



Cariló, 13 al 16 de mayo de 2026

COMPRA DE INMUEBLES PARA MENORES DE EDAD

TEMA I: ACTOS Y CONTRATOS CON EFECTOS EN TERCERAS PERSONAS

Coordinador: Not. Rodolfo Vizcarra

Subcoordinador: Not. Claudio F. Rosselli

Categoría: Trabajos de autores experimentados

Autora: María Leticia Krannichfeldt

mariakrannichfeldt@derecho.uba.ar

COMPRA DE INMUEBLES PARA MENORES DE EDAD

SUMARIO:

Ponencia

Introducción

I. Compra de inmuebles para menores de edad. Delimitación del tema analizado.

II. Compra para menores en ejercicio de la responsabilidad parental.

III. Problemáticas relacionadas con aspectos tributarios.

IV. Problemáticas relacionadas con cuestiones de familia y sucesorias.

V. Problemáticas relacionadas con temas ambientales.

VI. Derecho a no aceptar la compra de un inmueble.

Conclusión

Bibliografía y material consultado

COMPRA DE INMUEBLES PARA MENORES DE EDAD

PONENCIA

1. Cuando el titular de dominio de un inmueble hubiera sido menor de edad al momento de la adquisición del bien, en virtud de los derechos y garantías constitucionales y convencionales vigentes, puede una vez alcanzada la mayoría de edad manifestar mediante escritura pública el rechazo de la compra sin necesidad de expresar causa.
2. La escritura de no aceptación de compra de un inmueble que otorga la persona que al momento de la adquisición del bien era menor de edad es un acto unilateral con vocación registral.
3. Las deudas tributarias que pudieran existir al momento del otorgamiento de la escritura que exterioriza la no aceptación por parte de la persona que al momento de la adquisición era menor de edad, recaerán sobre quien intervino como adquirente en el acto de la compra.
4. La compra para menores de edad de inmuebles que contengan o pudieran contener pasivos ambientales requiere autorización judicial.
5. En materia de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, si la compra de un inmueble para un menor de edad es realizada por los progenitores en ejercicio de la responsabilidad parental y no presentan autorización judicial para la compra de la cual surja que el dinero utilizado pertenece al menor, el enfoque basado en riesgo que debe efectuar la/el notaria/o interviniente como sujeto obligado, deberá ser realizado considerando como clientes a los progenitores.

COMPRA DE INMUEBLES PARA MENORES DE EDAD

“Habría que darles menos: menos cosas, menos palabras, menos ideas, menos fiestas, menos papel picado y cohetes, que a menudo les explotan en la mano.”

Jaime Barylko¹

INTRODUCCION

Desde una concepción tradicional del derecho civil se considera que la adquisición de un bien inmueble para una persona humana menor de edad redundará siempre en un beneficio para ésta puesto que incrementa su patrimonio.

Sin embargo la praxis en el ejercicio de la función notarial me ha presentado diversas situaciones en las que el pretendido beneficio se transforma en un perjuicio real o potencial con consecuencias no previstas al momento de la adquisición tanto para el menor de edad como más tarde para el adulto en el que indefectiblemente éste se convertirá.

En este trabajo abordaré la problemática de la transmisión de dominio a favor de los menores de edad desde una perspectiva integral del derecho, es decir considerando e incorporando los derechos y garantías reconocidos en los tratados de derechos humanos que conforman el bloque de convencionalidad.

Así, propongo identificar algunos casos que presentan o pueden presentar consecuencias disvaliosas para la persona que resulta titular de dominio de un inmueble sin haber intervenido voluntariamente y con capacidad plena en el acto de adquisición.

Estos casos serán analizados no sólo desde la óptica del derecho civil y notarial, sino en relación con aspectos tributarios, sucesorios y ambientales para concluir ensayando una solución jurídica práctica.

I. Compra de inmuebles para menores de edad. Delimitación del tema analizado.

¹ Barylko, Jaime (2002) El miedo a los hijos. Buenos Aires. Emecé; pág.214.

La compra de inmuebles para personas menores de edad constituye una modalidad que se encuentra arraigada en la sociedad argentina y en consecuencia es una figura frecuente en la actuación notarial.

De manera habitual se presentan progenitores u otros familiares como abuelos, tíos o referentes socioafectivos, padrinos, madrinas, la mejor amiga de la familia que no tiene hijos propios o incluso progenitores afines, con la intención de convertir a un menor de edad en propietario de un inmueble.

Las razones que motivan la decisión de adquirir un bien inmueble a nombre de niños, niñas y adolescentes son variadas. Planificación sucesoria, beneficiar con una donación, evitar que otros familiares hereden en el futuro o que un cónyuge o conviviente pueda frente a una ruptura reclamar una compensación económica, elusión impositiva, asegurarle al descendiente una vivienda o un mejor porvenir o simplemente *facilitarle las cosas al ser querido*, como suelen expresar llanamente los requirentes que solicitan *escribir a nombre del nene o la nena*.

La naturaleza jurídica de los actos que tienen efecto en terceras personas y en particular la compra para menores de edad ha sido explicada de manera exhaustiva por la doctrina notarial.² También ha sido una temática abordada y debatida en diversos congresos y jornadas notariales³. Por lo que remitiéndome a los análisis y conclusiones arribados en esos encuentros académicos y a los fines de delimitar la problemática que pretendo abordar en este trabajo, distingo aquí dos supuestos:

- 1) la compra para un menor de edad sin invocar representación legal;
- 2) la compra para el menor de edad que realiza uno o ambos progenitores en ejercicio de la responsabilidad parental.

La primera de las modalidades, es decir cuando un tercero o alguno de los progenitores compra para un menor sin invocar representación legal, ha sido encuadrada por la doctrina notarial como estipulación por otro.⁴ O bien, dependiendo de las características del caso en concreto, como gestión de negocios ajenos.⁵

² Etchegaray, Natalio Pedro (2003): Compra de inmuebles para terceras personas. En Revista notarial N° 944; pág.151.

³ 36 Jornada Notarial Bonaerense, Necochea 2009. Tema III.
<https://www.colescba.org.ar/portal/?jnb=xxxvi-jornada-notarial-bonaerense> (recuperado el 30.03.26)
19 Jornada Notarial Cordobesa 2017. Tema I
<http://escribanos.org.ar/wp-content/uploads/2017/08/CONCLUSIONES-19-JORNADA-NOTARIAL-CORDOBESA.doc> (recuperado el 30.03.26)

⁴ Etchegaray, Natalio Pedro, op.cit.

