



Jornadas: **35 Jornada Notarial Argentina.** 22 al 25 de octubre de 2025. Pilar, Provincia de Buenos Aires

Tema: **4.- Efectos patrimoniales del matrimonio y las uniones convivenciales**

Coordinadores: **Martín Leandro Russo y Mario Leonardo Correa**

Título de Trabajo: **Interpretación Funcional del artículo 522 del Código Civil y Comercial.**

Autor: **Santiago Pinto**

Correo Electrónico: **santiagopinto@outlook.com.ar**

SUMARIO:

1. Trabajo académico. PONENCIAS. 1.1. INTRODUCCION. 1.2. DESARROLLO. 1.2.1 Incongruencias normativas. 1.2.2 Hacia una interpretación funcional. 1.2.3 Nulidad por falta de asentimiento. 1.2.4 Naturaleza de la caducidad. 1.2.5. Límites de la interpretación literal. 1.2.6 Oponibilidad y Publicidad Suficiente. 1.3.CONCLUSIONES. 2. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA. 2 .1 DOCTRINA. 2.2 LEGISLACION. 2.3 JURISPRUDENCIA

PONENCIA

De lege lata

- 1. La inscripción de la unión convivencial en el Registro de las Personas, por sí sola, con los medios dispuestos actuales, no constituye publicidad suficiente.**

- 2. En el asentimiento convivencial previsto en el artículo 522 del CCyC, cuando se trate de actos de disposición de derechos reales, el plazo de caducidad de seis meses debe computarse, conforme a una interpretación funcional, desde que exista publicidad suficiente.**

1.1 INTRODUCCION

Una cuestión de especial relevancia en la calificación notarial de las escrituras públicas, cuyo objeto verse sobre derechos reales, es en los asentimientos, tanto conyugales como convivenciales. Ello es así, porque un defecto en el acto de asentimiento, o su ausencia, generara la nulidad, lo que provoca la observabilidad del título y compromete la seguridad del tráfico jurídico.

Nos enfocamos de manera más específica, en el asentimiento convivencial, porque consideramos que es más probable que exista un defecto en la calificación en este tipo de asentimientos, dado que los registros la propiedad por el antecedente del plenario Feidman¹ obligan a que el notario tenga que dejar expresado en el texto de la escritura, la calificación respecto del asentimiento conyugal y de la vivienda familiar, para lograr la inscripción del título.

En particular, el asentimiento convivencial presenta mayores dificultades prácticas. La técnica de redacción del artículo 522 del Código Civil y Comercial, sumada a los efectos del reconocimiento de derechos que otorga la inscripción de la unión, puede dar lugar a dudas interpretativas. En especial, se plantean interrogantes respecto de los plazos de caducidad de la acción de nulidad por falta de asentimiento, así como los efectos de la publicidad de la inscripción de la unión en el “registro respectivo”.

1.2. DESARROLLO

1.2.1 Incongruencias normativas

ALTERINI advierte ciertas incongruencias en la terminología empleada en las uniones convivenciales, pese a que, si existe una distinción clara, entre la unión inscripta y la que no. Pero a pesar a esta marcada diferenciación, el texto emplea repetidas veces la palabra "convivientes", y dependiendo del contexto, el legislador la emplea para referirse a la unión no inscripta y a veces para la unión inscripta y algunos casos, se emplea el termino como significado de la mera convivencia.²

El texto de la norma establece la inscripción como requisito esencial, pero conforme MEDINA³, la norma no aclara en que registro debe estar inscripta la unión

para otorgar los derechos que establece el artículo 522. Profundiza y considera que, a los efectos de la operatividad de la norma, es necesario que la unión se inscriba en el Registro de la propiedad inmueble, esto basado en que dicha publicidad permite difundir de forma eficaz los efectos de la unión.

Debemos agregar a estas ambigüedades, que en el artículo 511, al tratar la registración de la existencia, extinción y pactos, se habla de “el registro que corresponda a la jurisdicción local”.

