



35 Jornada Notarial Argentina

Título: Actuación notarial en asuntos y procesos no contenciosos: recorrido práctico por los institutos del Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias.-

Tema 1: Procesos no contenciosos en sede notarial. –

Coordinadores: Not. Ángel Francisco Cerávolo.-

Not. Leandro N. Posteraro Sánchez.-

Subcoordinadora: Not. Carolina del Milagro Pérez Aranda

Categoría: Trabajo Individual. –

Autor: Not. Rodrigo AGUIRRE (escribaniaraguirre@gmail.com)

Sumario: PONENCIAS.- I.-INTRODUCCIÓN.- II.-FUNCIÓN JURISDICCIONAL.- III.-COMPETENCIA MATERIAL DEL NOTARIO EN ASUNTOS NO CONTENCIOSOS.- III.-1.-CONSIGNACIÓN EXTRAJUDICIAL.- III.-1.1.-Concepto.- III.-1.2.-Procedimiento.- III.-1.3.Deposito.- III.-1.4.-Apreciaciones.- III.-2.-TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL.- III.-2.1.-Incidencia del Código Civil y Comercial de la Nación.- III.-2.2.-Diferencia con la Transacción Judicial.- III.-2.3.-Concesiones reciprocas.- III.-2.4.-Objeto.- III.-2.5.-Efectos.- III.-2.6.-Forma.- III.-3.-PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL.- III.-4.-OTROS SUPUESTOS.- IV.-COMPETENCIA NOTARIAL EN PROCESOS NO CONTENCIOSOS.- V.-1.-RÉGIMEN DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL.- V.-1.1.-Consideraciones Generales.- V.-1.2.-Procedimiento de Regularización Dominial.- V.-2.3.-Reflexión.- VI.-CONCLUSIÓN.- VII.-BIBLIOGRAFÍA.-

PONENCIAS:

INTERVENCIÓN NOTARIAL EN ASUNTOS NO CONTENCIOSOS

1.- El notario tiene competencia material para intervenir en asuntos no contenciosos, la que ha sido ampliada por el CCCN mediante la incorporación de nuevos institutos que revalorizan su actuación en el marco de una justicia preventiva o cautelar, distinguiéndolo así de la función reparadora propia de la instancia judicial.

2.- En materia de asuntos no contenciosos, las partes acuden al notario por su calificación técnica y su imparcialidad, derivada del ejercicio de una función pública delegada por el Estado, lo que permite reducir costos y tiempos procesales.

3.- Desarrollar campañas de comunicación que difundan las competencias del notario en materia no contenciosa resulta prioritario para evitar recurrir sistemáticamente a esquemas tradicionales que no se adaptan a la voluntad de las partes, favoreciendo así el uso de vías pacíficas y autocompositivas orientadas a la prevención de conflictos.

TRANSACCIÓN

4.- La transacción extrajudicial otorga certeza a relaciones jurídica dudosas, es de naturaleza declarativa, y produce efectos vinculantes entre las partes desde su otorgamiento, sin necesidad de homologación ni intervención judicial.

5.- Resulta fundamental diferenciar los efectos meramente declarativos que caracterizan a la transacción extrajudicial de aquellos actos jurídicos atributivos o constitutivos de derechos reales que puedan acompañarla, a fin de delimitar con precisión los alcances y efectos de cada acto.

6.- La transacción extrajudicial no exige paridad de concesiones entre las partes.

7.- Cuando la transacción extrajudicial involucra inmuebles, la misma debe otorgarse por escritura pública (art. 1017, inc. a CCCN).

8.- Promover la inclusión de cláusulas transaccionales preventivas en los actos jurídicos en los que intervenga el notario, especialmente en aquellos contratos que involucren prestaciones diferidas, condiciones suspensivas, o términos prolongados.

CONSIGNACIÓN EXTRAJUDICIAL:

9.- El depósito de la suma adeudada previsto en el artículo 910 del CCCN no requiere necesariamente ser efectuado en dinero efectivo, pudiendo utilizarse cualquier medio de pago legalmente admitido.

REGULARIZACION DOMINIAL:

10- Resulta imperativo actualizar el plazo de anclaje temporal previsto en el régimen de regularización dominial, al quedar desactualizado frente a problemáticas estructurales como el déficit habitacional y la informalidad inmobiliaria, lo que retrasa el acceso a la titulación de los sectores más vulnerables.

I.- INTRODUCCIÓN.

Los procesos y asuntos no contenciosos, también mal denominados de jurisdicción voluntaria, han sido objeto de análisis en numerosas jornadas, congresos y encuentros notariales tanto nacionales como internacionales. Entre los antecedentes más relevantes pueden mencionarse el I Congreso Internacional del Notariado Latino (Buenos Aires, 1948), el IV Congreso (Río de Janeiro, 1956), el VIII Congreso de la Unión Internacional del Notariado (México, 1965) y el XII Congreso Internacional del Notariado Latino (Buenos Aires, 1973), entre muchos otros.

Sin embargo, pese a su tratamiento reiterado, una parte de la doctrina ha manifestado cierto escepticismo frente a la posibilidad de aportar nuevas perspectivas sobre la temática, argumentando que la materia ya se encuentra suficientemente delimitada por las conclusiones de los congresos notariales y el desarrollo doctrinario existente.

Bajo esa óptica, muchos estudios se limitan a reproducir lo ya establecido, centrando su atención en un plano estrictamente conceptual y teórico, sin avanzar en un análisis crítico sobre la operatividad real de la “jurisdicción voluntaria” ni sobre su aplicación concreta.

Lejos de adoptar esa postura, y a una década de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, el presente trabajo propone analizar la actuación notarial en asuntos no contenciosos, con especial atención a los institutos que nuestro ordenamiento jurídico reconoce y regula en esta materia.

En consecuencia, no se trata aquí de impulsar nuevas competencias ni de proponer una expansión de incumbencias notariales, sino de identificar y poner en valor aquellas herramientas legales ya incorporadas al ordenamiento vigente, que suponen el ejercicio de atribuciones jurisdiccionales por parte del notario, en el marco de procedimientos y/o asuntos no contenciosos regulados por el CCCN y normas complementarias.

Así, se analizarán institutos como la consignación y transacción extrajudicial, y otras figuras afines, que constituyen herramientas normativas ya disponibles que, por desconocimiento, inercia en la práctica profesional o falta de difusión, son poco utilizadas, a pesar de su evidente potencial para desjudicializar futuros conflictos, brindar seguridad jurídica y facilitar el acceso a soluciones extrajudiciales eficientes, ágiles y pacíficas, orientadas a la prevención del conflicto.

II.- FUNCION JURISDICCIONAL.

El concepto de “jurisdicción” ha sido objeto de múltiples interpretaciones a lo largo del tiempo, producto de la imprecisión y variedad de acepciones que presenta¹.

Desde una concepción clásica, ha sido concebida como una función del Estado² tendiente a dirimir conflictos mediante la aplicación del derecho, mientras que concepciones más modernas reconocen en ella no sólo una actividad resolutoria, sino también una función reparadora, autenticadora y de control de legalidad.

En este contexto cobra especial relevancia, la distinción entre jurisdicción contenciosa y jurisdicción voluntaria³.

La primera de ellas, responde al modelo tradicional de resolución de conflictos, en el que existan intereses contrapuestos (con *causae cognitio* o *in vitios*) y se requiera la intervención de un órgano imparcial que emita una decisión con autoridad de cosa juzgada y fuerza ejecutoria.

Al respecto, la doctrina clásica identifica cinco elementos esenciales que configuran la noción de jurisdicción en su faz contenciosa, a saber: *notio*: entendida como el derecho a conocer una cuestión o causa determinada; *vocatio*: la facultad de obligar a las partes a comparecer en término al proceso; *coercio*: la potestad de emplear la fuerza pública para asegurar el acatamiento y el cumplimiento efectivo de las decisiones judiciales y demás medidas ordenadas en el proceso; *iudicium*: la facultad de resolver el conflicto mediante sentencia que pone fin a la controversia, con autoridad de cosa juzgada; y la *executio*: que es el poder jurisdiccional de ejecutar las resoluciones dictadas.

¹ Al respecto Eduardo J. Couture en su obra “Fundamentos del Derecho Procesal”, Tercera edición, Editorial Depalma, Buenos Aires, 1958, reconoce que dicho vocablo tiene “*por lo menos, cuatro acepciones: como ámbito territorial; como sinónimo de competencia; como conjunto de poderes o autoridad de ciertos órganos del poder público; y su sentido preciso y técnico de función pública de hacer justicia*”. - p. 27.

² Me refiero al Estado, sin incurrir en la teoría de la división de poderes, toda vez que, en nuestro sistema de gobierno, la función jurisdiccional no es una atribución exclusiva del Poder Judicial, puesto que, en determinados supuestos, también es ejercida por el Poder Ejecutivo y Legislativo.

³ Al respecto Carnelutti sintetiza dicha distinción sosteniendo que “*La prevención de la litis es el fin específico del proceso voluntario el cual es para el proceso contencioso lo que la higiene para la curación de las enfermedades. Dicha prevención se obtiene regulando con justicia y determinando con certeza las relaciones jurídicas en los casos en que el peligro de la injusticia o de la falta de certeza es más grave*”. CARNELUTTI, Francesco, “Instituciones del Proceso Civil”, traducción de la Quinta edición Italiana por Santiago Sentis Melendo, Volumen I, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1959, p.45.

