

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS
DEPARTAMENTO DE DERECHO PRIVADO Y PROCESAL



**APLICACIÓN DE LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA A LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO EN EL SALVADOR**

**CURSO DE ESPECIALIZACIÓN EN DERECHO CIVIL
(CICLO II - 2021)**

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO (A) EN CIENCIAS JURÍDICAS**

**PRESENTADO POR:
FÁTIMA ANDREA ALVARENGA COTO**

**DOCENTE ASESOR:
LIC. MANUEL ALEJANDRO CEA MORALES.**

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, FEBRERO 2022

ÍNDICE DE CONTENIDO

APLICACIÓN DE LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL SALVADOR.

INTRODUCCIÓN.....	1
1. BREVE RESEÑA HISTÓRICA SOBRE LA CREACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y LA FIRMA ELECTRÓNICA.....	2
1.1.ORIGEN HISTÓRICO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....	2
1.2.EL INICIO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA.....	4
2. DEFINICIÓN JURÍDICA CONCEPTUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CARACTERES JURÍDICOS, OBJETO Y SOLEMNIDADES DEL MISMO.....	5
3. DEFINICIÓN DE FIRMA ELECTRÓNICA.....	6
3.1.REQUISITOS PARA LA ACREDITACIÓN Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE CERTIFICACIÓN DE FIRMA ELECTRÓNICA.....	7
3.2.REQUISITOS A CUMPLIR PARA PODER SUSCRIBIR DOCUMENTOS CON FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA.....	9
3.3.DIFERENCIAS ENTRE LA FIRMA ELECTRÓNICA SIMPLE Y LA FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA.....	9
4. COMPATIBILIDAD ENTRE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y LA FIRMA ELECTRÓNICA.....	11
5. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO QUE SE PUEDEN SUSCRIBIR CON FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA.....	12

6. EL PAPEL DEL NOTARIO ANTE LA SUSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS CON FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA.....	14
7. MARCO NORMATIVO: REGULACIÓN JURÍDICA DE LA FIRMA ELECTRÓNICA EN EL DERECHO COMPARADO.....	15
7.1. LEY 59/2003, DE 19 DE DICIEMBRE, DE FIRMA ELECTRÓNICA (ESPAÑA	15
7.2. LEY 25.506, FIRMA DIGITAL (ARGENTINA).....	16
7.3. LEY 527 DE 1999 (COLOMBIA).....	17
8. VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA IMPLEMENTACIÓN DE LA FIRMA ELECTRÓNICA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....	18
9. PROPUESTA DE MEJORA A LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA DE EL SALVADOR.....	19
CONCLUSIONES.....	21
BIBLIOGRAFÍA.....	23

RESUMEN

Con el pasar de los años, el surgimiento y desarrollo de nuevas tecnologías de la información y comunicación, han dado marcha para mejorar la forma de lograr el crecimiento económico de los pueblos y con ello, el surgimiento de nuevas formas de crear derecho que se adapte a la evolución social, mediante la utilización racional de los recursos; El Salvador no es la excepción, ya que ha creado la Ley de la Firma Electrónica, instrumento legal que brinda seguridad y validez jurídica, a aquellos usuarios que utilizan medios electrónicos para realizar transacciones autorizadas a través de proveedores certificados de dichos servicios; por lo anterior y partiendo del estudio de fuentes legales nacionales e internacionales, doctrina y fuentes académicas, se ha estudiado la aplicación de la firma electrónica a los contratos de arrendamiento, específicamente la necesidad que surge de establecer en nuestro ordenamiento jurídico un apartado especial, que regule y promocióne el uso de la firma electrónica, para propiciar el dinamismo y desarrollo económico en esa área y tener como resultado interacciones seguras.

INTRODUCCIÓN

La creación de la Ley de Firma Electrónica en El Salvador, no ha producido un impacto trascendental en la vida jurídica, pese al desarrollo de tecnologías de información y comunicación e instrumentos legales que la respaldan; lo anterior, debido a que el Estado, no ha divulgado o promocionado la utilización de tal herramienta; la referida Ley, tiene potencial para generar grandes beneficios jurídicos para el país, para el caso, aplicándose al Derecho privado, concretamente a los contratos de arrendamiento, los cuales podrían venir a transformar y desarrollar una nueva forma de llevarse a cabo, logrando no solo grandes avances jurídicos, sino también, un impacto ambiental; es por ello, que es de gran trascendencia estudiar, verificar la aplicabilidad y la compatibilidad de la Ley de Firma Electrónica con los contratos de arrendamiento regulados en las leyes salvadoreñas, para posteriormente, constatar la viabilidad de suscribir contratos de arrendamiento con firma electrónica, siempre y cuando esté en armonía con las leyes nacionales.

Además, que desde la entrada en vigencia en el año 2015 de la Ley de Firma Electrónica a la actualidad, El Salvador cuenta con un solo proveedor de servicios de certificación acreditado por el Ministerio de Economía. Con la aplicación práctica de esta Ley en el ámbito jurídico, específicamente a los contratos de arrendamiento, se obtendría como resultado infinitas oportunidades de desarrollo y crecimiento económico para el país, para lograrlo, el Estado debe encargarse de propiciar ciertas facilidades e incentivos para el uso y aplicación de la firma electrónica a los diversos contratos de arrendamiento que hay en el mercado jurídico, lo anterior, se obtendría como resultado de un estudio en el cual tenga como finalidad, regular ciertos vacíos legales que se dilucidan en la Ley de la firma electrónica en relación a los contratos de arrendamiento que son objeto de estudio del presente.

1. BREVE RESEÑA HISTÓRICA SOBRE LA CREACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y LA FIRMA ELECTRÓNICA

1.1. ORIGEN HISTÓRICO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

A través de la historia, se ha podido dilucidar que los contratos de arrendamiento en el derecho romano, no surgieron como una figura propiamente jurídica, esto es, debido a que *posterior al surgimiento de las leyes, aparecen las acciones de la ley, ciertas y solemnes, a través de las cuales se podían hacer valer en juicio los derechos, y todo formato dentro de un sistema cerrado de figuras jurídicas; de esta manera los particulares al celebrar sus negocios, debían acomodarlos a alguno de los contratos ya existentes, para poder utilizar, en caso de ser necesario, alguna de las acciones reconocidas en la Ley¹.*

Cuando Roma y sus ciudades abrieron paso hacia oriente, su realidad cambió, la vida rural se tornó urbana, buscando una diferente forma de vida e ingresos; es de ahí que surge una nueva clase social, compuesta por nobles, excombatientes de guerra y nuevos terratenientes, y con ello el apareamiento de situaciones que evidencian carencias de distintas clases, produciendo un incremento en el trabajo artesanal, la venta y el arriendo de cosas, obras y servicios personales, esta vez de personas libres y de profesionales no liberales².