CLUSELLAS⁴, entiende que la inscripción del pacto de convivencia en el Registro específico del bien registral, se considera suficiente para acreditar la existencia de la unión, reemplazando así el requisito de inscripción en el Registro de las Personas y habilitando al conviviente a ejercer la acción de nulidad por falta de asentimiento respecto de la vivienda familiar.

Luego el artículo siguiente menciona que la inscripción vale como prueba suficiente de la existencia de la misma y refiere a un “registro de uniones convivenciales.”

También se genera un interrogante en la redacción del artículo 511, en cuanto a los efectos probatorios de la inscripción y la oponibilidad a terceros. Dado que podría interpretarse que la intención fue limitar los efectos de la inscripción a tan solo fines probatorios, marcando una diferencia clara con el matrimonio, siendo la inscripción esencial para la existencia de este último. O, si se redactó, para aclarar implícitamente que la inscripción no le otorga publicidad suficiente.

No coincidimos con autores⁵, que entienden que la inscripción de la unión convivencial opera como un medio publicitario, que hace posible que terceros conozcan la existencia de la unión convivencial. Sostenemos esto, dado que actualmente no existen los medios ni sistemas para que razonablemente se pueda tomar conocimiento. Agregando a esto, el registro más idóneo para la publicidad de la vivienda familiar en materia de inmuebles resultaría el de la propiedad inmueble.

Posteriormente, en el artículo 522, al hablar de la unión convivencial inscripta no hace distinción de registro o mención de alguno específico, pero sí determina que la inscripción otorga el reconocimiento de ciertos derechos, como la protección del hogar convivencial y el requisito del asentimiento del no conviviente titular para disponer de los derechos de esta.

1.2.2 Hacia una interpretación funcional

Tal como afirma PERRACHIONE, interpretar es la acción dirigida a buscar el significado de una norma⁶

No debemos olvidar que el artículo 2 establece la pauta de interpretación que rige para el Código, estableciendo que la ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, pero no solamente estas, sino también su finalidad, las leyes análogas, las disposiciones que surjan de los tratados de derechos humanos y los principios y valores jurídicos, con el agregado de que la acción tendiente a buscar significado, tiene que ser de una forma coherente con todo el ordenamiento.

Entonces, podemos afirmar que uno no puede limitarse exclusiva y tan solamente, al texto escrito de la ley como algo hermético, sino que hay que tener en cuenta al conjunto del ordenamiento, con todos sus principios y disposiciones, y que esta tarea se haga de forma coherente y armónica.

Reza LORENZETTI ⁷ *“Cada palabra tiene un significado preciso dentro del contexto de interpretación que suministra el resto del Código”.*

Se puede afirmar que, al darle significado a una norma, se lo debe hacer desde el contexto de todo el cuerpo del Código y uno no debe atenerse a una rigidez literal sin tener en consideración todo el sistema normativo en su conjunto.

La Corte con criterio, se ha pronunciado cuando se trate de interpretar: *“Por debajo de lo que las leyes parecen decir literalmente es lícito indagar lo que quieren decir jurídicamente y, si bien no cabe prescindir de las palabras de la ley, tampoco hay que atenerse rigurosamente a ellas cuando una interpretación sistemática así lo requiere.”*⁸

1.2.3 Nulidad por falta asentimiento

Los artículos 456 y 522, establecen expresamente la sanción de nulidad ante la falta de asentimiento del cónyuge o conviviente cuando la ley lo requiere. Dicha nulidad se encuadra en la categoría de nulidad relativa, por estar prevista en protección de un interés individual, conforme lo reconoce el artículo 388.

Es importante aclarar, que nuestro Código amplió los actos que requieren asentimiento respecto de la vivienda familiar en comparación con la legislación

anterior.

Actualmente, el universo de actos es mucho más abarcativo, ya que se refiere a la disposición de derechos, lo que comprende tanto actos de carácter real como personal, y no se circunscribe únicamente a actos de transferencia de la vivienda familiar sino también lo que impliquen de disposición.