En cambio, la jurisdicción voluntaria comprende aquellos supuestos en los que no existe litigio entre partes (*sine causae cognitio* o *inter volentes*), pero en los que resulta necesaria la intervención del oficial público para conferir eficacia, autenticidad o efectuar declaraciones respecto de determinados actos o situaciones jurídicas ya existentes.

Debe advertirse, que todo acto que originariamente se encuadre en la órbita de la jurisdicción voluntaria puede devenir en contencioso, si durante su tramitación se suscitan controversias o conflictos de intereses.

No obstante, parte de la doctrina⁴ considera inadecuado hablar de jurisdicción voluntaria, en tanto no hay un verdadero ejercicio de la función jurisdiccional cuando no existe conflicto de intereses ni una resolución con autoridad de cosa juzgada, tratándose más bien de una función de administración. Tampoco sería voluntaria, dado que en la mayoría de los casos la intervención judicial suele estar impuesta por la ley como requisito para la eficacia del acto.

Por esta razón, se han propuesto diversas denominaciones alternativas, como “procesos alitigiosos”⁵, “procesos voluntarios”⁶, “procesos de jurisdicción voluntaria”; así como las expresiones “competencia voluntaria e instrumental”⁷ y “procesos o asuntos no contenciosos”⁸, utilizadas para referirse a la competencia del notario en este tipo de materias.

⁴ COUTURE, Eduardo J., ob. cit (cfr. nota 1), p. 46 y siguientes; y CHIOVENDA, José, “Principios del Derecho procesal Civil”, traducción Española de la Tercera Edición Italiana Prologo y Notas del Profesor José Casais y Santaló, Tomo I, Editorial Reus, Madrid, 1922, p.364.

⁵ BAZET, María Cecilia; FIORENTINO, María Silvana, y FRONTINI, Elba María; “Sucesiones en sede notarial”, artículo de doctrina publicado en la 31 Jornada Notarial Bonaerense, Tandil, 1997.

⁶ Francesco Carnelutti, en su obra “Instituciones del Proceso Civil”, ob. cit (cfr. nota 4), sostiene que la denominación jurisdicción voluntaria, “...*si no es muy expresiva, tampoco es incorrecta, y, aunque sólo sea por la dificultad de encontrar una mejor, merece ser conservada, y hasta extendida por la jurisdicción al proceso, ya que voluntario puede ser, no sólo el proceso de cognición sino también el proceso ejecutivo, e incluso el proceso cautelar...*”. p. 50.- Dicho termino también es utilizado por el Código de Procedimiento Civil de la Provincia de Buenos Aires, al legislar sobre estos temas.

⁷ GATTARI, Carlos, “Competencia voluntaria e instrumental”, trabajo presentado en el VIII Congreso Internacional del Notariado Latino, Mexico, 1965.-

⁸ El XX Congreso Internacional del Notariado Latino, Cartagena de Indias, 1992, en el Tema 1, propugna: “... *Que se restrinja el término "jurisdicción no contenciosa o voluntaria" a la actividad judicial y se acoja para el derecho notarial el término "competencia notarial en asuntos no contenciosos"*.- Postura que es compartida por POSTERARO SANCHEZ, Leandro N; POSTERARO SANCHEZ, Selene E; GLARIA, Julieta; y CURUCHELAR, Graciela; en su trabajo “Intervención Notarial en Asuntos No

Con relación a este último punto, no debemos perder de vista que mientras la función jurisdiccional se orienta a la validación y recomposición de situaciones jurídicas, la función notarial se orienta a la prevención del conflicto.- De este modo, los asuntos no contenciosos encuentran en la actividad notarial un cauce natural, en tanto permiten dotar de certeza, eficacia y autenticidad a los actos jurídicos, con una finalidad esencialmente preventiva y de seguridad jurídica.

III.-COMPETENCIA MATERIAL DEL NOTARIO EN ASUNTOS NO CONTENCIOSOS.

III.-1.- CONSIGNACION EXTRAJUDICIAL.

III.-1.1.- Concepto.

El CCCN incorpora la figura del pago por consignación extrajudicial⁹ como un mecanismo optativo, liberatorio y desjudicializado, que permite que el deudor de sumas de dinero -o incluso un tercero con interés jurídico en su cumplimiento (ius solvendi)¹⁰- se libere de su obligación, mediante un pago seguro y conforme a derecho¹¹.-

Contenciosos. Presente y Futuro en Iberoamérica”, presentado en el Tema III, “La Competencia notarial en asuntos no contenciosos”, de la XIV Jornada Notarial Iberoamericana, Santo Domingo, República Dominicana, 2010.

⁹ Los Fundamentos del Anteproyecto de Código Civil y Comercial de la Nación, reconocen como fuente directa el Proyecto de Reforma del Poder Ejecutivo Nacional de 1993, que a su vez recogía la experiencia de la consignación cambiaria prevista en el artículo 45 del Decreto Ley 4965/63 (Ley de Letras de Cambio y Pagarés).

¹⁰ Si seguimos una interpretación literal de nuestro ordenamiento jurídico, los artículos 910 (primer párrafo), 911 inciso a) y 912 in fine del CCCN se refieren exclusivamente al "deudor" como sujeto legitimado para efectuar el procedimiento de consignación extrajudicial, sin extender expresamente dicha facultad a terceros que gocen del *ius solvendi*.- Sin embargo, considero que el tercero solvens se encuentra legitimado para promover también la consignación extrajudicial, en virtud de una interpretación sistemática y finalista de nuestro ordenamiento jurídico. En este sentido, Jorge Horacio Alterini, afirma que “... *si puede demandar judicialmente al acreedor para cumplir, también está facultado para seguir este procedimiento; se aplica aquello de "quien puede lo más puede lo menos"*. ALTERINI, Jorge Horacio (Director General), TRIGO REPRESAS, Félix A. y COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén H. (Directores del tomo), “Código Civil y Comercial Comentado Tratado Exegético”, Tomo IV, Thomson Reuters La Ley, versión e-book, 2015.

¹¹ Dicho pago debe cumplir con los requisitos de identidad, integridad, puntualidad y localización previstos en el artículo 867 del CCCN.

Si bien algunos autores sostienen que la consignación extrajudicial procede en los mismos supuestos previstos en el artículo 904 del CCCN¹² para la consignación judicial, lo cierto es que, atendiendo al procedimiento previsto por la norma, y en particular a la exigencia de notificación fehaciente al acreedor, su ámbito de aplicación se restringe al supuesto en que el acreedor ha sido constituido en mora¹³.

Dicho instituto, regulado por los artículos 910 al 913 del CCCN, delega en el notariado un rol fundamental como garante de legalidad, dotado de fe pública e investido de la necesaria imparcialidad funcional, que contribuye a asegurar la eficacia del acto sin necesidad de intervención judicial.

III.-1.2.- Procedimiento.

En cuanto al procedimiento previsto por nuestro ordenamiento jurídico, puede sintetizarse en tres etapas:

1) Etapa Previa: El deudor —o tercero legitimado— debe notificar al acreedor por medio fehaciente, ya sea mediante acta notarial, carta documento, telegrama colacionado u otro medio idóneo¹⁴, indicando el día, la hora y el lugar en que se efectuará el depósito, así como el escribano de registro interviniente, quien deberá ser de la jurisdicción correspondiente al lugar de pago.-

Asimismo, resulta aconsejable incluir en dicha notificación el monto y concepto a consignar, y la causa fuente de la obligación, a fin de brindar claridad y permitir al acreedor adoptar una decisión informada respecto de la aceptación o rechazo del procedimiento.

¹² ARTICULO 904: “Casos en que procede. El pago por consignación procede cuando: a) el acreedor fue constituido en mora; b) existe incertidumbre sobre la persona del acreedor; c) el deudor no puede realizar un pago seguro y válido por causa que no le es imputable”.

¹³ Debemos tener presente que el artículo 886 del CCCN establece que el acreedor incurre en mora si el deudor le efectúa una oferta de pago de conformidad con el artículo 867 y se rehúsa injustificadamente a recibirlo; a diferencia de la mora del deudor que es automática por el mero transcurso del tiempo.

¹⁴ En virtud del DNU 338/2025, tal notificación podría efectuarse válidamente en un domicilio especial electrónico, siempre que haya sido constituido de forma expresa y se asegure la autenticidad, integridad y recepción del mensaje mediante mecanismos técnicos adecuados. Como destacan Salierno y Bielli en su artículo “El domicilio especial electrónico en los contratos. Evolución normativa y eficacia jurídica a partir del decreto 338/2025”, La Ley, 07/07/2025, el domicilio electrónico, debidamente instrumentado, garantiza celeridad, trazabilidad y eficacia jurídica, permitiendo extender sus beneficios a procedimientos extrajudiciales sin menoscabar garantías ni validez formal.

2) Consignación extrajudicial propiamente dicha: 1) Se debe efectuar el depósito de la suma debida, con más los intereses devengados hasta la fecha, en el día, hora, lugar y ante el escribano de registro estipulado previamente; importe que quedará a disposición del acreedor; y 2) Dentro de las 48 horas hábiles, el escribano interviniente debe notificar fehacientemente¹⁵ al acreedor sobre la realización del depósito.

