

**45 CONVENCION NOTARIAL – COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
CIUDAD DE BUENOS AIRES.**

(7, 8 y 9 de AGOSTO DE 2024)

TEMA: “EL DOCUMENTO NOTARIAL DIGITAL”

COORDINADORAS: Esc Cecilia GARCIA PUENTE y Esc. María Magdalena TATO.

TITULO: TOKENIZACION INMOBILIARIA: “¿Es jurídicamente posible la “tokenización” de inmuebles? ¿La actividad notarial le agrega valor a este proceso? ¿Qué garantiza?”

AUTOR: Esc. Ricardo J.BLANCO LARA. (ricardo@blancolara.com.ar)
movil: 1144272173

TEMA: EL DOCUMENTO NOTARIAL DIGITAL.

SUBTEMA: Tokenización inmobiliaria: ¿Es jurídicamente posible la “tokenización” de inmuebles? ¿La actividad notarial le agrega valor a este proceso? ¿Qué garantiza?

AUTOR: Ricardo Jorge BLANCO LARA

PONENCIA:

“La tokenización de activos inmobiliarios es jurídicamente posible. La actividad notarial garantiza la legalidad en la conformación inicial del token y puede hacerlo también en las transacciones posteriores del mismo. El escribano no garantiza la concreción del negocio ni la solvencia del desarrollador, tal como ocurre en el mundo “off chain”.

INDICE:

I.- INTRODUCCION:

1.- ¿Qué es la Blockchain?.

2.- La blockchain y “el protocolo digital”. Naturaleza jurídica:

3.- El “token”.

4.- ¿Qué significa “tokenizar”?

5.- La tokenización de inmuebles.

6.- La actividad notarial como garantía de la tokenización inmobiliaria.

II.- CONCLUSIONES.-

I.- INTRODUCCION:

El devenir de los cambios tecnológicos en los últimos años ha experimentado un proceso de aceleración sin precedentes.

Se habla de la 4ª Revolución Industrial, refiriéndose, concretamente, al proceso de digitalización de la mayoría de los aspectos del mundo analógico, como una nueva modalidad que ha cambiado nuestra cotidianeidad. En realidad, no es otra cosa que el advenimiento de un nuevo lenguaje y de una forma de comunicarnos distinta, ya que en el mundo digital siempre hay un componente subyacente del mundo analógico. Y esto aplica, aún, a las realidades aumentadas, a las virtuales, al metaverso e inclusive, a la realidad simulada, aunque no se tenga noción de que, lo que allí sucede, no se condiga con la realidad.

Pero lo cierto es que la verdadera última revolución es la de la información. En efecto, la información y el universo de datos que la integra hoy está a un click de distancia. Basta con googlear o preguntarle a “Siri” o a “Alexia” los datos del tiempo, para que inmeditadamente, una voz nacida de la IA nos lo informe. Y esto se debe no solo a la abundancia de fuentes que coexisten en la web, fiables y no fiables, sino también a la facilidad para acceder a ellas. Cualquier usuario puede subir todo tipo de información, y es responsabilidad del “navegante” chequear tanto el origen como la fiabilidad de la misma.

La tecnología blockchain ha irrumpido en este proceso de información, de manera descentralizada, ya que los datos allí contenidos sobre una operación en particular, son compartidos por todos los operadores del sistema denominados “nodos”, como garantía de validación y para evitar los hackeos.

El proceso de “tokenización de activos” ha transformado el mercado de capitales y el sistema financiero y bancario, junto con las empresas “fintech”, porque la modalidad de blockchain es poder operar todo el tiempo, sin las restricciones horarias de los mercados cambiarios, sin cámaras compensadoras ni feriados. Y esto es un directo correlato del fenómeno social de la inmediatez y la instantaneidad -que se produce inmeditadamente y que dura solo un instante- en el que se encuentran inmersas las nuevas generaciones a la hora de realizar negocios, de vender y de comprar.