Por lo anterior, se hizo evidente la necesidad de proveer de viviendas, construidas en forma de ínsulas³ subdivididas en apartamentos y con la inversión de dineros de los capitalistas romanos, que dilucidaron un gran negocio en la renta que se generaba con un alquiler, surgiendo la necesidad del reconocimiento jurídico del contrato de arrendamiento para dotar de herramientas jurídicas a estas nuevas formas contractuales⁴.

El contrato de locatio conductio, mejor conocido en el Derecho Romano como contrato de arrendamiento, *es el término empleado por los romanos para referirse al contrato de arrendamiento, en el cual, el locator es el arrendador y el conductor es el arrendatario. El locatio conductio, es un contrato consensual y de buena fe, en el que uno de los*

¹ Luz Amparo Serrano Quintero, “Breves notas acerca del origen del contrato de arrendamiento en derecho romano”, Revista de Derecho, Universidad Nacional de Educación a Distancia, n.9 (2011): 6.

² *Ibid.* 10

³ Son consideradas como uno de los primeros ejemplos de edificios vivienda, de varios pisos de altura habitados simultáneamente por docenas de familias.

⁴ Luz Amparo Serrano Quintero, “Breves notas acerca del origen del contrato de arrendamiento en derecho romano”, 11.

*contratantes (locator) se obliga frente a otro (conductor) a poner a su disposición una cosa para que la use y disfrute, como prestar determinados servicios, entregar una cosa para que sobre ella se realice una determinada actividad o una obra final*⁵.

*La figura jurídica de locatio conductio, se subdivide en los siguientes tipos: 1. Locatio conductio rei (arrendamiento de cosa), una persona se obliga a ceder a otra el uso, o el uso y disfrute de una cosa a otra, a cambio de un precio cierto; 2. Locatio conductio operis (una persona se obliga a realizar una obra para otra, a cambio de un precio que esta última debe de pagar); y 3. Locatio conductio operarum (una persona se obliga a realizar una determinada actividad a favor de otra, a cambio de una remuneración cierta)*⁶.

De lo anterior, se colige que el contrato de arrendamiento desde tiempos remotos, ha sido una de las figuras más destacadas y de utilidad dentro del ordenamiento jurídico romano, logrando abrir camino para convertirse en una figura jurídica relevante y de carácter autónoma, lo anterior, debido al gran desarrollo económico que propició su implementación.

1.2.EL INICIO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

*Desde el *manufirmatio* (ceremonia que se practicaba en la antigua roma, significaba el juramento de solemnidad que vinculaba al firmante con el documento a legalizar; este acto se realizaba frente a la audiencia y con testigos presenciales, primero con una lectura en altavoz, y luego el juramento verbal del firmante, a continuación, el autor estampaba su nombre, signo y cruces sobre el documento)*⁷ en la antigua Roma, pasando por la firma autógrafa, hasta lo que actualmente conocemos como la firma electrónica, las sociedades han buscado contar con mecanismos de reconocimiento y validez de la voluntad de un individuo sobre un documento⁸.

Fue en la década de los 70, que apareció por primera vez en concepto de firma digital, concretamente en el año de 1976, por parte de Diffie y Helman, pioneros de la criptografía y de la protección de la información que circulaba por internet, definieron la firma digital

⁵Antonio Ortega Carrillo de Albornoz “Manual de Derecho Romano” (277). <https://www.derechoromano.es/2012/08/locatio-conductio.html>

⁶Noelia Torices Viña, “La Locatio-counductio en Roma y su régimen actual”, (tesis de grado, Universidad de Valladolid, 2017), 9-10.

⁷ María de los Ángeles Romero, “¿Cuál es la evolución de la firma electrónica?” (2021). <https://comunidad.todocomercioexterior.com.ec/profiles/blogs/cu-l-es-la-evoluci-n-de-la-firma-electr-nica>

⁸ Lizbeth Angélica Barreto Zúñiga, “Evolución de la firma autógrafa a la firma electrónica avanzada”, Revista Digital Universitaria, volumen 12, n. 3, (2011): 3.

como un conjunto de datos asociados a un mensaje, de manera que con ello, verifican la identidad del firmante y la integridad de dicho mensaje. Posteriormente, tres años más adelante, en 1979, Rivest, Shamir y Adleman, del Instituto Tecnológico de Massachusetts (MIT), dieron forma al algoritmo basado en clave pública más empleada para la firma digital, el RSA⁹ (algoritmo de clave pública RSA, creado en 1978 por Rivest, Shamir y Adlman, es el sistema criptográfico asimétrico más conocido y usado¹⁰).

En 1991, se dio a conocer el algoritmo DSA (Digital Signature Algorithm), el cual, se convirtió en el estándar estadounidense para las firmas electrónicas. La primera Ley sobre la firma digital, se aprobó en el estado de Utah en 1995, estaba orientada principalmente al comercio, reconocía como firma digital aquella que estuviera encriptada y que fuera emitida por una autoridad certificadora autorizada¹¹.

Como lo ha demostrado la historia, el uso y la incorporación de manera frecuente de la tecnología de información y comunicación al ámbito jurídico, ha logrado grandes avances económicos, jurídicos, políticos y sociales, obligando a replantear la manera en la que se realizan los trámites y procesos.

2. DEFINICIÓN JURÍDICA CONCEPTUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CARACTERES JURÍDICOS, OBJETO Y SOLEMNIDADES DEL MISMO

Dentro del estudio de los contratos civiles, se encuentra el contrato de arrendamiento, el cual es definido por Arturo Valencia Zea, como *aquel en virtud del cual las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce un precio determinado¹².*

Arturo Alessandri Rodríguez, establece que el contrato de arrendamiento *se constituye como un instrumento técnico que el derecho proporciona, para hacer posible que quien requiere servirse de alguna cosa que no puede adquirir como dueño, o que simplemente no*

⁹ “Jesús Serrano, Historia y evolución de la firma digital” VIA FIRMA. <https://www.viafirma.do/historia-firma-digital/>

¹⁰ “Herramientas web: para la enseñanza de protocolos de comunicación” RSA. <https://neo.lcc.uma.es/evirtual/cdd/tutorial/presentacion/rsa.html>

¹¹ Jesús Serrano, “Historia y evolución de la firma digital”. <https://www.viafirma.do/historia-firma-digital/>

¹² Arturo Valencia Zea, *Derecho civil, Tomo IV, de los contratos*, 3ª ed. (Colombia: editorial Temis, 1970), 320.

