

12/6/17

## **CERTIFICADO REGISTRAL EXPEDIDO CON FIRMA DIGITAL**

Por Gabriel B. Ventura\*

**SUMARIO:** INTRODUCCIÓN. I- LA FIRMA EN EL MUNDO JURÍDICO. II- LA NECESIDAD DE LA FIRMA. III- EL PRINCIPIO DE “NO REPUDIO”. IV- LA CONTRATACIÓN Y LA CERTIFICACIÓN A DISTANCIA. V- LA CRIPTOGRAFÍA SIMÉTRICA. VI- LA CRIPTOGRAFÍA ASIMÉTRICA. VII- LA FIRMA DIGITAL APLICADA A LOS CERTIFICADOS – LA “TELE CERTIFICACIÓN” O “CERTIFICACIÓN A DISTANCIA”. VIII- APLICACIÓN DE LA FIRMA DIGITAL A LOS CERTIFICADOS REGISTRALES DE LA LEY 17801.

### **INTRODUCCIÓN**

El Registro de Propiedades de Córdoba, acaba de implementar un sistema de emisión de certificados registrales mediante solicitud y expedición a distancia, vía Internet. El notario, o el instrumentador que corresponda, por esa vía, solicita un certificado (art. 23 de la ley 17801) y el Registro emite la información con todos los efectos

---

\* Profesor Titular de Derechos Reales de la Universidad Nacional de Córdoba. Titular de Derecho Notarial de la UNC y de la Universidad Católica de Córdoba. Director de la Carrera de Notariado de la UNC. Académico de número de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba.

jurídicos previstos en dicha normativa (reserva de prioridad, bloqueo registral, etc.).

Si bien en un primer momento se comenzaron a expedir los certificados registrales sin la necesaria firma que da validez tanto a los documentos privados como a los instrumentos públicos (arts. 288, 290 inc. b y 305 inc.f), posteriormente, advertida esa falencia, la emisión del certificado se hace ahora mediante la encriptación del documento, según las previsiones de la ley 25506<sup>1</sup>. Ello, en nuestra opinión, impide por completo cualquier crítica negativa al sistema.

En general, toda novedad o primicia conlleva siempre una natural reacción del sector que deberá reordenar sus conceptos y prácticas usuales. Pero no debe desdeñarse que la adopción de un sistema digital, es ya una necesidad que se viene imponiendo tanto en los tribunales de justicia como en casi todas las reparticiones públicas. Parafraseando al ilustre registralista argentino Raúl García Coni, quien sentenciosamente comenzaba su obra diciendo “Vivimos en la era de la registración”<sup>2</sup>, hoy podríamos modernizar su pronunciamiento expresando: “Vivimos en la era informática”.

Pero en verdad la queja generalizada, al menos de nuestra parte, no se fundaba en la idea de la transmisión vía web del certificado, sino que atendía, como habíamos expresado más arriba, a la falta de firma del documento expedido. Esa circunstancia, en nuestra opinión, impedía asignar valor jurídico alguno, en cuanto a oponibilidad o ejecutabilidad se refiere, a los citados certificados, con la consiguiente mengua de la seguridad jurídica inmobiliaria.

---

<sup>1</sup> Se expidieron muchos certificados registrales sin la firma necesaria para su validez (art. 290 inc.b del CCC). Obviamente, por carecer de uno de los elementos vitales, la ley sanciona con la nulidad instrumental que, justamente por ser tal, deviene también en absoluta e insalvable.

<sup>2</sup> GARCÍA CONI, Raúl; “El Contencioso Registral”, Ed. Depalma, Bs.As. 1978, pág. 1. El ilustre registralista comenzaba su obra con esa frase: “Vivimos en la era de la registración”.

## **I- LA FIRMA EN EL MUNDO JURÍDICO**

Desde la edad media, expresa Vélez Sársfield en su nota al art. 916 del Código derogado, la declaración documental se hace poniendo el nombre propio debajo de un acto escrito, y luego agrega nuestro ilustre Codificador, que en el derecho moderno el acto no valdrá si no está suscripto, aun cuando fuera de puño y letra de la parte misma. En esta bellísima nota, Vélez nos acerca al efecto jurídico de la firma. Desde ese punto de vista pues, la firma implica la manifestación de voluntad de un sujeto, a quien una vez atribuida esa firma, sea por reconocimiento espontáneo o por prueba pericial que la dé por reconocida, se le atribuirán también a su autor todas las manifestaciones escritas que se encuentren por encima de su suscripción: obligaciones y declaraciones en general.