Por eso, la tokenización hoy opera como la gran alternativa del mercado financiero tradicional. Máxime en un contexto económico donde cada vez se hace más difícil realizar inversiones que, por su magnitud, tienen por finalidad adquirir una propiedad o parte de ella, ya sea para invertir y obtener una renta, o para cumplir con el sueño de “la casa propia”, tan ligado a nuestras tradiciones de origen ítalo-hispánicas.

Este trabajo intenta responder algunos otros interrogantes, además de los que lo titulan: ¿Se pueden diseñar circuitos específicos para que el usuario con poca capacidad económica pueda “microinvertir”? ¿Qué garantías obtendrán esos inversores a la hora de emplear su capital? ¿La tecnología blockchain es segura para estos fines?

Hoy más que nunca debemos animarnos a pensar “fuera de la caja”. La realidad social se nos impone como el eterno devenir del pasado, como el problema del hombre que no es otro que el de la adaptación al cambio. Como profesionales del derecho, no debemos renunciar a la ley ni a nuestra tradición jurídica, ni a los principios generales que nos rigen, solo hay que pensar fuera de las estructuras dogmáticas, ya que el derecho se ejerce “pensando”.

“Gran parte de la responsabilidad es de los que estudiamos y ejercemos el derecho. Y tiene que ver con los jueces, escribanos, asesores legislativos, juristas y abogados, porque la seguridad jurídica es importante. Y si bien esa seguridad jurídica nace de la ley, la realidad es que, en algunos casos, las leyes existen y los profesionales del derecho coartamos su potencia”¹

Debemos reconocer que seguirá existiendo esa necesidad de vender de las empresas y de comprar de los consumidores, y que hoy existen plataformas que imponen una nueva modalidad en la contratación y soportes que hace unos años hubieran salido de un film de ciencia ficción, y que ya se transformaron en una realidad. Y negar la validez jurídica de esas nuevas modalidades por parte de la comunidad jurídica tradicional nunca fue fructífera, muy por el contrario, la conducta social se impuso y rompió la caja.

¹ MOLINERIS, Juan Pablo: “Del papel a la matrix: la tokenización del todo”. Artículo publicado en La Ley online 4/01/2022) Cita Online: TR LALEY AR/DOC/3430/2021

Una primera conclusión puede ser que: "el derecho tiene una adaptación lenta a los cambios tecnológicos y que, en general, su reacción inicial es prohibir o limitar sus efectos. Sin embargo, y cuando esas tecnologías son aceptadas y aprovechadas por un amplio sector de la sociedad, parece surgir dentro del campo jurídico la necesidad de regular algunos de sus aspectos" citar obra de Dabah Alejandro²

1.- ¿Qué es la “BLOCKCHAIN”?

Antes de comenzar a explicar qué es y para qué sirve la blockchain, es necesario despejar de nuestra mente la idea de que el papel es el único y más eficaz soporte para manifestar la voluntad contractual. Y para ello, debemos pensar en que los mismos procesos que realizamos en el papel, se realizan en la blockchain, tal como lo explicaremos seguidamente.

Siguiendo a Juan Pablo Molineris -de cuya obra extrajimos algunos conceptos para esta sección del trabajo- una primera aproximación didáctica conceptúa a la Blockchain como “un libro diario digital”, es decir, un libro en donde se asientan datos en forma encadenada que posteriormente no podrán enmendarse, borrarse ni tacharse de manera que todos quedarán registrados y la única forma de corregirlos será con un 'nuevo asiento'.³

Las características de estos “asientos” se pueden sintetizar en las siguientes:

- a) Los datos que generan los asientos -o *bloques*- están almacenados en múltiples servidores -denominados “*nodos*”- que poseen idéntica información, a diferencia del almacenamiento en un servidor único, como sucede en las redes tradicionales, que replica la misma y única información a los demás usuarios. Esto garantiza que un ciber ataque a uno de los nodos, no afectaría la información almacenada en los demás, como sí lo haría con un servidor único.
- b) Para que los datos puedan ser ingresados en la Blockchain y conformar un bloque deben ser sellados a través de una actividad denominada *minería*. Esto se explica de la siguiente manera:

² DABAH, Alejandro D. “ El contrato internacional en el Mercosur” Ed.Astrea, Buenos Aires 2005.