⁵ Lamber, Néstor Daniel (2016) Gestión de negocios. Para hijo menor de edad y afectación a vivienda. Cuaderno de apuntes notariales, Núm. 138.

En cualquiera de las variantes referidas, es más compleja aún la interpretación del acto cuando no surge de la escritura de compra el origen del dinero con el que se realiza la adquisición.

La fórmula comúnmente utilizada en el siglo pasado *compra para su hijo menor de edad quién oportunamente aceptará*, ya no es frecuente en la actualidad, pero sigue encontrándose en algunos títulos antecedentes. Su imprecisión y ambigüedad continúa generando conflictos que en algunos casos han debido ser dirimidos judicialmente.⁶

Los registros de la propiedad inmueble en base a disposiciones técnicas y ordenes de servicio internas, toman razón de las compras para menores de edad bajo las dos modalidades diferenciadas.⁷ Y es correcto que así procedan ya que la publicidad registral debe limitarse a reflejar las titularidades de los inmuebles y de los derechos reales, según resulte de sus respectivos actos o contratos.

Mas allá de las recomendaciones emitidas en los congresos y jornadas respecto a la conveniencia de evitar fórmulas genéricas sin una calificación expresa del negocio real y sin consignar el origen del dinero utilizado para la adquisición, su utilización ha disminuido debido a los cambios sustanciales operados en las últimas décadas en lo que respecta al régimen legal de menores, siendo determinante la disminución de la edad requerida para alcanzar la mayoría de edad y capacidad plena a los 18 años.

La segunda de las opciones mencionadas, es decir cuando los menores son representados por uno o ambos progenitores en el ejercicio de la responsabilidad parental, será la modalidad sobre la que centraré el análisis de este trabajo.

II. Compra para menores en ejercicio de la responsabilidad parental

El Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN) define en su artículo 638 el concepto de responsabilidad parental como el conjunto de deberes y

⁶ CCC, Junín, Buenos Aires; 15/07/2022, "GEOGHEGAN, MARÍA TERESA Y OTROS VS. GEOGHEGAN, JUAN CARLOS Y OTRO/A S. NULIDAD ACTO JURÍDICO"

⁷ Provincia de Buenos Aires: DTR 17/91 <https://www.rpba.gob.ar/files/Normas/1991/DTR/DTR-017-1991-Actualizada.pdf> (recuperado 06.04.26)

Capital Federal: Decreto 20/1980 (t.o. 1999), art. 86.

<https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/55000-59999/57481/norma.htm> (recuperado 06.04.2026)

Provincia del Chaco: DTR N° 04/2014

<https://rpi.chaco.gob.ar/disposiciones/2014> (recuperado 06.04.2026)

derechos que corresponden a los progenitores sobre la persona y bienes del hijo, para su protección, desarrollo y formación integral.

El instituto ha evolucionado sustancialmente y se diferencia de su antecedente, la patria potestad del Código velezano, no sólo por la disminución etaria para alcanzar la mayoría de edad y capacidad plena, sino por los principios que constituyen los pilares actuales, receptados en el artículo 639 del mismo cuerpo legal.

Estos principios rectores son el interés superior del niño, su autonomía progresiva y el derecho a ser oído y que su opinión sea tenida en cuenta, en concordancia con la normativa internacional y nacional específica, la doctrina y la jurisprudencia mayoritaria que ya se venía aplicando incluso antes de la entrada en vigencia del CCCN.

El cambio de paradigma obedece a que las relaciones de familia en el CCCN son el resultado de la constitucionalidad/convencionalidad del derecho de las familias.⁸

Así, entre los deberes de los progenitores se encuentra la representación y administración del patrimonio de los hijos (art. 646 inc.f), siempre en beneficio de éstos, ya que el propósito que persigue el sistema es conservar los bienes de los menores hasta que éstos alcancen la mayoría de edad.

Los progenitores pueden realizar libremente actos de administración que comprenden la gestión ordinaria de los bienes de los hijos (art. 685), mientras que otros actos como los de disposición requieren autorización judicial (art. 692), lo que se justifica en función de la relevancia y consecuencias de los mismos respecto del patrimonio de los hijos. Se prevén incluso algunos actos que no pueden realizar los progenitores ni aún con autorización judicial (art. 689).

La intervención judicial en actos que afectan el patrimonio del menor no es meramente formal sino sustancial, debiendo verificarse la razonabilidad del acto y su adecuación al interés superior del niño. Por lo tanto, si se pretende disponer de un bien de un menor de edad, el juez con intervención del Ministerio Público, verificará previamente la conveniencia o beneficio para el hijo del acto que se pretende realizar, debiendo indicarse claramente los motivos de la solicitud, el uso que se hará del producido del bien y siempre con cargo de rendición de cuentas.

⁸ Herrera, Marisa (2023) Manual de derecho de las familias. 3ª ed. Abeledo Perrot. CABA, Cap.I derecho de las familias y derechos humanos.

Respecto a la intervención personal de los menores adolescentes para que expresen su consentimiento (art. 645 in fine) en la escritura de venta o adquisición de un inmueble, si bien es posible y recomendable, de ningún modo sustituye la autorización judicial ni limita la responsabilidad de los progenitores respecto al acto.

En este sentido la jurisprudencia ha expresado: *“Si bien la adolescente fue escuchada en el proceso (fs. 41) y “comprende el acto”, ello no significa que cuente con capacidad para disponer de sus derechos patrimoniales por sí misma. El Código Civil y Comercial reconoce mayores capacidades a los adolescentes, fundamentalmente en lo que hace al ejercicio de derechos personalísimos (artículo 26 y cc Código Civil y Comercial), pero no hace lo propio respecto de la disposición de los derechos patrimoniales, para los cuales exige la mayoría de edad (excepto de los bienes obtenidos con su empleo, trabajo, profesión o industria conforme artículos 683, 686 y cc. Código Civil y Comercial, respecto de los cuales ejercen la administración y disposición con anterioridad)”*.⁹

En la práctica, los progenitores para poder enajenar un bien de su hijo menor de edad además de acreditar la filiación deberán presentar al escribano interviniente la correspondiente autorización judicial que como fuera antes advertido, es siempre restrictiva. En este sentido la jurisprudencia ha expresado que *“se debe valorar que la autorización judicial para actos de disposición de bienes de menores de edad sólo debe ser otorgada en caso de absoluta necesidad y ventaja evidente para sus intereses*.¹⁰

Muy diferente es la situación cuando lo que se pretende es adquirir un inmueble para un menor de edad ya que lo único que tienen que hacer los progenitores es acreditar la filiación presentando al escribano interviniente el correspondiente certificado de nacimiento. En los casos de doble vínculo filial, alcanza con que sólo uno de los progenitores comparezca en representación del hijo menor de edad.