*desea adquirir con tal carácter, obtenga ese servicio y satisfaga así su necesidad, tomando en arrendamiento la cosa requerida*¹³.

Por excelencia, el contrato de arrendamiento es consensual, ya que no necesita de ninguna formalidad de carácter especial para que este sea perfecto, con solo el consentimiento de ambas partes, este se perfecciona; asimismo, es bilateral, ya que en él intervienen dos partes, las cuales se obligan de manera recíproca, una a conceder el goce de una cosa, mientras que la otra parte, se obliga a pagar un precio determinado por este goce.

Las partes que intervienen en el referido contrato son el arrendante quien transfiere temporalmente el uso y goce de una cosa que puede ser mueble o inmueble y el arrendatario quien usa y goza de la cosa objeto del contrato y paga un precio estipulado en el contrato; así también, este contrato es oneroso, principal, de tracto sucesivo (ya que el arrendador tiene la obligación de darle al arrendatario de manera continua el goce de la cosa arrendada) y tiene por objeto el precio y la cosa que será arrendada, cabe resaltar, que el solo acuerdo de estos es suficiente para perfeccionar este tipo de contratos.

Por tanto, el contrato de arrendamiento al no requerir formalidades especiales para su perfeccionamiento, más que el consentimiento de ambas partes, es apto para celebrarse por medios tecnológicos, es decir, que el contrato de arrendamiento sea materializado como un documento tecnológico; y es aquí donde tiene cabida la figura de la firma electrónica certificada; pero para concretarse la aplicación de estas dos figuras en un solo documento, se requiere que los que suscribirán el referido contrato, cuenten con los medios necesarios tales como tener el equipo y conocimiento adecuado para dicho fin (computadoras, procesadores de texto, software de certificación o certificado electrónico).

3. DEFINICIÓN DE FIRMA ELECTRÓNICA

La firma electrónica es definida por Andrea Sara como: *aquella que se realiza mediante la transformación de un registro electrónico, utilizando criptosistemas asimétricos y función hash, de modo que la persona que tiene el mensaje de origen y la clave pública del signatario, pueda determinar si la transformación se efectuó, por medio de la clave*

¹³ Arturo Alessandri Rodríguez, *De los Contratos*, Editorial Jurídica de Chile, (Chile, 2004) 181.

privada que corresponde con la clave pública que él tiene y si el mensaje original fue alterado desde que se hizo la transformación¹⁴.

Ramiro Cubillos Velandia, define la firma electrónica como: los datos en forma electrónica consignados en un mensaje de datos, o adjuntados o lógicamente asociados al mismo, y todo método relacionado con un mensaje de datos que puedan ser utilizados para identificar al titular de la firma en relación con el mensaje de datos e indicar que el titular de la firma aprueba la información contenida en el mensaje de datos¹⁵.

En palabras propias, la firma electrónica son un conjunto de datos con respaldo legal, enlazados a un mensaje digital, que permite garantizar la identidad de la persona firmante así como lo que integra el mensaje; es una herramienta tecnológica que garantiza, quién es el autor de los documentos electrónicos íntegramente, siendo equivalente a una firma manuscrita, por ser emitida por un proveedor de servicios de certificación electrónica, cuyas acciones, obligaciones y derechos de los proveedores autorizados, se deben regir bajo una Ley de Firma Electrónica.

El uso de la firma electrónica ha modernizado los procesos, teniendo como objetivo la productividad, logrando con ello grandes avances jurídicos, al utilizar mecanismos que permiten disponer de sistemas más ágiles y seguros. Con el surgimiento de la firma electrónica y la aplicación a los contratos objeto de estudio, se pueden obtener grandes beneficios, al permitir implementar certificados electrónicos de calidad, con altos niveles de seguridad, confiabilidad y mayor control.

3.1.REQUISITOS PARA LA ACREDITACIÓN Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE CERTIFICACIÓN DE FIRMA ELECTRÓNICA

Como primer paso, antes de suscribir documentos electrónicos con firma electrónica certificada, hay requisitos y procedimientos que los encargados de proporcionar el servicio de certificación deben cumplir, el artículo 43 de la Ley de firma electrónica, establece los requisitos generales para la acreditación y prestación de los servicios de certificación, destacando entre ellos: a) contar con capacidad técnica para garantizar la seguridad, la calidad y la fiabilidad de los servicios de certificación; b) poseer personal técnico

¹⁴ Sarbelio Enrique López Flores, “La firma electrónica, tecnología del siglo XXI en la legislación salvadoreña” (tesis de grado, Universidad de El Salvador, 2007), 16.

¹⁵ Ibid.

apropiado, con experiencia previa y especializado en la materia; c) tener capacidad económica y financiera para sostener los servicios de certificación, d) rendir una garantía por un monto equivalente al riesgo que asumirá por prestar los servicios de certificación, otorgada por una sociedad autorizada por la superintendencia del sistema financiero, e) contar con un sistema de información de alta disponibilidad, actualizado y eficiente, para la prestación del servicio.

Si se cumplen los requisitos anteriores, el procedimiento¹⁶ a seguir para acreditar a las personas jurídicas interesadas para ser proveedor de servicios de certificación, inicia con una solicitud que deberán presentar, junto con la documentación que demuestre el cumplimiento de los requisitos antes expuestos, en la Unidad de firma Electrónica, una vez admitida la solicitud, se hará una auditoría inicial para verificar el cumplimiento de los requisitos, finalizada la auditoría, si se demuestra que los proveedores de servicios de certificación, cumplen satisfactoriamente con las formalidades y requisitos de acreditación para poder prestar dicho servicio, serán autorizados por la Unidad de Firma Electrónica, quien es la autoridad encargada de acreditar, registrar, controlar y vigilar a dichos proveedores.