En el ámbito del asentimiento convivencial la cuestión resulta más conflictiva, ya que la normativa del artículo 522 no fija un tope máximo para el cómputo del plazo de caducidad, a diferencia de lo que ocurre en el asentimiento conyugal del artículo 456, que sí establece un límite de seis meses contados desde el cese del régimen matrimonial.

En el universo del artículo 522, el requisito es que no hayan transcurrido seis meses desde el conocimiento del acto y que la unión convivencial continúe vigente al momento de entablar la acción.

Aquí radica la mayor problemática: conforme a las exigencias de circulación y seguridad de los títulos, la falta de un plazo máximo implica que, si no se interpreta de manera funcional, el cómputo podría quedar abierto indefinidamente antes de comenzar a correr.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación, en sus pronunciamientos, ha afirmado, que cuando se trata del cómputo de plazos, sujetó su inicio al conocimiento del acto por parte de un tercero, ha señalado que no se puede pretender un conocimiento meramente subjetivo y riguroso, sino que debe fundarse en una posibilidad razonable de información.⁹

SALIERNO¹⁰, en su análisis, con el cual coincidimos, considera que la publicidad suficiente para el caso de disposiciones sobre derechos reales, el cómputo debe contarse desde la inscripción en el Registro respectivo. Esto es justificado conforme entiende la autora, porque se trata un medio suficiente para conocer el acto de disposición.

LAMBER¹¹ al analizar la caducidad, agrega que del texto de la norma no solo debe interpretarse que el cómputo debe comenzar desde que lo conoció, sino también que el conviviente *debió conocer* el acto, dando a entender que pudo haberlo conocido con cierta diligencia razonable.

Autores tales como SABENE¹², consideran que, el cómputo del plazo del asentimiento, debe acreditarse en el proceso judicial, que el acto fue efectivamente

conocido, sin que baste la mera posibilidad de conocimiento si ese hecho concreto, no ocurrió. Consideramos tal tesitura errónea, y adherimos con la postura de los otros autores

Las conclusiones en las 40 Jornadas Notariales Bonaerenses, las cuales son armónicas con lo que la mayoría de los autores referidos han expresado, establecieron que:

“El plazo de caducidad de seis meses establecido en los artículos 456 y 522 CCyCN deberá contarse desde la inscripción registral o la entrega de la posesión, lo que ocurra primero¹³”.

Urbaneja¹⁴¹⁵ advierte las dudas que generan la tipología de redacción en computar desde que se hubiere conocido el acto, frente a lo dispuesto por el artículo 1893¹⁶ y la oponibilidad del derecho real.

Por eso hacer una interpretación literal y estricta del artículo 522, aislada y fuera del universo del código, no resulta coherente con los principios interpretativos y con el ordenamiento. Inexorablemente, desde la razonabilidad jurídica, es necesaria la interpretación funcional, no pudiendo caer en rigideces, tales como tomar la literalidad de la frase “hubiera conocido” como un conocimiento subjetivo e interno del conviviente que debió asentir.

1.2.4 Naturaleza de la caducidad

Es importante entender, que la caducidad implica suprimir los efectos del derecho, mientras que la prescripción, es la pérdida de la acción para reclamar judicialmente, subsistiendo el derecho en caso obligaciones morales, tal como sucede en el artículo 728. Así mismo mientras por regla el plazo de la prescripción puede ser sujeto a suspensión o interrupción (artículos 2439 y 2544), el de caducidad no.

El instituto de caducidad de los derechos, no se encontraba con una regulación expresa en el Código Velezano como sí lo tenemos en nuestro Código actual.

La caducidad produce como efectos la extinción de un derecho que no fue

ejercido y el cómputo de los plazos para que esta opere, no se suspenden ni se interrumpen excepto que exista una disposición expresa que así lo determine.¹⁷

Tal como expone LOPEZ MESA¹⁸, afirmar que un derecho o acto ha caducado implica afirmar que tal acto o derecho nació de forma válida, pero posteriormente perdió sus efectos jurídicos. Se aniquilan los efectos, lo que opera de pleno derecho por el solo vencimiento del plazo.