Esta ausencia de formalismos y simplicidad obedece al entendimiento de que la adquisición para un menor de edad redundará siempre en provecho para el hijo. Ya sea que se trate de la compra del dominio pleno, la nuda propiedad o la adquisición de otros derechos sobre bienes inmuebles.

⁹ Cam. Apelaciones en lo C. y C. de la Provincia de Salta, Sala II, 17/08/18, "D., F. J.; V., O. C. - Autorización Judicial"

¹⁰ STJ Río Negro, Unidad Procesal N° 16 2da Circ.-G.Roca, 27/09/24, "C.L.C. s/Autorización judicial de venta"

Si bien la mayoría de las compras para un menor de edad resultarán beneficiosas para éste, existen algunos supuestos que pueden no serlo y que se aprecian claramente si se analizan bajo la perspectiva del paradigma integrador del derecho.

En este orden de ideas y considerando que el interés superior del niño es el principio rector que debe ser aplicado por todos los operadores jurídicos, a continuación analizaré casos de compras de inmuebles para menores de edad que por diversas razones que expondré, pueden no resultar beneficiosas para éstos o más tarde para las personas adultas en las que los niños, niñas y adolescentes indefectiblemente se convertirán.

III. Problemáticas relacionadas con aspectos tributarios

El ejercicio de la función notarial en la actualidad está cada vez más atravesado por cuestiones tributarias. No sólo en lo que respecta al rol del notario como agente de retención e información ante el fisco y otros organismos como la Unidad de Información Financiera (UIF), sino por las constantes consultas que los requirentes realizan a su escribano o escribana de confianza respecto a cuestiones que tienen incidencia directa en los actos que otorgarán, como la compra de un bien inmueble.

Si bien las preguntas y cuestionamientos de índole tributario deben ser atendidas de manera interdisciplinaria y si corresponde derivadas a los profesionales técnicos adecuados, como contadores públicos o analistas en finanzas, el escribano, en virtud del deber de asesoramiento inherente a la función, no puede desconocer esta materia en lo que respecta a la vinculación con la actuación notarial

Es común que al comprar un inmueble algunos requirentes nos expongan consultas del tipo *¿si ya soy titular de mi casa y compro ahora el departamento para veranear voy a tener que pagar impuesto a los bienes personales?*; *¿podemos comprar a nombre de los dos, aunque yo sea el único del matrimonio que percibe un sueldo?*; *¿puedo tener algún problema si deposito en mi cuenta bancaria el dinero que me paga el comprador el día de la firma de la escritura?*; *¿pagaría menos impuestos si el departamento lo escribo a nombre de mis hijos menores, así de paso ya les dejo allanado el camino y no tienen que hacer la sucesión el día que yo ya no esté?* Y otras preguntas de similar tenor que solemos recibir las notarias y los notarios en ejercicio.

Sin profundizar en cuestiones tributarias, cabe señalar para el tema objeto de análisis, que el mero hecho de ser titular de un inmueble convierte automáticamente al propietario en contribuyente y lo obliga a cumplir diversas obligaciones fiscales.

Las personas menores de edad deben dar cumplimiento a la normativa impositiva a través de sus representantes legales.

A continuación, enumero algunas cuestiones tributarias que deben considerarse cuando se adquieren inmuebles y se los coloca en cabeza de personas menores de edad, aclarando que en lo referente a impuestos locales mencionaré sólo la normativa vigente en la Provincia de Buenos Aires.

A) Impuesto a las ganancias y a los bienes personales. El fisco nacional expresamente respondió que, tratándose de patrimonios pertenecientes a menores de edad, el Dictamen N° 77/96 establece que el representante del menor deberá presentar la declaración jurada, de corresponder, en nombre de éste y en consecuencia solicitarle la CUIT y el alta en el impuesto.¹¹

B) Impuesto inmobiliario. En la Provincia de Buenos Aires, además del impuesto inmobiliario básico, el contribuyente que es titular de más de un inmueble en la misma planta (urbana edificada, urbana baldía o rural), queda alcanzado por el impuesto inmobiliario complementario¹². Por lo tanto, si la persona ya es titular de dominio de un inmueble que fue adquirido por sus progenitores cuando él era menor de edad y luego al ser mayor de edad adquiere otro inmueble por ejemplo para vivir él, quedará alcanzado por este impuesto.

C) Impuesto de sellos y su exención por destino vivienda única, familiar y de ocupación permanente. Si en la escritura de compra el representante del menor de edad declara que el destino del inmueble es el de vivienda única familiar y de ocupación permanente para el menor y su grupo familiar, corresponderá la exención prevista en el CFPBA. Nótese que, al tratarse el adquirente de un menor de edad, el fisco bonaerense exige un requisito extra para el goce del beneficio, que no sólo sea la vivienda del menor sino también de su grupo familiar, exigencia que no existe para personas mayores de edad.

Por otra parte, debe considerarse que, si la persona que resulta adquirente por la compra que realizaron sus progenitores en ejercicio de la responsabilidad

¹¹ ARCA: Consultas frecuentes: consulta número 5413006 fecha: 22/05/2024

<https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/abc/ABCpaso2.aspx?id=5413006> (recuperado el 31.03.2026)

¹² Art. 169 CFPBA

parental, aunque éstos sean titulares del usufructo y él sólo nudo propietario y en el futuro quiere adquirir un inmueble para su vivienda no podrá gozar de la exención, por ser ya titular dominial de un inmueble.

También en otro aspecto puede verse perjudicado ya que, si quiere acceder a un crédito hipotecario con tasa preferencial para la adquisición de primera vivienda o vivienda familiar, no podrá acreditar frente al banco o a la entidad prestataria (Caja profesional, mutual, etc) que no es titular de dominio de bienes inmuebles.