3) Conducta del acreedor: Una vez notificado, el acreedor dentro de los cinco días hábiles posteriores puede:

a) Aceptar el procedimiento y retirar el depósito: en este caso, el deudor queda liberado, debiendo hacerse cargo de los gastos y honorarios del notario;

b) Rechazar el procedimiento y retirar el depósito, quedando a su cargo el pago de los gastos y honorarios del notario.- Este rechazo puede fundarse por ejemplo en que el acreedor considere insuficiente el monto consignado para cubrir íntegramente su crédito y los accesorios. Para preservar su derecho a accionar judicialmente por la diferencia reclamada, o incluso a repetir lo abonado en concepto de gastos y honorarios si considera no estar en mora, el acreedor deberá dejar expresa constancia de su disconformidad reservándose tales derechos en el recibo que suscriba al momento de retirar el depósito, caso contrario se presume que el deudor pagó la deuda y queda en consecuencia liberado. El acreedor contará con un plazo de caducidad de treinta días corridos desde la fecha de dicho retiro para iniciar la acción correspondiente; ó

c) Rechazar el procedimiento y el depósito, o no expedirse: en tal caso, el deudor conservará la constancia fehaciente de su ofrecimiento y puede promover la consignación judicial si lo considera necesario.

¹⁵ No basta con una simple comunicación informal, por escrito o verbal. Así se pronunció la Cámara Nacional en lo Civil, Sala E, en los autos “R, I J E Y OTRO c/ D P J.S.A. s/EJECUCION HIPOTECARIA”, Sentencia de Mayo 2021, al sostener que “...los deudores no cumplieron con el procedimiento previsto por los artículos 910 y siguientes del Código Civil y Comercial...En ese sentido, cabe señalar que no se acompañaron las constancias de recibo o diligenciamiento de las cartas documento libradas por la escribana a los acreedores, es decir, no acreditaron el cumplimiento de la notificación a los acreedores exigida por el apartado b) del artículo 910 Código Civil y Comercial ...Esto así por cuanto sin la conformidad del acreedor, la consignación extrajudicial no se ve perfeccionada y debe acudir a la vía judicial...”.

No se podrá acudir al procedimiento descrito precedentemente si antes del depósito, el acreedor optó por la resolución del contrato o demandó el cumplimiento de la obligación.

A diferencia de la judicial, en la que se puede consignar cualquier efecto (art. 906 del CCCN), la consignación extrajudicial se limita a sumas de dinero. Ello no quita que el notario no pueda recibir otros bienes en depósito, pero ello será ya bajo la figura del acta de depósito, conforme la regulación específica de cada ley orgánica notarial provincial.

III.-1.3.- Depósito.

El CCCN deja de lado la discusión en torno a la validez del acta notarial de depósito y a su naturaleza jurídica, al preverla expresamente en el marco del procedimiento de consignación extrajudicial; más aún en sentido estricto no estamos ante un contrato de depósito típico, ya que como sostiene Piccon, en el contrato de depósito *“...una parte se obliga a recibir de otra una cosa con la obligación de custodiarla y restituirla con sus frutos, aquí no se recibe con el fin de restituirla sino de entregarla al acreedor, solo en caso de rechazo de este se devuelve a su dueño, pero este no es el fin”*¹⁶.

El artículo 910 del CCCN establece que el deudor debe *“...depositar la suma adeudada ante un escribano de registro, a nombre y a disposición del acreedor...”*, sin establecer expresamente que dicho depósito deba realizarse en efectivo. Esta omisión ha dado lugar a distintas interpretaciones doctrinarias respecto de los medios de pago admisibles para cumplir con la consignación extrajudicial.

En tal sentido, el deudor podría recurrir a otros medios de pago admitidos legalmente, como el depósito bancario en una cuenta especial, o la entrega de un cheque certificado o cancelatorio¹⁷.

¹⁶ PICCON, Augusto; “Consignación Extrajudicial”, artículo de doctrina volumen 3, 2016, p. 22.

¹⁷ Tal como lo señalan Pizarro y Vallespinos, el pago realizado mediante cheque no tiene efecto liberatorio inmediato para el deudor, ya que dicho efecto solo se produce una vez que el cheque es efectivamente pagado por el banco contra el cual se gira la orden de pago.- PIZARRO, Ramón Daniel y VALLESPINOS, Carlos Gustavo; “Tratado de Obligaciones”, Tomo III, editorial Rubinzal-Culzoni, 2017, p. 353.

Al respecto, Ignacio E. Alterini y Francisco J. Alterini¹⁸ sostienen que: “... si el artículo 910 exige que el depósito se haga ‘ante’ un escribano, ello no implica necesariamente que los fondos deban ser entregados a él, sino en presencia de él; por tanto, nada obsta a que el deudor abra una cuenta bancaria específica y deposite allí los fondos, con la intervención del escribano y a disposición del acreedor.”

Esta interpretación se ve reforzada por el artículo 1º de la Ley 25.345, que, dispone que los pagos superiores a \$1.000, se realicen mediante instrumentos bancarizados (depósitos en cuentas de entidades financieras, transferencias, cheques, tarjetas, etc.). Los pagos efectuados en violación a esta normativa “no surtirán efectos entre las partes ni frente a terceros”, ni serán computables como deducciones, créditos fiscales y demás efectos tributarios, aun cuando se acredite la veracidad de la operación.

III.-1.4.- Apreciaciones.

Este instituto ofrece al deudor, o a un tercero con interés legítimo, la posibilidad de liberarse válidamente de su obligación fuera del ámbito judicial, mediante un procedimiento que se instrumenta con intervención notarial.

Entre sus principales ventajas, se destaca la posibilidad de ahorrar tiempo y reducir costos en comparación con el proceso de consignación judicial, que requiere iniciar una demanda, asumir cargas procesales y transitar plazos jurisdiccionales más largos.

Una ventaja adicional, aunque muchas veces minimizada, es que, a través de las notificaciones fehacientes realizadas por el deudor al acreedor en el marco del procedimiento, se logra constituir a este último en mora (*mora accipiendi*), con las importantes consecuencias jurídicas que ello implica.

No obstante, el instituto no ha estado exento de críticas. Una de las más relevantes radica en que, a diferencia de la consignación judicial, la eficacia del procedimiento depende de la voluntad y cooperación del acreedor. Es decir, aunque el deudor haya realizado correctamente la notificación y el depósito, el cumplimiento de la obligación no se consolida si el acreedor rechaza el procedimiento.

¹⁸ ALTERINI, Ignacio Ezequiel y ALTERINI, Francisco José; “Tratado de las Obligaciones”, Tomo I, Thomson Reuters La Ley, 2020, p. 686.

A pesar de estas objeciones, resulta indudable que la consignación extrajudicial constituye una alternativa válida, legítima y útil, que merece ser promovida en el ámbito notarial y de la comunidad.

III.- 2.- TRANSACCION EXTRAJUDICIAL

III.-2.1.- Incidencia del Código Civil y Comercial de la Nación.

El Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) regula lo atinente a la transacción en el artículo 1641, ubicándola en el Libro Tercero “Derechos Personales”, dentro del Título IV “Contratos en particular”.-

De esta manera, se deja zanjada definitivamente la discusión en torno a su naturaleza jurídica, al pasar de ser considerada como un modo de extinción de las obligaciones en el Código Civil de Vélez Sarsfield, influenciado por el Esbozo de Freitas –tal como se desprendía de la nota al pie del artículo 838–, a ser calificada en forma expresa como un contrato típico o nominado.

Así, el legislador argentino adopta expresamente una concepción que ya venía siendo sostenida por parte de la doctrina¹⁹, jurisprudencia²⁰ y la dogmática contractual contemporánea²¹, al concebir a la transacción como un contrato consensual, bilateral, conmutativo, oneroso, indivisible y de interpretación restrictiva²², por medio del cual

¹⁹ XXV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Tucuman 2011, COMISIÓN N° 2 – OBLIGACIONES: LA TRANSACCIÓN. Oponibilidad y vicisitudes.- LLAMBIAS, Jorge Joaquín, “Tratado de Derecho Civil. Obligaciones”, Tomo III, Abeledo Perrot, 1973, pág. 77-78.

²⁰ La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Bs. As., en los autos “Fisco de la Prov. de Bs. As. c/ Carluccio, Jorge Agustín”, Sentencia del 20/08/1991, sostuvo que “*Sea cual fuere la naturaleza de la transacción a ella se aplican todas las disposiciones de los contratos a las que remite el art. 833 del Código Civil*”.

²¹ Esta caracterización ha sido recepcionada por los Códigos de fondo de numerosos Países, entre ellos: España (artículo 1809 del Código Civil), Italia (artículo 1965 del Código Civil), Francia (artículo 2044 del Código Civil), México (artículo 2944 del Código Civil Federal), Uruguay (artículo 2147 del Código Civil), y Bolivia (artículo 945 del Código Civil), entre otros.

²² La Sala F, de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, en el caso “Telematrix S.A. c/ Jervo S.A. s/ ordinario”, Sentencia del 21 de mayo de 2024, resalta lo expuesto al sostener que “*Rige en cuanto a la interpretación de estos acuerdos su carácter restrictivo...En efecto, 'no caben, pues, interpretaciones extensivas, y en caso de duda se debe concluir que sólo afectan a los derechos que inequívocamente hayan sido transados'* (Alterini, Atilio Anibal, Ameal Oscar José y López Cabana, Roberto; *Derecho de Obligaciones Civiles y comerciales, 2ª edact, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 1998, p. 639*). *De tal modo la interpretación restrictiva implica que el contrato no debe ser interpretado extensivamente más allá de lo allí indicado.*”

las partes, a través de concesiones recíprocas, procuran prevenir un litigio futuro o poner fin a uno ya existente.

