

44° Jornada Notarial Bonaerense

Cariló, 16 al 19 de mayo de 2026

**LA CONFIRMACIÓN DE LOS ACTOS JURÍDICOS
Y LAS INEXACTITUDES REGISTRALES**

TEMA II

SUBSANACIONES

COORDINADORES:

**Not. Franco Di Castelnuovo y
Not. Juan Andres BRAVO**

CATEGORÍA: Autores Experimentados

AUTORA

Not. Marta Rosa Piazza

marta@piazzamorán.com

SUMARIO:

PONENCIAS

1. INTRODUCCIÓN

2. CONFIRMACIÓN

2.1. Concepto

2.2. Otros actos similares

2.3. Comparación de la confirmación con otros actos

2.4. Actos que pueden confirmar

2.5. Naturaleza jurídica de la confirmación

2.6. Especies de confirmación

2.6.1. Confirmación expresa

2.6.2. Confirmación tácita

2.7. Cuestiones que se plantea relacionadas con la actividad notarial

2.8. Efectos de la confirmación

2.8.1. Con relación a los terceros

3. INEXACTITUDES REGISTRALES.

3.1. Su relación con el estudio de títulos y la publicidad cartular

3.2. Condición resolutoria

3.3. Actos Jurídicos que originan un dominio sujeto a condición resolutoria

3.4. Su relación con la técnica notarial

3.4.1. Donación con derecho de reversión como condición resolutoria, por fallecimiento del donatario, antes que el donante

3.4.2. Donación con derecho de reversión como condición resolutoria, por fallecimiento del donatario sin hijos

3.4.3. Renuncia al derecho de reversión y rectificación de asiento registral

3.4.4. Donación con derecho de revocación como condición resolutoria, por supernacencia del hijo del donante

3.4.5. Renuncia al derecho de revocación por supernacencia del hijo del donante, en el supuesto que se haya producido la supernacencia

3.4.6. Renuncia al derecho de revocación por supernacencia del hijo del donante, sin que se haya producido

4. OTROS ACTOS JURÍDICOS SUJETOS A DISTINTOS PACTOS

BIBLIOGRAFÍA

PONENCIAS

CONSIDERANDO:

Que la capacitación permanente de todo notario en materia de legislación, doctrina y jurisprudencia, tiene como objetivo final hacia el que converge toda su función: garantizar la validez de los actos jurídicos.

El tema de las nulidades y en este aporte específicamente de la confirmación de los actos jurídicos y las inexactitudes registrales aparece en la actualidad con una configuración diferente, porque existen nuevos planteos o se consideran aspectos sobre los que antes no se había reflexionado, relacionados en primer lugar con la aceptación de la validez y eficacia de los documentos notariales digitales, del uso de las funciones de los repositorios de los documentos notariales en la plataforma restringida de los colegios de escribanos y de la incursión de la inteligencia artificial.

La calidad y eficacia de la función notarial están garantizados en primer lugar por todos los actos pre escriturarios, el asesoramiento y el estudio de títulos, y con la adecuada técnica de redacción de los documentos notariales que es el objetivo fundamental de todo su quehacer, son actos de gran responsabilidad y cuidadoso tratamiento, al igual que los actos post escriturarios, y todo lo que corresponde a la registración correcta en el Registro de la Propiedad Inmueble.

POR ELLO

Proponemos:

1) **LA CONFIRMACIÓN:** Es un acto unilateral, destinado a producir el saneamiento y convalidar el negocio jurídico o la escritura nula de nulidad relativa, porque solo se encuentran afectados intereses particulares, después de haber desaparecido la causal de nulidad. Si la nulidad es calificada de absoluta no puede ser confirmada.

No requiere inscripción, sin embargo, si se otorga sin la participación de la otra parte, como acto jurídico unilateral recepticio, tiene que ser cognoscible por el beneficiario. Si se celebra sin que tenga noticia éste y toda la cadena dominical pueden desconocer la causal de nulidad y que el acto jurídico ha sido confirmado.

Los requirentes del servicio notarial alcanzan la seguridad jurídica de los actos o negocios jurídicos que celebran por medio de la intervención del notario con el cumplimiento de los recaudos legales impuestos, que hace improbable la existencia de causales de nulidad y de inexactitudes registrales.

2) **INEXACTITUDES REGISTRALES:** La exigencia del estudio de títulos tiene el propósito de examinar una escritura, verificar la matricidad de sus

antecedentes y la inexistencia de vicios ostensibles que puedan ser una causal de nulidad, se relaciona con las inexactitudes registrales y el dominio imperfecto, que consiste en la inscripción del dominio como si fuera pleno, es decir sin la condición resolutoria de pleno derecho, o sin la causal revocatoria, etc., por un error en el proceso de inscripción, al producirse la reversión o la revocación de pleno derecho del dominio con el advenimiento de la condición resolutoria, el titular del dominio revocable en el plazo máximo de diez años, es privado de la propiedad que adquirió y sus efectos son oponibles a cualquier clase de terceros.

