

# **XXII CNDR**

Congreso Nacional de Derecho Registral

**PROVINCIA DE SAN LUIS . REPÚBLICA ARGENTINA.  
MES OCTUBRE AÑO 2023.**

***LOS PRINCIPIOS REGISTRALES  
y LAS POLÍTICAS DE LA CIENCIA, TECNOLOGÍA  
e INNOVACION (CTI).***

**COMISION IV : Propuesta de Reforma de la ley 17.801**

**La eficacia jurídica de la registración inmobiliaria argentina luego de 55 años de  
vigencia de la ley 17.801**

**SUBTEMA 6 : RECEPCIÓN DE LA APLICACIÓN DE LAS NUEVAS  
TECNOLOGÍAS EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

**AUTOR : Laura Chiappinotto**

**Abogada en Ejercicio de la Función Notarial**

**[lachiappinotto@gmail.com](mailto:lachiappinotto@gmail.com)**

## PONENCIAS

1. El cumplimiento de los *Principios Registrales* - los tradicionales- coadyuvan a la eficacia de la registración, y el de los *Principios Registrales propios de los documentos electrónicos* además, contribuyen y contribuirán a la eficiencia, en cuanto a la rapidez en el procedimiento registral.

2. Los Principios Registrales de los documentos en soporte papel ( los que hemos llamado “tradicionales” -PRT -para diferenciarlos de los principios relacionados que aplican a los documentos electrónicos) no pierden su vigencia frente a los cambios tecnológicos, sino que exigen la misma atención y cumplimiento.

3. La labor del registrador se aumenta frente a los cambios tecnológicos en los documentos a registrar , ya que no solo deberá examinar el cumplimiento de los PRT ya sea en el documento, respecto de su autor, de las partes, del acto jurídico y del soporte, sino que además tendrá una labor incrementada ante la presentación de los documentos en diferentes soportes, debiendo revisar el cumplimiento de otros principios propios de los documentos electrónicos como género y que no están ínsitos en la ley Registral ni en sus reglamentaciones, sino en las características propias del soporte que los contienen.

4. La Ley 17.801 ha regulado eficaz y eficientemente las diversas situaciones planteadas. No requiere ser modificada en ocasión de las políticas de la Ciencia ,Tecnología e Innovación (CTI), sino que registradores y operadores deben dar paso a nuevos Principios Registrales relacionados con la anotación de los documentos digitales.

5. Se propone agregar a los PRT del documento en papel, los Principios Registrales propios del documento electrónico tales como, *entre otros*: **1. El Principio de no discriminación. 2. El Principio de equivalencia. 3 El Principio de Neutralidad Tecnológica, 4 El Principio de Convencionalidad, 5 Los Principios de Fidelidad, Uniformidad e Integridad de la Información ,6. Los Principios de Razonabilidad y Coherencia en cualquier soporte.**

## **INDICE:**

<b><u>PONENCIAS</u></b> .....	2
<b><u>1.Introducción:</u></b> .....	4
El procedimiento de la registración , su eficacia y su eficiencia .....	4
Reflexiones sobre los Principios Registrales tradicionales:.....	5
1.1 Los Principios Registrales como <i>FORMULACIONES DINÁMICAS</i> .....	5
1.2 Los Principios Registrales: Muchos? Pocos ? Cuantos? Cuales?.....	6
1.3 .Los Principios Registrales Inmobiliario en la ley 17.801.....	7
1.4 Documentos inscribibles .....	7
1.4.1 El Primer Testimonio .....	8
<b><u>2. Desafíos de la registración . Documento en soporte físico tradicional y electrónico</u></b>	
2.1.Distinguir la clase de documento a registrar.....	9
2.2 Dispositivos de almacenamiento.....	9
<b><u>3. Análisis del primer antecedente de digitalización de la República Argentina en el año 1995 : caso piloto</u></b> .....	10
3.1 Glosario de la primer etapa de digitalización .....	12
3.2 Principios que surgieron en esta primer etapa de digitalización.....	12
3.3 Requisitos en cuanto al soporte.....	13
3.4.Plazo de utilización de los soportes.....	13
3-5 <b><u>Procedimiento para una adecuada digitalización que podría ser aplicable por analogía a algunas etapas de la moderna registración.</u></b> Analogía de estos procesos.	13
<b><u>4. Principios Registrales aplicables a la registración de documentos digitales. Documento Digital. Podemos sugerir contemplar para un mejor cumplimiento del procedimiento registral:</u></b> .....	14
4.1 <i>Principio de no discriminación</i> .....	14
4.2 <i>Principio de equivalencia funcional</i> .....	15
4.3 <i>Principio de neutralidad tecnológica</i> .....	16
4.4 <i>Principios de Convencionalidad</i> .....	16
4.5 <i>Principios de Fidelidad, Uniformidad e Integridad de la Información</i> .....	16
4.6 <i>Principios de Razonabilidad y Coherencia en cualquier soporte</i> .....	16
<b>CONCLUSIONES. RESEÑAS BIBLIOGRÁFICA</b> .....	17

## **1.Introducción:**

### **El procedimiento de la registración , su eficacia y su eficiencia**

La registración es un verdadero procedimiento, es el resultado de un cúmulo de actos que en cumplimiento de una serie de *Principios*, logran su acabado cometido. Cuando esos *Principios* se esquematizan y su subsumen a las normas, el *Derecho Registral* asume su rol de herramienta fundamental para completar la seguridad jurídica dinámica a aquellas transacciones y operaciones sobre bienes que, por su valor o importancia, requieren de una especial protección para las personas, debiendo esos bienes estar precisamente detallados con sus especificaciones y datos catastrales para su correcta individualización dando así cumplimiento *al Principio de Determinación*.