III.-2.2.- Diferencia con la Transacción Judicial.

De la definición del artículo 1641 del CCCN, se desprende que la transacción puede ser judicial o extrajudicial.

La transacción es judicial cuando recae sobre derechos u obligaciones litigiosos, es decir en el marco de un proceso judicial, en tanto dicho proceso no esté concluido por sentencia firme²³. Tal instrumento deberá ser presentado ante el juez competente, conforme lo estipulan los artículos 1643 del CCCN y 308 del CPCN, adquiriendo eficacia a partir de su incorporación en el expediente judicial²⁴ para su homologación; mientras ello no suceda, las partes pueden desistir del mismo, incluso unilateralmente²⁵.

Si bien suelen verse en la práctica contratos de transacción suscriptos en el marco de mediaciones prejudiciales obligatorias en procesos de usucapión, debemos tener presente que la doctrina civilista, sostuvo por mayoría de votos en las XXVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil Universidad Nacional del Litoral, 2019 (Comisión número 6), que *“El proceso de usucapión no es susceptible de mediación prejudicial obligatoria, atento el interés del Estado y estar comprometido los derechos de terceros y el orden público, siendo necesaria ineludiblemente la acción judicial. Franchini, Palomanes, Lasagna, Urbaneja, Pérez, Farina, Fernández, Garay, Cossari L., Fonsaceca, Zenckiz, Navarro De Zavalía, Ventura, Krekcza, De Rosa D., Chaves, Noriega, Pujol, De Rosa C., Vives, Tolosa, Alterini, Cura Grassi, Cossari N., Abreut,*

²³ La Corte Suprema de Justicia de la Nación, en los autos “Bonomi, Hugo c/ Shell C.A.P.S.A.”, Sentencia del 03/04/2003, sostuvo *“Que la transacción puede celebrarse en cualquier estado del proceso anterior a la sentencia que lo extingue definitivamente...”*.

²⁴ Pizarro y Vallespinos consideran desacertado y objetable el criterio adoptado por el legislador de mantener la exigencia de incorporar tal instrumento al expediente judicial; al respecto sostienen que *“...tal solución no se justifica y que debería haber sido suprimida, siguiendo el correcto criterio que proponía el artículo 1575 del Proyecto de 1998”* y agregan que *“Es una solución que atenta contra la esencia y finalidad del instituto, que permite mantener en estado de incertidumbre el carácter definitivo de un contrato celebrado, precisamente, para dirimir una situación de incertidumbre”*. ob. cit (cfr. nota 17), p. 564, 591 y 593.

²⁵ XXV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Tucumán 2011, Comisión número 2, Punto 12.

Flah, Puerta, Guardiola, Sureda, Dallaglio, Árraga Penido, Lovece, Zelaya, Daguerre. En Contra: Villanustre”.

Ello obedece a que en la usucapión la adquisición del dominio no es conformada por un acuerdo de voluntades, sino por la posesión y el transcurso del tiempo.- La usucapión es un modo de adquisición originario y no derivado por cuanto el dominio se adquiere de forma autónoma y primigenia, sin mediar relación jurídica transmisiva antecedente, requiriendo sentencia judicial.

Admitir la mediación en tal supuesto implicaría reconocer la facultad de disposición material y jurídica del titular registral, lo que desnaturalizaría la figura, encontrándonos por ejemplo ante una compraventa o donación.

Por el contrario, la transacción es extrajudicial cuando versa sobre derechos u obligaciones no litigiosos sino dudosos, es decir cuando no existe un proceso judicial en curso, con el objeto de prevenir un eventual conflicto futuro.- En estos casos su eficacia queda supeditada exclusivamente a la voluntad de las partes, sin necesidad de intervención ni homologación judicial.-

Esta función preventiva, convierte a la transacción extrajudicial en un instrumento privilegiado de resolución autónoma de conflictos, que encuentra en el notario un intérprete idóneo de la voluntad de las partes. Su intervención contribuye a la desjudicialización de los procesos, al fortalecimiento de la seguridad jurídica y al ejercicio pleno de la autonomía de la voluntad, al permitir que las partes resuelvan sus conflictos sin necesidad de recurrir a un tercero imparcial que imponga una decisión.

III.-2.3.- Concesiones recíprocas.

En virtud de lo expuesto, la transacción extrajudicial se presenta como un instrumento eficaz y eficiente de autocomposición de intereses y prevención de conflictos, dando certeza a relaciones jurídicas dudosas, mediante concesiones o abdicaciones recíprocas.-

Este último aspecto —la exigencia de concesiones recíprocas y acuerdo de voluntades— constituye uno de los ejes fundamentales del contrato de transacción. En efecto, si no existieran tales requisitos, estaríamos frente a otro tipo de contrato, como podría ser, por ejemplo, una renuncia de deuda, o una donación.

Esto nos lleva a cuestionarnos si dichas concesiones recíprocas deben ser equivalentes.-

Al respecto Llambias ha sostenido que *“Mientras exista una reciprocidad de sacrificios, no importa la cuantía de ellos ni su equivalencia o desigualdad: la ley no exige que haya paridad de concesiones”*²⁶.-

Esta postura doctrinaria, a la que adhiero, reconoce que lo esencial en la transacción es el carácter recíproco del sacrificio, y no necesariamente su simetría objetiva.

Ahora bien, la no exigencia de “paridad de concesiones” no impide que el acuerdo pueda resultar viciado por lesión, siempre que se configuren los presupuestos del artículo 332 del CCCN, esto es: una desproporción manifiesta en las prestaciones, aprovechada por una parte en perjuicio de otra que se hallaba en una situación de necesidad, inexperiencia o debilidad psíquica²⁷.

No obstante, es importante remarcar que la lesión es un remedio excepcional en la contratación. El juez no puede ni debe convertirse en un renegociador de las convenciones obligacionales asumidas por las partes, pues ello vulneraría la autonomía de la voluntad, principio rector del derecho privado. Mientras el contrato no sea abusivo, usurario o contrario al orden público, el juez debe respetar lo pactado por las partes, sin sustituir su criterio por el de los contratantes. Su rol está orientado a restablecer el equilibrio negocial roto, pero no a enmendar malos negocios y/o decisiones, evitando caer en la denominada “judicialización del contrato”.²⁸

²⁶ LLAMBIAS, Jorge J., ob. cit (cfr. nota 19), p.75.

²⁷ ALTERINI, Ignacio Ezequiel y ALTERINI, Francisco José; “Tratado de las Obligaciones”, Tomo II, Thomson Reuters, La Ley, 2020, p. 604 y 605.- PIZARRO, Ramón Daniel y VALLESPINOS, Carlos Gustavo; ob. cit (cfr. nota 17), p. 568 y ss.- LEIVA FERNANDEZ, Luis F. P.; “Tratado de los Contratos, Parte Especial”, Tomo V, Thomson Reuter, La LEY, 2017, p. 91-94.- En concordancia con esta postura, a la que adhiero, La Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Junín, en los autos “Ruarte Ramona Isabel c/ Lano Blanca Esther y Otro/a s/ daños y Perj. estado (uso autom. c/les. o muerte)”, Expte. N° JU-490-2010, Sentencia del 30/05/2013, sostuvo que mas allá de que el “... *propio objeto-fin conlleva pérdidas o sacrificios en aras de la certidumbre y efectivo reconocimiento de un derecho, siendo que cuando el desajuste es grosero entre lo que se resigna y recibe, sin una explicación razonable y se verifica una de las situaciones de debilidad negocial aprehendidas normativamente, en rigor se estaría alentando la desnaturalización del mismo negocio de transacción, ya que lejos de las concesiones mutuas, en su estructura económica de un lado solo habría beneficio y del otro renuncia*”.- En igual sentido la Comisión 2, de las XXIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil Universidad Nacional de Tucumán, 2011, concluyo “16) *El instituto de la lesión subjetiva es plenamente aplicable a la transacción. Abstención: Toniollo*”.

²⁸ LÓPEZ MESA, MARCELO, “Ineficacia y nulidad de los actos y negocios jurídicos”, Hammurabi, 2° edición, 2022, p. 255 y ss.

En tal sentido, resulta aconsejable que las partes cuenten con el debido asesoramiento jurídico al momento de formalizar la transacción extrajudicial, dejando constancia expresa de ello en el instrumento, a los efectos de poder evitar y/o reducir la cuantía de eventuales planteos por lesión, en especial los fundados en la inexperiencia de las partes²⁹.-

III.-2.4.- Objeto.

El contrato de transacción extrajudicial recae sobre derechos u obligaciones dudosos que las partes acuerdan resolver mediante concesiones recíprocas.- Estos derechos no se limitan exclusivamente a los derechos personales, sino que pueden comprender también derechos reales, derechos intelectuales e incluso, en ciertos supuestos, derechos extrapatrimoniales (artículos 17, 56 y 1004 del CCCN).

Por aplicación de la regla general en materia contractual, dicho objeto debe ser lícito, posible, determinado o determinable, y no podrá ser contrario al orden público, la ley ni las buenas costumbres.

Esta limitación se refuerza con el artículo 1644 del CCCN, que establece expresamente que no pueden transigirse derechos irrenunciables, ni en los que este comprometido el orden público.