D) Impuesto a la transmisión gratuita de bienes¹³. Si los progenitores adquieren un inmueble para su hijo menor de edad sin consignar el origen del dinero con el que se realiza la compra, el fisco provincial presume que el dinero ha sido donado al hijo con el fin de realizar la compra del bien y por lo tanto debe realizarse la presentación de la declaración jurada y pago del impuesto en caso de corresponder.¹⁴

Frente a todos estos impuestos y obligaciones fiscales, cabe preguntarse ¿qué pasa si los representantes legales del menor de edad titular de dominio no cumplen con los correspondientes pagos y presentaciones? El menor de edad puede ser intimado, demandando por ejecución fiscal, embargársele el bien o cualquier otro activo como una cuenta bancaria de su titularidad.

Estos casos no son meras especulaciones teóricas. Como escribana en ejercicio, recuerdo el caso de Josefina, una requirente que se presentó muy preocupada a consultarme porque había recibido una intimación de ARBA. Luego de las averiguaciones pertinentes que consistieron en tramitar informe de consulta al índice de titularidad e informe de dominio, *se enteró* que era titular de dominio de un bien inmueble, un lote de terreno que su padre había comprado para ella cuando aún era menor de edad. Su padre falleció en un accidente al poco tiempo de la compra y el lote de terreno en cuestión quedó a su nombre. Por averiguaciones que ella misma realizó, descubrió que el inmueble había sido usurpado y cuando fue a verlo lo encontró edificado y ocupado por personas que decían vivir en el lugar. El inmueble registraba deuda de impuesto inmobiliario en ejecución fiscal y también adeudaba una importante suma en concepto de tasas municipales.

¿Qué solución jurídica puede ofrecérsele a la requirente en un caso así? Las consecuencias negativas que sufrió la persona protagonista del caso tomado como

¹³ TÍTULO V Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires Ley 10.397, T.O. 2011 y modificatorias

¹⁴ ARBA Informe 005-12

ejemplo llevan a reflexionar sobre lo inconveniente que resultó la compra que realizó su progenitor cuando Josefina era menor de edad.

Lejos de beneficiarla, la compra que realizó el padre de Josefina le acarreó consecuencias negativas al tener que gastar dinero en la solicitud de informes, enfrentar un juicio de ejecución fiscal, realizar trámites, pagar gastos causídicos y honorarios de abogados, sin contar la preocupación y angustia que la situación le generó.

Josefina, hoy adulta mayor y jubilado, nunca tuvo la intención de ser propietaria de un lote de terreno situado en una ubicación que ni siquiera conocía y que no puede ni siquiera vender en las condiciones en las que se encuentra el bien.

Otra cuestión que reviste gran importancia en la actualidad es la consideración del origen del dinero con el que se realiza la compra para el menor de edad puesto que, en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, los escribanos, como sujetos obligados¹⁵ debemos dar cumplimiento a la normativa vigente de la Unidad de Información Financiera que rige para el sector notarial.¹⁶ Esto implica que si la compra encuadra en una actividad específica¹⁷ los progenitores deberán justificar al escribano autorizante el origen lícito de los fondos con los que realizan la adquisición.

Si los requirentes que se presentan para comprar un inmueble en ejercicio de la responsabilidad parental son los progenitores del menor y no presentan autorización judicial para la compra de la cual surja que el dinero le pertenece al menor por haberlo heredado o recibido por ejemplo como indemnización, el enfoque basado en riesgo deberá efectuarse con respecto a las personas de los progenitores, es decir considerando como clientes a éstos y no al menor.

En el caso de que la operación resulte sospechosa, al realizar el correspondiente reporte (ROS) deberán consignarse los datos de los progenitores como parte adquirente, sin perjuicio de incluirse en la información reportada los detalles de la operación realizada o tentada.

IV. Problemáticas relacionadas con cuestiones de familia y sucesorias.

¹⁵ Ley 25.246 art.20 inc.17

¹⁶ Resol. UIF 242/2023, modificatorias y complementarias.

¹⁷ Resol. UIF 242/2023 Art. 2 inc. a)

En el derecho de las familias y en el derecho sucesorio se admite en la actualidad una mayor autonomía de la voluntad.¹⁸ Esta amplitud se ve reflejada en un aumento de la casuística en el ejercicio de la función notarial, por lo que a continuación explicaré esta problemática con un caso práctico.

Situación fáctica: Pedro es titular de dominio de un inmueble en el que actualmente vive su hermano menor Antonio junto a su familia. Se presentan ambos hermanos en mi notaría expresando que quieren *pasar* la casa a nombre de Antonio que es actualmente de estado civil casado bajo el régimen de ganancialidad.

Cuando analizo la escritura del inmueble otorgada en el año 1992, advierto que en la misma compareció como comprador Jorge, padre de ambos, siendo de estado civil divorciado y manifestando que intervenía en ejercicio de la patria potestad que ejercía sobre su hijo menor de edad Pedro. Nada se aclaró en la escritura sobre el origen del dinero utilizado para la compra.

Los requirentes me relatan también que Antonio nació en 1998 y que algunos años después Pedro viajó al exterior a estudiar una maestría que le pagó su padre y que como consiguió trabajo en España y le fue muy bien en su profesión se quedó viviendo en ese país donde se casó y nacieron sus hijos. En 2022 Jorge, el padre, enfermó y luego de unos meses falleció.

Pedro reconoce que Antonio cuidó al padre durante su enfermedad y se ocupó de todas sus necesidades por lo que entiende que le corresponde quedarse con la casa que su progenitor había comprado y puso a nombre de él en 1992. Además, él ya tiene su casa en España y como también recibió dinero de parte de su padre para realizar sus estudios, se siente en deuda con su hermano.

Este caso ejemplifica las innumerables consultas que recibimos los notarios de parte de personas que no desean entablar ninguna acción judicial sino solucionar cuestiones de familia, sucesorias o realizar la planificación familiar que entienden se ajusta mejor a su historia y dinámica familiar.

El interrogante: ¿bajo qué figura jurídica corresponde en estos casos realizar la transmisión de dominio?

No es una compraventa ya que Antonio no va a pagarle un precio a Pedro. Además, otra cuestión a considerar es el hecho de que, siendo Antonio casado, si compra el bien sería de carácter ganancial y no es lo que pretenden.