Así podemos advertir, en esta primera aproximación, dos importantes efectos de la firma: 1) Atribución de paternidad o autoría y 2) Vinculación con el contenido del acto. Sin desdeñar obviamente el efecto formal y sustancial de la invalidez del acto no suscripto, sea instrumento público o privado.

Según el Diccionario de la RAE, la firma es el nombre y apellido que una persona estampa de su propia mano, en un documento, con el fin de brindarle autenticidad y expresar que aprueba su contenido. Ahora bien, este significado vulgar de firma, para hacerlo valer en el mundo jurídico, debe ser objeto de algunas precisiones.

En primer lugar corresponde aclarar que, si bien la firma comenzó históricamente pretendiendo expresar el nombre y apellido de

quien suscribe como se establece en su sentido idiomático, con posterioridad fue perdiendo esa característica, y fue ganando a su vez la capacidad distintiva merced a la forma particular de efectuarla, hasta llegar a transformarse en un signo propio que identifica a su autor, por las singularidades de su trazo, su firmeza y los rasgos de la misma. En definitiva, hoy más que por expresar el nombre y apellido del firmante, este signo atribuye autoría por la originalidad con que ha sido estampado. Se involucran también en la particularidad de la firma las características personales del sujeto firmante, tanto de su carácter psicológico, cuanto de sus aspectos físicos. El largo del brazo del supuesto signatario, la mayor o menor habilidad manual y rigidez de sus miembros, al igual que el cotejo con otros documentos por él suscriptos, serán elementos que el perito calígrafo tendrá en cuenta a los fines de pronunciarse sobre la autenticidad o falsedad de una firma puesta a su estudio.

Se considera que la firma no puede ser falsificada justamente por haber sido estampada de esa manera especial por su autor. De haber ocurrido una imitación, se admite, dentro de las falencias de lo humano, que tal falacia surgiría de una pericial caligráfica.

## **II- LA NECESIDAD DE LA FIRMA**

Obviamente una ley que prevé la forma documental escrita, no puede prescindir de la firma, que será una de las primeras apreciaciones que hará el sistema jurídico para determinar los derechos y obligaciones nacidos de un instrumento, tanto público como privado. Por ello su exigencia surge hoy, más palmaria aún que en el Código de Vélez. En efecto, el artículo 288 del CCC lo expresa directamente:

*“La firma prueba la autoría de la declaración de voluntad expresada en el texto al cual corresponde. Debe consistir en el nombre del firmante o en un signo.*

*En los instrumentos generados por medios electrónicos, el requisito de la firma de una persona queda satisfecho si se utiliza una firma digital, que asegure indubitablemente la autoría e integridad del instrumento”.*

Decimos que aparece más claramente en el nuevo CCC que en el derogado, porque en éste no había una norma concreta que atribuyera el efecto expresado a la suscripción; pero, sin embargo, su concepto operaba de manera similar mediante la aplicación del art. 1028 del citado código, que expresaba que *“El reconocimiento judicial de la firma es suficiente para que el cuerpo del instrumento quede también reconocido”.*

Se supone pues, que previo a ese reconocimiento judicial, una norma debería haber determinado que la firma genere la tal vinculación. Por eso, en ese aspecto, elogiamos el nuevo dispositivo del art. 288 CCC.

Sin embargo Vélez, si bien no en una norma en concreto, aclaraba, y muy didácticamente, el efecto jurídico de la firma en la bellísima nota al art. 916 de su código, cuando explicaba, según decíamos al comienzo, citando a Savigny, que *“...Desde la edad media (...) la declaración escrita se hace poniendo el nombre propio debajo de un acto escrito, y la firma establece que el acto expresa el pensamiento y la voluntad del que lo firma. El acto no valdrá por el derecho moderno aunque estuviese escrito por la parte, si no estuviese*

*también firmado. Esta forma era extraña a los romanos, y cuando muy tarde la aceptaron, fue para muy pocas aplicaciones*<sup>3</sup>.

