

## DEL HASH DE LOS DOCUMENTOS UNIDOS A LA MATRIZ DIGITAL

*La Ley 5/2019 de Crédito Inmobiliario, en su Art. 15, regula el acta de comprobación del principio de transparencia material.*

Es cierto que ni en aquella norma ni en el reglamento 309/2019 que la desarrolla, se impone la obligación de incorporar la documentación precontractual al acta notarial, pero también lo es que, ante la diversidad de plataformas telemáticas, se ha impuesto en la práctica su protocolización como forma de acreditar la correspondencia entre la información cargada en estas y la entregada a los otorgantes, generando así un coste adicional en un instrumento ya de por sí gratuito para el usuario pero oneroso para la notaría.

En este sentido, la instrucción DGRN de 20 de diciembre de 2019 señala la “*conveniencia de reducir los costes inherentes al acta, en particular los de encuadernación y conservación del protocolo*” e indica, como alternativa a la protocolización, el “*depósito de dicha documentación en el archivo del notario mediante un fichero electrónico identificado por su HASH de modo que se asegure la conservación del archivo electrónico y la posibilidad de comprobación y prueba fehaciente del contenido de dicho fichero, para la expedición de ulteriores copias del acta incorporando el documento depositado o su traslado a papel*”.

Existen multitud de aplicaciones informáticas, incluso de código abierto, para obtener la función HASH<sup>1</sup> de cualquier archivo electrónico. Sin embargo, el uso de las mismas exige unos conocimientos, aunque sean mínimos, y da lugar a sistemas de almacenamiento y clasificación de los propios documentos electrónicos y de sus funciones HASH de tantas formas como notarías existentes en cuanto no existe reglamentación.

**FASE 1. HASH PARA DOCUMENTOS UNIDOS.** La propuesta es crear una aplicación en la plataforma SIGNO para facilitar al notario, de manera automática, la función HASH de los documentos remitidos por las entidades bancarias.

Por la existencia de dos tipos de plataformas la aplicación ha de ser bidireccional y contar con un doble canal:

1. De bajada, respecto de las entidades adheridas a la plataforma notarial o servicio SIGNO. La simple descarga de toda la documentación ya incluye un solo archivo comprimido (formato .ZIP) cuyo HASH debe calcularse en el mismo momento de la descarga, quedando almacenado en la plataforma notarial de función pública y, voluntariamente además, en la aplicación o en el sistema local de la notaría. El código

---

<sup>1</sup> Más información, pinchando [aquí](#). Un HASH es un código creado a partir de una contraseña, que asegura la integridad y la identidad del contenido de un archivo (V. Gr. Un documento)

HASH así obtenido podrá reflejarse en una cláusula de depósito dentro del acta de transparencia dando cumplimiento a la instrucción y garantizando la recuperación del archivo en el futuro por el sistema de copias de seguridad habitual.

2. De subida, respecto de las entidades que utilizan plataformas diferentes, acogiéndose a la Instrucción DGRN de 31 de julio de 2019. Este canal debe permitir la carga de la documentación (el archivo .ZIP) en la plataforma SIGNO y, en ese momento, calcular el HASH del archivo. La conservación a partir de entonces se produce como en el caso anterior. Como ventaja adicional, permitiría disponer en SIGNO de los documentos unidos remitidos por plataformas externas, para facilitar al notario la disponibilidad de los documentos en la plataforma de función pública.

Es una aplicación que puede crearse de forma inmediata y que no requiere ninguna disposición normativa adicional. En principio puede plantearse como un sistema de uso voluntario, si bien lo deseable sería obtener una práctica uniforme en el notariado mediante una instrucción del CGN de carácter vinculante.

**FASE 2. PÓLIZAS MERCANTILES.** La plataforma creada en SIGNO para la LCCI puede abrirse a servicios diferentes y, en concreto, a pólizas bancarias no sujetas a la citada Ley 5/2019.

Por este procedimiento se obtendría una mayor uniformidad práctica en la gestión de pólizas mercantiles y quedarían unificados con los canales actualmente existentes en SIGNO con algunas entidades (Unicaja y Deutsche Bank).

Se obtendría un mejor cumplimiento reglamentario, de un lado en cuanto al principio de libre elección de notario y de otro, en cuanto a la firma del representante de la entidad financiera ya que la póliza vendría firmada electrónicamente por la entidad bancaria.

Como en el caso anterior, puede crearse de forma inmediata y no requiere ninguna disposición normativa, tan solo establecer convenios con distintas entidades bancarias.

**FASE 3. COPIA AUTORIZADA ELECTRÓNICA.** La Ley 24/2001, el Art. 17.bis de la Ley del Notariado y el reglamento notarial en su reforma de 2007 partían de un concepto tan lógico como adaptado a su tiempo: las copias simples pueden circular por correo electrónico y las autorizadas sólo entre Autoridades, de forma que se garantice el adecuado uso y destino de las mismas.

Pasado el tiempo y en vista del actual estado de la técnica, procede eliminar la limitación y hacer uso de las copias autorizadas electrónicas, también, para su entrega a particulares eliminando la circulación del documento en papel, con dos presupuestos:

a) La copia debe permanecer en servidores seguros a cargo del Consejo General del Notariado. La libre circulación por otros medios da lugar a posibles alteraciones o suplantaciones de contenido que producirían un efecto contrario al que se quiere conseguir.

b) La identidad de las personas que acceden al contenido del documento debe ser en todo caso verificada y autenticada mediante certificados electrónicos que cumplan con los requisitos de la normativa vigente en cada momento, actualmente el Reglamento EIDAS 910/2014.

