. La normativa establece que las constancias emitidas por el agente de registro son suficientes para acreditar la titularidad de los valores. Para el caso de las tenencias mantenidas en la CV, la ley establece que tales registros reemplazan las inscripciones similares que se hagan en los registros de los emisores, con el mismo efecto para éstos y terceros. La entidad que lleve el registro debe otorgar a su titular comprobante de la apertura de cuenta y todo movimiento que tenga, y el titular puede requerir en cualquier momento constancia de saldo de cuenta". Ibidem 29, página 29

³² Ibidem 29, página 27.

³³ En nuestra legislación también son ejemplos de sistemas de registro los Libros de Registro de acciones que no realizan oferta pública en el Mercado de Valores. Los Registros en Soportes Digitales: La Ley de Sociedades establece en el artículo 61 que los Libros de Ejercicio societario (a excepción del Libro de

Inventario y Balance), pueden ser llevados por “medios mecánicos o magnéticos y otros”, para ello, deben ser auditados por la autoridad de control o Registro Público de Comercio, requiriendo que “La petición deberá incluir una adecuada descripción del sistema, con dictamen técnico o antecedentes de su utilización, lo que, una vez autorizada, deberá transcribirse en el libro de Inventarios y Balances.”

³⁴ También es posible crear un fideicomiso, donde el fiduciario sea el emisor de los títulos valores y los fiduciantes/beneficiarios sean inversores que entreguen valores para adquirir la propiedad fiduciaria de un inmueble con la finalidad de realizar en él un desarrollo inmobiliario. El fiduciario entrega a los Fiduciantes inversores, Valores de Deuda y Certificados de Participación, que deberán emitirse a la fecha de constitución del fideicomiso. Los fiduciantes podrán ser los propietarios del terreno a aportar al fideicomiso, quienes también podrían recibir como contraprestación valores representativos de deuda a abonarse en el plazo que se pacte con el fiduciario. Los beneficiarios serán los tenedores de los Valores Representativos de Deuda y de los Certificados de Participación. Los fideicomisarios serán los tenedores de los Certificados de participación o el mismo fiduciante. 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), que 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. Los tenedores de los Valores Representativos de Deuda tendrán el derecho a ejercer la opción que se les adjudiquen los metros cuadrados luego de la cancelación total del precio abonado por ellos a la finalización del emprendimiento constructivo que deberá estar pactada en el contrato de fideicomiso. El Patrimonio Fideicomitado provendrá inicialmente del dinero proveniente de la suscripción de los Valores Representativos de Deuda y del inmueble cedido en forma irrevocable mediante transmisión de dominio a nombre del fiduciario, más todo lo que a él se incorpore. El Fideicomiso descrito se extinguirá por cualquiera de los 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. En caso de extinción del Fideicomiso, el Fiduciario procederá a su liquidación realizando los activos y cancelando los pasivos.

Los potenciales compradores de Valores Representativos de Deuda deberán considerar que debe existir un relevamiento planimétrico del inmueble que sea apto para la construcción del emprendimiento constructivo.

³⁵ Por endoso.

³⁶ MIGUEL Luis A. El fenómeno deconstructivo del lenguaje en materia de títulos valores hasta el decreto de necesidad y urgencia 27/2018. Suplemento Especial. Desburocratización y simplificación de la Administración Pública. Análisis del Decreto 27/2018 Erreius, página 120.

³⁷ Devoto, Mauricio y otros. XII Jornada Notarial Iberoamericana [II]: informática jurídica del derecho notarial y del derecho registral. Revista del Notariado, abril-junio 2007, página 62.