También es emblemática la aclaración de Vélez, sentada en la nota al artículo 3639 del Código derogado, respecto de la firma colocada al final de los escritos. Este artículo y su nota están referidos al testamento ológrafo, y nos viene justo para fundar el remozamiento de las viejas normas que exigían el nombre y apellido para la validez de la firma. En ellos el ilustre Codificador especifica que no sería menester que la firma consigne el nombre del sujeto que la estampa, sino que también puede tratarse de un signo ológrafo trazado con cierta originalidad. *“La firma, dice Vélez, no es la simple escritura que una persona hace de su nombre o apellido; es el nombre escrito de una manera particular, según el modo habitual seguido por la persona en diversos actos sometidos a esta formalidad. Regularmente la firma lleva el apellido de la familia; pero esto no es de rigor si el hábito constante de la persona no era firmar de esta manera. Los escritores franceses citan el testamento de un obispo, que se declaró válido, aunque la firma consistía únicamente en una cruz seguida de sus iniciales y de la enunciación de su dignidad”*. Según nuestras investigaciones ese obispo citado por Vélez, era Johan Baptiste Masillón, Obispo de Clermont, quien justamente había suscripto su testamento con una cruz, sus iniciales y su dignidad eclesial: *“J. B.M. Obispo de Clermont”*<sup>4</sup>.

De esa nota tan pintoresca y pródiga de historia, nos queda en especial la idea del signo holográfico característico, que identifica su impronta, y que, contenga o no el nombre del signatario, será fac-

---

<sup>3</sup> NERI, Argentino I.; “Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial”, Ed. Depalma, Bs.As. 1969, Vol. 2, pág. 333.

<sup>4</sup> SEGOVIA, Lisandro; “El Código Civil Argentino – Su explicación y crítica bajo la forma de notas”, Ed. Coni, Bs.As. 1881, Tomo 2, nota a la nota de Vélez al art. 3641 (luego 3639), pág. 573.

tible de ser peritado con cierto grado de certeza; y cuyo principal efecto, una vez verificada su autenticidad, es la de vincular lo escrito con el compromiso o declaración asumidos por el firmante. Por ello, dicha vinculación al mismo tiempo, confiere ejecutabilidad al instrumento respecto a los derechos y obligaciones generados. En definitiva, y a propósito de lo que pretendemos aquí fundar, el valor del certificado emitido vía web, aunque el sujeto firmante pretenda luego negar su autoría o contenido, la ley merced a la firma, asegura jurídicamente tanto la autoría como el contenido consignado en el documento al cual accede.

### **III- EL PRINCIPIO DE “NO REPUDIO”**

En materia de instrumentos privados, como una lógica consecuencia de la atribución de autoría documental que tiene la firma reconocida o dada por reconocida, según lo determina la norma del art. 288 antes transcrito, la ley obliga (art. 314 CCC) a quien se atribuya ser el autor, a la concurrencia al acto de reconocimiento, a los fines de declarar sobre ello. Esta regulación ya estaba también en el art. 1031 del Código de Vélez<sup>5</sup>.

En definitiva, si en derecho un sujeto pretende obligar al cumplimiento de un compromiso documentado por escrito o a su vinculación con una declaración determinada, aquél a quien se atribuya la suscripción está pues obligado a concurrir al acto de reconocimiento y responder conminativamente si la firma es o no suya. En caso de no concurrir o negarse a responder, se producirá la “*confetio ficta*” prevista en los Códigos procesales, (art 417 del C.P.C. y C. de la

---

<sup>5</sup> Art. 1031 C.C. derogado: “*Todo aquél contra quien se presente en juicio un instrumento privado firmado por él, está obligado a declarar si la firma es o no suya*”.

Nación y art. 249 inc. 3) del C.P.C. y C. de Córdoba) que determinan el reconocimiento ficto de la autoría.