El concepto de orden público refiere al conjunto de principios fundamentales que hacen a la estructura de una organización social determinada, en un momento histórico determinado, que fundamentan su derecho positivo y que este tiende a tutelar; constituyendo un límite al principio de la autonomía de la voluntad, al tratarse de normas inderogables e irrenunciables, que no son disponibles por la voluntad de los particulares, caracterizándose por su dinamicidad, variabilidad, mutabilidad y actualidad.

²⁹ La Suprema Corte de Justicia - Circunscripción: 1 - Sala: 1 – Mendoza, en los autos “ARCE EMILIA ISABEL P.S.H.M. FACUNDO FERNANDO C/ CARRION FERNANDO EXEQUIEL S/ D. Y P. S/ INC. CAS.”, Sentencia del 28/07/2009, resolvió que *“Aún cuando tras una transacción extrajudicial, pueda considerarse que la indemnización percibida por la actora haya sido relativamente baja, ello no configura el vicio de lesión que permita nulificar el convenio celebrado. Máxime teniendo en cuenta que la actora concurrió representada por un abogado, de su elección, y con asesoramiento médico. En consecuencia, no ha sido víctima de engaño prejudicial o de actitud dolosa de la aseguradora; si la defensa que eligió no ha sido correcta o suficiente, deberá interponer las acciones civiles que correspondan ante la responsabilidad profesional, o llegado el caso, si sostiene la existencia de connivencia dolosa, acciones penales.”*

Dentro del ordenamiento jurídico argentino no encontramos una definición concreta sobre qué entendemos por “orden público”. Podemos mencionar ejemplos de normas que hacen alusión a dicho concepto, como el artículo 19 de nuestra Constitución Nacional (en adelante CN), según el cual: *“Las acciones privadas de los hombres que de ningún modo ofendan al orden y a la moral pública, ni perjudiquen a un tercero, están sólo reservadas a Dios, y exentas de la autoridad de los magistrados. (...)”*. Por su parte, el CCCN estipula en su artículo 12 que: *“Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia está interesado el orden público. (...)”*, lo que debe ser complementado con el artículo 958 al disponer que: *“Las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley o el orden público. Las normas legales siempre son de aplicación supletoria a la voluntad de las partes expresada en el contrato, aunque la ley no lo determine en forma expresa para un tipo contractual determinado, salvo que la norma sea expresamente imperativa, y siempre con interpretación restrictiva”*.

Estos artículos ubican al orden público por encima de los acuerdos particulares y como un límite a la autonomía de la voluntad.

Por derechos irrenunciables podemos mencionar el derecho a la vida, al honor, a la libertad, la salud, la intimidad, entre otros reconocidos en diversos tratados internacionales con jerarquía constitucional (artículo 75 inciso 22 del CCCN).-

Tampoco se podrá transigir sobre la obligación de prestar alimentos (artículo 539 del CCCN), ni sobre el propio estado y relaciones de familia, excepto que se trate de derechos patrimoniales derivados de aquéllos, o de otros derechos sobre los que, expresamente, el Código admita pactar³⁰.

III.-2.5.- Efectos.

El artículo 1642 del CCCN establece que *“...La transacción produce los efectos de la cosa juzgada sin necesidad de homologación judicial...”*.-

³⁰ El X Congreso Internacional de Derecho de Familia (Provincia de Mendoza, Argentina, 1998), concluyó que *“...la autonomía de la voluntad no se contrapone con la afirmación del orden público en el derecho de familia, sino que este último resulta un límite preciso y útil para la realización eficaz de aquella. De ello se desprende que, aunque la autonomía personal y el orden público se encuentran en tensión permanente, no constituyen términos excluyentes en un Estado democrático de derecho. Este principio de la autonomía de la voluntad individual en el derecho de familia está necesariamente unido al preminente principio de solidaridad familiar...”*.

Al respecto Pizarro y Vallespinos³¹ señalan que se trata de una conceptualización impropia, utilizada únicamente para remarcar que la transacción tiene fuerza definitiva respecto de las cuestiones que dilucida, impidiendo su replanteo posterior. Mas aún dicha transacción extrajudicial puede ser impugnada y anulada por vicios de la voluntad.

Con igual criterio, Compagnucci de Caso sostiene que *“la transacción, como contrato que es, nunca puede producir los efectos de la cosa juzgada, porque nada se ha juzgado ni sentenciado”* y agrega que con tal expresión el legislador *“...ha tratado de imprimirle una mayor fuerza obligatoria, sin pretender una verdadera asimilación jurídica”*³².

De esta forma, lo que se ha querido buscar es poner de manifiesto el rol preponderante que cumple la autonomía de la voluntad de las partes en el ámbito del derecho privado³³, la fuerza obligatoria del contrato y el principio de buena fe³⁴.-

En este contexto, la transacción extrajudicial se erige como un mecanismo de autocomposición sustentado en la autonomía de la voluntad. No obstante ello no implica equiparar sus efectos a los de una sentencia judicial, pese al carácter irrevocable que ambas ostentan respecto de la controversia objeto del acuerdo.

³¹ PIZARRO, Ramón Daniel y VALLESPINOS, Carlos Gustavo; ob. cit (cfr. nota 17), p. 646-648.

³² COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén H., “Derecho de las obligaciones”, La Ley, Buenos Aires, 2018, p. 616.

³³ El artículo 959 del CCCN consagra expresamente el principio de autonomía de la voluntad al disponer que: *“Todo contrato celebrado es válido para las partes. Su contenido sólo puede ser modificado o extinguido por acuerdo de partes o en los supuestos en que la ley lo prevé”*. En la doctrina clásica, López de Zavalía señalaba que *“...el art. 1197 del Cód. Civil acuerda fuerza vinculatoria no a la voluntad de las partes, sino a las convenciones hechas por ella, es decir a las cláusulas del contrato, a su contenido perceptivo”* (LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando, *Teoría de los contratos*, Tomo IV, Parte especial, Zavalía, 1985, p. 21). Lo expuesto cobra aún mayor relevancia con la reforma introducida por el DNU 70/2023, que modifica el artículo 960 del CCCN, entre otros, al disponer que los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de una de las partes cuando lo autoriza la ley (arts. 12 y 387 CCCN) no pudiendo hacerlo de oficio.

³⁴ Afirmaba Jorge H. Alterini *“... que si el Derecho debiera expresarse en una sola norma, acaso la formulación que tendría mayor riqueza sería la que impusiera a las personas comportarse de buena fe. La buena fe no es sólo un principio rector para la convivencia ordenada, sino que a través de ella se realiza en gran medida la aspiración ética que debe movilizar a todo ciudadano, con mayor razón si se siente convocado a la lucha por el derecho”* (Alterini, Jorge H., “La buena fe y los prejuicios ante las adquisiciones a título gratuito”, *Acad. Nac. de Derecho*, 2001, 47; LL 2018-C, 88).

Al respecto Zannoni señalaba que la alusión a la cosa juzgada del artículo 850 del Código Civil “sigue la inspiración del art. 2052, Cód. Civil francés, que vino a consagrar la idea de que en la transacción los mismos interesados son los árbitros del negocio. Ello lleva a concluir que, para las partes, la eficacia de la transacción no requiere, a priori, integrarse con un pronunciamiento o decisión judicial. Esto, por otra parte, no es sino una aplicación del principio que campea en la materia: la autonomía de la voluntad”³⁵

Por su parte, Marcelo López Mesa³⁶ identifica tres efectos adicionales de la transacción: 1) Efecto vinculante: se traduce en el poder exigir el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la otra parte e incluso a sus herederos y sucesores universales, en los términos del artículo 730 del CCCN y concordantes; 2) Efecto extintivo respecto de los derechos y obligaciones que las partes hubiesen renunciado, así como los accesorios y garantías de la obligación renunciada; y 3) Efecto declarativo de los derechos a que refiere, al no existir transferencia de derechos sino solo reconocimiento.

Sin embargo, con relación al efecto declarativo de la transacción extrajudicial, parte de la doctrina³⁷ reconoce que las transacciones complejas, pueden producir efectos traslativos.

III.-2.6.- Forma.

El contrato de transacción extrajudicial, exige la forma escrita conforme lo establece el artículo 1643 del CCCN.

Ahora bien, si la transacción tiene por objeto derechos dudosos sobre inmuebles (sea el del objeto del proceso u otro), deberá instrumentarse por escritura pública (artículo 1017 inciso “b” del CCCN), al igual que los actos que sean accesorios a dicho contrato (artículo 1017 inciso “c” del CCCN).-

En tal sentido, resulta aplicable lo dispuesto en los artículos 285 y 1018 del CCCN³⁸, de modo que si no se cumple con la forma exigida por la ley, el acto no se

³⁵ ZANNONI, Eduardo A., en “Código Civil y leyes complementarias comentado, anotado y concordado”, BELLUSCIO, Augusto C. (dir.) y ZANNONI, Eduardo A. (coord.), Tomo 3, Astrea, 1981, p. 730.

³⁶ LÓPEZ MESA, Marcelo; “La transacción en el Derecho Argentino vigente”, artículo publicado en la Revista Argentina de Derecho Civil, Número 19, Mayo de 2025.

³⁷ ALTERINI, Ignacio Ezequiel y ALTERINI, Francisco José; ob. cit (cfr. nota 27), p.617.