³ MOLINERIS, Juan Pablo: art. citado.

- La información que se pretende registrar en el mencionado “libro diario” -que se denomina “transacción”- debe pasar por una validación previa;
 - La validación implica que todos los nodos de la red toman conocimiento de las transacciones operadas y le otorgan validez mediante un proceso denominado “minería”;
 - Dicho proceso consiste en abrir un nuevo “bloque” que se vincula o relaciona con el anterior, corroborando que no haya inconsistencias entre la nueva información y la que ya está registrada, para finalmente “sellarlo” incorporándolo a la cadena;
- c) El orden de los bloques es sumamente importante, sobre todo para garantizar la seguridad jurídica de aquellos que adquieren un derecho. Aquí se aplican dos principios jurídicos que conocemos: “prior in tempore potior in iure” (primero en el tiempo, mejor en el derecho) y “nemo plus iuris” (nadie puede transmitir a otro un derecho mejor que el que posee). Es por esto que, para evitar que se altere el orden cronológico de los bloques, se utiliza una herramienta criptográfica sumamente avanzada: el hash, o digesto criptográfico. Un hash es un código que se obtiene al procesar información a través de una función. Si modificamos, aunque sea algo muy pequeño de esa información, como el color de una foto o simplemente agregar un acento en un documento de texto, el hash va a cambiar completamente. Cada bloque que ingresa a la blockchain se sella con un hash, que es como su huella dactilar. Siempre que se abre un nuevo bloque, debe encabezarse con el hash identificativo del anterior. De esta manera, si se altera el contenido de un bloque, el hash cambia y se rompe la cadena.
- d) En una una red masiva de gran cantidad de operaciones por segundo, es muy importante que se garantice que no existan colisiones de escritura. Esto sucedería si, por ejemplo, una persona realizara una operación de venta de criptoactivos, y los vendiera a dos personas distintas ingresando dos transacciones a través de dos nodos diferentes. Nuevamente estamos hablando de un problema que no es ajeno a nuestro derecho. Para evitar que esto suceda, solo se puede validar un bloque por vez. Como ya dijimos, para poder ingresar un nuevo bloque se lo debe encabezar con el hash del

bloque anterior, luego se debe describir la transacción que se pretende registrar y finalmente se lo debe sellar con un hash distintivo. La particularidad de este último procedimiento radica en la dificultad extra que existe para generar el hash de cierre, ya que el sistema azarosamente solicita que comience con una combinación específica de números. Cuestión que no puede ser resuelta con una fórmula matemática, por lo que la única manera de determinarlo es a través de la prueba de miles y miles de combinaciones numéricas posibles. Esa actividad es efectuada por los mineros, quienes compiten para llegar a encontrar el código. Cuando alguno de ellos logra hacerlo, pone en conocimiento a todos los demás. Finalmente, estos se encargarán de corroborar que el hash del encabezado coincida con el bloque anterior, que la transacción que se pretende ingresar no esté en contradicción con la información registrada y que el hash que sella el bloque cumpla con los requisitos exigidos por el sistema. De esta forma se garantiza que no exista sobre escritura en las transacciones ingresadas;

- e) Ningún operador puede efectuar transacciones sobre algo que no tiene, ya que si alguno de los nodos advierte una incompatibilidad de datos entre la transacción que se pretende validar y los bloques que ya están incorporados en la cadena, la operación no se valida y no se incorpora a la Blockchain.
- f) Por otra parte, la función del “hash” garantiza la confidencialidad e inalterabilidad de los datos ingresados, aún en una red pública como la Blockchain. Como la información original solo se puede reconstruir a partir del hash, se garantiza su privacidad.

2.- La blockchain y “el protocolo digital”. Naturaleza jurídica:

El mismo Molineris -abogado especialista en Derecho Notarial, registral e inmobiliario- explica que la naturaleza jurídica de la Blockchain no es simplemente registral,

sino que la asimila a un protocolo del estilo del notarial, más precisamente a un “protocolo digital”.