Una vez reconocida la firma, sea por resolución judicial mediante prueba pericial o caligráfica si el supuesto firmante la desconoció, o por una actitud espontánea mediante la confesional del firmante, se genera la inmediata y automática consecuencia del reconocimiento también del texto firmado. Este efecto, respecto del firmante, es el que hemos dado en llamar “principio de no repudio” o de “irreprochabilidad”, que solo admite como excepción o defensa, la invocación de que el documento ha sido suscripto en blanco, conforme a lo previsto en el art. 315 CCC, y completado sin responder a sus instrucciones; o que ha sido sustraído contra la voluntad del firmante.

Si la firma está inserta en un instrumento público, obviamente estas últimas circunstancias, el desconocimiento de la firma o la necesidad de un pronunciamiento judicial dándola por reconocida, no serían factibles, dado que todo el documento goza de fe pública y por ello es auténtico y completo<sup>6</sup>. En estos casos, la seguridad brindada por el instrumento público obliga a quien lo niegue a iniciar una acción de nulidad o redargüir de falsedad el documento, según los casos (arts. 387 y 296, respectivamente del CCC).

Lo que queda bien claro en nuestro sistema jurídico es que, tal como ocurre en todo el mundo, una vez probada la firma, es imposible repudiar el contenido documental<sup>7</sup>. No está permitido pues

---

<sup>6</sup> VENTURA, Gabriel B.; “El valor probatorio del instrumento público en el CCCN” La Ley, 11/08/2015. Ver también nuestra nota al art. 289 en “Código Civil y Comercial de la Nación y Normas Complementarias”, Ed. Hammurabi, Bs.As. 2016, pág. 224 a 230.

<sup>7</sup> SALVAT, Raymundo M. “Tratado de Derecho Civil Argentino – Parte General”; 10º Ed. TEA, 1958, actualizada por Víctor N. Romero del Prado, Tomo II, pág. 478.



reconocer la firma, pero negar el contenido documental en el que se encuentra estampada. Se aplica aquí, el principio procesal que se denomina “indivisibilidad de la prueba”. Por ello el art. 314 citado “in fine” determina que *“La prueba resultante es indivisible”*.

Es importante destacar, tal como lo hacía la nota de Vélez al art. 916, que la firma debe ser puesta al pie del documento, pues desde el punto de vista gráfico se impide así que se continúen agregando manifestaciones al final del mismo, y que no fueron tenidas en cuenta por el autorizante al momento de la suscripción.

#### **IV- LA CONTRATACIÓN Y LA CERTIFICACIÓN A DISTANCIA**

Todas las lucubraciones de los precedentes párrafos se verán relativamente modificadas, pero tan solo en su aspecto gráfico, por la novedad tecnológica de la Internet. ¿Cómo despreciar semejante avance de la técnica que permite la comunicación casi inmediata a pesar de las distancias entre los interesados? Sin dudas se trata de un anhelo que data desde los más remotos tiempos y que, en nuestra opinión, hoy puede llevarse a cabo y no resulta para nada despreciable.

Ighina menciona la inquietud de la contratación a distancia en la ley italiana ya desde el año 1913. Esta ley, expresa el destacado historiador cordobés, *“...incluye la posibilidad de que el notario pudiera transmitir un resumen o el contenido de un acto jurídico por telégrafo o por teléfono. En el caso de la transmisión telegráfica, el propio notario escribía sobre módulos impresos, colocando su firma y sello, mientras que el oficial telegrafista asegura que el documento había sido expedido por el notario. Por su parte en el acto transmitido por teléfono, la comunicación es hecha y recibida por dos notarios, cada uno en cada extremo de la línea, quienes acreditaban la identi-*

*dad de los oficiales telefonistas. El acto era conservado por el notario receptor, que podía expedir copias”<sup>8</sup>.*

Pero volviendo a nuestra época y a nuestras leyes, Argentina cuenta hoy con la ley 25506 de “Firma Digital” que data de 2001. El objetivo fundamental de esta ley fue incorporar al derecho argentino la tecnología más avanzada hasta el momento, en materia de contratación a distancia; es decir la “tele contratación”. Se basa en una moderna técnica de encriptación informática<sup>9</sup>, que permite la remisión, vía internet, de documentos codificados, procurando con ello un cierto grado de certeza en cuanto a voluntad contractual y contenido del convenio. Merced a ello pueden atribuírsele efectos jurídicos plenos como manifestación de voluntad negocial y su consiguiente fuerza compulsiva (lo que hemos denominado más arriba “principio de no repudio” o de “irreprochabilidad”)<sup>10</sup>.