No es el caso de la existencia de causas de nulidad de las escrituras antecedentes; son los actos jurídicos que generan un dominio imperfecto que por una inexactitud registral y todo lo relacionado con el análisis de los antecedentes jurídicos no fue detectado.

El donante puede renunciar al derecho de reversión como condición resolutoria, quedando consolidado irrevocablemente el dominio a favor del donatario, al producirse el cumplimiento de la condición resolutoria pactada el dominio no se revierte. Esa renuncia tiene que ser aceptada por el beneficiario de la condición resolutoria y puede ser retractada antes que se produzca su aceptación y debe ser inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Que, al haberse producido la reversión por el cumplimiento de la condición resolutoria o la revocación del dominio, el efecto de la reversión es ministerio legis. La solución difiere en los pactos que se pueden sujetar a la compraventa bienes inmuebles y todo bien registrable (de retroventa, de reventa y de preferencia), que solamente son oponibles a terceros si están inscriptos en el Registro de la Propiedad, o el que corresponda si son bienes muebles registrables y a los terceros que han tenido conocimiento efectivo de los referidos pactos.

3) DE LEGE FERENDA PROPICIAMOS: a) La reforma de la ley 17801, para establecer una distinción de los diferentes supuestos de inexactitud registral y de las formas de subsanación, en especial cuando provocan un error en el contenido del asiento, o no se registra el dominio imperfecto y las condiciones resolutorias, revocatorias, cargos o los pactos que se pueden sujetar a la compraventa de inmuebles, etc. Ya sea causado por el registrador o por una escritura perfecta con una rogación incorrecta que proviene de la matrícula o de la minuta acompañada por el Notario. b) La reforma del art. 1965 del CCyCN. Eliminando que las condiciones resolutorias impuestas al dominio deben producirse en el término de diez años, de acuerdo al principio de autonomía de la voluntad consagrado en el CCyCN.

1. INTRODUCCIÓN

Tal como el título del presente trabajo lo enuncia, nuestro aporte está dirigido a la confirmación de los actos jurídicos, las inexactitudes registrales y la rectificación de asientos, inserto en la propuesta de la 44 Jornada Notarial Bonaerense del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, a celebrarse del 13 al 16 de mayo de 2026, en el tema 2. Subsanciones. De los que hemos seleccionado múltiples aspectos, sumamente importantes no solo por su dimensión científica sino especialmente por su gravitación práctica.

Esta convocatoria constituye una oportunidad en el examen del temario propuesto, el aporte que brinda la doctrina, en el estado actual de la evolución del derecho notarial en el tratamiento del régimen legal de las nulidades, contestes que *“la mayoría de los operadores jurídicos (de uno y otro lado del estrado) hemos comprendido que un sistema como el recientemente sancionado genera un menor costo, mayor celeridad, pero –mucho más importante– decisiones más informadas, más acordes con los hechos comprobados en la causa y más justas”*¹, en la búsqueda de soluciones a los grandes retos que presenta la dinámica de la hora actual, para optar además por soluciones más eficaces.

Los temas son tan importantes y tienen tal riqueza de contenidos, sobre la base de la libertad de contratación que, *“es una consecuencia de la autonomía privada, y ésta, a su vez, un aspecto del derecho de la persona al libre desarrollo de su personalidad”*², que siempre permite realizar nuevos planteos, para elaborar de manera pluralista un análisis sobre aspectos que incluso antes no habíamos considerado, pues en cada tema se pueden llevar a cabo reflexiones con una nueva configuración y enfoque.

Ha dicho Rubén Lamber, que el derecho cambia constantemente a la par de las diversas modalidades en la contratación, hace que: *“Cada requerimiento que recibe el escribano en su notaria, es un verdadero desafío, sea por la persona*

¹ ETCHEGARAY Natalio P. *“El principio de nulidad parcial de los actos jurídicos. Posibilidad actual de su aplicación a las escrituras públicas”*. LA LEY 02//11/2018. 1- LA LEY 20184-F. 492.

² ABELLA Adriana N. *“De los derechos causales de adquisición de dominio”*. En *“Derecho Inmobiliario Registral”*. Zavalía. Bs.As. 2008. Pág.135.

que lo hace, por el problema que plantea o por las implicancias sociales, económicas, familiares y existencias o de cualquier otra índole que representa".³

El presente aporte propone en primer lugar tratar los conceptos, que se desarrollarán con sólidos argumentos jurídicos en cada caso en particular, para llegar a obtener conclusiones prácticas y técnicas de acuerdo al principio de conservación del acto jurídico y de la seguridad jurídica dinámica y estática ⁴, como un proceso activo en consonancia con la temática que propone esta convocatoria. Porque nuestro Derecho de fondo, el Derecho privado, como todo el ordenamiento jurídico, reconoce como valor fundamental la seguridad jurídica que brindan todos y cada uno de los principios legales adoptados, que en una materia tan importante como las nulidades, se impone la necesidad de ser claros.