¹⁸ Castro Mitarotonda, Fernando H. (2021) Orden público, autonomía de la voluntad, y la contractualización del derecho sucesorio. El Derecho-Diario, Tomo 293. Cita Digital: ED-MDCCCVL-889

Tampoco es una donación, porque Pedro no tiene intención de beneficiar o transmitirle gratuitamente el inmueble a su hermano sino actuar como el considera que es justo, reconociendo que el inmueble fue adquirido por su padre y que su hermano cuidó a su padre cuando él estaba ausente porque vivía en otro país.

Para agregar más cuestiones, Pedro tiene hijos por lo que la donación podría en el futuro considerarse inoficiosa en los términos del artículo 1565 del CCCN con las consecuencias jurídicas que esto traería aparejado, ya que si bien flexibilizado por las últimas reformas, el instituto de la legítima continúa vigente.

En la actualidad los casos similares al del ejemplo referido son cada vez más frecuentes en virtud de las dinámicas de las familias, con integrantes que viven más años y que por los avances científicos y las técnicas de reproducción asistida, pueden tener descendencia a mayor edad.

Cuando al notariado se le presentan situaciones como la señalada, debe poder brindar a sus requirentes una solución que aporte seguridad jurídica y evite situaciones de litigiosidad, contribuyendo a la justicia preventiva y a la paz social.

V. Problemáticas relacionadas con temas ambientales.

Como todas las disciplinas jurídicas, el ejercicio de la función notarial requiere la incorporación de los principios y cuestiones que son transversales a todo el derecho y que interesan a las generaciones presentes y futuras. Por lo tanto, entre las nuevas incumbencias notariales se verifican las relacionadas con la protección del ambiente y el logro del desarrollo sostenible.¹⁹

La posibilidad de la actuación notarial en temas vinculados al cuidado de los bienes naturales y culturales es amplia, compleja, novedosa y su implementación ya ha sido reconocida por notables académicos del derecho ambiental²⁰ así como por los máximos referentes del notariado.²¹

El paradigma ambiental y su aplicación en el ámbito jurídico constituye un reto para los operadores legales.²² Se basa, entre otros supuestos, en la comunicabilidad de los principios entre el derecho público y el privado.²³

¹⁹ Krannichfeldt, Leticia (2023) Derecho Ambiental Notarial. Ed. Di Lalla, CABA, pág. 207

²⁰ Bellorio Clabot, Dino L. (2023): La función notarial y el derecho ambiental. Contribuciones, desafíos y nuevas perspectivas, en Revista Iberoamericana de Derecho Ambiental y Recursos Naturales - Número 46. Cita: IJ-IV-DCLV-54

²¹ ETCHEGARAY, Natalio P (2023) La obligación legal de la Evaluación del Impacto Ambiental (E.I.A.) y la publicidad cartular en las escrituras públicas. La Ley. TR LALEY AR/DOC/1899/2023

²² Pigretti, Eduardo A. (2003) Derecho Ambiental Profundizado. Ed. La Ley, Buenos Aires; pág. 11.

Con relación al tema en particular que aquí trato, es decir la compra de inmuebles para personas humanas menores de edad, la temática ambiental puede tener varias aristas dependiendo del tipo de inmueble del que se trate. Así, por ejemplo, deberá atenderse la cuestión ambiental si consiste en un inmueble rural que contiene bosques nativos o un bioma de humedal, si es hábitat de alguna especie animal protegida, si está atravesado por un curso de agua, si presenta yacimientos arqueológicos o paleontológicos que pertenecen al dominio público. O si es un inmueble urbano con alto valor histórico, arquitectónico o cultural, entre otras tantas variables que podrían considerarse.

Por razones metodológicas y debido a la limitación lógica de extensión que se indica en las pautas de los trabajos de esta jornada notarial bonaerense, me referiré aquí sólo a una cuestión que pone de manifiesto claramente la intersección de la temática ambiental en la actuación notarial. Se trata de los inmuebles que contienen o pueden contener pasivos ambientales.

Como adelantara en la introducción de este trabajo, en general se entiende que la adquisición de un inmueble a nombre de un menor de edad significa siempre un beneficio para éste ya que mejora su situación económica e incrementa su patrimonio. Lo cual es cierto en la mayoría de los casos, por lo que comúnmente se suele considerar sólo la faz positiva.

Pero en realidad no es siempre así, porque si el inmueble en cuestión contiene o podría llegar a contener un pasivo ambiental, lejos de representar un beneficio para el adquirente puede significar un perjuicio real e incluso muy gravoso.

Los pasivos ambientales y los sitios contaminados constituyen uno de los problemas ecológicos actuales más graves que enfrentan tanto los países altamente industrializados como los países en vías de desarrollo como el nuestro.

En Argentina la falta de control estatal suficiente, la ausencia de conciencia ambiental de muchos particulares, sumado a las reiteradas crisis económicas, son algunos de los factores que provocaron que numerosas empresas dispusieran de manera incorrecta e incluso en ocasiones de forma clandestina sus residuos peligrosos causando la contaminación del entorno. Algunas firmas que han quebrado o desaparecido dejaron inmuebles que contienen pasivos ambientales abandonados.

²³ Lorenzetti, Ricardo L. y Lorenzetti, Pablo (2018) Derecho Ambiental, 1ra. Edición, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe; pág.36

En estos casos tan complejos se aplican los principios y las normas nacionales que regulan el daño ambiental y la gestión de su recomposición, como el artículo 41 de la Constitución Nacional, los tratados internacionales específicos ratificados por nuestro país y la ley general del ambiente número 25.675, junto con leyes locales que tratan de manera especial la problemática de la recomposición.

Las leyes provinciales específicas sobre pasivos ambientales y sitios contaminados prevén la obligatoriedad de recomponer los inmuebles contaminados atribuyendo la responsabilidad a los generadores del daño y a los actuales propietarios del inmueble en el caso de que no se pueda ubicar al titular de la actividad.²⁴

De las normas locales que regulan la gestión de los pasivos ambientales surge expresamente que si el generador, es decir quien causó el daño ambiental en el predio no responde o no se puede ubicar, deberá ocuparse de la recomposición el propietario actual del inmueble. Lo que significa que el deber de recomposición de los pasivos ambientales es una obligación *propter rem*.

Estas consideraciones y en especial las gravosas consecuencias que pueden traer para niños, niñas y adolescentes el hecho de ser propietario de un inmueble contaminado y tener que responder por la recomposición ambiental de un predio cuyo costo puede ser cuantioso, lleva a reflexionar sobre la necesidad de un debido asesoramiento notarial sobre la cuestión.