No alcanza con que el derecho de fondo arbitre las formas adecuadas de los distintos actos jurídicos necesarias para tal protección, sino que es muy importante que los derechos sean conocidos por lo que debe solicitarse a su registración – dando cumplimiento así con los *Principios de Rogación o Instancia, e Inscripción* - para que esos derechos sean respetados en su justo tiempo – dando cumplimiento así al *Principio de Prioridad* -, y que los documentos que contengan esos actos jurídicos sean controlados en el cumplimiento de sus requisitos legales – dando cumplimiento así al *Principio de Legalidad*.

Durante los últimos años, el sistema registral ha experimentado profundas transformaciones, especialmente atravesadas por el avance de las políticas de ciencia ,tecnología e innovación (CTI).

Esta realidad disruptiva ha provocado la concreción de una esperada innovación en la forma en que los organismos registrales han respondido a los requerimientos actuales, que han requerido reorganizar y actualizar los procesos y procedimientos<sup>1</sup> internos incorporando herramientas digitales y capacitando a sus distintos integrantes y funcionarios de todos los niveles . Precisamente esos procesos y procedimientos deben

---

<sup>1</sup> En el lenguaje común existe una diferencia entre proceso y procedimiento, así el *proceso* implica una serie de actos o fenómenos que se suceden en el tiempo, mientras que *procedimiento* es un sistema, un esquema, una forma de hacer las cosas.

ser tanto eficaces como eficientes a fin de cumplir con la labor de la registración por lo que han dado nacimiento a nuevos Principios Registrales con ocasión de las CTI.

En muchos procesos de reformas tan profundas , es la realidad la que avanza y el derecho el que la sigue, pero el desafío es que éste debe poder alcanzarla . La tecnología cambia permanente, y no lo hace sola, sino que la cambian los mismos hombres que hacen las leyes, solo que éste último proceso es más lento porque el dictado de las normas requiere un consenso democrático.

Ante tantos y tan rápidos cambios en los últimos años en materia legislativa, y tantos y tan rápidos avances en materia tecnológica , resulta esencial poder concretar el marco doctrinario que permita dictar las normas que den las leyes y reglamentaciones marco para el control, *dando así cumplimiento al Principio de Legalidad.*

### **Reflexiones sobre los Principios Registrales tradicionales:**

#### **1.1 Los Principios Registrales como *FORMULACIONES DINÁMICAS***

Tomando la concepción realista del magistral Antonio Rodríguez Andrados sobre los Principios Notariales<sup>2</sup>, podríamos generalizar que la determinación y vigencia de los Principios en el Derecho no puede partir de un *sistema ideal* que quizá no exista más que en la imaginación de su autor, sino que dicho sistema debe estar asentado en la realidad, por lo que es necesario acudir al Derecho vigente en el siglo XXI, sin que ello suponga prescindir de la historia que ha recorrido.

En sintonía con la concepción de un derecho vivo, refiere Felipe Villaro, con el aval del no menos magistral Natalio Etchegaray<sup>3</sup> y ya específicamente relacionado con los principios registrales, citando a Hernández Gil y a la doctrina hipotecaria española, los Principios Registrales no deben tomarse como reglas permanentes y universales, sino como reglas de derecho positivo, que son cambiantes y variables como los mismos medios de que el ordenamiento jurídico se sirve para la confección de las normas, es decir la realidad misma, y que permiten la concreción de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Define así este último autor a los Principios Registrales como *las formulaciones técnico-jurídicas extraídas de las diversas legislaciones que “expresan*

---

<sup>2</sup> RODRIGUEZ ANDRADOS, Antonio. PRINCIPIOS NOTARIALES, *prólogo de BECERRA PALOMINO Carlos Enrique*. Pág. 5, Primera Edición en el Perú , agosto 2021 , La Fe Pública Editores E.I.R.L. para *Gaceta Notarial*,

<sup>3</sup>VILLARO Felipe, Coordinador ETCHEGARAY Natalio Pedro .Derecho Registral Inmobiliario, Editorial Astrea 2010, pag 53

*“sintéticamente” las características básicas de un sistema registral inmobiliario; y aclara que “expresan” las características y no que lo son en sí mismas, para significar que ellas no agotan la descripción de un sistema registral.*

### **1.2 .Los Principios Registrales: Muchos? Pocos ? Cuantos? Cuales?**

Los diversos criterios varían entre quienes se refieren a un sistema registral en general o a un sistema registral inmobiliario. Entre los que sostienen que son muchos los Principios Registrales, enuncian los de Publicidad -ya sea de Legitimación o Fe Pública Registral-, Inscripción, Rogación, Consentimiento, Legalidad, Autenticidad, Especialidad, Tracto Sucesivo y Buena Fe.