³⁸ El artículo 1018 del CCCN establece que “... *El otorgamiento pendiente de un instrumento previsto constituye una obligación de hacer si el futuro contrato no requiere una forma bajo sanción de nulidad.*”

considera concluido como tal, subsistiendo únicamente como una obligación de las partes de cumplir con la formalidad prescripta.

Ante dicha omisión, a los efectos de sanear la nulidad que adolece, debemos recurrir a la figura de la conversión formal³⁹ o “mutación formal”⁴⁰, buscando de esta manera otorgarle eficacia a un acto jurídico ineficaz, salvaguardando la voluntad de las partes.

Teniendo en cuenta que la transacción produce efectos meramente declarativos, si dentro de las concesiones recíprocas las partes acordaran, por ejemplo, la transmisión del dominio de un inmueble, ello requeriría un acto jurídico adicional de carácter atributivo. En consecuencia, dicha transmisión podría instrumentarse en el mismo acto escriturario, mediante la inclusión en la escritura de transacción del correspondiente negocio jurídico traslativo de dominio, o bien en actos

Si la parte condenada a otorgarlo es remisa, el juez lo hace en su representación, siempre que las contraprestaciones estén cumplidas, o sea asegurado su cumplimiento”, y el artículo 285 lo complementa al disponer que “... El acto que no se otorga en la forma exigida por la ley no queda concluido como tal mientras no se haya otorgado el instrumento previsto, pero vale como acto en el que las partes se han obligado a cumplir con la expresada formalidad, excepto que ella se exija bajo sanción de nulidad”.

³⁹ Al decir de López Mesa, la conversión consiste “... en una transmutación, la que se produce por mandato normativo, y en virtud de la que un acto jurídico ineficaz, al menos en cuanto a la forma realizada, se transforma en otro acto jurídico de la misma o de distinta naturaleza, aunque de eficacia más reducida”. ob. cit (cfr. nota 28), p. 478.- Debemos tener presente que “La figura de la conversión es un remedio “in extremis” de situaciones anómalas que debe ser aplicado con mucha prudencia ... En definitiva, se trata de proteger el fin perseguido por los otorgantes, pues la autonomía privada es considerada como un instrumento al servicio del orden económico - social, pero conforme (claro está) a las directivas del ordenamiento ...”. VALENTE, Luis Alberto, “La conversión del negocio jurídico nulo”, publicado el 30/06/2014, por elDial.com, p. 18.- Sin embargo, en virtud de lo expuesto y del significado terminológico del verbo convertir “Hacer que alguien o algo se transforme en algo distinto de lo que era” coincido con Méndez Costa, quien sostiene que “La conversión formal no es tal porque no determina la mutación del negocio. Sólo se da un cambio en la forma, pero sustancialmente el acto se mantiene el mismo”. MENDEZ COSTA, María Josefa, “La conversión del negocio jurídico inválido en el derecho civil argentino”, publicado en Revista de Ciencias Jurídicas y Sociales número 117, 1968, p. 197.

⁴⁰ ALTERINI, Jorge Horacio y ALTERINI, Ignacio E, en “Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético”, 2ª edición actualizada y aumentada. Director General Jorge H. Alterini, editorial Thomson Reuters La Ley, versión e-book, 2016; consideran “... no hablar de “conversión formal” o “conversión instrumental”, y hacerlo de “mutación formal”. Se trata del saneamiento que purga el defecto sustancial de forma del que adolece un acto, que inválido con la forma elegida, subsiste con otra sin cambiarse el tipo negocial”.

sucesivos, esto es, primero otorgando el contrato de transacción —que junto con su título antecedente constituirían el título suficiente— y luego la escritura traslativa de dominio a título de cumplimiento de la transacción.

La inscripción en el registro de la propiedad inmueble, tiene por finalidad garantizar la publicidad jurídica del acto y su consecuente oponibilidad frente a terceros⁴¹, pero no constituye un requisito para la eficacia entre las partes, la cual se perfecciona con la suscripción del contrato de transacción.

III.- 3.- PARTICION EXTRAJUDICIAL:

El Código Civil y Comercial de la Nación recepta dos modalidades de partición: la judicial, que procede cuando existen copartícipes incapaces, con capacidad restringida o ausentes; cuando terceros, fundándose en un interés legítimo, se oponen a que la partición se realice de manera privada; o cuando, siendo todos los copartícipes plenamente capaces, no logran acordar en llevarla a cabo extrajudicialmente.

La segunda modalidad es la extrajudicial o “privada”, que resulta procedente si todos los copartícipes están presentes y son plenamente capaces, siendo esta última la que se abordará en el presente acápite.

Con relación a la forma de la partición extrajudicial o ‘privada’, la doctrina se ha pronunciado siguiendo dos criterios opuestos. La postura mayoritaria sostiene que la partición puede formalizarse mediante instrumento privado, el cual debe incorporarse al expediente sucesorio a efectos de su homologación judicial, en cumplimiento de los requisitos procesales de rigor. Por su parte, la postura minoritaria considera que la partición extrajudicial debe otorgarse necesariamente por escritura pública, de modo que, en caso de omitirse dicha formalidad, el instrumento suscripto obliga a las partes a conferirla en la forma requerida (arts. 969 y 1018 CCCN).

Ahora bien, más allá de esta discusión en torno a la forma, la partición privada presenta también particularidades en cuanto a su contenido y alcance. En efecto, puede ser total o parcial, permitiendo a los copartícipes de la herencia adjudicarse los

⁴¹ Partimos de la premisa, que la publicidad tiene como finalidad la cognoscibilidad de hechos, buscando evitar su clandestinidad.- En tal sentido, López de Zavalía sostiene que “(...) *Publicidad no es conocimiento, sino posibilidad de conocer: el conocimiento es puesto a disposición del público. Que los que están dentro del público lo absorban o no, eso es cosa distinta (...)*.- LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J., “Curso introductorio al derecho registral”, Víctor P. de Zavalía Editor, 1893, p. 57.

bienes sin necesidad de respetar proporcionalidad alguna, ni recurrir a compensaciones económicas, en pos del principio de la autonomía de la voluntad. En caso de incluir un valor de compensación, el mismo constituirá una unidad negocial accesoria del negocio principal partitivo, a pesar de las causas abstractas que pudieran aparecer individualmente⁴².

Esta flexibilidad, propia del ámbito extrajudicial, se contrapone a las reglas más rígidas del procedimiento judicial, donde rige el principio de igualdad en las hijuelas (arts. 2374 a 2378 CCCN).

Otra de las novedades que introduce nuestro ordenamiento jurídico, es la posibilidad de recurrir a la partición por licitación, aplicable también en el ámbito extrajudicial, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 2369 del CCCN.

Si bien la figura de la licitación fue objeto de críticas que motivaron la derogación del originario artículo 3467 del Código Civil por la Ley 17.711, al entenderse que configuraba una compulsiva privada entre copartícipes en beneficio de aquellos con mayor capacidad económica, no puede desconocerse su utilidad práctica en los supuestos en que no exista acuerdo respecto de los bienes a adjudicar. En tales casos, la licitación contribuye a evitar la prolongación del estado de indivisión del acervo hereditario, ofreciendo una vía eficaz para resolver el conflicto particionario.

Al respecto el artículo 2372 del CCCN establece: *“...Cualquiera de los copartícipes puede pedir la licitación de alguno de los bienes de la herencia para que se le adjudique dentro de su hijuela por un valor superior al del avalúo, si los demás copartícipes no superan su oferta. Efectuada la licitación entre los herederos, el bien licitado debe ser imputado a la hijuela del adquirente, por el valor obtenido en la licitación, quedando de ese modo modificado el avalúo de ese bien. La oferta puede hacerse por dos o más copartícipes, caso en el cual el bien se adjudica en copropiedad a los licitantes, y se imputa proporcionalmente en la hijuela de cada uno de ellos. No puede pedirse la licitación después de pasados treinta días de la aprobación de la tasación”*.

En tal sentido, la naturaleza de la adquisición por el/los coherederos es una adjudicación por partición y el valor atribuido en la licitación integra la hijuela. Cabe

⁴² LAMBER, Rubén Augusto, “Cuaderno de Apuntes Notariales de la Provincia de Buenos Aires” número 16, 1998.

destacar que, ello no representa un pago sino una compensación, e incluso se pueden traer bienes propios.⁴³

Es por ello, que el derecho a peticionar la licitación puede ejercerse independientemente de la composición de las hijuelas adjudicadas a cada coheredero; no resultando procedente en caso de verificarse alguno de los supuestos de atribución preferencial regulados en los artículos 499, y 2380 al 2382 del CCCN, o cuando ya se hubiera llevado a cabo la partición⁴⁴.

III.-4.- OTROS SUPUESTOS:

El CCCN, prevé otros supuestos en donde se le reconoce al notario competencia material en asuntos no contenciosos, pudiendo mencionar: las **Convenciones matrimoniales** (art. 446 a 450 del CCCN); los **Pactos de convivencia en las uniones convivenciales** (arts. 514 a 518); **la delegación de la responsabilidad parental en el progenitor afín** con el consentimiento del otro progenitor (art. 674 in fine del CCCN); el **reconocimiento de hijos extramatrimoniales** (art. 571 inciso “b” y “c” del CCCN); **la designación de tutores⁴⁵ y/o la remoción expresa** de determinadas personas para ejercerla (art. 106, 107, 110 inciso “c” del CCCN); **la aceptación de la herencia** (art. 2293 del CCCN), **renuncia a la herencia** (art. 2299 del CCCN) y **la designación de Administrador** en la misma (art. 2346); **la dación en pago⁴⁶** cuando tuviera por objeto la transmisión de un

⁴³ LAMBER, Néstor D., “Cuadernos de Apuntes Notariales de la Provincia de Buenos Aires”, número 124, 2015.