En congruencia con la normativa ambiental vigente y teniendo en cuenta los casos cada vez más frecuentes de reclamos por parte de las autoridades a los

²⁴ Ley 14.343/2011 de la Provincia de Buenos Aires. Art. 5: "DE LOS RESPONSABLES. Están obligados a recomponer los pasivos ambientales y/o sitios contaminados, los sujetos titulares de la actividad generadora del daño y/o los propietarios de los inmuebles, en el caso de que no se pueda ubicar al titular de la actividad. El pasivo generado puede encontrarse indistintamente en el propio establecimiento o en terrenos adyacentes a él, públicos o privados"

Ley 6.117/2018 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Art. 7°: "Sujetos Responsables. Son sujetos responsables a los efectos de la presente:

a) aquel que realice o haya realizado la actividad riesgosa o peligrosa generadora del daño ambiental actual o potencial;

b) de modo subsidiario, cuando no se pudiera dar con el sujeto generador del daño o aquel no respondiera a las obligaciones establecidas en la presente, será responsable el propietario del inmueble en el cual se realice o haya realizado la actividad riesgosa o peligrosa generadora del daño ambiental actual o potencial."

Ley XI 85/2024 de la Provincia de Chubut; art.5° "Están obligados a realizar las tareas de recomposición de los pasivos ambientales las personas humanas o jurídicas titulares de la actividad generadora del impacto ambiental y los propietarios de los inmuebles, esto último en el caso que no se pueda identificar al titular de la actividad..."

propietarios de inmuebles por la existencia de pasivos ambientales ²⁵ y la jurisprudencia reciente²⁶, el notario autorizante de la escritura debe tener especial previsión cuando el adquirente de un inmueble que reviste el carácter de pasivo ambiental se trate de una persona menor de edad.

Si el inmueble en cuestión no se encuentra registrado como pasivo ambiental, aún ante la falta de certeza, por aplicación del principio precautorio del derecho ambiental, deberán tomarse los recaudos correspondientes antes del otorgamiento de la escritura de transmisión de dominio del bien. Para esto deberán tenerse en consideración las especiales características del bien, por ejemplo, si se encuentra ubicado en un parque industrial, si fue previamente utilizado por una empresa que quebró o se relocalizó, si allí se desarrollaba una actividad específica como tratamiento de residuos peligrosos, explotación minera, almacenamiento o expendio de combustibles u otras circunstancias que ameriten la recomendación de tomar previsiones previas a la compra de ese bien para el menor de edad.

Estas previsiones podrán consistir en la recomendación de realizar estudios de suelo, análisis de las aguas subterráneas, averiguación de la habilitación municipal con la que contaba o no la parte vendedora o tomar las medidas que profesionales como ingenieros, biólogos, químicos, licenciados en ciencias del ambiente, entre otros, de manera interdisciplinaria determinen o recomienden.

El asesoramiento completo e integral es uno de los pilares de la actuación notarial. La falta de asesoramiento respecto de las consecuencias del acto que se suscribe, así como la conveniencia o inconveniencia de su otorgamiento para las partes puede acarrearle al escribano interviniente consecuencias por estar en juego su responsabilidad profesional.²⁷

El asesoramiento notarial no sólo comprende las normas de derecho privado, sino que debe contemplar y atender también la normativa de orden público, que en el tema que aquí se analiza, tiene por finalidad el reconocimiento y el pleno goce del derecho constitucional a gozar de un ambiente sano, equilibrado y apto para la

²⁵ Diario Uno: El gobierno de Mendoza intimó al dueño de un terreno por contaminación con derivados del petróleo: <https://www.diariouno.com.ar/sociedad/el-gobierno-mendoza-intimo-al-dueno-un-terreno-contaminacion-derivados-del-petroleo-n1307161> (recuperado el 27.03.2026)

²⁶ Juzgado en lo Cont.Adm. N°1 de La Plata, 30/03/2022, "Camiletti Luis Alberto y ot. c/Industrial Varela SRL y ot. s/Pretensión de restablecimiento o reconoc. de derechos".

²⁷ Cám.Apelaciones en lo Civ. y Com. de Rosario, Sala II, 8-07-2021, "O. D. F. c/ T. C. E. s/ daños y perjuicios"

efectivización del desarrollo sostenible tanto de las generaciones presentes como de las futuras.²⁸

El notario interviniente al brindar el asesoramiento integral deberá advertir a los requirentes respecto de las consecuencias que puede tener para el menor la compra de un inmueble que presenta o pudiere presentar un pasivo ambiental. Y en caso de que los representantes legales del menor decidan avanzar con la operación, deberá requerirles la correspondiente autorización judicial para la compra de manera similar a lo previsto por el artículo 1549 del CCCN en lo que respecta a la aceptación de donaciones con cargo para personas incapaces, pues si bien no se trata de un cargo, en definitiva y de acuerdo a las normas ambientales vigentes, quien se convierte en titular de un inmueble que reviste el carácter de pasivo ambiental queda subsidiariamente obligado a su recomposición.

VI. Derecho a no aceptar la compra de un inmueble.

Considerando los derechos y garantías reconocidos en la Constitución Nacional y los tratados de derechos humanos con jerarquía constitucional (artículo 75 inciso 22) y lo previsto en el CCCN, especialmente en su Título Preliminar, artículo 1º sobre fuentes y aplicación, artículo 2º sobre interpretación y artículo 9º sobre el principio de buena fe, todas las relaciones legales, los actos jurídicos y los contratos deben ser analizadas bajo el prisma de los derechos humanos.

En virtud de que los niños, niñas y adolescentes conforman un grupo que goza de una protección jurídica reforzada, el notariado debe prestar especial atención y analizar detenidamente cada caso en particular, con la finalidad de preservar los derechos del adquirente vulnerable. Porque según quedó demostrado en los apartados anteriores, la compra de un inmueble a nombre de un menor de edad puede no siempre redundar en un beneficio para éste.

Si la adquisición del inmueble para el menor de edad se realizó, pero luego la titularidad de dominio no le es beneficiosa, debemos poder ofrecer una solución jurídica para que las personas humanas propietarias de un inmueble que no han participado voluntariamente y con plena capacidad en la adquisición del bien puedan desligarse de manera práctica y simple de su titularidad.

