

# Identidad digital y seguridad jurídica: el gran desafío tecnológico de los Registros Inmobiliarios en el siglo XXI

**SANTOS VÁSQUEZ, Frank Wilber**

Licenciado en Derecho – Universidad Autónoma de Santo Domingo. Máster en Protección de Datos y Seguridad - Nebrija. Registrador de Títulos de San Francisco de Macorís Registro Inmobiliario de la República Dominicana

## Introducción

A través del tiempo hemos visto la necesidad de identificar y acreditar la identidad de las personas que realizan actos que transfieren, afectan o modifican derechos reales inmobiliarios. Esto es tan antiguo como el propio derecho de propiedad, pues la seguridad jurídica de las transacciones depende de la certeza sobre quienes intervienen en ellas.

En el contexto dominicano, desde la implementación del Sistema Torrens en 1920, mediante la orden ejecutiva No. 511, al 29 de junio de 1964, la legislación dominicana no contaba con un instrumento jurídico específico que regulara de manera integral la función notarial. En su lugar, esta se encontraba regida por disposiciones dispersas provenientes de la tradición jurídica francesa, del Código Civil dominicano y de diversas

normas administrativas y judiciales que otorgaban funciones notariales a abogados y jueces de paz.

En ese contexto, el notario ha desempeñado históricamente el papel de funcionario público encargado de verificar y dar fe de la identidad de las personas que intervienen en los actos celebrados en su presencia, contribuyendo así a la seguridad jurídica de las transacciones.

Anteriormente, los mecanismos de identificación tradicional, anteriores a la era digital, conllevan la presencialidad ante el oficial público, el cual utilizaba diferentes vías para acreditar la identidad de los comparecientes:

### Conocimiento personal

El procedimiento consistía en que el notario se reuniera personalmente con las partes que comparecían ante él. En teoría, este conocimiento directo liberaba de la obligación de presentar documentos adicionales, ya que el notario certificaba que el individuo presente en su oficina era realmente quien decía ser. Este procedimiento se basaba en la confianza y en la relación profesional que el notario, como integrante fijo de una comunidad, establecía con los residentes de su jurisdicción.

### Identificación mediante testigos

Si el notario no conocía a las partes, la ley le proporcionaba un procedimiento de seguridad mediante la participación de testigos. Estos testigos podían clasificarse en dos categorías:

1. **Testigos instrumentales:** Individuos que eran conocidos por el notario y que testificaban tanto el acto en sí como la identidad de los comparecientes.
2. **Testigos de conocimiento:** Los presentaban las partes mismas, afirmando que los conocían y dando su identidad.

## La identificación mediante documentos

La demanda de documentos oficiales fue el resultado de la progresión hacia la sistematización de la identidad individual. La Ley 301-64 establecía explícitamente lo siguiente: “Los notarios determinarán quiénes son los comparecientes a través de la exhibición de sus cédulas de identificación personal o cualquier otro documento que sirva para identificar a las personas cuando no estén legalmente obligadas a tener la anterior”.<sup>(1)</sup>

## Entre la fe notarial y la calificación registral

La relación entre la acreditación de identidad del notario y la función calificadora del registrador de títulos no es subordinada, sino de complementariedad y control mutuo. Esta interacción constituye una de las piedras angulares del sistema de seguridad jurídica preventiva en los casos de propiedad. Sin embargo, la habilitación para el registro comienza con respecto a la función de notario, pero no termina ahí. El Registrador puede y debe investigar si, con base en la información contenida en el Registro, no existen dudas razonables sobre la identidad del solicitante.

Por un lado, el registrador supone que el notario ha cumplido correctamente con su deber de identificar a las partes. Esta presunción no es un acto de fe, sino un reconocimiento de que el notario público es un funcionario público que goza de la confianza pública y cuyas declaraciones son presuntamente veraces y honestas. Cuando el notario certifica, mediante la presentación de cédulas de identidad o por medio de testigos, que ha identificado a los presentes, el registrador supone que esta identificación se ha hecho correctamente.

Sin embargo, el registrador de títulos no se limita a una función registral puramente mecánica, sino que ejerce facultades de calificación para garantizar la legalidad y seguridad jurídica de los actos sometidos a inscripción. En el ejercicio de esta facultad, el registrador podrá requerir la comparecencia<sup>(2)</sup> de los interesados o personas involucradas en la

actividad presentada, de ser necesario para ratificar o rectificar algún documento, así como cualquier otra circunstancia relevante para calificar adecuadamente lo solicitado. Estas facultades son un mecanismo de control que permite verificar la autenticidad y validez de los documentos presentados. Quizás podría tomarse como duda o cuestionamiento a la fe pública notarial; sin embargo, representa garantías de seguridad jurídica preventiva.