Consecuentemente, los acreditados podrán emitir certificados electrónicos, los cuales son definidos por el artículo 3 de la referida Ley como *“una declaración electrónica, expedida por un proveedor de servicios de certificación, que vincula los datos de validación de una firma electrónica certificada con una persona natural o jurídica...”*, éste, garantiza la autoría de la firma electrónica certificada; asimismo, los requisitos que debe contener como mínimo todo certificado electrónico¹⁷ son: 1) la identificación del titular del certificado electrónico; 2) la identificación del proveedor de servicios de certificación que proporciona el certificado electrónico; 3) la fecha de emisión y expiración del certificado; 4) el número de serie o identificación del certificado; 5) la firma electrónica certificada del prestador de servicios de certificación que emitió el certificado; 6) los datos de verificación de la firma electrónica certificada, es decir, que la información corresponda a su creador y que esté bajo control del titular; 7) cualquier información relativa a las limitaciones de uso y responsabilidad a las que está sometido el certificado electrónico; 8) indicación de la ruta

¹⁶ Véase Ley de Firma Electrónica (El Salvador: Asamblea Legislativa), artículo 44

¹⁷ Véase Ley de Firma Electrónica de El Salvador, artículo 58

de certificación; cabe destacar, que el artículo 58 de la Ley en mención, estipula que a falta de alguno de los requisitos estipulados supra, el certificado será inválido.

Ahora bien, la firma electrónica certificada igualmente, debe reunir una cantidad de requisitos indispensables para poder hacer uso de la misma.

3.2.REQUISITOS A CUMPLIR PARA PODER SUSCRIBIR DOCUMENTOS CON FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA

Para poder hacer uso de la firma electrónica, es indispensable cumplir con los requisitos que la Ley de firma electrónica establece en el artículo 23, el cual regula lo relativo a los requisitos que debe cumplir la firma electrónica certificada, los cuales son: a) vincular al firmante de manera única; b) debe estar basada en un certificado electrónico el cual debe de ser emitido por un proveedor de servicios de certificación acreditado como tal; c) permitir la verificación inequívoca de la autoría e identidad del signatario; d) tiene que haber sido creada utilizando medios de creación y verificación confiables y seguros, bajo el control exclusivo del signatario; e) la firma electrónica certificada, debe de estar vinculada con la información vinculante, de modo que cualquier modificación a futuro por los mismos, sea detectable. En cuanto al literal f) de la misma disposición, el cual estipula que los certificados electrónicos que sean emitidos para firma electrónica certificada, deben cumplir los requisitos del artículo 58 de la referida Ley.

Como se observa, los anteriores requisitos sirven para garantizar la seguridad del firmante, asociando los datos de manera exclusiva a él, lo anterior, debido a que es necesario garantizar la información contenida en el documento electrónico, que para el caso sería el contrato de arrendamiento, resguardando la información que en él se contiene y que el destinatario que es la persona designada por el emisor del documento electrónico recibirá. La Ley de firma electrónica, regula dos tipos de firma las cuales son: la firma electrónica simple y la firma electrónica certificada.

3.3.DIFERENCIAS ENTRE LA FIRMA ELECTRÓNICA SIMPLE Y LA FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA

La Ley de la firma electrónica establece dos tipos de firmas, la primera es la firma electrónica simple, la cual es definida como: *“los datos en forma electrónica, consignados*

*en un mensaje de datos o documento electrónico, lógicamente asociados al mismo, que pueden ser utilizados para identificar al firmante por cualquier medio tecnológico disponible, e indicar, que el firmante aprueba la información recogida en el mensaje de datos o documento electrónico”*¹⁸ Así también el capítulo III, artículo 6 de la Ley en comento, regula la equivalencia y valor jurídico de la firma electrónica simple, el cual establece que *“la firma electrónica simple tendrá la misma validez jurídica que la firma autógrafa. En cuanto a sus efectos jurídicos, la firma electrónica simple, no tendrá validez probatoria en los mismos términos a los concedidos por esta ley a la firma electrónica certificada; sin embargo, podrá constituir un elemento de prueba conforme a las reglas de la sana crítica”*.

La segunda es la firma electrónica certificada, la cual es definida como: *“los datos en forma electrónica, consignados en un mensaje de datos o documento electrónico, lógicamente asociados al mismo, que son generados mediante un dispositivo seguro de creación y permiten vincular de manera exclusiva, la firma con su titular”*¹⁹, así también, el artículo 24 de la referida Ley, establece los efectos jurídicos probatorios de la firma electrónica certificada, estipulando que: *“la firma electrónica certificada tendrá igual validez y los mismos efectos jurídicos y probatorios que una firma manuscrita, en relación con los datos consignados, en un documento o mensaje de datos electrónicos en que fuera empleada”*, asimismo establece que *“... al valorar la fuerza electrónica de un documento electrónico, se tendrá presente la confiabilidad de l forma en que se haya generado, archivado, comunicado y en la que se haya conservado la integridad de la información”*.

Cómo se logra divisar, las diferencias entre la firma electrónica simple y la firma electrónica certificada, radica en el valor probatorio de cada una de ellas, ya que a diferencia de la firma electrónica simple, la firma electrónica certificada está basada en un certificado electrónico, emitido por un proveedor de servicios de certificación acreditado como tal en El Salvador; teniendo con ello un respaldo que garantiza la autenticidad de la firma plasmada en un documento electrónico, para el caso, el contrato de arrendamiento. Ahora bien, el contrato de arrendamiento puede suscribirse con firma electrónica simple o con firma electrónica certificada; la Ley de la firma electrónica, garantiza que los

¹⁸ Véase Ley de Firma Electrónica de El Salvador, artículo 3 literal L)

¹⁹ Véase Ley de Firma Electrónica de El Salvador. artículo 3 literal M)

documentos electrónicos suscritos con firma electrónica certificada son confiables, íntegros, auténticos, legales, garantizan certeza de la información y no puede ser repudiada su autoría por el titular de la firma; por ende, al estar certificada la firma electrónica, brinda mayor seguridad, lo cual es importante, no solo por el hecho de que el contrato a celebrar se realizará por medio de un documento en formato electrónico, sino también porque la firma que será plasmada en el contrato no será manuscrita; consecuentemente, se estaría contribuyendo con el desarrollo y la implementación de medios tecnológicos y digitales en el ámbito jurídico, no solo a nivel nacional, sino también, a nivel internacional, permitiendo con ello, poder celebrar este tipo de contratos en cualquier parte del mundo.

Es importante destacar que aunque la Ley de firma electrónica establezca la validez tanto de la firma electrónica simple como de la firma electrónica certificada para la celebración de contratos otorgados por personas naturales o jurídicas, el valor probatorio no es el mismo, ya que para aquellos documentos privados que hayan sido suscritos con firma electrónica certificada, tendrán la calidad de documentos privados fehacientes y harán plena prueba, de acuerdo a las reglas que establece el Código Procesal Civil y Mercantil, a diferencia de los documentos electrónicos suscritos con firma electrónica simple, ya que estos únicamente podrán constituir un elemento de prueba conforme a las reglas de la sana crítica.