²⁸ Nonna, Silvia (2023) directora “La función notarial y el derecho constitucional a la protección del ambiente.” Ed. Estudio, CABA.

Mientras el titular de dominio sea menor de edad, la única alternativa será la intervención judicial para preservar indemne al menor en caso de probarse que la titularidad del inmueble le causa algún perjuicio.

Distinta es la situación cuando el menor titular de dominio ha alcanzado la mayoría de edad. En este caso, independientemente del tiempo que hubiere transcurrido, puede otorgar una escritura pública en la que exteriorice su voluntad de no ser propietario del inmueble.

Es importante destacar que para que esta declaración de voluntad negativa sea válida y plenamente eficaz frente a terceros, la persona que figura en el registro de la propiedad inmueble como titular de dominio no debe haber efectuado ningún acto de disposición sobre el bien. Esto implica que no debe haber constituido ningún derecho real como por ejemplo usufructo, hipoteca u otro. Tampoco haber realizado otros actos, como por ejemplo haber iniciado una reivindicación de dominio u otra acción judicial a título de dueño, que implique aceptación expresa o tácita de la compra que fuera realizada por sus representantes legales.

La escritura de rechazo de compra, como también puede denominarse, es un acto unilateral que otorga la persona que, aunque figurando como actual titular de dominio, no ha intervenido con capacidad plena en el acto de adquisición. No requiere la comparecencia de quienes en la escritura de compra ejercieron la representación del entonces menor ni tampoco de quien fuera vendedor pues la relación jurídica entre parte vendedora y compradora se encuentra terminada.

La cuestión de las certificaciones previas, al igual que ocurre con la escritura de aceptación de compra o ratificación de la gestión, es un aspecto discutible. Puesto que en esta escritura si bien no hay transmisión de dominio ni constitución o cesión de derechos reales sobre inmuebles, con su inscripción se produce una modificación de la titularidad.²⁹

Personalmente considero que, siendo el fundamento de la escritura de rechazo analizada, el reconocimiento de los derechos y garantías constitucionales y convencionales de la persona humana menor de edad y luego persona adulta, una disposición técnico registral o el criterio del registrador, no puede de ninguna manera restringir o limitar esos derechos humanos fundamentales.

En consecuencia, al no haber propiamente una transmisión de dominio no queda alzado el acto de rechazo por lo previsto en el artículo 23 de la ley 17.801. Ya

²⁹ Etchegaray, Natalio Pedro, op.cit. pág.162

que, vale recordar, la transmisión de dominio por compraventa operó cuando el vendedor transmitió a favor del menor de edad, representado por sus progenitores en el ejercicio de la responsabilidad parental, sin que el menor de edad interviniera en el acto, o si lo hizo por tratarse de un adolescente, no siendo aun plenamente capaz.

Si es conveniente contar con informe previo del estado de dominio, para verificar los datos consignados en la oportunidad de la compra y dejar constancia en la escritura de rechazo si eventualmente ha sido trabada alguna medida cautelar por parte de terceras personas. Además, si en el asiento registral se hubiera omitido consignar que al momento de la compra el menor de edad fue representado por sus progenitores, deberá realizarse la rectificación de asiento de manera previa al otorgamiento de la escritura de rechazo.

En cuanto a los certificados administrativos, de igual manera que una escritura de aceptación de compra no requiere certificado de catastro ni certificado municipal, tampoco son necesarios para la escritura de rechazo.

En lo que respecta a la faz tributaria, el acto de exteriorización del rechazo no se encuentra gravado por impuestos nacionales ni por el impuesto local de sellos ya que no existe onerosidad.

Si el bien se encuentra situado en la Provincia de Buenos Aires tampoco quedará alcanzado el acto por el impuesto a la transmisión gratuita de bienes ya que no existe enriquecimiento a título gratuito puesto que quien pasa a tomar el lugar de titular dominial es la misma persona que oportunamente pagó el precio y recibió la posesión del bien.

El registro de la propiedad inmueble que corresponda a la jurisdicción donde se encuentra ubicado el bien, deberá inscribir la escritura de no aceptación, pudiendo sólo verificar que quien la otorga sea la persona que figura como titular de dominio y que al momento de la adquisición fue representada en el ejercicio de la responsabilidad parental sin necesidad de que en la escritura de rechazo se consigne la causa que lo motiva.

Es recomendable que los registros de la propiedad inmueble actualicen sus disposiciones técnicas sobre adquisición para menores de edad a fin de contemplar la toma de razón de escrituras posteriores de rechazo de compra según lo explicado preventivamente, en concordancia con los derechos constitucionales y convencionales vigentes

La consecuencia inmediata del otorgamiento de la escritura que exterioriza el rechazo por parte del titular de dominio, será que el inmueble quede en cabeza de quien o quienes realizaron la compra para el menor de edad. Así, si los progenitores comparecieron como parte adquirente en representación del menor en ejercicio de la responsabilidad parental el bien pasará a ser de titularidad de éstos. En cambio, si otra persona por ejemplo un abuelo o tío compró para el menor y los progenitores aceptaron la compra en ejercicio de la responsabilidad parental, la titularidad de dominio del inmueble deberá ser anotada a nombre de quien en realidad compró el bien y pagó el precio.

Las deudas tributarias que pudieran existir al momento del otorgamiento de la escritura que exterioriza la no aceptación por parte de la persona que al momento de la adquisición era menor de edad, recaerán sobre quien intervino como adquirente en la escritura de la compra.

CONCLUSION

En virtud de los derechos y garantías reconocidos en los tratados y pactos de derechos humanos que integran el ordenamiento jurídico positivo argentino, ninguna persona humana que no ha participado voluntariamente y con capacidad plena en el acto de adquisición puede quedar obligada a ser titular de dominio de un inmueble.

Tratándose de personas menores de edad, su protección debe ser aún más robusta, no pudiendo la titularidad de un bien inmueble bajo ningún concepto causarle perjuicio en el presente ni en el futuro cuando alcance la edad adulta.

En virtud del principio *pro homine* o pro persona, aun cuando alguien alcanza la mayoría de edad puede expresar su voluntad de no ser titular de un inmueble por no haber intervenido voluntariamente en el momento de la adquisición.

La escritura pública en la que exterioriza el rechazo de la titularidad de dominio puede ser otorgada en cualquier momento por el interesado sin necesidad de expresar causa ni de intervención judicial, siempre que no hubiera aceptado expresa o tácitamente la compra que en el pasado un tercero realizó para él.