Conforme VALENTE, la finalidad y naturaleza propia de la caducidad es consolidar determinadas situaciones, ya sea por necesidades del comercio, de la vida jurídica o por la celeridad propia de los procesos judiciales. Todo esto, apunta a proteger un interés general y, además, a dar certeza sobre si se va a ejercer o no un derecho determinado. Además, su finalidad se basa en la necesidad de que ciertos derechos sean ejercitados dentro de un breve lapso de tiempo, esto fundado en un interés general.¹⁹

Teniendo en cuenta el espíritu y finalidad de la caducidad, dejar suspendido el comienzo del cómputo del plazo del mismo, al conocimiento efectivo y subjetivo del conviviente no titular, es atentar contra el propio espíritu del instituto, dado que la finalidad de este, es lograr que en un lapso de tiempo corto, se dé fin a la incertidumbre y se afiance la seguridad jurídica.

Sostenemos que la elección de un plazo de caducidad, en lugar del de prescripción, para la nulidad responde a la necesidad de eliminar en un lapso breve la incertidumbre sobre el acto de disposición, privilegiando la seguridad del tráfico jurídico por sobre el interés individual del conviviente. De este modo, se procura que la validez o nulidad del acto se defina rápidamente, dejando indemnes a los terceros de buena fe, sin impedir que el conviviente afectado reclame a su pareja los daños que pudiera haberle ocasionado.

1.2.5 Límites de la interpretación literal

Consideramos que interpretar la expresión “hubiere conocido” únicamente como un factor subjetivo e interno, exigiendo el conocimiento efectivo para el cómputo del plazo, implica que en un eventual proceso judicial la contraparte deba probar ese conocimiento, lo que convierte dicha carga en un esfuerzo destinado al

fracaso.

Aquí cabe invocar institutos ya arraigados en el derecho procesal, como la prueba diabólica²⁰, dado que requerir la carga probatoria de acreditar el momento en que se produjo el efectivo conocimiento del acto, constituye una prueba prácticamente imposible de cumplir para la parte a la que se le reclame la nulidad del acto de disposición de la vivienda familiar.

En este sentido, la *probatio diabolica* trataría de supuestos en los que la carga de la prueba recae sobre quien alega la caducidad, generando una exigencia probatoria de cumplimiento casi irreal.

Tal como dice BORAGINA, pretender imponer a la contraparte la carga de una prueba de difícil producción o de bajas posibilidades de lograrla, sería indirectamente condenarlo a la derrota procesal.²¹

1.2.6 Oponibilidad y Publicidad Suficiente

El principio de oponibilidad de los derechos reales desde su inscripción y la cognoscibilidad que garantiza la publicidad registral, otorga a las partes y terceros una posibilidad razonable de conocimiento del acto.

Hernández Gil expreso “*en sentido más estricto y técnico por publicidad debemos entender el sistema de divulgación encaminado a hacer cognoscible a todos determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad en el tráfico.*”²²

CORNEJO²³ habla de la cognoscibilidad, y la define, no como conocimiento, sino como la posibilidad de poder conocer algo, es decir, poner a disposición del público el conocimiento, el cual puede ser extraído por parte de terceros, en cualquier momento y de una forma general.

En virtud de aquello, la posibilidad de conocer la celebración del acto de disposición de la vivienda familiar, mediante el sistema de la publicidad registral en el Registro de la propiedad, implica la existencia de medios para conocer el acto, otorgando una posibilidad razonable y certera de conocerlo.

Por los mismos argumentos, consideramos insuficiente la mera inscripción en el Registro de las Personas dada la falta de cognoscibilidad efectiva que tiene este. Esto es así, dada la falta de los medios necesarios para poder acceder a dicha información, porque pese a estar hablando de un registro, no existe actualmente un acceso razonable que permita tomar conocimiento.