4. COMPATIBILIDAD ENTRE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y LA FIRMA ELECTRÓNICA

Los contratos de arrendamiento celebrados en El Salvador, constan por escrito, en documento privado, que las partes deciden autenticar por medio de un Notario, pudiéndose realizar también en escritura pública; el Código Civil de El Salvador²⁰, en el artículo 1703 estipula que los contratos de arrendamiento deberán constar por escrito cuando se exceda de doscientos colones; ahora bien, para la celebración de estos contratos, es necesario contar con el consentimiento de las partes que suscribirán el mismo, así como definir el precio a pagar y la cosa objeto de arrendamiento.

²⁰ Código Civil de El Salvador, (El Salvador: Asamblea Legislativa). Artículo 1703 y ss.

A partir del 26 de abril del año 2016, El Salvador cuenta con un moderno instrumento legal con la entrada en vigencia de la Ley de Firma Electrónica²¹, con la cual, se pretende brindar seguridad jurídica a los negocios realizados mediante la aplicación de las tecnologías de la información, brindándoles validez jurídica y dotando de seguridad a los usuarios de las comunicaciones electrónicas; con la referida Ley, se pretende promover la inversión en El Salvador, al otorgarle el mismo valor probatorio de la firma autógrafa a la firma electrónica.

Dentro del conglomerado de artículos que regula la Ley en comento, se destacan el valor jurídico que se les otorga a la firma electrónica simple²² y firma electrónica certificada²³, siendo que los actos y contratos celebrados por personas naturales o jurídicas y que se hayan suscrito a través de la firma electrónica, tendrán validez y producirán los mismos efectos que los celebrados por escrito y en soporte de papel; asimismo, la Ley en comento, regula que, en aquellos contratos en que las leyes exigen que los mismos consten por escrito, los actos y contratos que se celebren por medio de la firma electrónica también se reputarán de esa manera²⁴; consecuentemente, tanto el contrato de arrendamiento como la firma electrónica son perfectamente compatibles entre sí, ahora bien, la manera en que se materializa este tipo de contrato será muy distinta a lo que originalmente se hace en la práctica, lo anterior, debido a que será necesario cumplir previo a su celebración, con ciertos requisitos establecidos en la Ley de Firma Electrónica.

5. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO QUE SE PUEDEN SUSCRIBIR CON FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA

En la actualidad, el concepto de arrendamiento está contraído al arrendamiento de cosas, ya que lo relativo a la ejecución de obras y a la prestación de servicios, no son consideradas como modalidades del contrato de arrendamiento, sino, como formas contractuales sujetas a principios y regulaciones propias, independientes del arrendamiento tradicional²⁵. Para que nazca a la vida jurídica un contrato de arrendamiento, es necesario la existencia de un

²¹ Ley de Firma Electrónica, (El Salvador: Asamblea Legislativa, 2015).

²² Ley de Firma Electrónica de El Salvador, artículo 6

²³ Ley de Firma Electrónica de El Salvador, artículo 24

²⁴ Ley de Firma Electrónica de El Salvador, artículo 7

²⁵ Arturo Alessandri Rodríguez, *De Los Contratos*, (Chile: Editorial Temis S.A., Editorial Jurídica de Chile, 2004), 181

bien que el arrendador debe entregar al arrendatario para que este lo disfrute, asimismo, la cosa arrendada debe existir en el momento de perfeccionarse el contrato, pero ¿Qué cosas se pueden arrendar? La respuesta se obtiene del artículo 1704 del Código Civil, el cual estipula que: *“son susceptibles de arrendamiento las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse...”*, En general, puede decirse que son susceptibles de arrendarse todas las cosas que pueden venderse, excepto las consumibles.

Ahora bien, en El Salvador, se celebran una diversidad de contratos de arrendamiento, pero la gran mayoría de los que se suscriben son de bienes inmuebles, tales como: casas, apartamentos, edificios, locales, oficinas; estos contratos aun cuando versan sobre bienes inmuebles, la norma no exige que se celebren por escritura pública, ya que las partes de manera voluntaria pueden acordar que se otorgue por escritura pública o documento privado autenticado; cabe destacar, que lo anterior no es una solemnidad de existencia, sino que se trata de una solemnidad para la prueba. Así también, se suscriben contratos de arrendamiento de bienes muebles, tales como: carros, microbuses, transporte pesado, yates, lanchas etc.

Consecuentemente, los contratos estipulados anteriormente, media vez haya consentimiento de ambas partes para la celebración de los mismos, así como pactar la cosa a arrendar y el precio, se pueden celebrar perfectamente, pero al suscribirse con firma electrónica la modalidad será diferente, ya que ahora el documento privado será electrónico, asimismo para efectos jurídicos probatorios será necesario utilizar los servicios de certificación de firma electrónica brindado por un proveedor de tales servicios, previamente autorizado, para ambas partes, tanto para el arrendador como para el arrendatario; ahora bien, en El Salvador, para efectos probatorios, la mayoría de los contratos de arrendamientos se suscriben por medio de documentos privados autenticados por Notario Salvadoreño.

6. EL PAPEL DEL NOTARIO ANTE LA SUSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS CON FIRMA ELECTRÓNICA CERTIFICADA

El notario salvadoreño, es un delegado del estado autorizado por la Corte Suprema de Justicia, que da fe de los actos, contratos y declaraciones que ante sus oficios se otorguen, de igual manera, posee fe pública plena respecto a los hechos que en las actuaciones notariales personalmente ejecute o compruebe, asimismo, el notario está autorizado para

ejercer sus funciones en toda la República de El Salvador, en cualquier día y hora, de igual manera, se puede ejercer esta función en países extranjeros, para autorizar actos, contratos o declaraciones que solo deban surtir efectos en El Salvador.

De lo anterior, se colige que, el notario puede legalizar firmas que sean puestas por los interesados o por otras personas ante su presencia, dando fe de la autenticidad de las firmas de las partes.

Cabe resaltar, que el artículo 54 de la Ley de Notariado²⁶, establece que cuando el escrito que se pretenda autenticar sea hecho por el propio notario, bastará el sello junto a su firma, para que se tenga como auténtico, para el caso de la Ley de firma electrónica, si el contrato de arrendamiento que se pretende celebrar, por medio de un documento electrónico es suscrito con firma electrónica certificada por las partes, se entiende no será necesario la firma y sello del notario, porque las firmas electrónicas certificadas plasmadas en un documento electrónico privado constituyen plena prueba.