López de Zavalía, agrega tres sub principios relacionados con el principio de Tracto Sucesivo que surgen según él del artículo 15 de la ley 17.801 el Principio de Identidad, el Principio de Continuidad y el Principio de Previa Inscripción. En cuanto al principio de identidad, es aquel al cual se refiere la primer parte del artículo, que exige que quien figure como inscripto sea solo quien pueda disponer de ese derecho; ello implica una coincidencia entre quien aparezca en el documento como titular del derecho y quien el registro publicita como titular. El Principio de Continuidad, es aquel que remite a la segunda parte del artículo, en virtud de lo cual el tracto no solo se refiere al encadenamiento de titularidades sino también a que exista una relación directa entre el asiento sustancial (correspondiente al dominio) y todos los demás asientos que se practiquen y esa relación hace a la identidad, ya mencionada, a la Determinación y a la Prioridad.

Para los que sostienen que son pocos, enumeran sólo los principios de Especialidad y Publicidad, incluyendo en este último los de Inscripción y Fe Pública. Y simplificando aún más , autores como Gil Márquez aluden a solo un verdadero principio: el de organización del tráfico jurídico, sin desmerecer al genial Carminio Castagno cuando alude a tener en cuenta el *Principio Registral de Coherencia*.<sup>4</sup>refiriéndose al razonamiento lógico que debe primar en el registrador, que debe inscribir todos los actos jurídicos que contienen los documentos que se le presenten a inscripción al realizar su trabajo, sin que ello se interprete como una elusión al *Principio de Rogación o Instancia*.

---

<sup>4</sup> CARMINIO CASTAGNO, José Carlos , en Revista del Notariado 879 , página 77. <https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCR/ARTICULOS/42826.pdf>

En el punto medio, están quienes aceptan los Principios de Inscripción, Consentimiento, Prioridad y Publicidad , dejando de lado los de Rogación y Tracto Sucesivo.

Mazzei pone luz a estas disyuntivas aludiendo a que ya sean muchos o pocos, lo importante es explicar, fundar y definir cada uno de ellos aclarando el punto de vista desde el que se lo hace, si desde el ordenamiento jurídico, o desde fuera de todo marco legislativo.

### **1.3 .Los Principios Registrales Inmobiliario en la ley 17.801**

Podríamos decir que la ley Nacional 17801/68 fruto de los cuantiosos análisis doctrinales que le dieron vida, y de los que ha sido objeto a lo largo de cincuenta y cinco años desde su sanción, es permanentemente desgajada en numerosos *Principios Registrales* contenidos en ella, que si bien la ley no los nombra expresamente, podemos decir que surgen, o bien que han sido desprendidos, o bien que están contenidos en su articulado. Encontramos así algunos de ellos como *El Principio de Rogación o Instancia* en los artículos 6 y 7; *el Principio de Legalidad* en los artículos 8 y 9; *el Principio de Especialidad o Determinación* en los artículos 10 a 14; *el Principio de Tracto Sucesivo* y los *Sub Principios de Identidad, Continuidad y Previa Inscripción*, en los artículos 15 y 16 ; y *el Principio de Prioridad* en los artículos 17 a 19.

**1.4 Documentos inscribibles:** La mayoría de los Registros Públicos inscriben sólo documentos, y no derechos; y esos documentos deben tener el *carácter de auténticos* conforme lo dispone la ley Registral nro.17801 en sus artículos 1, 2 y 3.

En sintonía, el artículo 4 de la ley Provincial Reglamentaria de la ley Nacional nro. 17801/68 de la Provincia de la Provincia de Mendoza, que lleva el nro. 8236/10, también alude a la “*calidad de auténticos de los documentos inscribibles*” , como asimismo el organismo de control de las personas jurídicas y comerciantes , que en la Provincia de Mendoza se denomina Dirección de Personas Jurídicas ( DPJ ) . Conjuntamente la Ley Provincial Orgánica de Personas Jurídicas y Registro Público de la Provincia de Mendoza nro. 9002/17 , que en su artículo 7<sup>5</sup> remite a la ley 17801 la que establece en su artículo

---

<sup>5</sup> la Ley Provincial Orgánica de Personas Jurídicas y Registro Público de la Provincia de Mendoza nro. 9002/17 : Artículo 7º- La Dirección organizará, llevará y tendrá a su cargo los respectivos Registros Públicos de sociedades, asociaciones, fundaciones, contratos asociativos no personificantes y todas aquellas registraciones particulares establecidas por Leyes especiales a cargo del Registro Público de Comercio o Registro Público. Igualmente, ejercerá todas las funciones que el Código Civil y Comercial de la República Argentina, la Ley General de Sociedades, las Leyes Nros. 22.280, 27.349 y demás Leyes nacionales

3 los requisitos los instrumentos inscribibles del artículo 2 de la misma ley nacional , entre ellos el inciso c) menciona expresamente : *revestir el carácter de auténticos y hacer plena fe por sí mismos* .Según sostengo , y afirman Cesaretti y Russo<sup>6</sup> junto con la gran mayoría de los autores, en el proceso de registración que se ha venido realizando de los documentos en formato tradicional soporte físico papel , como en el actual proceso de modernización que se ha implementado y que se encuentra en permanente actualización, y a los fines de admitir la inscripción registral por medios electrónicos de los documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan de los derechos reales sobre inmuebles , y los constitutivos de distintos tipos societarios o de personas jurídicas no societarias y sus modificaciones (contratos asociativos o la anotación de medidas cautelares, inscripciones de declaratorias de herederos, entre otros), los documentos ingresados para su registración, deben revestir “calidad de auténticos” , esto es *documentos notariales o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda*.