En efecto, según el art. 300 de nuestro Código Civil y Comercial, "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".

El autor destaca que, “salvando las obvias diferencias con el protocolo notarial, este protocolo en particular reúne los principales requisitos y características: en él se registran documentos principales y complementarios ordenados cronológicamente, respetando el correlato y la inteligencia histórica de todos los actos jurídicos que se representan en cada uno de los documentos protocolizados. Y más aún, respeta el sentido y la función del protocolo notarial que es brindar seguridad jurídica en el tráfico a los sujetos intervinientes en cada una de las transacciones, actos jurídicos, asegurando el cumplimiento de los principios jurídicos ya citados: *prior in tempore potior in iure* y *nemo plus iuris*.”

Como hemos señalado en nuestra presentación sobre “Proyecto de Protocolo digital” ante el Consejo Directivo de nuestra Colegiatura ⁴ para que el protocolo notarial digital funcione como una Blockchain, se requerirán no solo resoluciones reglamentarias locales, sino una activa participación de los colegios respectivos, que deberán adaptarse a la nueva tecnología. Dicha actividad será privativa de las legislaciones provinciales, atendiendo al segundo párrafo del mencionado art.300 de nuestro Código Civil y Comercial en la materia: "Corresponde 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" complementado por el art. 301: "Siempre que en definitiva la redacción resulte estampada en el soporte exigido por las reglamentaciones, con caracteres fácilmente legibles".

La Blockchain posee el dinamismo que la contratación moderna requiere, ya que “posibilita la concreción inmediata de contratos entre ausentes sin importar el lugar del mundo en el que se encuentren o el idioma que hablen, permite subir documentos de diferentes clases (fotos, textos, videos) o incluso programas que ejecuten las prestaciones

⁴ Proyecto de “Protocolo digital” presentado en el Colegio de Escribanos el 26/1/2024 por el autor de este trabajo, en colaboración con los colegas Ma.Raquel Burgueño y Mariano Miró.

debidas por las partes en forma automática (smartcontract), y además de todo eso su aceptación social mundial, que ya es multitudinaria, va in crescendo.”

En síntesis, la importancia de este 'protocolo digital', en particular para los contratos, radica en ser un registro seguro para la representación digital o tokenización de toda clase de bienes, servicios, activos, monedas, valores y su tráfico.

3.- El “token”:

Siguiendo con el ejemplo analógico de Molineris respecto de la blockchain y el protocolo notarial digital, el token es a la Blockchain lo que la grafía de las palabras es al protocolo notarial. En efecto, según la Real Academia Española el término 'palabra' es, en su primera acepción, una "unidad lingüística, dotada generalmente de significado, que se separa de las demás mediante pausas potenciales en la pronunciación y blancos en la escritura", y en segunda, una "representación gráfica de la palabra hablada". Por su parte, 'token' etimológicamente proviene del idioma inglés y en su traducción literal significa "simbólica o simbólico". Por lo tanto, así como una palabra simboliza o representa algo en el mundo que nos rodea, un token ejerce esa misma función en el mundo digital.

Se ha dicho también que token es *una unidad digital representativa de un derecho determinado*. Todo objeto susceptible de valor puede ser tokenizado.

Por ello se dice que tanto la palabra como el token cumplen una función simbólica o representativa, con la diferencia en que el token ejerce esa función en el mundo digital. Sin embargo, lo verdaderamente distintivo e innovador son las posibilidades cualitativas y cuantitativas que nos ofrece.

La importancia de esta innovación radica en que un token puede precisar de una manera perfecta: un bien, una obligación, un crédito, una parcialidad o un conjunto de todos ellos. ¿En qué radica esa perfección? En la individualización exacta del objeto en donde recae la tokenización ya que puede contener todo tipo información relevante, tales como dimensiones, propietario, origen, fecha de compra, color, propiedades, y así infinitamente, como si se tratara de su ADN. De esta forma, en un contrato instrumentado digitalmente, la venta del token registrada como transacción en una Blockchain permitiría precisar en forma absoluta y perfecta el objeto que se transmite en el mundo real.