Sirvan estas expresiones como introducción para formular apreciaciones con prudencia y debida diligencia, porque la temática propuesta no está exenta de dificultades cuando se trata de definir la magnitud y el alcance⁵ de los distintos temas.

2. CONFIRMACIÓN

2.1. Concepto. La confirmación (art. 393 CCyCN) es el acto jurídico unilateral, por el cual se elimina la impugnabilidad a que está sometido un acto inválido, por una causal de nulidad relativa que afecta intereses particulares, es una de las especies de convalidación de un acto jurídico, que sana el defecto del acto anterior. Es la persona humana o jurídica que otorgó el acto jurídico actuando en ejercicio de sus propios derechos o un tercero en su nombre y representación, en forma expresa o tácita, quien manifiesta su voluntad de tenerlo por válido otorgándole definitiva eficacia, que tenía comprometida su validez, para que

³ LAMBER Rubén Augusto. *"La escritura pública"* Fundación Editora Notarial FEN. 2003. Tomo I. Pág. 7.

⁴ Conforme FALBO, Miguel Norberto, quién nos impone: *"Tener siempre presente que uno de los fines principales que justifican la actuación del notario es la de brindar seguridad jurídica en los actos y contratos que se formalicen con su intervención"*. En el tema *"Error provocado como factor de riesgo en el acto notarial"* Seminario Teórico Práctico Laureano Armando Moreira". Octubre 1995.

⁵ Conforme MALICKI, Anahí S.M. quién sostiene: *"donde está en juego la producción, el aniquilamiento o disminución de los efectos propios de los actos jurídicos, se impone el deber de ser claro y de simplificar lo más posible las disposiciones legales"* en *"Simplificación del régimen de la nulidad de los actos jurídicos en el Proyecto de Código Civil de 1998"*. Publicado en TR LALEY 0003/007449.

cumpla sus efectos normales, que configura una renuncia a urgir la acción de nulidad.

En la confirmación como en todas las subsanaciones, *“debe analizarse cada caso con sus circunstancias (buena o mala fe), a su vez, simple o viciosa, cumplimiento o incumplimiento de obligaciones, presencia o ausencia de daño, presencia o ausencia de impugnación o reclamo, tiempo transcurrido, eventual confirmación expresa o tácita.”*⁶

La confirmación es una especie de convalidación, que como género es la forma para producir el saneamiento de un acto jurídico inválido sujeto a una de las causales de nulidad relativa, una vez que han desaparecido. En el marco del art. 388 del CCyCN la nulidad relativa *“solo puede declararse a instancias de las personas en cuyo beneficio se establece”*. A diferencia de la nulidad absoluta, la nulidad relativa *“puede sanearse por la confirmación del acto y por la prescripción de la acción”* y la parte que obró con ausencia de capacidad de ejercicio para el acto *“no puede alegarla si obró con dolo”*.

2.2. Otros actos similares. Otras especies de convalidación son la ratificación (art.369 CCyCN) la conversión (art. 384 CCyCN) y la prescripción liberatoria (arts. 2.554 CCyCN y ss.).

1. La característica fundamental de la ratificación es la existencia de un tercero que actúo en representación de una persona humana o jurídica, sin poder o con un poder sin facultades suficientes o revocado. En la ratificación una persona asume como propios actos jurídicos otorgados por otra en su nombre y representación, con una invalidez relativa por las causas citadas. *“La ratificación suple el defecto de representación”*, (art. 369 CCyCN). Al igual que la confirmación tiene finalidad subsanatoria, con efectos retroactivos. Sin perjuicio de todo ello, *“en la contratación de un adquirente con el apoderado del transmitente, aquel deberá verificar la inexistencia de publicidad cartular demostrativa de una eventual*

⁶ ORELLE José María. *Conclusiones de la XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil de la Plata, Prov. Bs.As. 2017*. Además, la posibilidad de una: *“investigación empírica sobre el desarrollo del acto en su singularidad, grados de detección del vicio, vicio parcial o total, grados de intensidad, realidad y apariencia, etc.”*. En la opinión emitida en la Comisión 10, Derecho notarial: *“Innovaciones del Código respecto de instrumentos públicos o privados”*.

*revocación del poder, que llevaría a oponer a dicho adquirente la invalidez de la transmisión por falta de representación”.*⁷

2. En la conversión como en la confirmación existe un acto jurídico invalido, pero mediante la conversión se transforma en otro diferente y válido, que supone que las partes lo habrían querido si hubiesen previsto la nulidad del acto, de acuerdo a la tesis subjetiva adoptada por el art. 384 del CCyCN.⁸ Es el juez que antes de declarar la nulidad del acto, podrá analizar que hubieran previsto las partes, para salvar los efectos del acto.
3. En la prescripción de la acción de nulidad relativa, al igual que en la confirmación están en juego intereses particulares y es el resultado de la voluntad de la parte damnificada. El Código Civil y Comercial de la Nación mantiene el sistema anterior, sobre la posibilidad de confirmar el acto y la prescripción, pero con un plazo genérico de prescripción de dos años (art. 2562 CCyCN).