**1.4.1 El Primer Testimonio** : El documento auténtico que debe ingresar para inscribirse al Registro de la Propiedad Inmueble no es cualquier original ni cualquier copia, sino el *primer testimonio*. En algunas jurisdicciones suele llamárselo Primera Copia para diferenciarlo de la matriz, ya que lo que ingresa a inscripción no es la matriz, sino una copia de ésta, que siguiendo el procedimiento de las leyes locales se convierte en *Primer Testimonio o Primera Copia*, y el notario así lo denomina con su firma ológrafa y sello, o con su firma digital, la que cumple con ambos requisitos- de firma y sello en el documento notarial digital- ,dependiendo del soporte elegido para su expedición. En consonancia con estas expresiones, el artículo 299 del CCCN establece que la copia o

---

especiales, respectivamente, le asignan al Registro Público de Comercio o Registro Público, conforme la denominación dada por la Ley N° 26.994. **En todo lo que no esté regulado por las respectivas leyes nacionales de fondo, la presente Ley y su o sus Decretos Reglamentarios, serán de aplicación los principios generales y reglas fundamentales de la registración, contenidos en la Ley Nacional N° 17.801 y en la Ley Provincial N° 8.236**, o las que en el futuro las modifiquen o sustituyan, en la medida en que sean compatibles y no se opongan a la naturaleza y funcionamiento de los sujetos y actos de cuya registración se trata.

<sup>6</sup> CHIAPPINOTTO , Laura . *Instrumento Auténtico en el Derecho Argentino*, trabajo presentado en el Ateneo de la Academia Nacional del Notariado con fecha 25/04/2023. En consonancia CESARETTI María, RUSSO Martín , *Documento auténtico y registración societaria por medios digitales*, Ponencia presentada en el Primer Congreso de Actualidad Registral, Buenos Aires, Mes de Junio año 2023.

testimonio de las escritura públicas que expidan los escribanos, es instrumento público y hace plena fe como la escritura matriz, es decir que se cumple con el requisito del artículo 3 de la ley 17801 que exige como regla general que al Registro sólo accedan para su inscripción instrumentos públicos. *El distintivo de éste original de ser el primer testimonio, tanto el único que ingresa para su inscripción, como el único que finalmente será el inscripto*, nos aleja toda disquisición relativa al texto del artículo 11 de la ley 25506 sobre cuál es el original que tiene fuerza ejecutiva, esto es la fuerza para ejecutar y oponer su derecho según afirma Gabriel Ventura. Bajo estas premisas, sin duda dentro de los instrumentos públicos notariales, el Primer Testimonio es el original por excelencia.

## **2. Desafíos de la registración .Documentos en soporte físico tradicional y electrónico**

**2.1 Distinguir la clase de documento a registrar:** El concepto tradicional de documento<sup>7</sup>, impide comprender acabadamente a los documentos generados electrónicamente<sup>8</sup>, así como a aquellos generados originariamente en papel y que a los fines de su expedición, archivo, almacenamiento o registración, cuando correspondiere, se procedan a digitalizar. Se hace indispensable distinguir las características propias de ambos.

**2.2 Dispositivos de almacenamiento y actualización de software:** Asimismo como desafío, corresponde revisar y redefinir permanente los dispositivos de almacenamiento adecuados que respondan a los requerimientos del sistema, esto es, soportes adecuados para la documentación digitalizada, que asegure la mejor posible protección e inalterabilidad del contenido registrado, sin descartar los respectivos procesos de actualización del mismo. Dicha tecnología debe responder a determinados requerimientos, es decir, garantizar que se trate de una única grabación o registro, y múltiples lecturas, *pero fundamentalmente, que garantice la inalterabilidad de cada documento, y asegure que en el momento de la grabación o registro, se produzca una modificación física irreversible y confiable en el soporte que se elija.*<sup>9</sup> cuya tecnología

---

<sup>7</sup> Para el diccionario de la Real Academia Española es *un diploma, carta, relación u otro escrito que ilustra acerca de algún hecho , principalmente los históricos*. También se lo define como *escrito en que constan datos fidedignos o susceptibles de ser empleaos como tales para probar algo*.

<sup>8</sup> Para la misma fuente, es todo contenido almacenado en formato electrónico, en particular texto o registro sonoro, visual o audiovisual

<sup>9</sup> ALTMARK, Daniel Ricardo y MOLINA QUIROGA, Eduardo, Tratado de Derecho informático, Tomo I, pag 333, Primera Edición, La Ley, Buenos Aires 2012

conlleve a la modificación irreversible de su estado físico y garantice *la estabilidad, perdurabilidad, inmutabilidad e inalterabilidad, de lo registrado* asegurando *la fidelidad, uniformidad e integridad de la información registrada con dicha tecnología. Volveremos sobre estos conceptos.*