Esta solución práctica es plenamente aplicable por el notariado, responde a necesidades actuales de la sociedad, brindando seguridad jurídica y evitando situaciones de litigiosidad.

BIBLIOGRAFÍA Y MATERIAL CONSULTADO

LIBROS

- Barylko, Jaime (2002) El miedo a los hijos. Emecé. Buenos Aires
- Clusellas, Eduardo Gabriel, coordinador (2015) CODIGO CIVIL Y COMERCIAL Comentado, anotado y concordado. Ed. Astrea FEN Editora Notarial, Buenos Aires.
- Devia, Leila (2015) Avances del Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación en los Aspectos Ambientales. Abremática. Buenos Aires.
- Etchegaray, Natalio Pedro. Lamber, Rubén Augusto (2016) Curso de Técnica Notarial. Módulo 5. Representación. La Plata: Universidad Notarial Argentina. Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.
- Herrera, Marisa (2023) Manual de derecho de las familias. 3ª ed. Abeledo Perrot. CABA
- Krannichfeldt, Leticia (2023): Derecho Ambiental Notarial; Ediciones Di Lalla, CABA.
- Lorenzetti, Ricardo L. y Lorenzetti, Pablo (2018) Derecho Ambiental, 1ra. Edición, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe.
- Nonna, Silvia (2023) directora: La función notarial y el derecho constitucional a la protección del ambiente. Ed. Estudio. CABA.
- Pigretti, Eduardo A. (2003) Derecho Ambiental Profundizado. Ed. La Ley, Buenos Aires.
- Sabsay, Daniel y Onaindia, José M. (1995) La Constitución de los Argentinos; Ed. Errepar, 2da Edición, Buenos Aires.

Artículos de doctrina

- Bellorio Clabot, Dino L. (2023): La función notarial y el derecho ambiental. Contribuciones, desafíos y nuevas perspectivas, en Revista Iberoamericana de Derecho Ambiental y Recursos Naturales - Número 46. Cita: IJ-IV-DCLV-54
- Castillo, Alicia Verónica (2023) Compra de inmueble para terceras personas. ¿Estipulación a favor de terceros, oferta de donación o gestión de negocios? (I). En: Revista del notariado. 23/06/2023, Núm. 943, on line
- Castro Mitarotonda, Fernando H. (2021) Orden público, autonomía de la voluntad, y la contractualización del derecho sucesorio. El Derecho-Diario, Tomo 293. Cita Digital: ED-MDCCCVL-889
- Etchegaray, Natalio Pedro (2003): Compra de inmuebles para terceras personas. En Revista notarial N° 944; pág.151.

Gimeno, Rosana F. (2023) Compra de inmueble para terceras personas. ¿Estipulación a favor de terceros, oferta de donación o gestión de negocios? (II). En: Revista del notariado. 23/06/2023, Núm. 943, on line

Krannichfeldt, Leticia (2024) Consideración de los pasivos ambientales en la transmisión de dominio de inmuebles. Revista Iberoamericana de Derecho Ambiental y Recursos Naturales Número 49. Cita: IJ-V-DCCCXLVII-812

Lamber, Néstor Daniel (2016) Representación legal de los hijos menores. Cuaderno de apuntes notariales, Núm. 141.

Lafranconi, María L. (2017) La adquisición de un inmueble para otro, ¿es una estipulación a favor de tercero?”, Revista Notarial Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, N.º 95; pág. 247.

Lamber, Néstor Daniel (2016) Gestión de negocios. Para hijo menor de edad y afectación a vivienda. Cuaderno de apuntes notariales, Núm. 138.

Mirkin, Gastón A. (2023) Compra de inmueble para terceras personas. ¿Estipulación a favor de terceros, oferta de donación o gestión de negocios? (III). En: Revista del notariado. 23/06/2023, Núm. 943, on line

Suárez, Ana N. (2017) Implicancias notariales y registrales en la adquisición de bienes mediante la estipulación a favor de terceros. Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral N° 4, Universidad Blas Pascal.

Waitzman, Natalia y Nocera, Florencia (2019): La gestión ambiental de los sitios contaminados en la nueva ley de la Ciudad de Buenos Aires” Publicado en: RDAMB 57, 22/03/2019, 61, Cita Online: AP/DOC/101/2019

Fuentes electrónicas

36 Jornada Notarial Bonaerense, Necochea 2009. Tema III. <https://www.colescba.org.ar/portal/?jnb=xxxvi-jornada-notarial-bonaerense>

19 Jornada Notarial Cordobesa 2017. Tema I <http://escribanos.org.ar/wp-content/uploads/2017/08/CONCLUSIONES-19-JORNADA-NOTARIAL-CORDOBESA.doc>

Marisa Herrera y Alfredo Russo (2024) Responsabilidad parental. En Consejo Federal Defensores Generales Argentina. <https://www.youtube.com/watch?v=Yfk7WMEqkJU&t=822s>

Patiño, Sergio Ariel (2022) Responsabilidad parental. En DerechoUBA <https://www.youtube.com/watch?v=nUhsLvRVvpk&t=2265s>

ARBA: documentos tributarios. Sistematizados por tema - Transmisión Gratuita de Bienes

<https://app.arba.gov.ar/codFiscal/sinssso/inicializarArbolTemasConLink.do?method=getArbolTemasConLink&tipoConsDocTrib=2>

ARCA: Consultas frecuentes: consulta número 5413006 fecha: 22/05/2024

<https://servicioscf.afip.gob.ar/publico/abc/ABCpaso2.aspx?id=5413006>

Diario Uno: El gobierno de Mendoza intimó al dueño de un terreno por contaminación con derivados del petróleo: <https://www.diariouno.com.ar/sociedad/el-gobierno-mendoza-intimo-al-dueno-un-terreno-contaminacion-derivados-del-petroleo-n1307161>

Cosola, Sebastián Justo (2022) Responsabilidad parental. Consejo Federal del Notariado Argentino

<https://www.youtube.com/watch?v=kRu8gmpySNc&t=10s>

Etchegaray, Natalio Pedro (2020) La representación voluntaria en el derecho argentino. Cuestiones más frecuentes. Consejo Federal del Notariado Argentino

<https://www.youtube.com/watch?v=sPbGVjgOh1c&t=2729s>