El modelo clásico de identificación de las partes en los actos jurídicos se ha basado históricamente en la presencia física frente al notario y en la verificación personal llevada a cabo por este funcionario, quien está investido de fe pública. Esto ha posibilitado que se asegure la autenticidad de los actos, que se confirme quiénes son los comparecientes y que el consentimiento expresado sea válido. No obstante, el avance de las tecnologías digitales y la gradual digitalización de los servicios públicos han cambiado la manera en que los individuos se relacionan con las instituciones. En este escenario, se hace indispensable llevar las garantías de autenticidad e identificación al ámbito digital, que han sido tradicionalmente proporcionadas a través de la presencia física. En este contexto, el concepto de identidad digital adquiere importancia.

## **Identidad digital**

Es fundamental comprender que la identidad digital no es sólo un usuario y una contraseña. La identidad digital es un conjunto de rasgos que permiten distinguir e individualizar a una persona de otra, confirmando que es realmente quien dice ser (Fundación Telefónica, 2013).

La República Dominicana ha realizado progresos notables en la regulación y el reconocimiento de esta realidad. La Ley 126-02 sobre comercio electrónico, documentos y firmas digitales, promulgada en 2002, es el acontecimiento fundacional. Esta ley tuvo el mérito de crear, con visión de futuro, un marco regulatorio que equipara la firma digital y el mensa-

je de datos a los documentos físicos y la firma autógrafa en cuanto a validez y efectividad jurídica, siempre que se cumplan algunos criterios técnicos de fiabilidad. La ley estableció el respaldo para que, por medio de medios electrónicos, la voluntad de las personas pueda manifestarse y conectarse de manera válida.

La ley Núm. 339-22, habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial, en el artículo 4, numeral 5 (2022), define la firma digital o firma electrónica cualificada como “un valor numérico que se adhiere a un mensaje de datos y que, utilizando un procedimiento matemático conocido, vinculado a la clave del iniciador y al texto del mensaje, permite determinar que este valor se ha obtenido exclusivamente con la clave del iniciador y el texto del mensaje, y que el mensaje inicial no ha sido modificado después de efectuada la transmisión”. Igualmente, este concepto se encuentra en la ley 126-02, sobre Comercio Electrónico, Documentos y Firma Digital.<sup>(3)</sup>

De igual manera, la Ley No. 172-13 de Protección Integral de Datos Personales regula el manejo de datos que se encuentran en archivos y bancos de datos públicos y privados, desarrollando así este mandato constitucional. Esta ley, junto con la Ley núm. 53-07 sobre Crímenes y Delitos de Alta Tecnología, que tipifica y sanciona el robo de identidad y la suplantación electrónica, conforman un ecosistema legal que busca proteger la integridad de la identidad de las personas en el ciberespacio.

La digitalización de la administración pública y del comercio jurídico es un hecho que no se puede evitar. El Registro Inmobiliario Virtual es un ejemplo concreto del compromiso con la innovación y la simplificación de los servicios. Sin embargo, esta evolución conlleva un gran reto: ¿cómo se puede trasladar la confianza del mundo físico y la fe en el conocimiento al mundo virtual? ¿Cómo puede un registrador, por medio de una pantalla, convencerse de que el individuo que concede un poder, establece una hipoteca o compra un inmueble es efectivamente quien dice ser? El manejo

de la identidad digital es, en gran parte, la respuesta.

### **Desafíos: De lo físico a lo digital**

La aplicación de la identidad digital se concreta mediante diversos mecanismos tecnológicos diseñados para garantizar la autenticidad, integridad y no repudio de las acciones realizadas en entornos tecnológicos. Entre estos mecanismos destacan la firma electrónica y la firma digital, herramientas que permiten vincular jurídicamente a una persona a un documento o una acción realizada electrónicamente. Si bien la firma electrónica es un concepto amplio que incluye cualquier método electrónico utilizado para expresar la voluntad de una persona en un documento digital, la firma digital se basa en métodos criptográficos que permiten verificar tanto la identidad del firmante como la integridad del documento.