### **3. Análisis del primer antecedente de digitalización de la Rep. Arg. de 1995 como caso**

**piloto.** Nos parece interesante traer a colación el primer proceso de digitalización en la República Argentina, ya que se asemeja al proceso de registración de documentos electrónicos y son en definitiva, modernos procesos de gestión documental, precisamente muy valiosa. En el proceso nacional de digitalización y despapelización, fueron dictadas varias normas<sup>10</sup>. Resulta muy interesante analizar el primer antecedente de digitalización de la República Argentina, el cual fue regulado por el art. 30 de la ley 24.624 que en el año 1995 modificó el art. 49 de la ley 11.672 complementaria permanente del presupuesto de aquel año que estableció que, "la documentación financiera, la de personal y la de control de la administración pública nacional, como también la administrativa y comercial que se incorpore a sus archivos, podrían ser archivados y conservados en soporte electrónico u óptico indeleble, cualquiera sea el soporte primario en que estén redactados y construidos, utilizando medios de memorización de datos, cuya tecnología conlleve la modificación irreversible de su estado físico y garantice *su estabilidad, perdurabilidad, inmutabilidad e inalterabilidad*, asegurando *la fidelidad, uniformidad e integridad de la información*, lo que constituye la base de la registración, norma que fue utilizada para digitalizar nada más ni nada menos que el Archivo General de la Administración Pública Nacional, con el objetivo de garantizar su adecuado mantenimiento y, sobre todo, el acceso a la documentación archivada por los interesados, en particular los organismos de control como la Sindicatura General y la Auditoría General de la Nación. El mencionado archivo oficial, constituye aún hoy el archivo de la documentación de todos los organismos de la Administración Pública Nacional, y la decisión política referida en aquellos años, permitió la implementación de la tecnología adecuada para proceder a la

---

<sup>10</sup> Entre ellas el decreto nacional nro. 892/2017, que creó la plataforma de firma digital para ser administrada por el Ministerio de Modernización. Asimismo la Ley nro. 27.444/18 de Simplificación y Desburocratización para el Desarrollo Productivo de la Nación, que ha acelerado este proceso de despapelización y digitalización de expedientes en diferentes reparticiones del Estado. Y el decreto nro. 733/18 que estableció la obligación de instrumentar los documentos, comunicaciones, expedientes, actos administrativos y procedimientos en general mediante el sistema de Gestión Documental Electrónica (GDE), y permitió su acceso y tramitación digital, salvo cuando ello no fuere técnicamente posible, en determinados casos de excepción.

digitalización de los expedientes almacenados, detectándose, una vez puesto en marcha lo que se denominó, el Centro Modelo Documental de la Secretaría de Hacienda del Ministerio de Economía de la Nación. La ley vigente antes de la sanción de ésta última citada, una vez digitalizados los expedientes, impedía la destrucción de los originales en papel, ya que el nuevo documento que se generaba no tenía reconocimiento jurídico y probatorio. Frente a la necesidad de dar respuesta a esa problemática, especialistas en derecho informático entre los que estaba el mencionado Dr. Altmark, fueron convocados por la Secretaría de Hacienda a fin de abordar una solución adecuada a la misma.

Los documentos redactados en primera generación en soporte electrónico u óptico indeleble, y los reproducidos en soporte electrónico u óptico indeleble a partir de originales de primera generación en cualquier otro soporte, fueron considerados originales<sup>11</sup> y poseyeron, como consecuencia de ello, pleno valor probatorio, en los términos del art. 995 y concordantes del entonces vigente código civil de Vélez Sarsfield. Los originales redactados o producidos en primera generación en cualquier soporte una vez reproducidos, o digitalizados, siguiendo el procedimiento previsto en ese artículo, perdieron su valor jurídico y pudieron ser destruidos o dárseles el destino que la autoridad competente determinase, procediéndose previamente a su anulación. La documentación de propiedad de terceros pudo ser destruida luego de transcurrido el plazo que fijó la reglamentación, y transcurrido el mismo sin que se hubiera reclamado su devolución o conservación, caducó todo derecho a objetar el procedimiento al cual fue sometida y el destino posterior dado a la misma. La eliminación de los documentos pudo ser practicada por cualquier procedimiento con tal que asegurara su destrucción total o parcial, con la intervención y supervisión de los funcionarios autorizados.

*Esta norma, que es anterior a la ley 25.506, constituye el primer antecedente en nuestro país de reconocimiento jurídico de un documento digital.* Es de destacar que la norma que analizamos, hace referencia a un ámbito determinado de aplicación que es el de la Administración Pública Nacional. Es decir que sólo constituyeron objeto de la transformación determinado tipo de documentos de la Administración Pública Nacional. El primer párrafo del art. 30 incorporó también algunos conceptos que merecen un detenido análisis. En primer lugar estableció que los documentos a que la primera parte del artículo ha hecho referencia "podrían" almacenarse en un *soporte óptico indeleble, a*

---

<sup>11</sup> Nótese que éstos no debían estar firmados como norma el artículo 11 de la ley 25506.

que se produzca, en el momento de la grabación una modificación física irreversible en el soporte. El segundo requerimiento es el de garantía de estabilidad, perdurabilidad, inmutabilidad e inalterabilidad, *asegurando la fidelidad, uniformidad e integridad de la información que constituya la base de la registración*. Toda la documentación así obtenida debía registrarse.<sup>12</sup>

**3.1 Glosario de la primer etapa de digitalización y registración digital:** se elaboró el primer glosario con este tipo de nuevas definiciones <sup>13</sup> La redacción, producción o reproducción de los documentos previstos en el art. 30 de la ley 24.624, en un soporte electrónico u óptico indeleble, debería efectuarse utilizando tecnología y procedimiento que aseguren la *fidelidad, uniformidad e integridad de la información*, todos Principios que deben constituir la base de la registración moderna.