⁴⁴ GUARDIOLA, Juan José, “Modos y formas de partición”, Cita: TR LA LEY AR/DOC/5001/2016.

⁴⁵ Al respecto no debemos confundir la designación voluntaria y preventiva de tutores, la que deberá ser considerada y “aprobada” oportunamente por el juez; de la posibilidad de designar tutores extrajudiciales o en sede notarial sin necesidad de recurrir a la vía judicial, opción que no ha sido receptada por nuestro ordenamiento jurídico.- En este sentido, debemos asumir el desafío, como lo han hecho numerosos países con los que compartimos el modelo de notariado latino, de adecuar nuestro ordenamiento jurídico a los principios, directrices y valores reconocidos en las Convenciones y Tratados Internacionales en materia de Derechos Humanos, con el objetivo de incorporar y regular la designación de tutores en sede notarial sin intervención judicial.

⁴⁶ Con el objetivo de evitar caer en antiguos fantasmas en torno a la observabilidad del título derivado de una dación en pago, corresponde destacar que, conforme al régimen vigente, no resulta procedente la repetición de lo entregado por parte del deudor con fundamento en un error de hecho o de derecho (arts. 784 y 787 del Código Civil anterior). En ese sentido, Rubén A. Lamber, en su comentario al Código Civil y Comercial de la Nación (Astrea, 2015), resalta que el elemento esencial de la dación en pago

derecho real sobre una cosa, como medio de extinción de una obligación originaria, sea de dar, hacer o no hacer; entre otros supuestos.

IV.- COMPETENCIA NOTARIAL EN PROCESOS NO CONTENCIOSOS.

IV.-1.- REGIMEN DE REGULARIZACION DOMINIAL.

IV.-1.1.-Consideraciones Generales.

La Ley 24.374 y sus modificatorias establecen un régimen de regularización dominial, de orden público, a favor de aquellos ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua, con causa lícita, de inmuebles urbanos o rurales destinados a casa habitación única y permanente, con anterioridad al 1° de enero de 2006.

No podrán acceder a los beneficios de la presente ley, quienes sean propietarios o poseedores de otros inmuebles con capacidad para satisfacer sus necesidades de vivienda; y aquellos inmuebles, que por sus características o tipo de construcción excedan los parámetros fijados en la reglamentación; circunstancia que se verificará mediante el relevamiento técnico del inmueble que se confeccione al efecto.

A través de este proceso administrativo-notarial, cuyo resultado se materializa en un documento notarial que será inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble⁴⁷,

reside no solo en la sustitución del objeto debido por otro distinto, sino también en la existencia de un acuerdo voluntario entre las partes, y en el efecto extintivo de la obligación originaria. Como principio general, dicha obligación no renace, incluso en caso de evicción o vicios redhibitorios, salvo pacto expreso en contrario y sin perjuicio de derechos de terceros (art. 943, in fine, CCCN). No obstante, una parte de la doctrina considera aplicable las normas relativas al enriquecimiento sin causa, admitiendo en consecuencia la repetición de lo pagado bajo ciertos supuestos excepcionales (ver arts. 1796 a 1799 CCCN). Frente a este escenario, resulta recomendable, circunstanciar debidamente la deuda y prever expresamente la renuncia al ejercicio de la acción reivindicatoria.

⁴⁷ El beneficiario de la ley 24.374, adquiere un derecho personal con vocación registral, hasta el cumplimiento del plazo de diez años que establece el artículo 8, que otorga al beneficiario el dominio perfecto sobre el inmueble.- Si bien una de las características de los derechos personales es su oponibilidad relativa (entre partes), y no absoluta, erga omnes, como sucede con los derechos reales; podemos observar en nuestro ordenamiento jurídico diversos casos de inscripciones registrales de derechos personales, como sucede con el contrato de leasing, la inscripción de boletos de compraventa, o de arrendamientos rurales, por disposición de leyes especiales.

se regulariza la situación dominial de personas y comunidades⁴⁸ en condiciones de vulnerabilidad, permitiéndoles acceder a una vivienda digna, al mismo tiempo que se incorporan bienes al comercio, lo que, a su vez, beneficia a la sociedad en su conjunto, al permitir que estos inmuebles pasen a formar parte del sistema tributario, contribuyendo al pago de impuestos, tasas y demás tributos nacionales, provinciales y municipales⁴⁹.

IV.-1.-2.- Procedimiento de Regularización Dominial.

La ley prevé dos etapas bien diferenciadas.

La primera etapa, **de regularización en sentido estricto**, inicia con la solicitud del beneficiario ante la autoridad de aplicación, donde se consignan sus datos personales y los del inmueble. A esta se adjunta una declaración jurada que acredita su carácter de poseedor, el origen y antigüedad de la posesión, junto con otros requisitos que establece la normativa.

La autoridad de aplicación verifica la información, realiza un relevamiento social y, en caso de incumplimiento de requisitos, puede desestimar la solicitud. El notario, por su parte, emplaza fehacientemente al titular registral y a toda persona que se considere con derechos sobre el inmueble, publicando edictos en el Boletín Oficial y en un diario local, para que deduzcan oposición en el término de 30 días.

Si no se presentan objeciones dentro del plazo, el notario autorizará la escritura acta de reconocimiento del beneficio, prevista en el artículo 6 inciso e), la que será suscripta por el interesado y la autoridad de aplicación; y se inscribirá en el Registro de la Propiedad como un derecho personal sobre el inmueble.

En caso de oposición, el procedimiento se suspende, salvo cuando esta se funde en reclamos por saldo de precio o impugnaciones al trámite y/o procedimiento, en cuyo caso continúa sin perjuicio de los derechos y acciones judiciales que pudieran ejercer los interesados.

Sin embargo, también puede darse el supuesto de que el titular de dominio consienta la transmisión a favor del peticionante, en cuyo caso la escrituración se

⁴⁸ Tal como se concluyó en el Tema 2, del XXV Congreso Internacional del Notariado, Madrid-España, 2007, al sostener que la *“problemática vinculada al derecho de propiedad de las tierras de los pueblos originarios no debe quedar exenta del tratamiento de la titulación inmobiliaria, compatibilizando los conceptos de acceso a la propiedad privada y propiedad comunitaria con la seguridad jurídica que aporta la intervención notarial”*.

⁴⁹ “Antecedentes Parlamentarios”, Revista Jurídica N°6 , La Ley, Bs. As, 1995.

efectuará conforme a las normas de derecho común (artículo 6, inciso h), con el beneficio de gratuidad dispuesto por la ley.

La segunda etapa, denominada de **consolidación de dominio**, tiene lugar una vez transcurridos diez años desde la inscripción de la escritura de regularización dominial (primera etapa). A partir de dicho momento, la inscripción registral prevista en el inciso e) del artículo 6, se convierte, de pleno derecho, en dominio perfecto.

Para ello, se deberá otorgar la correspondiente escritura acta de consolidación de dominio, la cual se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre del beneficiario, en su calidad de titular de dominio.

Dicha inscripción constituye una causal de adquisición originaria del dominio⁵⁰, dado que la titularidad no le es transferida por un antecesor, sino que se consolida en favor del beneficiario regularizante por sí mismo.- El derecho se adquiere de forma autónoma y primigenia, sin mediar relación jurídica transmisiva antecedente, ignorando cuantas mutaciones jurídicas, cartulares o registrales se hubiesen operado respecto de la cosa⁵¹. En los hechos, se cancela la matrícula anterior y se crea una nueva.

El notario regularizador, cumpliendo una función jurisdiccional en un proceso no contencioso, elabora el expediente administrativo, reúne las pruebas de la ocupación del inmueble, solicita certificados registrales y catastrales, publica edictos, verifica la situación del inmueble, cita al titular registral y controla que se haya efectuado el depósito de la contribución especial establecida en el artículo 9 de la Ley

⁵⁰ Son modos originarios reconocidos en el CCCN: la apropiación (artículo 1947 y siguientes); la transformación (artículo 1957 y siguientes); la accesión (artículo 1959 y siguientes); y la prescripción (artículo 2565 y siguientes).

⁵¹ VENTURA, Gabriel B., "La teoría del título y modo en las escrituras traslativas de la propiedad", Revista Notarial Provincia de Buenos Aires n°1000, Volumen 1, 2024, p.223.

24.374⁵²; de esta manera se asegura la legalidad, validez y eficacia del proceso⁵³, desde una óptica de justicia preventiva.

IV.-1.-3.-Reflexión.

El régimen de Regularización Dominial constituye una herramienta fundamental para garantizar el acceso a una vivienda digna, brindando seguridad jurídica a quienes, hasta entonces, solo detentaban la posesión del inmueble. Su éxito radica en la articulación coordinada entre el notario, la autoridad de aplicación y el Estado a través de sus organismos competentes, asegurando el correcto cumplimiento de cada etapa del procedimiento.