A pesar de contar con un marco normativo, los retos prácticos a los que se enfrenta un registrador pueden representar desafíos fundamentales para el ejercicio de la función calificadora y la seguridad jurídica que debe garantizar el registro de la propiedad, tales como:

#### **Riesgo de suplantación**

Esta constituye la amenaza de mayor riesgo para la confianza que debe primar en un sistema registral digitalizado. El riesgo de suplantación puede manifestarse de diversas formas, desde el robo de las credenciales hasta la clonación de certificados digitales o interceptación de comunicaciones.

#### **Dependencia de proveedores tecnológicos**

La digitalización de los registros supone, ineludiblemente, una delegación de tareas que antes eran únicamente institucionales a entidades privadas que brindan tecnología. Esta dependencia supone riesgos importantes para la independencia y continuidad del servicio público registral.

La soberanía de los datos también se ve influenciada por la dependencia de proveedores. Cuando los sistemas y servidores de almacenamiento son parte de empresas privadas, se plantea la cuestión de quién tiene el control real sobre la información registral, así como las condiciones en las que se puede acceder a ella.

### **Brecha digital**

La brecha digital, que se refiere a la exclusión de grandes sectores de la población debido a factores como económicos, geográficos, educativos o generacionales, es quizás el reto más complicado desde un punto de vista de derechos fundamentales y garantizar la dignidad de las personas.

La brecha digital repercute de forma desmedida en aquellas poblaciones que son rurales, personas mayores, con discapacidad, en condiciones de pobreza o con escaso nivel de educación. Para estos grupos, la obligación de hacer trámites solamente por vías electrónicas puede ser equivalente a una negativa de acceso a la justicia. La solución implica modelos híbridos que conserven canales presenciales y provean soporte tecnológico a los que lo requieran.

### **Interoperabilidad**

La identidad digital no funciona en el vacío. Para que un ciudadano pueda realizar el trámite de registro electrónico, su identidad debe ser reconocida no sólo por la oficina de registro, sino también por los notarios, registros de la propiedad, instituciones financieras y otras instituciones que intervienen en los procesos inmobiliarios. Los problemas de interoperabilidad se manifiestan en varios niveles: técnico (incompatibilidad de sistemas), semántico (diferentes significados para los mismos datos) y organizativo (diferentes procedimientos y responsabilidades).

Actualmente la Junta Central Electoral de la República Dominicana se encuentra en un proceso de implementación de un nuevo documento de

identidad, la cédula de identidad y cédula de identidad y electoral electrónica<sup>(4)</sup>, la cual tendrá incorporado un chip con circuito criptográfico, que contendrá información biométrica cifrada, y protocolos de comunicación seguros para evitar clonación y lecturas no autorizadas<sup>(5)</sup>.

La identidad digital no sustituye la función tradicional de la fe pública, sino que constituye su evolución tecnológica, permitiendo transportar al entorno digital los mismos niveles de autenticidad y confianza que históricamente han garantizado los sistemas registrales.

## **Principios registrales: análisis de impacto**

### **Seguridad Jurídica**

La seguridad jurídica se ve directamente afectada por los desafíos de la identidad digital, ya que una suplantación de identidad exitosa puede generar inscripciones fraudulentas que, aunque posteriormente sean anuladas, crean incertidumbre y litigios durante años, degradando la confianza en el sistema registral y la certeza de la identidad digital.

Sin embargo, la seguridad absoluta es inalcanzable. El derecho debe establecer reglas claras sobre distribución de riesgos: quién asume las consecuencias de un error en la identificación, qué mecanismos de impugnación existen y cómo se restablece la situación anterior al fraude.

### **Legalidad**

El principio de legalidad exige que toda inscripción registral se base en títulos formalmente válidos y sustancialmente ajustados a derecho. En el entorno digital, esto implica verificar no solo la identidad de los otorgantes, sino también la validez de los documentos electrónicos a través de mecanismos tecnológicos de autenticación, tales como certificados digitales y sistemas de firma electrónica y exige que el registrador pueda ejercer su función calificadora sobre los documentos electrónicos<sup>(6)</sup>.