**3.2 Principios Registrales Modernos que surgieron en esta primer etapa de digitalización:** Es importante señalar en relación al primer apartado del capítulo III de la ley 24624, que en lo referente a la tecnología que se utilizó en el proceso de digitalización y almacenamiento. Se determinaron también los requisitos relacionados a los documentos vinculados a la forma de su digitalización tendiente a asegurar que se ha producido ésta sin manipulación alguna que introduzca modificaciones de ningún tipo al documento de origen.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Es importante resaltar el requerimiento de la garantía de estabilidad, perdurabilidad, inmutabilidad e inalterabilidad, ya que la norma, determinó un concepto sustancial de manera de otorgar valor jurídico y probatorio al documento o expediente digitalizado, no determinando requisitos específicos de la tecnología a utilizarse en su implementación, en la medida en que la tecnología elegida garantizara el cumplimiento de los requerimientos antes detallados. Este último concepto es importante, ya que habla claramente de la neutralidad tecnológica ya esbozada en el art. 30 de la ley 24.624/95 como un incipiente Principio Registral, en la medida en que no determina una tecnología determinada, sino que establece simplemente requisitos o requerimientos que dicha tecnología debería necesariamente cumplir.

<sup>13</sup> Nos estamos refiriendo a una época anterior a la ley de firma digital en que ya se consideraba necesario definir una terminología especializada, por lo que la norma incorporó diversos conceptos destacando solo los que hacen a nuestro estudio: a) Original: Documento en su primera versión o de primera generación, cualquiera sea el soporte sobre el cual se extienda. Puede ser firmado o no firmado; b) Copia: Versión obtenida del documento original por cualquier medio de reproducción; c) Autenticación: Procedimiento fijado por la ley que debe observar el funcionario competente designado conforme aquélla, para otorgar autenticidad a un documento o a su copia; d) Archivo: Designa la colección de datos efectuada ordenada y sistemáticamente, y que ofrece garantía de su recuperación; e) Conservación: Designa el mantenimiento de los datos archivados, de sus soportes relativos y de la tecnología de investigación y utilización de tales datos; e) Soporte electrónico u óptico indeleble: Designa los medios de memorización de los datos, cuya tecnología conlleve a la modificación irreversible de su estado físico y garantice la estabilidad, perdurabilidad, inmutabilidad e inalterabilidad.

<sup>14</sup> Se estableció entonces que: **a)** cuando las dimensiones del documento que había de reproducirse excediera las posibilidades del equipo que ha de emplearse para ello, y fuera necesario efectuar una toma

**3.3. Requisitos en cuanto al soporte** El soporte utilizado para la redacción, producción o reproducción de documentos debió garantizar su estabilidad, perdurabilidad, inmutabilidad e inalterabilidad. Por ello, la tecnología utilizada debería conllevar *la modificación irreversible de su estado físico, de modo que no sea posible el borrado ni la sobre escritura de la información en él registrada*.<sup>15</sup> Parece importante la determinación del párrafo anterior, en la medida en que determina que deberá constar en el acta respectiva la acción de descarte de un soporte a causa de imperfecciones presentadas por éste y a los fines de dejar adecuadamente documentada la eliminación del soporte respectivo con su correspondiente número indeleble previamente grabado.

**3.4. Plazo de utilización de los soportes:** Sólo podrían ser utilizados soportes que garantizaran el resguardo de la información por un lapso no menor a los treinta (30) años<sup>16</sup>. A tal fin se exigiría del proveedor del soporte la indicación, bajo su responsabilidad, de las condiciones óptimas para la conservación física, para la estabilidad del soporte y su fiabilidad, legibilidad y reproducibilidad al plazo de treinta (30) o más años.

**3.5 Procedimiento para una adecuada digitalización que podría ser aplicable por analogía a algunas etapas de la moderna registración.** A los fines de otorgar la

---

parcial, se adoptarían las medidas necesarias para asegurar su continuidad e integridad, dejando constancia de todo lo actuado en el acta pertinente; **b)** cuando un grupo de documentos, interrelacionados implicara una cantidad de reproducciones que excediera la capacidad del soporte físico en que se están almacenando, se continuaría el proceso en el subsiguiente, asegurando la integridad de la información mediante la codificación que asegurare su continuidad. De todo ello también se dejaría constancia en el acta respectiva; **c)** cuando los documentos que han de reproducirse presentaran manchas, deterioros o faltantes en su secuencia de ordenación, se deberá dejaría constancia de ello en el apartado destinado a observaciones del acta respectiva; **d)** para la adecuada identificación y posterior recuperación del documento redactado, producido o reproducido se lo codificaría, a través del empleo de signos, números u otro medio similar e idóneo, que permita una identificación unívoca del mismo; **e)** para completar estos recaudos se debería efectuar los contralores de contenido, por cotejo, dejándose constancia de su resultado y efectuando las correcciones que fuera necesario, conforme lo previsto de la norma. La normativa jurídica relacionada constituye un manual operativo orientado a garantizar la fiabilidad plena del documento digitalizado y que, en consecuencia debe ser tenida como un antecedente valioso para considerar su implementación con las mejoras que se considere.