ETCHEGARAY²⁴, cuando trato la cuestión del Registro de las personas, referente a las sentencias de incapacidad, remarco que para que una inscripción produzca efectos frente a terceros, no basta con la mera creación de un registro a través de la ley de fondo, sino que resulta imprescindible legislar y reglamentar su funcionamiento para que cumpla de manera efectiva la función de publicidad mediante el sistema de asientos, certificados e informes.

Por eso, en línea con lo expuesto, solo a partir de esos presupuestos podemos afirmar que existiría una verdadera cognoscibilidad; y como tampoco se cumple lo mencionado para el Registro de Uniones Convivenciales, la inscripción actualmente no constituye publicidad suficiente como medio de oponibilidad frente a terceros.

Por eso, no se puede imputar mala fe al adquirente de un derecho real sobre la vivienda familiar cuando no existe un medio práctico y público para conocer la inscripción de dicha unión.

Coincidimos con URBANEJA²⁵ en cuanto a que la falta de manifestación en el instrumento público de transmisión de la vivienda no afecta la buena fe del adquirente, dado que conforme los principios del ordenamiento, la misma se presume.

ETCHEGARAY²⁶ sugiere, no siendo obligatorio, pero de buena técnica notarial que las parte disponente se manifieste respecto de la existencia, o no, de la unión convivencial, para evitar eventuales controversias.

1.3. CONCLUSIONES

No cabe duda que la técnica legislativa y los artículos que regulan la unión convivencial presentan ciertas ambigüedades que pueden generar controversias interpretativas.

Afortunadamente, el resto del Código y sus principios fundamentales permiten

suplir esos vacíos, resignificando palabras y armonizando el sistema normativo.

Reafirmamos que la publicidad suficiente, al menos en el ámbito de los derechos reales y de las inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble, constituye un medio razonable para conocer un acto de disposición sobre la vivienda familiar.

En ese contexto, y dada la oponibilidad de los derechos reales, no cabe duda de que el cómputo del plazo puede comenzar desde que se produce el acto de publicidad.

Por el contrario, pretender hoy —con los medios dispuestos y los procesos de los Registros de las Personas en Argentina— otorgar carácter de oponibilidad y publicidad suficiente a la inscripción de una unión convivencial resulta improcedente.

La falta de mecanismos prácticos, razonables y accesibles para que el público pueda obtener esa información, atenta contra el principio de cognoscibilidad.

En consecuencia, tales registros no producen actualmente la publicidad necesaria en materia de uniones convivenciales, y no puede imputarse mala fe a un adquirente de un derecho real sobre una vivienda familiar, ya que carece de medios efectivos para conocer la existencia de esa inscripción.

Considerando además la naturaleza propia de la caducidad —que exige inmediatez y brevedad— y las garantías del debido proceso, no resulta coherente adoptar una interpretación estricta y literal.

Queda así claro que el ordenamiento, y en particular el Código Civil y Comercial, no es una mera suma de disposiciones aisladas, sino un cuerpo normativo integrado, en el que cada norma se conecta inexorablemente con las demás.

Finalmente, sostenemos con firmeza que resulta esencial la interpretación funcional en aras de la seguridad jurídica, de modo que el cómputo del plazo de caducidad debe iniciarse desde que se produce la publicidad suficiente.

Asimismo, en un acto de disposición de la vivienda familiar, es improcedente alegar que la inscripción en el Registro de las Personas implique publicidad suficiente, y no puede calificarse como de mala fe la adquisición realizada en tales condiciones.²⁷

2- BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

2.1 DOCTRINA

1. ETCHEGARAY, Natalio P. Escrituras y Actas Notariales. Examen exegético de una escritura tipo, Buenos Aires, Astrea, 6° edición, 2016.
2. ETCHEGARAY, Natalio P., “El notario y el juicio de capacidad del requirente frente al Código Civil y Comercial de la Nación”, Revista Notarial, n.º 924, abril-junio 2016, Sección Doctrina.
3. CORNEJO, Américo Atilio, *Derecho registral*, 1.ª edición, 5.ª reimpresión, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2019
4. SALIERNO, Karina Vanesa, El Régimen Patrimonial del Matrimonio, Editorial Di Lalla, 1.ª edición, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019
5. LAMBER, Néstor Daniel. “Régimen patrimonial del matrimonio y de la unión convivencial”, Revista Notarial, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n.º 978, septiembre/diciembre 2014.
6. BORAGINA, Juan C. y MEZA, Jorge A. “Carga de la prueba de los presupuestos del acto ilícito en el Código Civil y Comercial de la Nación”, Microjuris Argentina, 17 de mayo de 2016
7. LÓPEZ MESA, Marcelo J. “La caducidad de los derechos en el nuevo Código Civil y Comercial”, Microjuris.com Argentina, 27 de agosto de 2015
8. PERRACHIONE, Mario C., “Crítica a la modificación de la interpretación y aplicación de la ley establecida en el Proyecto de Código Civil y Comercial”, DJ, 06/03/2013
9. ETALA, Carlos Alberto, “Interpretación de las normas en el nuevo Código”, LA LEY, 04/09/2015, LA LEY 2015-E
10. ALTERINI, Jorge H., Código Civil y Comercial comentado, 3.ª edición actualizada y aumentada, Tomo III, Editorial La Ley.
11. SABENE, Sebastián E., “Asentimientos conyugales y asentimiento convivencial en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Una primera visión comparativa”, Microjuris, 15 de abril de 2015.

12. SABENE, Sebastián (Dir.), Derecho Registral. Una perspectiva multidisciplinaria, Editorial La Ley, 2017
13. URBANEJA, Marcelo E. Práctica notarial de contratos usuales. Modelos según normativa nacional y local. 2.^a ed. Buenos Aires: Astrea, 2017
14. RIVERA, Julio C. – MEDINA, Graciela, Derecho Civil y Comercial, Tomo II – Derecho de Familia, Editorial Abeledo Perrot, 2017
15. CLUSELLAS, Gabriel (Dir.), Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado. Modelos de redacción sugeridos, 1.^a edición, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Editorial Astrea, 2015, Tomo II.
16. Jornada Notarial Bonaerense, Necochea, 8 al 11 de noviembre de 2017

2.2 LEGISLACION

1. Código Civil y Comercial

2.3 JURISPRUDENCIA

1. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil., Plenario “Feidman, Mauricio s/ recurso de recalificación”, E: 89311/74, sentencia del 27 de julio de 1977, Sala Civil, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
2. Corte Suprema de Justicia de la Nación, “Legnangel S.A. c/ Provincia de Buenos Aires s/ daños y perjuicios (Registro de la Propiedad)”, sentencia del 19 de diciembre de 1995, Registro L. 281, XXII, T. 318.
3. Corte Suprema de Justicia de la Nación, “Gómez, Osvaldo Pedro s/ defraudación”, G. 648. XXI, 22 de diciembre de 1988, Fallos: 311:2751

¹ CNACiv., Plenario “Feidman, Mauricio s/ recurso de recalificación”, E: 89311/74, sentencia del 27 de julio de 1977, Sala Civil, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

² ALTERINI, Jorge H., Código Civil y Comercial comentado, 3.^a edición actualizada y aumentada, Tomo III, Editorial La Ley.

³ RIVERA, Julio C. – MEDINA, Graciela, Derecho Civil y Comercial, Tomo II – Derecho de Familia, Editorial Abeledo Perrot, 2017, p. 471

⁴ CLUSELLAS, Gabriel (Dir.), Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado. Modelos de redacción sugeridos, 1.^a edición, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Editorial Astrea, 2015, Tomo II. p. 589 *“La inscripción del pacto convivencial en el Registro inmobiliario, automotor, de buques, etc., implica también la publicidad de la existencia de unión convivencial; y la de su cese cuando se inscriba el destino del bien según el destino previsto en el pacto para el caso de extinción de la unión. Esta registración suplirá suficientemente la del registro de uniones convivenciales, y con respecto a los bienes registrables tendrá prioridad por su especificidad con*

respecto a la anterior, y a la vez será suficiente para conferir al conviviente no titular la legitimación activa para el ejercicio.”