## Fe pública

Este principio se sustenta en la confianza que el ordenamiento jurídico deposita en la veracidad de los asientos del registro frente a terceros. En el contexto de la transformación digital, esta confianza depende cada vez más de la fiabilidad de los sistemas tecnológicos utilizados para acreditar la identidad de los intervinientes en los actos jurídicos. En consecuencia, la identidad digital no representa una ruptura con los principios registrales tradicionales, sino una evolución de los mecanismos que permiten garantizar su efectividad. El verdadero desafío consiste en diseñar sistemas tecnológicos capaces de preservar la autenticidad, integridad y trazabilidad de los actos electrónicos, de manera que la confianza pública en el registro inmobiliario se mantenga ileso aún en un entorno digital.

## Propuesta para fortalecer los sistemas de identidad digital en el ámbito registral

Los sistemas registrales deben avanzar hacia un modelo robusto de identidad digital que garantice simultáneamente seguridad jurídica, eficiencia y confianza institucional. En este contexto, resulta esencial establecer la firma electrónica cualificada como estándar mínimo, de manera que la autenticidad de los actos registrales y la identificación de los usuarios cuenten con un nivel elevado de fiabilidad técnica y jurídica. A ello debe sumarse la implementación de sistemas de respaldo y recuperación de información, apoyados en tecnologías como blockchain, que refuercen la integridad, trazabilidad y permanencia de los datos registrales. De igual forma, el fortalecimiento de la identidad digital en el ámbito registral exige el desarrollo de plataformas estandarizadas e interoperables, capaces de integrarse con otras instituciones públicas y privadas. Esta interoperabilidad permite agilizar trámites, reducir riesgos de fraude y mejorar la calidad del servicio al ciudadano, al tiempo que consolida

un ecosistema digital coherente dentro de la administración pública.

Finalmente, estos avances tecnológicos deben estar respaldados por un marco jurídico integral, que regule la identidad digital en el ámbito registral, fortalezca las leyes de protección de datos personales en armonía con la función registral y establezca reglas claras para la regulación de los proveedores tecnológicos. De esta manera se garantiza no solo la seguridad y confidencialidad de la información, sino también la continuidad y estabilidad de los servicios registrales en el entorno digital.

---

## NOTAS

1. Artículo 30 de la Ley 301 sobre Notariado, 1964, República Dominicana.
2. Facultad otorgada en el artículo 54, literal i del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la Resolución No.788-2022, del 27 de octubre del 2022, emitida por la Suprema Corte de Justicia, República Dominicana.
3. En la resolución 071-19, emitida por INDOTEL, se considera que entre los objetivos de la ley 126-02 equiparar el tratamiento de los datos sobre un papel a la información electrónica y permitir la utilización y fiabilidad de firmas digitales para asimilarlas con las manuscritas.
4. <https://jce.gob.do/Noticias/la-nueva-cedula-un-proyecto-de-estado>
5. La Junta Central Electoral iniciará la expedición masiva del nuevo documento de identidad el 8 de abril del 2026.
6. Dentro de las facultades de la función calificadora del registrador de títulos esta en Verificar, en caso de firmas digitales, su validez acorde con la normativa aplicable. Conforme el art. 54, literal f del Reglamento General de Registro de Títulos, Resolución No.788-2022.

---

## BIBLIOGRAFÍA

- Fundación Telefónica. (2013). Identidad Digital: El nuevo usuario en el mundo digital (Primera ed.). Madrid, España: Editora Ariel. Obtenido de [https://publiadmin.fundaciontelefonica.com/media/es/que\\_hacemos/media/publicacion\\_es/identidad\\_digital.pdf](https://publiadmin.fundaciontelefonica.com/media/es/que_hacemos/media/publicacion_es/identidad_digital.pdf)
- Ley núm. 339-22, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial, G. O. No. 11076

(Congreso de la República Dominicana 29 de Julio de 2022).

- Congreso Nacional de la República Dominicana. (2002). Ley No. 126-02 sobre Comercio Electrónico, Documentos y Firma Digital. Gaceta Oficial No. 10172.
- Congreso Nacional de la República Dominicana. (2007). Ley No. 53-07 sobre Crímenes y Delitos de Alta Tecnología. Gaceta Oficial No. 10416.
- Ley No. 172-13 sobre Protección Integral de Datos Personales. Gaceta Oficial No. 10737. Congreso Nacional de la República Dominicana. (2013).
- Ley No. 301-64 sobre el Notariado. Gaceta Oficial No. 8870. Congreso Nacional de la República Dominicana. (1964).
- Orden Ejecutiva No. 511 que establece el Sistema Torrens en la República Dominicana. Gobierno Militar de los Estados Unidos en Santo Domingo. (1920).