Adviértase que, en total armonía con la ley 25506 sancionada catorce años antes, el segundo párrafo del art. 288 del nuevo CCC (2015) prevé la posibilidad de utilización de una firma digital, cuando se tratare de documentos generados por medios informáticos; es decir esos documentos cuyo soporte no es el papel, sino que tienen una existencia virtual en una computadora, en un disco compacto, en un archivo mp3 y cualquier otro sistema que permita la reproducción y remisión de un texto documental, aun cuando todavía hoy no pudiéramos ni imaginarnos su naturaleza. Debe tenerse presente que la tecnología avanza a un ritmo en aceleración progresiva, por lo

---

<sup>8</sup> IGHINA, Carlos A.; “Síntesis de la historia del notariado desde una perspectiva nacional”, en “Derecho Notarial N° 01” Dirigido por Gabriel B. Ventura, Ed. Zavallá, Bs.As. 2012, pág. 37.

<sup>9</sup> “Encriptar” proviene de la voz griega “Kryptos” (ocultar) y “criptografía” de (oculto) y “gráphein” (escritura): Escritura oculta.

<sup>10</sup> VENTURA, Gabriel B.; “Ley 25.506 – Firma digital” en “Código Civil y Normas Complementarias – Análisis doctrinal y jurisprudencial”, Ed. Hammurabi, Bs. As. 2011, pág. 509 a 583.

que resulta imposible prever lo que nos deparará el futuro próximo respecto de las comunicaciones y formas de contratación.

El CCC de 2015, procurando una fórmula futurista que admita lo hoy inexistente, expresa que podrá usarse cualquier otro soporte que no sea papel. En efecto, también en el artículo 287 del CCC, cuando se refiere a los instrumentos privados y los particulares no firmados, expresa que “...*esta categoría comprende todo escrito no firmado, entre otros, los impresos, los registros visuales o auditivos de cosas o hechos y, cualquiera sea el medio empleado, los registros de la palabra y de información*”.

Algo que suele sorprender al nuevo usuario del servicio de firma digital es que en el documento suscripto no aparece dibujo holográfico alguno; no se advierte firma en sentido tradicional. Ello ocurre justamente porque ésta ha sido sustituida por la encriptación del documento, lo que garantiza, si puede descifrarse, tanto su autenticidad como la integridad e inalterabilidad de su contenido.

## **V- LA CRIPTOGRAFÍA SIMÉTRICA**

La encriptación del documento no es en sí lo novedoso, sino la utilización de la tecnología informática para lograrla. En verdad, desde la antigüedad, en tiempos de guerra o paz, ha resultado todo un desafío la remisión de mensajes o correspondencia de manera segura, para impedir que la información caiga en manos ajenas al verdadero destinatario. Por ello podemos encontrar ejemplos, en tiempos remotos, de encriptación entre los espartanos, mediante la utilización de dos bastones simétricos llamados “scitalas”, uno en poder del remitente y otro en poder del receptor.

Este sistema resulta tan didáctico para explicar la idea de la información encriptada, que no podemos evitar una breve alusión a

su mecanismo. El remitente escribía su mensaje sobre un rollo de papiro que envolvía previamente en forma de espiras sobre la “scitala”; luego enviaba el rollo al receptor, a quien le bastaba con recrear el envoltorio sobre la otra “scitala” simétrica a la anterior; es decir que respetaba el grosor y demás medidas de la “scitala” de origen. Se podía obtener así una lectura clara y segura del mensaje remitido, que aparecía en vertical sobre el bastón del receptor<sup>11</sup>.

Con el tiempo, la “scitala” se sustituye por mecanismos lógicos matemáticos que permiten el descifrado de manera racional, atribuyendo el valor de letras a números o distintos valores a letras según el orden de colocación en las palabras o renglones. Nacen así los “algoritmos de encriptación”, cuyo conocimiento por parte del destinatario, permite una lectura sencilla y cierta a la par que impide el acceso a quien no tenga la clave o algoritmo para descifrar el mensaje. Pero siempre, como puede advertirse, en estos sistemas primitivos o primarios, se cuenta con un previo acuerdo entre remitente y receptor que es el “código de descifrado”. Éste constituye o sustituye la vieja “scitala”. Este tipo de encriptación, en el que se cuenta con información previa en ambos polos de la comunicación (emisor y receptor) se denomina, justamente por ello “criptografía simétrica” y tiene la desventaja de admitir sólo comunicación entre dos o más partes, quienes han convenido previamente el pertinente código de descifrado.