- ⁵ SABENE, Sebastián (Dir.), Derecho Registral. Una perspectiva multidisciplinaria, Editorial La Ley, 2017, p. 604.
- ⁶ PERRACHIONE, Mario C., “Crítica a la modificación de la interpretación y aplicación de la ley establecida en el Proyecto de Código Civil y Comercial”, DJ, 06/03/2013, p. 97, AR/DOC/5747/2012
- ⁷ LORENZETTI, Ricardo Luis, en LORENZETTI (Director), “Código Civil y Comercial de la Nación”, Rubinzal Culzoni, T° I p. 34 citado en ETALA, Carlos Alberto, “Interpretación de las normas en el nuevo Código”, LA LEY, 04/09/2015, LA LEY 2015-E, 653.
- ⁸ CSJN, “Gómez, Osvaldo Pedro s/ defraudación”, G. 648. XXI, 22 de diciembre de 1988, Fallos: 311:2751.
- ⁹ CSJN, “Legnangel S.A. c/ Provincia de Buenos Aires s/ daños y perjuicios (Registro de la Propiedad)”, sentencia del 19 de diciembre de 1995, Registro L. 281, XXII, T. 318.
- “Tratándose de los perjuicios derivados del comportamiento irregular de un Registro de la Propiedad, el curso de la prescripción comienza desde que el actor tomó conocimiento del hecho dañoso y ello no requiere noticia subjetiva y rigurosa, ya que tal exigencia se satisface con una razonable posibilidad de información en la medida en que ese plazo no puede ser sujetado a la discreción del acreedor, supliendo - inclusive- su propia inactividad”*
- ¹⁰ SALIERNO, Karina Vanesa, El Régimen Patrimonial del Matrimonio, Editorial Di Lalla, 1.ª edición, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019.
- ¹¹ LAMBER, Néstor Daniel. “Régimen patrimonial del matrimonio y de la unión convivencial”, Revista Notarial, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, n.º 978, septiembre/diciembre 2014, p. 688.
- ¹² SABENE, Sebastián E., “Asentimientos conyugales y asentimiento convivencial en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Una primera visión comparativa”, Microjuris, 15 de abril de 2015, MJ-DOC-7154-A
- ¹³ Conclusiones del Tema 2 – Régimen Patrimonial Matrimonial. Uniones Convivenciales”, 40ª Jornada Notarial Bonaerense, Necochea, 8 al 11 de noviembre de 2017, disponible en: <https://www.colescba.org.ar/portal/?jnb=40-jornada-notarial-bonaerense-2> (consulta: 8 de septiembre de 2025).
- ¹⁴ URBANEJA, Marcelo E. Práctica notarial de contratos usuales. Modelos según normativa nacional y local. 2.ª ed. Buenos Aires: Astrea, 2017, p. 108.
- ¹⁵ Si bien URBANEJA, en la obra citada, advierte los interrogantes que genera esta redacción respecto del artículo 456, consideramos que, dado que el artículo 522 emplea prácticamente idéntica fórmula de redacción, su análisis resulta perfectamente aplicable.
- ¹⁶ Artículo 1893. Inoponibilidad La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente. Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso. Si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real. No pueden prevalecerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real.
- ¹⁷ Artículo 2566.- Efectos. La caducidad extingue el derecho no ejercido. Artículo 2567.- Suspensión e interrupción. Los plazos de caducidad no se suspenden ni se interrumpen, excepto disposición legal en contrario.
- ¹⁸ LÓPEZ MESA, Marcelo J. “La caducidad de los derechos en el nuevo Código Civil y Comercial”, Microjuris.com Argentina, 27 de agosto de 2015, disponible en: <https://aldiaargentina.microjuris.com/2015/08/27/la-caducidad-de-los-derechos-en-el-nuevo-codigo-civil-y-comercial/> (consulta: 18 de septiembre de 2025).
- ¹⁹ VALENTE, Luis A. La caducidad de los derechos y acciones en el derecho civil. 1.ª ed. La Plata: Editorial Platense, 2009. p. 31 y 33, citado por LÓPEZ MESA, op. Cit *“Estos plazos responden a la absoluta necesidad de que ciertos actos se cumplan dentro de un breve tiempo por exigencias del comercio, del movimiento de la vida jurídica, de la rapidez de los procedimientos, de la sucesión y concatenación de las relaciones. De allí que, haciendo caso omiso a la negligencia del titular en ejercer su derecho y que debió hacerlo en el plazo prefijado, o incluso ante la imposibilidad de actuar, la ley atiende al hecho objetivo del transcurso del término en que ese derecho debió ejercitárselo, y ha transcurrido inútilmente. Partiendo por sostener que ejercitar un derecho subjetivo es desenvolver libremente todas aquellas facultades que integran su contenido,*