El cómputo para la prescripción varía de acuerdo al vicio que causa la nulidad relativa (art. 2563 CCyCN). Por el vicio de error, el plazo de prescripción de la acción de nulidad de escritura, se computa a partir del otorgamiento de la escritura, *“dado que su texto les fue leído a los intervinientes del acto, sin queja alguna de su parte.”*⁹

Para un sector de la doctrina existen además otros supuestos de convalidación:

- 1) El principio de conservación de los contratos, en el caso de indecisión, duda, fluctuación o titubeo de alguna cláusula o de la eficacia del contrato, se interpreta otorgándole sus efectos (art. 1066 CCyCN). Este principio denominado favor contractus *“es una regla interpretativa aceptada y aplicada no solo en los países de raíz grecorromana sino también en el*

⁷ URBANEJA Marcelo Eduardo. *“Publicidad cartular. Paradigma de la seguridad jurídica preventiva en los derechos reales inmobiliarios”* Astrea. FEN Editora Notarial. Pág.160. Año 2021.

⁸ Que dispone que el acto nulo puede convertirse *“en otro diferente válido cuyos requisitos esenciales satisfaga, si el fin práctico perseguido por las partes permite suponer que ellas lo habrían querido si hubiesen previsto la nulidad”*.

⁹ En (CC 0203, LP B-77.431, RSD 65-94, S 29/3/4994). Citado por FRANCHINI María Florencia. *“Plazos de prescripción”*. En *“Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”*. RIVERA Julio Cesar y MEDINA Graciela. Directores. La Ley. Tomo VI. Pág. 674. Año 2014.

sistema civil del “common law” por lo que deviene en un principio jurídico universal” ¹⁰

- 2) El error de hecho esencial que vicia la voluntad, si el acto es bilateral o unilateral recepticio, solo es causal de nulidad del acto si es reconocible para el destinatario de la declaración según la naturaleza del acto, las circunstancias de persona tiempo y lugar. Pero si ésta no pudo conocerlo aplicando una normal diligencia, ese acto viciado por error produce todos sus efectos, (art. 265 y 266 del CCyCN).
- 3) La convalidación: cuando la transmisión del dominio o la constitución de un derecho real sobre un inmueble, la otorga quien no es el titular de dominio, pero que posteriormente lo adquiere, la constitución o transmisión queda convalidada, es un saneamiento que no requiere manifestación alguna ni el otorgamiento de ningún acto jurídico (art.1885 CCyCN).

2.3. Comparación de la confirmación con otros actos

- a) La novación, extingue la obligación anterior, mediante el nacimiento de una nueva en reemplazo de la precedente (art. 933 CCyCN). Mientras que la confirmación no hace nacer ninguna obligación, es el idéntico acto jurídico que adquiere la eficacia definitiva.
- b) La renuncia a los derechos, (arts. 946 CCyCN), constituye un acto jurídico bilateral, porque para que cause la extinción de derechos y sea irrevocable, necesita la aceptación de la parte que se beneficia con la renuncia, mientras que la confirmación es un acto jurídico unilateral recepticio (art. 393 CCyCN). En cuanto a las formas de la confirmación es la misma del acto jurídico a confirmar, mientras en la renuncia de derechos, no está sujeta a formas especiales.
- c) El reconocimiento de la obligación, el reconocimiento y la promesa autónoma de deuda y el reconocimiento causal, previstos en los art. 733, 734 y 735 del CCyCN, comprende a actos anteriores al igual que la confirmación. Sin embargo, el acto de reconocimiento de una obligación,

¹⁰ SALIERNO Karina Vanesa. MARIÑO GALASSO Augusto Pablo. *Teoría de la Invalidez*. Revista Notarial del Col. de Escribanos de la Prov. de Bs. As. Número 987. Año 2018. Pág. 378.

no tiene relación con su validez, por el contrario, en la confirmación el acto jurídico anterior se lo reconoce como inválido, y se realiza la confirmación para darle eficacia.

En la confirmación existe un acto inválido sujeto a una causal de nulidad relativa.¹¹ Es decir que con la confirmación la parte que puede demandar la nulidad relativa, sana la invalidez mediante la manifestación expresa o tácita de tener el acto como válido, después de haber desaparecido la causa de nulidad.

2.4. Actos que se pueden confirmar. El código Civil y Comercial de la Nación no enumera los actos que son de nulidad relativa, en la Sección Segunda, Capítulo 9, Título 4, del libro Primero. El art. 386 del CCyCN, establece que los actos de nulidad relativa son los *“que la ley le impone esa sanción solo en protección del interés de ciertas personas”*.