## **VI- LA CRIPTOGRAFÍA ASIMÉTRICA**

El avance de la informática en el mundo moderno permite sistemas más sofisticados aún de encriptación, mediante la creación de

---

<sup>11</sup> FARRÉS, Pablo; “Firma Digital”, Ed. Lexis Nexis, Bs.As. 2005, pág. 49. VENTURA, Gabriel B.; “Ley 25.506 Ob. Cit. Pág. 510.

algoritmos cada vez más complejos, hasta llegar a los que, sin el apoyo de un ordenador, resultarían de imposible descifrado; por ello constituye un complemento acertado lo dispuesto en el art. 286 CCC “in fine”, cuando luego de regular la expresión escrita, determina que lo es también aquella cuya lectura “... exija medios técnicos”. Al mismo tiempo ese avance tecnológico informático ha permitido llegar a un sistema llamado de “criptografía asimétrica”; en la que ya no sería menester un previo conocimiento de la clave secreta del remitente.

En efecto, el gran hallazgo de la criptografía asimétrica lo constituye un procedimiento para lograr una comunicación segura y exclusiva con otras personas que justamente no tienen un conocimiento previo de la clave secreta. Podríamos decir, si se nos permite la metáfora, que posibilita comunicación segura entre personas que no tienen la “scitula” gemela, de los espartanos, complementaria de un sistema simétrico. De ahí justamente su denominación “criptografía asimétrica”.

El sistema de criptografía asimétrica se logra asignando a cada usuario dos claves: una pública y otra privada. La pública se da a conocer por el usuario interesado en recibir información segura, en tanto que la privada queda sólo en su poder y debe ser cuidadosamente tutelada si se quiere mantener la privacidad y seguridad de sus recepciones y envíos<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> VENTURA, Gabriel B.; “Firma digital y documento notarial”, LL, 2004 -B, 1274. Decíamos ahí que “La firma sólo puede ser estampada por el titular, quien sólo mediante una situación de violencia compulsiva (vis relativa) podrá verse en la necesidad de estamparla involuntariamente. En cambio la digital puede llegar a conocimiento de terceros, sea por descuido, sea por manejo de la misma PC. en la que se encuentra grabada la firma digital. Todo operador de esa computadora podrá acceder a la firma. Será posible también la obtención de la firma digital mediante la violencia física o moral lográndose así una firma con todos los requisitos de autenticidad para el sistema digital”.

Sin embargo, nada podría lograrse sin la existencia de un intermediario en las comunicaciones, el llamado técnicamente “tercero de confianza”, cuya misión es verificar la autenticidad de cada envío. Toda remisión pasa previamente por una autoridad imparcial certificante que, justamente por ser su misión dar fe de la utilización de la clave privada del remitente y del destinatario, recibe el nombre de “certificador”, la gran vedette del sistema, y cuyas características surgen de lo normado en los arts. 17 al 23 de la ley de firma digital 25.506.

Tal como lo vimos respecto de la firma ológrafa, también este sistema prevé el “no repudio”, que de nuestra parte hemos erigido en un principio fundamental de la consecuencia vinculante de la firma. En efecto, de los arts. 7 y 8 de la ley 25.506 surge la prueba de la firma y del contenido documental, atribuyendo en principio la autoría del mismo y las obligaciones y derechos por él generados. Es en esta norma en la que se fundamenta lo exigido por el art. 288 del CCC, pues de estos artículos surge el aseguramiento de la autoría y la integridad del documento.