Consecuentemente, el documento electrónico, llámese contrato de arrendamiento para el caso, suscrito con firmas electrónicas certificadas por ambas partes, arrendador y arrendatario y si las partes así lo convienen hecho por un notario que posea firma electrónica certificada, a la luz de la legislación Salvadoreña es válido, media vez se cumpla con todos los requisitos de Ley. Ahora bien, es importante hacer referencia al estudio del marco normativo internacional referente a la firma electrónica, lo anterior, con el propósito de verificar las similitudes y diferencias que se establecen con la Ley de firma electrónica de El Salvador.

7. MARCO NORMATIVO: REGULACIÓN JURÍDICA DE LA FIRMA ELECTRÓNICA EN EL DERECHO COMPARADO

7.1.LEY 59/2003, DE 19 DE DICIEMBRE, DE FIRMA ELECTRÓNICA (ESPAÑA)²⁷

España, es uno de los países que posee Ley de firma electrónica, la cual dentro de su exposición de motivos establece que la misma surge *“como respuesta de la necesidad de conferir seguridad a las comunicaciones por medio del internet, en ella, la firma*

²⁶ Ley de Notariado, (El Salvador: Asamblea Legislativa, 1962).

²⁷ Ley 59/2003, de 19 de diciembre, De Firma Electrónica (BOE núm. 304, de 20 de diciembre de 2003).
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2003/BOE-A-2003-23399-consolidado.pdf>

electrónica constituye un instrumento capaz de permitir una comprobación de la procedencia y de la integridad de los mensajes intercambiados a través de redes de telecomunicaciones, ofreciendo las bases para evitar el repudio, si se adoptan las medidas oportunas basándose en fechas electrónicas”²⁸.

La referida Ley, al Igual que la Ley de la Firma Electrónica Salvadoreña, regula lo relativo a los prestadores de servicios de certificación, quienes se encargan de expedir los certificados electrónicos y están obligados a cumplir con las garantías que en ella se establece; por medio de este certificado, se reconoce la firma electrónica avanzada, equiparándola con la manuscrita.

Dentro de los artículos a destacar de la presente Ley, tenemos que hace la distinción entre la firma electrónica y la firma electrónica certificada; en el artículo 3 numeral 2, se establece que la firma electrónica es el conjunto de datos en forma electrónica, consignados junto a otros o asociados con ellos, que pueden ser utilizados como medio de identificación del firmante; mientras que, la firma electrónica avanzada es la firma electrónica que permite identificar al firmante y detectar cualquier cambio ulterior de los datos firmados, está vinculada al firmante de manera única y a los datos a que se refiere, asimismo, ha sido creada por medios que el firmante puede utilizar, con un alto nivel de confianza, bajo su exclusivo control. Así también, establece que para ser considerada de esa manera, debe estar basada en un certificado reconocido y generado por un dispositivo seguro de creación de firma.

En cuanto al valor probatorio, al igual que la Ley de la Firma Electrónica Salvadoreña, la Ley 59/2003, establece que la firma electrónica reconocida tendrá el mismo valor que la firma manuscrita y será admisible como prueba documental en juicio, el documento electrónico que ha sido previamente firmado con firma electrónica, así también, el artículo 3 numeral 8 estipula que “El soporte en que se hallen los datos firmados electrónicamente será admisible como prueba documental en juicio...”.

Cabe destacar como un aspecto importante de la suscrita Ley, a diferencia del marco normativo salvadoreño, es, que no hay un registro de prestadores de servicios de certificación y no necesitan autorización previa para brindar tales servicios; otorgándole mayor libertad y mayor participación al sector privado, dejando de lado las presunciones

²⁸ Ibid. 4

legales y permitiendo la autorregulación, diseño y manejo acorde a sus necesidades, con lo cual se pretende mejorar la calidad en la prestación del servicio.

7.2.LEY 25.506, FIRMA DIGITAL (ARGENTINA)²⁹

Argentina, por medio de la presente Ley, reconoce la firma digital, la cual requiere que la misma sea verificada por terceras personas para identificar al firmante y se pueda detectar cualquier alteración del documento digital ulterior a su firma; asimismo, reconoce la firma electrónica, destacando que en el caso de ser desconocida la misma, corresponderá a quien la invoca acreditar la validez de la misma.

Así también, establece la equivalencia de la firma digital a la firma manuscrita y regula lo relativo a la presunción de la autoría de la firma digital, esto es, que todo firma digital pertenece al titular del certificado digital con el cual se puede verificar a quién pertenece la firma; en cuanto a los documentos electrónicos, poseen valor probatorio al ser firmados digitalmente.

Un aspecto importante a destacar, es lo relacionado al reconocimiento de certificados extranjeros que hace el Ministerio de Modernización de Argentina (Autoridad encargada de hacer cumplir la referida Ley), siempre y cuando reúnan las condiciones de la misma y su reglamento, asimismo, que haya un acuerdo vigente de reciprocidad firmado por Argentina y el país de origen del certificado extranjero, en cuanto al certificado, debe ser reconocido también por un certificador acreditado en Argentina, para acreditar su vigencia y validez.

7.3.LEY 527 DE 1999 (COLOMBIA)³⁰

La presente Ley, regula lo relacionado al acceso y utilización de los mensajes de datos del comercio electrónico y las firmas digitales, asimismo, estipula quiénes son las entidades de certificación y cuáles son los requisitos a cumplir, para que la firma digital tenga la misma fuerza probatoria y efectos jurídicos que la firma manuscrita, reconociendo el valor probatorio de los documentos electrónicos firmados digitalmente, garantizando con ello el cumplimiento de un acuerdo electrónico.

²⁹ Ley 25/506, del 14 de noviembre, Firma Digital (del 11 de diciembre de 2001).

<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/70000-74999/70749/texact.htm>

³⁰ Ley 527 de 1999, (Diario Oficial No. 43.673, de 21 de agosto de 1999).

https://www.redjurista.com/Documents/ley_527_de_1999_congreso_de_la_republica.aspx#/

Un aspecto importante a destacar de la presente Ley, está relacionado a la naturaleza de la entidad certificadora, ya que la normativa establece que pueden ser personas jurídicas, tanto públicas como privadas, de origen nacional o extranjero, así como las Cámaras de comercio; asimismo, la autoridad que se encarga del registro, ejercer las facultades de autorizar a las entidades de certificación y verificar el funcionamiento es la superintendencia de industria y comercio.