Es importante aclarar que los tokens pueden diferenciarse, de acuerdo a su nacimiento, entre activos tokenizables *off chain* (los que están fuera de la blockchain y tienen un activo subyacente, tales como los créditos, las cosas muebles o inmuebles, los certificados de deuda, los títulos valores, etc.) y las que son *on chain*, que son nativos de la blockchain y viven dentro de ella, tales como las criptomonedas.

De acuerdo a lo apuntado entonces, *la naturaleza jurídica del token dependerá siempre de lo que representa*, por ejemplo, si es una cosa en los términos del art. 16 del Código Civil y Comercial, deberá observarse la clasificación del art. 225 ss. y ctes. del Código para determinar el marco jurídico aplicable. Si se logra consenso doctrinario en que el token es un símbolo, entonces su naturaleza jurídica será variable, pues dependerá de lo que representa. Y como representa derechos, patrimoniales o no, cosas y/o deberes que ya existen, entonces el marco jurídico aplicable será fácilmente determinable

4.- ¿Qué significa “tokenizar”?

El término *tokenizar* se emplea para describir el proceso de representación digital de un activo tangible, financiero, mueble o inmueble de la vida real a un token criptográfico. Es lo que mencionamos como tokenización “off chain”, ya que sus activos subyacentes existen en el mercado analógico.⁵

Diversos autores enuncian una clasificación bastante difundida, que distingue entre: a) utility token [token de servicios, es decir que otorgan derecho al uso de un servicio, plataforma o infraestructura digital y asset token [token de bienes, representativos de bienes muebles, inmuebles, acciones, bonos; b) security token (token de seguridad, cuando el bien representado es un título valor), y c) payment token [token de pago, unidades que se utilizan como medio de pago).

Esta clasificación resulta imprecisa e irrelevante desde el punto de vista jurídico, ya que en todos los casos estamos hablando de bienes. Sería correcto técnicamente hablar de token de bienes en general y luego seguir simplemente la clasificación que establece la

⁵ RODRIGUEZ ARIOLA, Alejandro y GRAVANAGO, Rosendo M.: “Reflexiones sobre tokenización y fideicomisos financieros Web3” Art. De LA LEY, Sección Doctrina, Buenos Aires, 11/3/2024.

legislación vigente (vg. token de muebles registrables y no registrables, token de inmuebles, token de títulos valores), de esta manera se puede determinar correctamente el marco jurídico aplicable.

Veamos algunos ejemplos que existen en la actualidad y están funcionando con diferencias cualitativas y cuantitativas ⁶:

- Bitcow: Es un token representativo de un contrato de adhesión a un fideicomiso ganadero. En el mundo real existe un rodeo vacuno, que es patrimonio fideicometido, adquirido con los fondos depositados por los fiduciantes, futuros beneficiarios. El ganado engorda, se vende y ello genera un beneficio que luego se repartirá entre los beneficiarios. En el mundo virtual existen token denominados Bitcow que tienen un valor determinado en moneda nacional, a medida que se producen beneficios se generan más Bitcows. La generación de este token es directamente proporcional con el patrimonio fideicometido, a mayor patrimonio mayor cantidad de Bitcows. Guillermo Villagra, CEO de la empresa que administra el negocio, expresó al respecto: "El valor mínimo para ingresar en un Bitcow es de \$ 12.000, que sería el 10 por ciento de un Bitcow, cuyo valor completo es de \$ 120.000 (...) a medida que el rodeo se multiplica, se generan nuevos Bitcows, que se distribuyen entre los tenedores. Una persona que invierte en determinado proyecto arranca con una vaca y al tiempo quizá ya tiene 10 o más";