## **VII- LA FIRMA DIGITAL APLICADA A LOS CERTIFICADOS – LA “TELE CERTIFICACIÓN” O “CERTIFICACIÓN A DISTANCIA”**

Como surge expresamente de los fundamentos de la ley y de lo que hemos venido exponiendo, el legislador tuvo fundamentalmente en mira al generar sus dispositivos los contratos a distancia; es decir la concertación segura y vinculante entre dos o más contratantes o contrayentes; pero ello no significa que el sistema no pueda válidamente utilizarse en los llamados “certificados” que involucran, como es obvio, la firma tan solo de la parte que certifica determinados hechos o situaciones. En tales casos, el contenido solo puede

ser opuesto al funcionario instrumentador, dado que quien lo haya solicitado raras veces aparece vinculado jurídicamente al documento como para poder acreditar su petición. En ocasiones el instrumentador aclara al final del documento: “*a petición del Señor XX, se otorga el presente...*”; pero ni esa declaración alcanza para dejarlo involucrado jurídicamente hablando, y con efecto conminativo, si no está su firma.

Viene bien a estos efectos la distinción que elabora Saucedo, a propósito de los distintos documentos notariales. Expresa el citado autor que básicamente son tres: las escrituras públicas, las escrituras actas y los certificados. Estos últimos son aquellos que solo contienen declaraciones o atestaciones del instrumentador<sup>13</sup>. Pues bien, como claramente surge de esta conceptualización, en los certificados no hay propiamente un acuerdo de voluntades, un contrato o un acto jurídico, sino solo una aseveración por parte del funcionario que lo otorga.

Conforme a lo afirmado podremos ver certificados, tanto notariales, judiciales, administrativos y registrales, en los que solo aparecerán las firmas de los respectivos funcionarios autorizantes, puesto que no hay en este tipo de documentos dos partes, sino una sola que queda comprometida, jurídicamente hablando, al contenido de lo expresado en el certificado.

Un certificado no es técnicamente un contrato ni un acuerdo de ninguna naturaleza, sino una corroboración unilateral de una situación determinada, por ello sostenemos, aun en el marco de la ley

---

<sup>13</sup> SAUCEDO, Ricardo Javier; “Régimen del Notariado en el Mercosur”, Ed. Ediciones Jurídicas, Bs.As. 1998, pág. 54 y 55. En verdad el autor alude solo a los documentos notariales, pero sin dudas su clasificación se hace también aplicable a cualquier especie documental, tanto notarial como judicial o administrativa.

25506, conforme a su art. 3, que los dichos certificados pueden ser suscriptos por una sola de las partes, mediante la llamada firma digital, sin mengua de su valor documental, sea de instrumento público, sea privado según estén autorizados o no por el funcionario público competente en uso de su atribución fedataria. Recordemos a estos efectos que el art. 3 de la ley 25506, transcrito más arriba, permite sustituir una firma holográfica por una digital, sin retacear por dicha circunstancia valor documental y ejecutivo al contrato o al certificado.

En virtud de lo expresado, y como hemos titulado esta parte de nuestro estudio, podemos referirnos al sistema de firma digital aplicado a los certificados (parafraseando la “contratación a distancia” o la “tele contratación”) como “certificación a distancia” o “tele certificación”, sin que ello hiera el idioma, ni la jurisdicción del sistema.

### **VIII- APLICACIÓN DE LA FIRMA DIGITAL A LOS CERTIFICADOS REGISTRALES DE LA LEY 17801**

Refiriéndonos ahora concretamente al certificado registral expedido vía web, decimos que, en el ámbito registral inmobiliario, el art. 23 de la ley 17801 establece como obligatoria<sup>14</sup> por parte del instrumentador, la solicitud del certificado registral, o “certificado de ley” como le denomina López de Zavalía<sup>15</sup>. El mecanismo previsto para la llamada “reserva de prioridad” o “prioridad indirecta”, con el plazo de 15, 25 o 30 días, previsto en el art. 24 de la ley 17801, se-

---

<sup>14</sup> Ver respecto a la obligatoriedad del certificado registral nuestro “Ley 17.801. Registro de la Propiedad Inmueble. Comentada. Anotada”, Ed. Hammurabi, 2009, pág. 365. Decíamos ahí que “La norma del artículo 23 de la ley 17.801 obliga indirectamente al funcionario autorizante a la solicitud del certificado registral”

<sup>15</sup> LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J.; “Curso Introductorio al Derecho Registral”, Ed. Zavalía, Bs.As. 1983, pág. 331.



gún el lugar de radicación funcional del autorizante del acto, comienza con la solicitud del certificado del art. 23<sup>16</sup>. A partir de las cero horas de su expedición, el funcionario instrumentador cuenta con los plazos indicados para la celebración del negocio, con la seguridad de que la situación registral informada no podrá variar ni ser alterada de manera oponible al acto por él formalizado<sup>17</sup>.