en la especie y en esencia, puede decirse que opera la necesidad de que ciertos derechos sean ejercitados, pero dentro de un breve término, pues existe un interés general o, en fin, la necesidad de saber si en efecto se lo va a ejercitar o no. En definitiva, hay una necesidad de certeza de las situaciones jurídicas. De allí la exigencia de la ley de que el cumplimiento del acto sea en término, pues la observancia de éste en el cumplimiento de aquél tiene la misma importancia que el mismo cumplimiento. No cumplirlo o cumplirlo tarde es equivalente. En miras de la certeza de las relaciones jurídicas, el derecho tiene por finalidad primordial la pronta consolidación de determinadas situaciones. Se ha observado que es incierto que el titular de la potestad quiera valerse de ella y obre en consecuencia. Mientras dura esa incertidumbre permanece una situación ambigua, un estado de pendencia que es oportuno definir a los fines de alcanzar la certidumbre jurídica”

- ²⁰ Si bien originariamente la probatio diabolica surge como crítica al sistema inquisitorio de la Iglesia —donde se exigía probar la existencia de hechos negativos—, a partir de esa práctica se fue construyendo el principio moderno que impone la carga probatoria a quien invoca un hecho. En la práctica actual, el concepto de probatio diabolica también se acepta cuando, aun tratándose de un hecho afirmativo, la producción de la prueba resulta imposible, ya sea porque no se dispone de los medios necesarios o porque la producción de la misma es extremadamente difícil de conseguir
- ²¹ BORAGINA, Juan C. y MEZA, Jorge A. “Carga de la prueba de los presupuestos del acto ilícito en el Código Civil y Comercial de la Nación”, Microjuris Argentina, 17 de mayo de 2016, disponible en: <https://aldiaargentina.microjuris.com/2016/05/26/carga-de-la-prueba-de-los-presupuestos-del-acto-ilicito-en-el-codigo-civil-y-comercial-de-la-nacion/> (consulta: 20 de septiembre de 2025).
- ²² HERNÁNDEZ GIL, Francisco, Introducción al derecho hipotecario, Revista de Derecho Privado, Madrid, 1963, p. 2 citado por CORNEJO, Américo Atilio, Derecho registral, 1.ª edición, 5.ª reimpresión, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2019
- ²³ CORNEJO, Ob. Cit en nota 3, p. 2.
- ²⁴ ETCHEGARAY, Natalio P., “El notario y el juicio de capacidad del requirente frente al Código Civil y Comercial de la Nación”, Revista Notarial, n.º 924, abril-junio 2016, Sección Doctrina, p. 94.
- ²⁵ Ob. cit. p. 19
- ²⁶ ETCHEGARAY, Natalio P. Escrituras y Actas Notariales. Examen exegético de una escritura tipo, Buenos Aires, Astrea, 6º edición, 2016.
- ²⁷ Como consideración final, aclaramos que no obstante algunas diferencias con el asentimiento conyugal del 456, dado su coincidencia en redacción, lo expuesto también le resulta perfectamente aplicable.