El enorme esfuerzo desarrollado por el Notariado español desde el año 2001 hasta la fecha y los avances tecnológicos desplegados no son percibidos más que por las Administraciones públicas, mientras los particulares y empresas, adaptados ya a un entorno en el que las TIC son parte de su vida normal, ven las copias autorizadas en papel como reflejo de un cuerpo decimonónico que dejamos de ser hace mucho tiempo. Es, por tanto, una reforma urgente porque representa nuestra imagen de servicio público ante la sociedad.

Como queda anticipado, este procedimiento requiere la oportuna reforma del Art. 17.bis de la Ley del Notariado, al menos en sus puntos 3 y 7, y la consiguiente adaptación reglamentaria.

#### **FASE 4. MATRIZ HÍBRIDA.**

El problema que pone de manifiesto la Instrucción DGRN de 20 de diciembre de 2019 es especialmente relevante en el acta de transparencia.

Sin embargo, se debe reconocer idéntico problema en el almacenamiento de documentación unida a la escritura que, como consecuencia de la facilidad de producción por medios ofimáticos y electrónicos, es cada vez más abundante y voluminosa, generando grandes costes para la encuadernación y archivo a largo plazo, tanto en las notarías como en los Colegios notariales.

Una vez establecido el sistema de almacenamiento de documentación mediante archivo comprimido y HASH para las actas de comprobación de transparencia material y con el mismo esquema, se habrán sentado las bases para un protocolo notarial basado en el concepto de matriz híbrida, es decir, el cuerpo de la escritura en papel y los documentos unidos, exhibidos por los otorgantes, en formato electrónico cargados y almacenados en un servidor seguro y vinculados a la matriz por su función HASH.

El estado de la técnica y la experiencia acumulada en los últimos años aconsejan mantener el papel como soporte documental. No hay garantías de acceso a los soportes electrónicos a medio o largo plazo (Word Perfect, Word Star, iOmega o Carrousel by

Dropbox son buenos ejemplos). Sorprende que, a pesar de los avances en otras materias, haya tan poca evolución desde [1999](#) hasta [2015](#).

Sin embargo la conservación del protocolo requiere un tratamiento nuevo. Sencillamente estaríamos cambiando el concepto de “documento unido” por el de “documento enlazado” conforme al estado de la técnica sin alterar la esencia de la función ni del propio documento público.

Como corolario, cabe incluso hablar de un concepto de “matriz efímera” para aquellos documentos que, como muchas pólizas mercantiles, tienen una duración muy limitada. Tiene poco sentido conservar eternamente el documento que genera una obligación reducida en el tiempo a períodos muy breves.

Desde el punto de vista normativo este procedimiento ya está amparado por el Art. 17.bis de la Ley del Notariado y así, conforme a su punto 2, mediante el reglamento “*se regularán los requisitos indispensables para la (...) conservación del instrumento público electrónico en lo no previsto en este artículo*”.

Conexa con la anterior y siempre de forma simultánea, será necesaria una reforma arancelaria ya que este sistema tiene importantes repercusiones económicas al saltar de un arancel analógico a uno parcialmente digital. Debería partir del trabajo real que desarrolla el notario mediante las verificaciones que realiza en la autorización del documento (identidad, capacidad, legitimación, titularidad real, identidad de los bienes, catastro, Etc.)

**FASE 4. MATRIZ EVOLUTIVA.** Cualquier planteamiento de matriz digital debe abandonar el concepto de documento analógico: un PDF de un documento en papel no es un documento electrónico sino una copia del mismo. Por otra parte, si un documento es verdaderamente electrónico no existen “copias” sino tantos originales como reproducciones del documento.

Cualquier matriz electrónica debe tener su punto de partida en el índice único informatizado que, según el 284 RN, tendrá la misma consideración, en cuanto a la información que contiene que el protocolo, del que se considerará parte. El índice es, pues, protocolo y no copia.

No hay que descartar que los “documentos enlazados” puedan ser, en este nuevo formato, “documentos hipervinculados” tanto dentro del protocolo (V.Gr. enlace al poder del vendedor) como por referencia a bases externas de naturaleza igualmente pública: certificación catastral o inscripción registral, suponiendo que pudiera haber acceso telemático conforme a la Ley 24/2001, sin perjuicio de que ambas cosas puedan llegar a ser lo mismo en el futuro.

Por vía del IUI hemos conseguido importantes logros sobre la base de compartir información y basta avanzar en la misma dirección para obtener una matriz electrónica, evolutiva y dinámica con los siguientes presupuestos

- Introducir la redacción literaria de la escritura como una parte del protocolo electrónico. Todo es protocolo pero no todo se reconduce a “datos”. La creación humana sigue siendo clave.
- Abrir la matriz electrónica al tratamiento colectivo (V.Gr. la revocación de un poder causa la nota de revocación de forma automática).
- Unificar el tratamiento de la información con herramientas informáticas comunes.
- Obtener copias con “memoria” que incluyen no solo la información a fecha del otorgamiento sino también las vicisitudes posteriores del acto documentado.

Luis Fernández-Bravo Francés.

Notario.

Puertollano a 7 de marzo de 2020.