Los actos jurídicos afectados por vicios o defectos que causan una nulidad relativa, pueden confirmarse porque solo se encuentran afectados intereses particulares, pero los afectados por vicios que causan la nulidad absoluta son inconfirmables de acuerdo a lo establecido por el artículo 387 (CCyCN, último párrafo).

2.5. Naturaleza jurídica de la confirmación. La confirmación es un acto jurídico unilateral recepticio, destinado a convalidar otro acto anterior nulo, que otorga aquel que está facultado a pedir la nulidad relativa del acto, como se ha expresado no requiere la voluntad de la otra parte, claro está que puede ser bilateral. Al efecto sostiene la doctrina: *“Este carácter unilateral se encuentra en consonancia con el derecho del titular de la acción de nulidad relativa de ejercerlo o no conforme a su voluntad, y en consecuencia de renunciarlo.”*¹². Puede ser bilateral, pero una vez otorgada la confirmación siempre es irrevocable, aunque carezca de la aceptación de la otra parte.

¹¹ ARMELLA Cristina N. En *“El documento notarial sin compareciente (a propósito de las subsanaciones)”*: *“Sea que la invalidez afecte el negocio jurídico o a la escritura, si ella se califica de absoluta no existe remedio legal para poder beneficiar el acto.”* Seminario Teórico Práctico “Laureano Armando Moreira”. Octubre 1992.

¹² LLOVERAS DE RESK, María Emilia. *“Naturaleza de la Confirmación”*. *“Código Civil y normas complementarias”*. BUERES Alberto J. Dirección. HIGHTON Elena I. Coordinación. José Luis Depalma. Editor. Pág. 626.

Es un acto jurídico unilateral recepticio porque el destinatario de la confirmación al tratarse de la otra parte ya está predeterminado, pero solamente se requiere que le sea cognoscible.

Priva aquí advertir que es el acto jurídico necesario para producir el saneamiento de un acto jurídico imperfecto, “después de haber desaparecido la causal de nulidad”, (art. 393 CCyCN 1° párr.) es decir que la confirmación no elimina, no hace desaparecer la causa de la impugnación de un acto jurídico que se halla sujeto a una acción de nulidad relativa, porque la causa debe haber desaparecido.

Como son actos jurídicos sujetos a una nulidad relativa donde están en juego intereses particulares, no corresponde la declaración judicial de oficio. Excepto cuando se trata de personas menores de edad, incapaces o con capacidad restringida o de personas que requieran un sistema de apoyos de acuerdo al inciso b del artículo 103 del CCyCN, que establece que la actuación del Ministerio Público es *“principal: x1) cuando los derechos de los representados están comprometidos, y existe inacción de los representantes”*. En consecuencia, el Ministerio Pupilar en estos casos, puede iniciar una acción de nulidad relativa en el ámbito judicial.

No debe subsistir la causal de nulidad relativa y el acto de confirmación a su vez no debe ser pasible de una causal de nulidad, si el acto de confirmación es inválido, no le otorga eficacia al acto que se quiere confirmar. La prueba de la confirmación, le atañe a quién la alega, pudiendo valerse para ello por cualquier medio de prueba, excepto cuando la ley exige una forma determinada al acto que se quiere confirmar.

2.6. Especies de confirmación

2.6.1. Confirmación expresa. Requiere la *“mención precisa de la causa de nulidad”*, la manifestación concreta e inequívoca de la voluntad de la persona humana o jurídica legitimada, de confirmar un acto jurídico invalido una vez que cesó la causal de nulidad, *“con las formas exigidas para el acto que se sana.”*, art. 394 del CCyCN primer párrafo.

La ley no le impone una forma determinada, aunque el acto nulo de nulidad relativa, que se puede otorgar por instrumento privado, se hubiera otorgado por escritura pública la confirmación puede hacerse por cualquier clase de instrumento. Por ejemplo, puede confirmarse por instrumento privado, un contrato de locación de un bien inmueble otorgado por escritura pública. Si bien la confirmación no impone una forma determinada, tiene que ser otorgada respetando las formas que la ley exige para el acto que se confirma. Por ejemplo, la confirmación de una donación de inmuebles en el marco del art. 1552 del CCyCN, que expresamente establece “*deben ser hechas en escritura pública, bajo pena de nulidad...*”, caso contrario la confirmación será nula, de nulidad absoluta.