Consecuentemente, se logra determinar que las anteriores leyes, al igual que la Ley de Firma Electrónica de El Salvador, están dirigidas mayormente a grandes empresas e instituciones que pueden adquirir y hacer uso de la firma electrónica certificada (ya que es la que cuenta con valor probatorio, a diferencia de la firma electrónica simple); lo cierto es que todos los beneficios que otorga la firma electrónica certificada tales como regular el quehacer electrónico, proteger a los usuarios, facilitar los trámites, modernizar y promover el comercio electrónico, entre otros, son beneficios que permitirán incrementar la productividad y reducir los costos de estas empresas, no obstante lo anterior, las personas naturales que de igual manera quisieran optar por hacer uso de la firma electrónica, deben de cumplir al igual que las grandes empresas los mismos requisitos establecidos en la Ley de firma electrónica, haciendo hasta cierto punto engorroso el procedimiento para adquirir la misma, teniendo que hacer una inversión elevada para adquirir una firma electrónica certificada, firma que ambas partes que suscribirán el contrato deberán tener, así como el notario, optando a consecuencia de lo establecido anteriormente, realizar los contratos de arrendamiento por los medios tradicionales.

8. VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA IMPLEMENTACIÓN DE FIRMA ELECTRÓNICA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Ventajas:

- ✓ Con el uso de la firma electrónica se tendrán considerables ahorros logísticos, se agilizan los trámites lo que reduce tiempo; asimismo, no se usan recursos tales como papel y tinta, contribuyendo con el medio ambiente al reducir la contaminación; así también, se evita el desplazamiento de un lugar a otro al llevar a cabo los contratos de arrendamiento por medios electrónicos, mejorando la calidad del servicio.

- ✓ La Ley de firma electrónica, proporciona a las empresas la posibilidad de elegir qué tipo de firma electrónica utilizar para adaptarlos a sus modelos de negocios.
- ✓ El documento electrónico con firma electrónica certificada, posee un sello de tiempo, que da y acredita certeza sobre la integridad del documento, demostrando la existencia de datos electrónicos que no han sido perturbados a partir de un momento específico en el tiempo.
- ✓ La firma electrónica certificada es una tecnología avanzada difícilmente de suplantar a diferencia de la firma manuscrita.
- ✓ La firma electrónica tiene asidero legal en El Salvador lo cual, al estar amparado bajo la legislación salvadoreña brinda seguridad jurídica a los actos y contratos celebrados en aplicación de la misma, regulando con ello las comunicaciones electrónicas frente a un uso creciente de medios electrónicos en la sociedad.
- ✓ Se promueve el uso de plataformas electrónicas para lograr la modernización tecnológica
- ✓ Posiciona a El Salvador en un ambiente globalizado, logrando con ello promover la inversión y dotando de seguridad jurídica las transacciones electrónicas.

Desventajas:

- ✓ A falta de promoción de información referente a la Ley de la firma electrónica, se esperan mayores precedentes antes de utilizar este mecanismo.
- ✓ El uso de la firma electrónica, está mayormente encaminada para la utilización de las grandes empresas y corporaciones jurídicas, a las cuales beneficiaría la implementación de la misma debido al mercado comercial que manejan.
- ✓ Solo existe un proveedor de servicios de certificados electrónicos en El Salvador, acreditado por la Unidad de Firma Electrónica del Ministerio de Economía, lo que implica el sometimiento a los costos de ese único proveedor, por tanto, no se promueve la competitividad en ese rubro.

9. PROPUESTA DE MEJORA A LA LEY DE FIRMA ELECTRÓNICA DE EL SALVADOR

Este apartado es trascendental, ya que es por medio de la Ley de la firma electrónica, que se regulan todos los parámetros relacionados a la suscripción de documentos electrónicos con

firma electrónica certificada, hasta la fecha, son las instituciones públicas las que han sido mayormente beneficiadas con la entrada en vigencia de la misma, a diferencia del sector privado. Como bien se establece en los considerandos de la presente Ley, específicamente el considerando III, estipula que: "... por medio de la presente Ley, se pretende promocionar el uso de tecnologías para propiciar el dinamismo y el desarrollo económico, incorporándose al entorno mundial en el que se producen interacciones seguras dentro de la sociedad de la información".

Primero, en relación a lo anterior y en primer lugar, la referida Ley define lo que es la firma electrónica simple, la validez jurídica que se le ha otorgado y el valor probatorio que se le acredita a la misma, pero, a diferencia de la firma electrónica certificada, esta no tiene una serie de requisitos establecidos que se deberán cumplir previo a la obtención para la utilización de la misma, lo cual, aunque no posea los mismos efectos jurídicos probatorios que la firma electrónica certificada, es necesario velar por que se garanticen los requisitos mínimos si tendrá validez jurídica, introduciendo un artículo en el cual se exija el cumplimiento de ciertos requisitos básicos que se deberán cumplir para la creación de la misma; de igual manera, no se establecen los medios por los cuales la misma deberá ser creada a diferencia de la firma electrónica certificada, siendo necesario establecer lo anterior para garantizar la seguridad y validez de la celebración del contrato de arrendamiento suscrito con firma electrónica simple, en el caso que los firmantes decidan hacerlo por ese medio.

En cuanto a los documentos electrónicos suscritos mediante firma electrónica, aunque se estipule que los contratos celebrados por personas naturales o jurídicas y suscritos por firma electrónica serán válidos y producirán los mismos efectos que los celebrados por escrito y en soporte de papel en aquellos casos en que las leyes así lo exijan, es necesario hacer la distinción sobre el tipo de firma electrónica al que se refiere este artículo, el cual le da validez al referido documento electrónico, ya que lo anterior puede dar pie a una mala interpretación de la norma.

Segundo, en cuanto al valor probatorio que establece la presente Ley a los documentos electrónicos, específicamente los que poseen la calidad de documento privado, estos al estar suscritos con firma electrónica certificada o sellados con un sello electrónico serán catalogados como documentos privados fehacientes, otorgándoles el valor probatorio de

plena prueba de conformidad a lo establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil; en el caso particular de los contratos de arrendamiento, normalmente estos se celebren por medio de documento privado autenticado por notario salvadoreño por el tema probatorio, ya que la celebración de un contrato de arrendamiento en documento privado, no constituye plena prueba, ahora bien, en relación a lo anterior, la referida ley no establece el rol del notario para estos casos concretos en los cuales es necesario para efectos probatorios que el mismo sea autenticado por un funcionario que de fe pública de la legalidad del acto; por tanto, es importante que la Ley establezca si para estos casos bastará con el hecho de suscribir los contratos de arrendamiento con firma electrónica certificada, para darle la calidad de plena prueba a dicho documento electrónico o si será necesaria la participación del notario en este tipo de actos, en cuanto a legalizar con su firma electrónica y sello electrónico, ambos certificados para que el contrato de arrendamiento constituya plena prueba.