Al respecto Núñez Moreno nos dice que *"El notario no cumple su misión si solo conoce la ley escrita y no acude a la experiencia propia de la vida social. El derecho formulado en preceptos legales y aún en obras científicas suele ser un derecho estático, que solo al contacto con la vida social se anima y vivifica"*⁵⁴.

La formación continua de los notarios y sus colaboradores resulta indispensable para fortalecer el impacto y la eficiencia de estos regímenes excepcionales de titulación masiva, contribuyendo al reconocimiento y consolidación del derecho de propiedad en beneficio de los sectores más vulnerables.

⁵² Tal como sostienen Ema B. Ferrari de Solari del Valle, Claudina A. Colinas, Luis Felipe Basanta y Néstor Osvaldo Gómez, en su trabajo "Titulación de contenido social y regularización dominial en la República Argentina", publicado en la Revista Notarial número 959, en el año 2008; podríamos equiparar dicha actuación y proceso, con el judicial, asociando que *"...la solicitud de acogimiento al beneficio sería la demanda; que la calificación que el notario hace prima facie de la posibilidad de que se acrediten los extremos legales para otorgar el beneficio, sería la declaración de admisibilidad; que, en ambos, hay etapa de prueba; que la notificación al titular registral y la posibilidad de deducción de oposición sería el traslado de la demanda y su defensa; y, que, finalmente, la calificación del notario acerca del cumplimiento de todos los recaudos y visado de la documentación por la Autoridad de Aplicación, sería el cierre del proceso para sentenciar"*, p. 428.

⁵³ Cabe resaltar que es requisito para ser designado como notario integrante de un RNRD en la Provincia de Buenos Aires, ser notario titular o adscripto de un Registro Notarial; encontrarse en actividad, con un ejercicio profesional no menor a un año; presentar certificado de inexistencia de sanciones vigentes otorgado por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires; y aprobar en forma previa un curso de formación y actualización.

⁵⁴ Citado por Vallet de Goytisolo, Juan B., "Manuales de metodología jurídica", Tomo III, Consejo General del Notariado, Madrid, España, 2004, p. 259, nota 880.

V.- CONCLUSIÓN.

La desjudicialización, reconocida hoy como una respuesta eficaz frente a la congestión de los tribunales, encuentra en el notariado un aliado natural e idóneo. Tal como ha señalado el Tribunal Europeo de Derechos Humanos al calificar a los notarios como “*magistrados de la justicia amistosa*” (caso *Ana Ionita c. Rumanía*, 21/03/2017), su función trasciende ampliamente la mera instrumentación de actos, al asumir el rol de garante de la equidad, la legalidad y la seguridad jurídica, conferida por su calidad de profesional del derecho investido de autoridad pública, que asesora, interpreta y da forma a la voluntad de las partes con plena imparcialidad.

Involucrar al notariado en los asuntos y/o procesos no contenciosos no solo contribuye a reducir la carga de trabajo judicial y agilizar los plazos de resolución, sino que también refuerza el principio de autonomía de la voluntad y facilita el acceso a una justicia más eficiente, cercana y menos adversarial.

Esta intervención no pretende sustituir al juez, sino actuar en competencia concurrente o subsidiaria, según lo permita la legislación aplicable, para brindar soluciones jurídicas rápidas y seguras.

Con relación a este último punto, de los Fundamentos del Anteproyecto de CCCN se desprende que “... *la esencia de la función notarial no es la de conferir fe pública, como habitualmente se afirma, sino que su esencia es la de brindar protección a los ciudadanos en los actos y negocios de máxima trascendencia, legislativamente seleccionados, a través de un conjunto de operaciones jurídicas que son las que fundamentan su eficacia erga omnes*”.

En consecuencia, el verdadero desafío planteado en el presente trabajo reside en avanzar hacia la efectiva implementación y valorización de estas herramientas ya reconocidas normativamente, pero aún poco utilizadas, que posicionan al notariado en un rol de “magistrado extrajudicial”, en sintonía con los principios de autonomía de la voluntad, legalidad y acceso efectivo a soluciones jurídicas seguras, pacíficas y ágiles.

VI.- BIBLIOGRAFIA.

- ALTERINI, Ignacio Ezequiel y ALTERINI, Francisco José; “*Tratado de las Obligaciones*”, Tomo I y Tomo II, Thomson Reuters La Ley, 2020.
- ALTERINI, Jorge H., “La buena fe y los prejuicios ante las adquisiciones a título gratuito”, Acad. Nac. de Derecho, 2001, 47; LL 2018-C , 88.

- ALTERINI, Jorge Horacio (Director General), TRIGO REPRESAS, Félix A. y COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén H. (Directores del tomo), “Código Civil y Comercial Comentado Tratado Exegético”, Tomo IV, Thomson Reuters La Ley, 2015.
- ALTERINI, Jorge Horacio y ALTERINI, Ignacio E, en “Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético”, 2ª edición actualizada y aumentada. Director General Jorge H. Alterini, editorial Thomson Reuters La Ley, 2016.
- BAZET, María Cecilia; FIORENTINO, María Silvana, y FRONTINI, Elba María; “Sucesiones en sede notarial”, trabajo presentado en la 31 Jornada Notarial Bonaerense, 1997.
- CARNELUTTI, Francesco, “Instituciones del Proceso Civil”, traducción de la Quinta edición Italiana por Santiago Sentis Melendo, Volumen I, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1959.
- CHIOVENDA, José, “Principios del Derecho procesal Civil”, traducción Española de la Tercera Edición Italiana Prologo y Notas del Profesor José Casais y Santaló, Tomo I, Editorial Reus, Madrid, 1922.
- COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén H., “Derecho de las obligaciones”, La Ley, Buenos Aires, 2018.
- COUTURE, Eduardo J., “Fundamentos del Derecho Procesal”, Tercera edición, Editorial Depalma, Buenos Aires, 1958.
- FERRARI DE SOLARI DEL VALLE, Ema B.; COLINAS, Claudina A.; BASANTA, Luis Felipe y GÓMEZ, Néstor Osvaldo, “Titulación de contenido social y regularización dominial en la República Argentina”, publicado en la Revista Notarial número 959, 2008.
- GATTARI, Carlos, “Competencia voluntaria e instrumental”, trabajo presentado en el VIII Congreso Internacional del Notariado Latino, México, 1965.
- GUARDIOLA, Juan José, “Modos y formas de partición”, Cita: TR LA LEY AR/DOC/5001/2016.
- LAMBER, Néstor D., “Cuadernos de Apuntes Notariales de la Provincia de Buenos Aires” número 124, 2015.
- LAMBER, Rubén Augusto, “Cuaderno de Apuntes Notariales de la Provincia de Buenos Aires” número 16, 1998.
- LEIVA FERNANDEZ, Luis F. P.; “Tratado de los Contratos, Parte Especial”, Tomo V, Thomson Reuter, La LEY, 2017.

- LLAMBIAS, Jorge Joaquín, “Tratado de Derecho Civil. Obligaciones”, Tomo III, Abeledo Perrot, 1973.
- LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J., “Curso introductorio al derecho registral”, Víctor P. de Zavalía Editor, 1893.
- LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando, *Teoría de los contratos*, Tomo IV, Parte especial, Zavalía, 1985.
- LÓPEZ MESA, MARCELO, “Ineficacia y nulidad de los actos y negocios jurídicos”, Hammurabi, 2º edición, 2022.
- LÓPEZ MESA, Marcelo; “La transacción en el Derecho Argentino vigente”, artículo publicado en la Revista Argentina de Derecho Civil, Número 19, Mayo de 2025.
- MENDEZ COSTA, María Josefa, “*La conversión del negocio jurídico inválido en el derecho civil argentino*”, publicado en Revista de Ciencias Jurídicas y Sociales número 117, 1968.
- PICCON, Augusto; “Consignación Extrajudicial”, artículo de doctrina volumen 3, Año 2016.
- PIZARRO, Ramón Daniel y VALLESPINOS, Carlos Gustavo; “Tratado de Obligaciones”, Tomo III, editorial Rubinzal-Culzoni, 2017.
- POSTERARO SANCHEZ, Leandro N; POSTERARO SANCHEZ, Selene E; GLARIA, Julieta; y CURUCHELAR, Graciela; “Intervención Notarial en Asuntos No Contenciosos. Presente y Futuro en Iberoamérica”, trabajo presentado en el Tema III, “La Competencia notarial en asuntos no contenciosos”, de la XIV Jornada Notarial Iberoamericana, Santo Domingo, República Dominicana, 2010.
- SALIERNO, Karina V., BIELLI, Gastón E., “El domicilio especial electrónico en los contratos. Evolución normativa y eficacia jurídica a partir del decreto 338/2025”, artículo de doctrina, La Ley, 07/07/2025.
- VALENTE, Luis Alberto, “*La conversión del negocio jurídico nulo*”, publicado el 30/06/2014, por elDial.com.
- VALLET DE GOYTISOLO, Juan B., “Manuales de metodología jurídica”, Tomo III, Consejo General del Notariado, Madrid, España, 2004.
- ZANNONI, Eduardo A., en “Código Civil y leyes complementarias comentado, anotado y concordado”, BELLUSCIO, Augusto C. (dir.) y ZANNONI, Eduardo A. (coord.), Tomo 3, Astrea, 1981.
- VENTURA, Gabriel B., “La teoría del título y modo en las escrituras traslativas de la propiedad”, Revista Notarial Provincia de Buenos Aires n°1000, Volumen 1, 2024.