- Open vino: Es un proyecto de tokenización de vinos. Cada token representa en el mundo digital una botella de vino producida en el mundo real a partir de la cosecha de 2021, disponible para beber después del 6 de mayo de 2024 (36). Es decir, que el objeto representado en este caso es una cosa mueble fungible y futura en los términos de nuestro Código Civil y Comercial. En palabras del CEO de la empresa que desarrolla el proyecto, su funcionamiento se explica de la siguiente manera: "...yo vendo mi producto mediante tokens, emito un token respaldado en vino (...) Tarda tres semanas y después, para principios de mayo, tengo una cantidad de vinos que es el denominado del año. Cuando conozco la cantidad de litros que hay, calculo la cantidad de botellas que saldrán y emito una cantidad equivalente de tokens. Ese vino tiene un año en bodega y tanque y otros dos de guardado en una botella. Recién a partir del tercer año se puede tomar. El 6 de mayo de cada año emito tokens de acuerdo a la cantidad de botellas que tengo. El primer token de un vino se emitió

⁶ Ejemplos citados por Molineris, Juan Pablo en art.citado.

en mayo de 2018 y se llamó MTB2018. Pueden comprarse cuando salen los vinos a un precio de costo y producción hasta el 25 de julio de cada año. Luego, se pueden vender o adquirir a partir de un intercambio en el sitio openvino.exchange"

- Armónica: Es una empresa que se dedica a tokenizar los beneficios de un fideicomiso financiero privado. Los fiduciantes son PyMES que transfieren al fideicomiso los derechos creditorios que le corresponden sobre una Factura de Crédito Electrónica (FCE). Luego, al vencimiento del plazo estipulado en ella, la fiduciaria será la encargada de gestionar el cobro del monto dinerario correspondiente y distribuirlo entre los beneficiarios. De esta manera, se logra fraccionar digitalmente ese beneficio en la cantidad de tokens convenidos con la PyME, para que esta los disponga según sus necesidades financieras. En síntesis, "esta tokenización implica que un activo tradicionalmente ilíquido sea fraccionado ilimitadamente en partes pequeñas permitiendo mayor granularidad y fraccionamiento de las cuentas a cobrar"

5.- La tokenización de inmuebles:

Como ya lo expresamos, la tokenización puede incluir activos inmobiliarios. Y estos pueden comercializarse de muy distintas maneras, y con diversidad de figuras jurídicas.

La naturaleza jurídica de estos token no es otra que la representación de un activo inmobiliario, cuya especificidad va a estar dada por el tipo de contrato que lo conforme, más la especificación de su objeto.

Así, el token podrá representar un derecho personal para adquirir un inmueble o parte de él, en el caso de que se halla firmado un boleto; los derechos de adhesión a un fideicomiso inmobiliario; el crédito derivado de una permuta por unidades a construir, etc.

No debe confundirse el término “inmobiliario” que se le otorga al token con el derecho real de dominio. En nuestro sistema jurídico el dominio se transmite mediante el binomio “título y modo”, y el contrato que le da origen a esa transmisión puede ser de la más variada naturaleza. En este caso, el token representará el contrato elegido para la operatoria, con más el objeto y sus características, que otorgará, con posterioridad, la causa transmisiva. Pero no genera, de por sí, un derecho de propiedad dominial, sino un derecho que tendrá por

finalidad última la transmisión del dominio si así se dispone, o la cesión o transmisión de ese derecho a terceros. Recordemos que solo cambia el soporte, ya que los derechos reales al ser de número cerrado y de orden público, solo pueden ser creados por la ley, y no mediante otras fuentes.

Se encuentra muy difundido en el mercado de las Fintech la modalidad de ofrecer micro inversiones vinculadas a inmuebles, pero sobre activos representados por acciones de sociedades que son titulares de un inmuebles o de derechos sobre inmuebles. Si bien esto se denomina tokenización inmobiliaria, no lo es, ya que el contrato que representa ese token implica la adquisición de acciones societarias -cuyo objeto puede o no ser inmobiliario- que no constituyen derechos sobre bienes inmuebles, sino contratos de inversión de títulos.