La persona que confirma el acto sujeto a una causal de nulidad, debe efectuar de manera precisa la individualización del acto jurídico que pretende confirmar, manifestar expresamente su voluntad de confirmar el acto jurídico, su voluntad de renunciar al derecho de impugnarlo y de invocar su nulidad relativa.¹³

La confirmación que se otorgue por escritura pública o por instrumento privado, debe contener las causas de la nulidad relativa y su desaparición, siendo eficaz la confirmación exclusivamente respecto de los vicios que se mencionan y se confirman. La prueba debe surgir del instrumento de la confirmación expresa, sea por documento privado o por escritura pública. Consideremos que no se requiere la transcripción del acto que se confirma, pero si se otorga por escritura pública, desde la óptica de la técnica notarial, la anexión de una reproducción certificada por el mismo notario, del documento del acto que se confirma, da oportunidad de hallar en el protocolo los elementos que provocaron la nulidad relativa del acto y su confirmación.

Cuando un acto jurídico por escritura pública de un bien inmueble, que ya se hubiera inscripto en el registro de la propiedad y posteriormente se requiera su confirmación que es un acto jurídico unilateral, se plantea el interrogante si es suficiente que el confirmante otorgue la escritura pública, que corresponde a la

¹³ ABELLA Adriana N. SABENE Sebastián E. “Cabe destacar que serán las particularidades de cada supuesto las que habrán de determinar el *substractum* del negocio celebrado por los contratantes y los elementos dados a interpretación, sin que sea conveniente atenerse a reglas genéricas preestablecidas”. “El boleto de compraventa”. En “Estudios de Derecho Inmobiliario”. Abella Adriana N. Directora. Zavallía. Prov. de Bs.As. Junio 2.008. Pág. 391.

publicidad cartular o por el contrario se requiere además la inscripción de la escritura.

Acertadamente la doctrina sostiene que no se requiere la inscripción de la confirmación, o de la ratificación en su caso, no solo es innecesaria, *“sino que, hasta contraproducente para el tráfico jurídico, precisamente porque la publicidad surgirá de la nota que se colocará en la copia de la escritura que obre de título”*.¹⁴

En el ejercicio de su función el notario debe asesorar, que la confirmación es un acto jurídico unilateral recepticio, porque si bien existe desde su otorgamiento, tiene que ser cognoscible por el beneficiario. La cuestión es, si la otra parte no participa en la confirmación o incluso se otorga sin que tenga noticia y el acto no se inscribe, ésta y toda la cadena dominial pueden desconocer que tiene un título bajo una causal de nulidad y que ha sido confirmado.

2.6.2. Confirmación tácita. Es la consecuencia de actos o hechos que deriven de la voluntad inequívoca de sanear el vicio que adolece el acto, que *“resulta del cumplimiento total o parcial del acto nulo realizado con conocimiento de la causa de nulidad”*, o *“de otro acto del que se deriva la voluntad inequívoca de sanear el vicio del acto”* en los términos del artículo 394 del CCyCN in fine.

Tal es el caso de un menor que otorga un acto jurídico, que cuando alcanza la mayoría de edad, procede al cumplimiento de las obligaciones pendientes que le impone el acto nulo, se traduce en la voluntad de sanear el vicio y se interpreta que configura la confirmación tácita del acto sujeto a una nulidad relativa.

Debe reunir los mismos requisitos de la confirmación expresa ya mencionados, en especial *“que el sujeto haya tenido conocimiento de la causa de la nulidad, para así evitar que pudiera encubrir el vicio con uno nuevo como lo es la ignorancia sobre el asunto (art. 394)”*¹⁵, excepto lo establecido en la primera parte del mismo artículo con relación a las formas exigidas para el acto que se sana,

¹⁴ URBANEJA Marcelo Eduardo. *“Publicidad cartular. Paradigma de la seguridad jurídica preventiva en los derechos reales inmobiliarios”* Astrea. FEN Editora Notarial. Pág.167. Año 2021.

¹⁵ MASCOTRA Mario. *“Ineficacia de los actos Jurídicos en el Código Civil y Comercial de la Nación”*. 26/8/2021. Boletín Diario, Rubinzal Culzoni. Id. SAIJ: DACF 210194.

pero en caso de duda debe interpretarse que no existió la confirmación.¹⁶ La prueba le incumbe a quién la alega, y puede ser por cualquier medio probatorio.

En el marco del art. 948 del CCyCN: *“La voluntad de renunciar no se presume y la interpretación de los actos que permiten inducirla es restrictiva”*. Como es en el caso de los contratos de mutuo debe ser consignado expresamente, cuando se conceden nuevos plazos al deudor moroso, o mutuos que se extinguen total o parcialmente por novación y en general en cualquier renuncia a los derechos.

Avalando lo dicho, en caso de duda si la renuncia existió, *“debe considerarse que no ha existido renuncia, la declaración de voluntad equívoca carece de eficacia”*¹⁷ en el marco del artículo 948 CCyCN mencionado, norma que se aplica por analogía a la confirmación de los actos jurídicos.