<sup>15</sup> En el soporte utilizado debería ser grabado un código de identificación indeleble, legible externamente a simple vista, que permita su identificación y diferenciación con el resto de los utilizados, y proteja de una eventual alteración dolosa del contenido, sirviendo además, a los efectos de las registraciones y actas previstas en esta reglamentación. Si se decidiera asegurar la pertenencia del soporte con un Sello o Código específico de la Administración Pública Nacional, este Sello o Código debería ser también indeleble utilizándose la tecnología adecuada para tal fin. Si el soporte electrónico u óptico indeleble presentara imperfecciones que pudieran dar lugar a errores de almacenamiento o reproducción de los documentos, deberá ser descartado y dejarse constancia de su inutilización en el acta respectiva

<sup>16</sup> Consideramos que este plazo con la visión actual, es demasiado amplio.

necesaria fiabilidad al proceso de digitalización y almacenamiento, el procedimiento soportado en esta normativa también diseñó una arquitectura documental respaldatoria de todo el procedimiento adoptado. El procedimiento respaldatorio de la reproducción de documentos, cualquiera sea su soporte de primera generación, en soporte electrónico u óptico indeleble, debería ajustarse a determinadas disposiciones cuidadosamente establecidas.<sup>17</sup>

Toda reproducción efectuada de acuerdo a las normas establecidas por la ley 24.624 y esta reglamentación *debería ser registrada*. Con tal objeto, el organismo de aplicación llevaría un Registro que será intervenido por la autoridad investida de tal competencia, mediante disposición dictada por el Contador General de la Nación. En este Registro se asentarían los datos de documentos reproducidos y aprobados, fecha y número de asiento en el registro ser secuencial y correlativo; número de acta de apertura; número de acta de cierre; número de actas de corrección, en su caso; número de actas de Interrupción, en su caso; fecha de vencimiento del plazo de guarda del lote de documentos, o de cada uno de ellos, de ser necesario. *Cabe destacar que todo este procedimiento parece incompatible con la rapidez que exige la digitalización, no obstante denota las buenas intenciones en la transparencia y trazabilidad del proceso*

#### **4. Principios Registrales actuales aplicables a la registración de documentos digitales. Documento Digital.**

**4.1 Principio de no discriminación** .Documento digital, en los términos del artículo 6 de la ley 25.506, es la representación digital de actos o hechos, con independencia del soporte utilizado para su fijación, almacenamiento o archivo. Es relevante que la norma dispusiera que un documento digital también satisface el requerimiento de escritura (art. 6º). La ley 26.388 de modificación del Código Penal completa este cuadro al establecer que el término "documento" comprende toda representación de actos o hechos, con independencia del soporte utilizado para su fijación, almacenamiento, archivo o

---

<sup>17</sup> como que cada sesión de reproducción de documentos en soporte electrónico u óptico indeleble debería ser registrada y certificada, al comienzo y al cierre de la misma, por medio de un "Acta de apertura " y un "Acta de cierre ", Determinación en base a los soportes y programas la marca del fabricante y el código de identificación externa e indeleble del soporte utilizado; niveles mínimo de resolución que ha de utilizarse para la reproducción. Como surge de la redacción y requerimientos del apartado que analizamos, el objetivo de la normativa era documentar adecuadamente todo el proceso de reproducción y almacenamiento, detectando y haciendo contar en las actas respectivas, todas las circunstancias que constituyan probanza de que en el proceso de digitalización se han respetado las disposiciones que surgen del art. 30 de la ley 24.624 así como de la disposición 43/96 .

transmisión (art. 1º, que incorpora el párrafo al art. 77 Cód. Penal). Considera la mayoría de la doctrina en este punto y respondiendo al *Principio de no discriminación*, que a partir de la sanción de la ley 25.506, cuando una norma, reglamento o autoridad exijan que un documento sea presentado por escrito en forma de soporte papel, dicha norma legal o reglamentaria debe ser considerada derogada implícitamente por el texto que comentamos, o tenida por no escrita y en consecuencia, legítimamente podrá ser suplido por un documento digital, indistintamente, en la medida en que se pueda demostrar que el mismo ha respetado los requerimientos de completitud, integridad e inalterabilidad a que hemos hecho mención.

#### ***4.2 Principio de equivalencia***

El artículo 288 CCCN – Código Civil y Comercial de la Nación- , y los artículos 3 y 6 LFD - Ley 25.506/20021- consagran el principio de equivalencia en cuanto a la firma y al documento, en virtud del cual el documento electrónico firmado digitalmente se rige por los mismos principios que el documento en soporte papel ,mientras que la última parte del art. 6º LFD establece que el documento digital satisface el requerimiento de escritura.

En consecuencia, conforme lo dispuesto por los arts. 286, 287, 288, 289, 290 CCCN y 51 LFD y el principio de equivalencia, puede decirse que **a.** el instrumento privado electrónico se rige por los mismos principios que el instrumento en soporte papel, en tanto se encuentre firmado. **b.** son instrumentos públicos generados en soporte papel las escrituras públicas y sus copias o testimonios y otros instrumentos que extienden los escribanos públicos con los requisitos que establecen las leyes; **c.** asimismo, revisten el carácter de instrumentos públicos, las copias o testimonios e instrumentos que extienden los escribanos o los funcionarios públicos en soporte electrónico con firma digital aplicada con los requisitos que establecen las leyes de fondo y las leyes orgánicas notariales de cada jurisdicción, en cuanto supongan la intervención del funcionario en el límite de su competencia; **d.** el documento electrónico privado, que cuenta con intervención notarial certificante, otorga la misma autenticidad que la certificación de firmas ológrafas en instrumentos en soporte papel; **e.** en cuanto a los casos señalados anteriormente, el documento contará con la eficacia ejecutoria y probatoria <sup>18</sup>en virtud de lo normado por el art. 296 CCCN . Como señalan Cesaretti y Russo, la equivalencia