Los interrogantes que abordáramos al principio acerca de si ¿Se pueden diseñar circuitos específicos para que el usuario con poca capacidad económica pueda “microinvertir”? ¿Qué garantías obtendrán esos inversores a la hora de emplear su capital? ¿La tecnología blockchain es segura para estos fines? Pueden responderse con facilidad si se logra visualizar los extremos de la operatoria.

La realidad nos presenta una gran transformación del sector de *real estate* en los últimos años. La sobre oferta de inmuebles a la venta se contrapone a la cada vez más dificultosa capacidad de ahorro y la ausencia casi total del crédito. Es en este sentido donde la tokenización de inmuebles se posiciona como una opción que está democratizando las inversiones en bienes raíces.

Puede presentarse como una alternativa que permite fraccionar una propiedad en múltiples partes digitales que pueden ser compradas por diferentes inversores. Este proceso democratiza y simplifica el acceso al mercado inmobiliario, ya que hace que pequeños y medianos ahorristas accedan a una inversión que tradicionalmente requería grandes capitales⁷.

⁷ Diario digital “La Voz” del 27/3/2024: “Luego de ser publicado a la venta mediante tokens (unidad cripto), el 1° de noviembre de 2023, un campo de 120 hectáreas ubicado en el oeste de la provincia de Buenos Aires se convirtió en el primero en ser comercializado mediante esta modalidad. La operación se cerró el 5 de enero pasado con la firma la escritura; los más de 200 inversores permitieron recolectar U\$S 850 mil en 60 días.” <https://www.lavoz.com.ar/negocios/primera-venta-de-un-inmueble-rural-a-traves-de-la-tokenizacion/>

Asimismo, uno de los principales beneficios de la tokenización tiene que ver con la diversificación. Los inversores pueden distribuir su capital en diferentes tipos de propiedades y ubicaciones geográficas, desde hotelería hasta almacenes comerciales y viviendas multifamiliares.

Muchas veces esta opción es difundida como una alternativa que elimina gran parte de la burocracia asociada con la inversión inmobiliaria tradicional. En efectos, los participantes cuentan con la posibilidad de gestionar sus inversiones de manera digital, sin necesidad de crear compañías en el extranjero o lidiar con complejos procesos legales y fiscales.

Pero la pata débil de este negocio consiste en la falta de seguridad y en la desconfianza que puede generar para el inversor la falta de seriedad del emprendimiento desde el punto de vista de su andamiaje jurídico.

6.- La actividad notarial como garantía de la tokenización inmobiliaria:

Cuando las empresas que desarrollan plataformas de tokenización inmobiliaria hablan de “token de calidad” se refieren a que el token inmobiliario reúna, en su creación, las mayores garantías de seguridad jurídica.

Desde la conformación del contrato que le da origen al negocio inmobiliario, la especificidad de su objeto, el control de legalidad y la legitimación de los sujetos que brinda el despliegue de la actividad notarial aseguran que ese activo es “fiable”. Ello no debe confundir con garantizar la concreción del negocio. Así como cuando en el mundo analógico los escribanos prestamos nuestro servicio a la comunidad, garantizando que se cumplen con todos los estándares de seguridad, pero en modo alguno aseguramos que el negocio llegue a feliz término, ni somos responsables de ello.

En las transmisiones -denominadas en este trabajo transacciones- pueden darse un sinnúmero de variantes: pueden ser objeto de cesiones, de reinversiones a otro u otros emprendimientos cumplida determinada condición -con la utilización de un smartcontract, por ej.- o al retorno de la inversión. En este último caso, por aplicación de lo que explicamos, estaremos en presencia de un contrato de inversión y no de un contrato inmobiliario

propriadamente dicho, ya que no importa el activo donde lo haya invertido, tendrá una finalidad financiera o de inversión.

Los puntos destacables de la actuación notarial son varios, y pueden darse al iniciar el negocio o con posterioridad. Podemos enunciar, entre otros:

- el control de la capacidad;
- el control de la legitimación en las intervenciones por otros;
- la certeza de la firma inserta por medio de plataformas de certificación de firma;
- la identificación de los sujetos negociales;

Por supuesto que la práctica corriente de recurrir a los servicios notariales cuando se trata de contratos vinculados con la actividad inmobiliaria está ampliamente arraigada en nuestra sociedad, no debemos dejar de ponderar que a causa de la volatilidad actual de los negocios sobre estos activos, quiera prescindirse de nuestro servicio y del costo que ello implica.