2.7. Cuestiones que se plantean relacionadas con la actividad notarial.

Entendemos el derecho como un todo orgánico, que las normas se integran, correlacionan e interpretan no en forma aislada, sino conjuntamente con otras leyes, en especial las sancionadas con posterioridad. Consideramos importante incluir planteos concretos, para reflexionar en los dos primeros sobre diversos aspectos de la confirmación de los actos jurídicos y en el tercero de la ratificación que supone la realización de actos sin mandato o sin poderes suficientes previos.

1°. Si una persona otorgó un testamento encontrándose internado en un nosocomio en la sala de terapia intensiva, habiéndosele posteriormente acreditado su falta de discernimiento en ese momento, aunque después recupere la capacidad de comprender el acto otorgado, se cuestiona si se permite sostener que existió una confirmación tácita del testamento, porque hay que considerar que la persona incluso pudo no haber tenido conocimiento del mismo y la falta de discernimiento que existía en el momento del acto.

Este parece ser el punto de inflexión para no aceptar que ha habido una confirmación tácita del testamento, en otro caso jurisprudencial en autos “C., E.

¹⁶ Conforme: MALICKI Anahí. *“Confirmación”*. En *“Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”*. RIVERA Julio Cesar y MEDINA Graciela. Directores. La Ley. Tomo I. Pág. 884. Año 2014.

¹⁷ MORENO Valeria. *“Renuncia y Remisión”*. En *“Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”*. RIVERA Julio Cesar y MEDINA Graciela. Directores. La Ley. Tomo III. Pág. 382. Año 2014.

y otro V. K.,M. E.” CNCiv., Sala H, 29/12/2010, publicado en SJA 20/7/2011.¹⁸, después que la persona que recupera su salud, “su silencio no puede ser nunca considerado una confirmación tácita”.

2°. La existencia de la autorización judicial, para que el curador represente a una persona insana, es previa a la existencia del acto, sin que pueda deducirse que posteriormente hubiera existido confirmación.

Así se resolvió en los autos: “M y A S.R.L. c/ Sucesiones: D.L. M. F. P. Y M. T. R. F. P. y/o Q. R. R. s/cumplimiento de contrato” Cám. Apel. en lo C. y C. de Corrientes¹⁹, que lo declaró “de ningún valor por encontrarse viciada de nulidad al haber sido suscripta sin autorización judicial”.

En este caso la insana falleció sin que exista la autorización judicial y se determinó: “Que no es dable inferir la confirmación ni siquiera tácita del acto jurídico viciado de nulidad en el marco de los establecido por el citado art. 1059 del Cód. Civil, hoy art. 393 del Cód. Civ. y Com. de la Nación”.

3°. Este caso plantea si la existencia de un mandato expreso del administrador del consorcio de propietarios de propiedad horizontal, es un requisito indispensable para la ejecución de las expensas comunes, o por el contrario puede existir un mandato tácito del consorcio, cuando se invoque la falta de personería del administrador del consorcio, en la ejecución de expensas comunes.

El mandato tácito para representar al consorcio, fue admitido en los autos “Cons. de Prop. Charcas 3960 c. Diaz Dora y otro, s/ejecución de expensas”, C.N.A. en lo Civil, sala D, que dispuso que el planteo de la falta de personería del administrador debe rechazarse, porque ejercía un mandato tácito cuando se presentó el pedido de ampliación de la demanda, avalado “por las constancias de un Acta de Asamblea de fecha posterior.” Publicado en LA LEY el 12 de Julio de 2019,²⁰ con nota de Eduardo L. Gregorini Clusellas, quién como colofón sostiene: “afirmamos que sí bien consideramos que la solución jurídica del litigio

¹⁸ Cita: TR. LL 20110513.

¹⁹ CITA: TR LALEY AR/JUR/50156/2014.

²⁰ Cita. TR. LA LEY AR/JUR/3463/2019.

dada por el fallo es la correcta, las desprolijidades en los consorcios como las del caso generan complicaciones y dispendio procesal deseable de evitar”.

2.8. Efectos de la confirmación. Los efectos de la confirmación de los actos jurídicos entre vivos difieren, si es entre las partes o respecto a terceros. La confirmación en los actos jurídicos entre las partes, significa la renuncia a alegar la nulidad y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 395 del CCyCN, *“tiene efecto retroactivo a la fecha en que se celebró”*, el acto jurídico confirmado. En una escritura de compraventa de inmuebles, la confirmación del vendedor es la aceptación que el comprador es el titular de dominio y que el vendedor renuncia a alegar la nulidad.

Cualquiera de las partes que fuera beneficiario de la acción de nulidad, impugna el acto y se declara su nulidad, se considera que nunca transmitió el dominio si fuera el vendedor el beneficiario de la acción, o que nunca adquirió el dominio si corresponde al comprador.

Se plantean dos supuestos: en primer lugar, que el acto no se haya ejecutado, entonces producida la confirmación, las partes podrán exigir su cumplimiento. Por el contrario, si el acto se ejecutó, la confirmación impide que sea posteriormente impugnado, porque la confirmación es irrevocable.