---

<sup>18</sup> VENTURA Gabriel : Testimonio Digital y Registro Inmobiliario <https://www.acaderc.org.ar/wp-content/blogs.dir/55/files/sites/55/2021/01/Testimonio-Digital-y-Registro-Inmobiliario-Gabriel-B.-Ventura.pdf>

funcional implica aplicar a la firma y al documento digital el *Principio de no Discriminación* respecto de las declaraciones de voluntad, independientemente de la forma en que hayan sido expresadas, en el sentido que, los efectos jurídicos deseados por el emisor de la declaración deben producirse con independencia del soporte en papel o electrónico donde conste la declaración. La forma de escritura pública no es la que da la eficacia probatoria y fuerza ejecutiva al instrumento, sino la intervención funcional del escribano en el límite legítimo de su competencia (art. 290 CCCN).

#### ***4.3 Principio de neutralidad tecnológica***

El Principio de Neutralidad Tecnológica alude a que la norma, en un proceso de digitalización, o registración de documentos en distintos soportes, empezando por las leyes y siguiendo por los operadores, debe admitir cualquier tecnología sin atarse a una determinada que puede quedar obsoleta en cualquier momento, y que su único requisito es que la tecnología seleccionada deberá garantizar la fidelidad, uniformidad e integridad de la información . Es decir, que no se defina la necesaria utilización de una tecnología determinada, sino que simplemente se establezca que la tecnología seleccionada deberá garantizar la fidelidad, uniformidad e integridad de la información.

***4.4 Principio de Convencionalidad que forma parte de la registración en cualquier soporte.*** Alude a las convenciones particulares que si bien no hacen a los elementos constitutivos de los derechos reales, requieren publicidad registral como lo son las restricciones al dominio, por el las del fiduciario o pueden ser las convenciones particulares sobre renuncia a repudiar firmas electrónicas en determinadas restricciones al dominio por instrumentos firmados con determinada clase de firma y que configuren restricciones al dominio .

#### ***4.5 Principios de Fidelidad, Uniformidad e Integridad de la Información***

Son los Principios cuyo cumplimiento otorgan garantía de estabilidad, perdurabilidad, inmutabilidad e inalterabilidad, *asegurando la fidelidad, uniformidad e integridad de la información que constituyen la base de la registración* moderna, que hemos extraído del primer procedimiento de digitalización realizado en el país, ya explicado en el punto 3.

#### ***4.6 Principios de Coherencia y Razonabilidad, que forman parte de la registración en cualquier soporte***

Alude al *Principio Registral de Coherencia*, recomendado por el magistral Carminio Castagno, que siempre debería cumplirse y no descuidarlo refiriéndose al razonamiento

lógico que debe primar en el registrador, que debe inscribir todos los actos jurídicos que contienen los documentos que se le presenten a inscripción al realizar su trabajo, sin que ello se interprete como una elusión al *Principio de Rogación o Instancia*.

En cuanto al Principio de Razonabilidad es Principio rector de todo el ordenamiento jurídico que dispone que toda norma, para ser aplicable, deberá someterse al test de razonabilidad, cuyos pasos son tres: el análisis del fin buscado por la medida, el análisis del medio empleado y el análisis de la relación entre el medio y el fin. Como bien se ha señalado, el principio de razonabilidad es una garantía innominada que deriva de los arts. 28 y 33 CN , en conjunción con los arts. 16 y 17, su Preámbulo .

### **CONCLUSIONES:**

**I.** La ley 17.801/68, los PRT y los que se agreguen como consecuencia de la digitalización deberán ser permanente revisados para cumplir con el *Principio de Inscripción* que dispara todos los demás y que es en definitiva, más que un principio, el fin último del procedimiento de registración, y que da motivo a estos Congresos y Jornadas.

**II.** Consideramos que la Ley 17.801 ha regulado eficaz y eficientemente las diversas situaciones planteadas y por ende “no” requiere ser modificada en ocasión de las políticas de la Ciencia ,Tecnología e Innovación (CTI), sino que registradores y operadores deben dar paso a nuevos Principios Registrales con un criterio dinámico y no restrictivo, relacionados con la anotación de los documentos digitales.

### **REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

**ALTMARK**, Daniel Ricardo y **MOLINA QUIROGA**, Eduardo, Tratado de Derecho informático, Tomo I, II y III. Primera Edición, La Ley, Buenos Aires 2012. **CARMINIO CASTAGNO**, José Carlos , Revista del Notariado 879 pag.77 .**CHIAPPINOTTO** , **Laura** . *Instrumento Auténtico en el Derecho Argentino*, trabajo presentado en el Ateneo de la Academia Nacional del Notariado con fecha 25/04/2023. **CESARETTI María**, **RUSSO Martín** , *Documento auténtico y registración societaria por medios digitales*, Ponencia presentada en el Primer Congreso de Actualidad Registral, Buenos Aires, Mes de Junio año 2023. **RODRIGUEZ ANDRADOS**, **Antonio**. PRINCIPIOS NOTARIALES, Primera Edición en el Perú,08/2021 , La Fe Pública Editores E.I.R.L. **VENTURA Gabriel** : Testimonio Digital y Registro Inmobiliario, año 2021 .**VILLARO Felipe**, **Coordinador ETCHEGARAY Natalio Pedro** .Derecho Registral Inmobiliario, Editorial Astrea 2010.