Tercero, en cuanto a los aranceles a cancelar para ser acreedor a una firma electrónica certificada o un sello certificado, la referida Ley no establece las tarifas que tanto la persona natural como la jurídica, deberán cancelar para la obtención de tales servicios de certificación, únicamente regula lo relacionado a los aranceles a cancelar para aquellas personas jurídicas que se quieran acreditar como servidores de certificados electrónicos, por tanto, es necesario que en la Ley de Firma Electrónica o en su Reglamento, se establezca un marco de referencia de los precios de los servicios de certificación para la adquisición de tales servicios o establecer un margen general que instaure límites de los precios a cancelar por los referidos servicios, para que los proveedores de servicios de certificación no establezcan precios al libre albedrío, sino que se encuentren sometidos a parámetros que garanticen la accesibilidad a los mismos, para poder optar por celebrar contratos de arrendamientos en documentos electrónicos, suscritos con firma electrónica certificada y así, promocionar e incentivar el uso de las tecnologías para propiciar el dinamismo y el desarrollo económico.

Como cuarto y último punto, es importante valorar la posibilidad de reconocer el valor jurídico a firmas electrónicas y servicios de certificaciones extranjeras, por medio de la suscripción de un acuerdo o tratado internacional, con aquellos países que posean regulación en materia de firma electrónica en armonía con las leyes salvadoreñas afines a

la firma electrónica; para así poder suscribir documentos electrónicos como los contratos de arrendamiento con firma electrónica certificada desde cualquier parte del mundo, pero con la condición que surta sus efectos en El Salvador, esta idea surge de ver que en los países miembros de la Unión Europea, la regulación en materia de firma electrónica es la misma, estipulado en el Reglamento (UE) No 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de julio de 2014 relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior, en dicho Reglamento, se norma de manera uniforme lo relativo a la implementación de servicios electrónicos de confianza como la firma electrónica, por lo que su utilización en cualquiera de los países de la Unión Europea tiene pleno reconocimiento jurídico en cualquier otro país miembro; lo anterior es posible ya que El Salvador posee los recursos jurídicos para llevarlo a cabo.

CONCLUSIONES

A través del estudio de la Ley de firma electrónica, se confirma que la misma permite la suscripción de documentos electrónicos con firma electrónica, es decir que los contratos de arrendamientos plasmados en un documento electrónico puede ser suscrito con firma electrónica certificada, siempre y cuando se cumplan con los requisitos que establece la referida Ley, pese a lo anterior, es necesario que la referida Ley establezca de manera clara ciertos aspectos tales como normar en los casos que los contratos tradicionales como el de arrendamiento, que se puede celebrar en documento electrónico si será necesaria la figura del notario para dar fe y legalidad de los actos suscritos entre las partes o si por el hecho de suscribir dicho contrato con firma electrónica certificada constituye plena prueba, es decir que la certificación de la firma viene a sustituir el papel del notario, al otorgarle calidad de plena prueba a los documentos privados suscritos con firma electrónica certificada.

El Estado, debe promocionar el uso de las tecnologías de la información y comunicación para dinamizar el desarrollo económico; asimismo, debe promocionar los recursos que establece la Ley de firma electrónica, para fomentar el crecimiento económico y que la gestión documental se realice en formato digital y automatizado, logrando la optimización del proceso de suscribir contratos con firma electrónica certificada además de otros beneficios.

Como parte del compromiso del Estado de promover el desarrollo económico, social e incorporar el uso de las tecnologías al entorno mundial en donde se realizan interacciones seguras, es necesario que El Salvador, suscriba acuerdos o tratados internacionales con países en los cuales existan normativa jurídica que regule la firma electrónica y que las mismas, estén en armonía con las leyes salvadoreñas, lo anterior, con el objetivo de poder suscribir contratos de arrendamiento con firma electrónica certificada desde cualquier parte del mundo, siempre y cuando el referido contrato surta efectos jurídicos en el salvador.

BIBLIOGRAFÍA

Antonio Ortega Carrillo de Albornoz “Manual de Derecho Romano”.
<https://www.derechoromano.es/2012/08/locatio-conductio.html>

Arturo Valencia Zea, Derecho civil, Tomo IV, de los contratos, 3ª ed, Colombia, editorial Temis, 1970.

Arturo Alessandri Rodríguez, De Los Contratos, Editorial Temis S.A., Editorial Jurídica de Chile, 2004.

Código Civil de El Salvador, Asamblea Legislativa de El Salvador: Decreto legislativo n° 7, 1859.

Jesús Serrano, Historia y evolución de la firma digital.
<https://www.viafirma.do/historia-firma-digital/>

Ley de Firma Electrónica de El Salvador, Asamblea Legislativa de El Salvador: Decreto legislativo n° 133, 2015.

Ley de Notariado, Asamblea Legislativa de El Salvador: Decreto legislativo n° 218, 1962.

Ley 59/2003, de 19 de diciembre, De Firma Electrónica (BOE núm. 304, de 20 de diciembre de 2003). (España)
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2003/BOE-A-2003-23399-consolidado.pdf>

Ley 25/506, del 14 de noviembre, Firma Digital, del 11 de diciembre de 2001. (Argentina)
<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/70000-74999/70749/texact.htm>

Ley 527 de 1999, Diario Oficial No. 43.673, de 21 de agosto de 1999. (Colombia)
https://www.redjurista.com/Documents/ley_527_de_1999_congreso_de_la_republica.aspx#/

Lizbeth Angélica Barreto Zúñiga, Evolución de la firma autógrafa a la firma electrónica avanzada, Revista Digital Universitaria, volumen 12, n. 3, 2011.

Luz Amparo Serrano Quintero, Breves notas acerca del origen del contrato de arrendamiento en derecho romano, Revista de Derecho, Universidad Nacional de Educación a Distancia, n.9, 2011.

María de los Ángeles Romero, ¿Cuál es la evolución de la firma electrónica?, 2021.
<https://comunidad.todocomercioexterior.com.ec/profiles/blogs/cu-l-es-la-evoluci-n-de-la-firma-electr-nica>

Noelia Torices Viña, La Locatio-counductio en Roma y su régimen actual, tesis de grado, Universidad de Valladolid, 2017.

Sarbelio Enrique Lopez Flores, La firma electrónica, tecnología del siglo XXI en la legislación salvadoreña, tesis de grado, Universidad de El Salvador, 2007.

RSA.

<https://neo.lcc.uma.es/evirtual/cdd/tutorial/presentacion/rsa.html>