En efecto, existen conceptos negativos muy arraigados que debemos tener en cuenta, porque no responden al ejercicio de la seguridad jurídica preventiva que la comunidad pretende de nosotros. So pretexto de ver un obstáculo en la agilidad de la contratación, las empresas que se dedican a la explotación de plataformas de tokenización inmobiliaria venden sus sistemas liberados de la intervención notarial ⁸.

II.- CONCLUSION:

La respuesta a los interrogantes planteados al principio, no es otra que afirmativa, ya que vemos posible la tokenización de activos inmobiliarios. La actividad notarial garantiza la legalidad en la conformación inicial del token y puede hacerlo también en las

⁸ <https://www.bricksave.com/es/noticias/como-funciona-tokenizacion-inmobiliaria/> La empresa “Bricksave” deliberadamente anuncia que la tokenización inmobiliaria evita mayores trámites y costos bancarios y notariales.

transacciones posteriores del mismo. El escribano no garantiza la concreción del negocio ni la solvencia del desarrollador, tal como ocurre en el mundo “off chain”.

Sin lugar a dudas tenemos una función social, y cuando la realidad social se abre paso, los que estudiamos y ejercemos el derecho tenemos la responsabilidad de recepcionar esa nueva situación social, intentar encuadrarla jurídicamente y brindar las garantías que el derecho tutela para salvaguardar los derechos de los consumidores. Al principio lo haremos con las herramientas que tenemos a nuestro alcance, y luego buscando una regulación legislativa que pueda darle un marco jurídico, para luego interpretar las nuevas normas para lograr su aplicación o reformulación.

Estos son los desafíos que enfrentamos y que nos hacen “pensar fuera de la caja”.

BIBLIOGRAFIA:

- 1.- ABECASIS, María Laura y/Otros: “Manual de Herramientas Tecnológicas. Introducción a su estudio para la actividad notarial” Ed. Di Lalla, Buenos Aires, 2022;
- 2.- ALTMARK, Daniel R y MOLINA QUIROGA, Eduardo: “Tratado de Derecho Informático” La Ley, Buenos Aires, 2012;
- 3.- BIELLI, Gastón y ORDOÑEZ, CARLOS J.: “Contratos electrónicos. Teoría General y cuestiones procesales”. La Ley, Thompson Reuters. Versión E-book, 2020;
- 4.- BURGUEÑO, Raquel y otros: “Proyecto de “Protocolo digital” presentado en el Colegio de Escribanos el 26/1/2024 en colaboración con Mariano Miró y Ricardo J. Blanco Lara;
- 5.- DABAH, Alejandro D. “ El contrato internacional en el Mercosur” Ed.Astrea, Buenos Aires 2005.
- 6.- DABAH, Alejandro D. “Contratos inteligentes y su legalidad en el derecho argentino”. SupAbCorp 2020, 25/9/2020. Cita online. AR/DOC/2979/2020.
- 7.- FALBO, Santiago y DI CASTELNUOVO, Franco; “Nuevas tecnologías aplicadas a la función Notarial” ed. Di Lalla Ediciones. Buenos Aires, 2019;
- 8.- MOLINERIS, Juan Pablo: “Del papel a la matrix: la tokenización del todo”. Artículo publicado en La Ley online 4/01/2022) *Cita Online: TR LALEY AR/DOC/3430/2021*;
- 9.- PELOSI, Carlos: “El documento notarial” Ed.Astrea, Buenos Aires, Ed.2006.-
- 10.- RODRIGUEZ ARIOLA, Alejandro y GRAVANAGO, Rosendo M.: “Reflexiones sobre tokenización y fideicomisos financieros Web3” Art. De LA LEY, Sección Doctrina, Buenos Aires, 11/3/2024.