El sistema de la reserva de prioridad generada por la expedición del certificado de ley es óptimo, cuenta con el apoyo de toda la doctrina nacional y produce admiración en alguna doctrina extranjera. Pero como fácilmente podía suponerse, este documento no quedaría al margen de los adelantos tecnológicos. Por ello el Registro de Propiedades de Córdoba, tal como ya ocurre en otras localidades del País, incorporó recientemente la expedición del certificado con firma digital de la autoridad registral.

Sin embargo el sistema actualmente en funcionamiento no permite la suscripción digital por parte del funcionario solicitante, lo que sido objeto de quejas por algún sector del notariado cordobés; pero a decir verdad, en nuestra opinión, esta circunstancia no impide la utilización segura del sistema. En efecto, como hemos fundado más arriba, la información que exigimos que sea alcanzada por el “no repudio” y la inalterabilidad documental, aspectos que tutela el sistema de firma digital, es la que sale del registro hacia el instru-

---

<sup>16</sup> VENTURA, Gabriel B.; “Ley 17.801. Registro de la Propiedad Inmueble. Comentada. Anotadaa”, Ob. cit. Pág. 360 a 363.

<sup>17</sup> La ley cordobesa 10432, sancionada en marzo de 2017, unifica en treinta días los plazos mencionados en el art. 24 de la ley 17801, sea cual fuere el domicilio funcional del autorizante. El artículo 6 de la citada ley, modifica el art. 32 de la ley registral de Córdoba 5771, que en su parte final ahora reza: “...*El plazo de vigencia de los certificados registrales será único y genérico de treinta (30) días corridos para la autorización de documentos notariales, judiciales o administrativos, a excepción del certificado registral para subastar y del certificado registral para la protocolización de planos por vía administrativa, que será -en ambos casos- de ciento cincuenta (150) días corridos*”.

mentador, siendo innecesario, a esos fines, que la petición misma cuente con dichos recaudos.

Si bien hubiéramos deseado que la utilización de la firma digital también se hubiera implementado para la petición por el notario o por el instrumentador de que se trate, no puede dudarse que el sistema, aun sin este requerimiento, brinda igual seguridad a los negocios inmobiliarios. El único reproche que podríamos haberle efectuado a la solicitud sin firma digital, hubiera sido que en la expedición del certificado no aparecieran los términos de la solicitud, ya que, de ser así, el informante registral, en caso de advertirse alguna patología, bien podría haberse escudado en la falta de petición del dato en concreto; o dicho en términos más relacionados con la ley 25506, haber repudiado o negado que se le hayan solicitado los concretos datos motivo del conflicto. Imaginemos, para ejemplificar, que se trata de una operación por tracto abreviado que se va a instrumentar y en la que los disponentes no coinciden con el titular registral del inmueble. La información sobre la situación personal en lo registral que debe brindar el registro debe incluir forzosamente a los tales sujetos: que no están inhibidos de disponer, que no hay solicitudes de gravámenes a su nombre, etc. Pues bien, si esa información, prosiguiendo con el ejemplo, no se hubiera brindado por el registro bien podría constituir un supuesto de fuga registral, difícil de probar por parte del usuario si no contara con un ejemplar seguro de la petición.

Sin embargo, corresponde aclarar que, tal como está siendo emitido, el certificado registral vía web en Córdoba incorpora en su texto los datos completos de la solicitud emanada del funcionario instrumentador, en razón de lo cual no puede plantearse jamás el supuesto expresado. Con una minuciosa lectura del texto expedido,

y corroborada la firma digital en la computadora, el notario podrá constatar, con la garantía de la firma (no repudio e inalterabilidad), que su petición, en los precisos términos en que la redactó, ha sido respetada. Este contenido permitirá una eficaz prueba en caso de fuga o cualquier otro conflicto jurídico.

Gabriel B. Ventura