2.8.1. Con relación a los terceros. La confirmación ostenta un efecto retroactivo, que no perjudica los derechos de los terceros de buena fe (art, 395 CCyCN in fine), que han adquirido derechos reales sobre la misma cosa objeto del acto invalido.

Por otra parte, para los acreedores de la parte que confirma el acto invalido, la confirmación tiene todos sus efectos, excepto que se ha llevado a cabo con fraude a sus derechos.

3. INEXACTITUDES REGISTRALES

3.1. Su relación con el estudio de títulos y la publicidad cartular

Como el coordinador provincial Not. Franco Di Castelnuovo y el subcoordinador Not. Juan Andrés Bravo, apuntan en sus pautas de trabajo *“el temario nos invita a reflexionar sobre la interacción entre el documento notarial y el sistema registral particularmente frente a las inexactitudes registrales y la rectificación de*

asientos, donde la subsanación involucra no ya al acto ni al instrumento necesariamente, sino directamente a la publicidad con todo lo que ello implica”.

Una de las operaciones de ejercicio del notario, el estudio de títulos, tiene el propósito de examinar una escritura, para verificar en primer lugar la matricidad, sus antecedentes y la inexistencia de vicios ostensibles que puedan ser una causal de nulidad, se relaciona con las inexactitudes registrales. Cabe advertir que el adquirente a título oneroso *“deberá cumplir con los estándares de buena fe, que para el caso no se limita a la buena fe objetiva ni a la buena fe registral, sino que su actuación responderá a una conjunción de diligencias”*.²¹

En un concepto amplio y genérico abarca además verificar si en sus antecedentes existe un dominio revocable, que según lo dispuesto por el art. 1965 del CCyCN: *“es el sometido a condición o plazo resolutorio a cuyo cumplimiento el dueño debe restituir la cosa a quién se la transmitió”*. El dominio pleno es por su naturaleza irrevocable, por lo tanto, en el dominio imperfecto las causas que lo hagan revocable deben estar expresadas en el título y satisfacer los requisitos de forma.²²

La inexactitud registral en este caso, consiste en la inscripción del dominio como si fuera pleno, es decir sin la condición resolutoria de pleno derecho, por un error en el proceso de inscripción. Pudo haber sido causado por el registrador o bien por una escritura perfecta con una rogación incorrecta, que proviene de la matrícula o la minuta acompañada de autoría del notario²³, con alguna omisión o error que provoca que no coincida el asiento registral con la escritura y no fue advertido o verificado por el calificador del Registro de la Propiedad.²⁴

²¹ SALIERNO Karina Vanesa. MARIÑO GALASSO Augusto Pablo. *“Teoría de la Invalidez”*. Revista Notarial del Col. de Escribanos de la Prov. De Bs. As. Pág. 987, pág. 390.

²² Según fallos de la CCiv. Corrientes. LA LEY., 96-683 y de CNCiv., sala 2. LA LEY, 38-603. Citados por MALIZIA Roberto. *“Código Civil y Comercial Comentado”*. RIVERA Julio Cesar y MEDINA Graciela. Directores. La Ley. Tomo V. Pág. 390.

²³ Coincidimos con ZABALA Gaston A. *“Pero pese a la mayor diligencia y toma de precauciones que se pudieren adoptar, nunca estará exenta la actividad notarial de padecer errores u omisiones”*. En *“Subsanación de los Documentos Notariales”*. *“Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario”*. Ad-Hoc. Directora: ARMELLA Cristina N. Tomo III. Año: 1998. Pág. 221.

²⁴ Queda pendiente analizar todo lo relacionado con la responsabilidad en el supuesto que las inexactitudes registrales fueron ocasionadas por el Registro de la Propiedad Inmueble en su caso sea por culpa, error, omisión de sus dependientes o por el notario por una rogación incorrecta por error en la confección de la matrícula o de la minuta, o compartida por ambos.

Antes de tratar las distintas causas que originan las inexactitudes registrales y lo relacionado con la rectificación de asientos registrales, debemos detenernos en las previsiones de la Ley 17.801. El art. 34 enuncia el concepto general y abstracto de inexactitud del registro como todo desacuerdo que “*exista entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral*”.

No establece ninguna distinción de los distintos supuestos de inexactitud, que provocan un error en el contenido, o cuando no se registra en el dominio imperfecto, las condiciones resolutorias, revocatorias, cargos, etc. Solamente determina la forma de subsanación de acuerdo al art. 35²⁵.

El titular del dominio revocable²⁶ puede ser privado de la propiedad que adquirió y sus efectos son oponibles a cualquier clase de terceros. Se produce la reversión o la revocación de pleno derecho con el advenimiento de la condición resolutoria, debiendo el titular del dominio proceder a la tradición del inmueble al transmitente original.

3.2. Condición resolutoria.

El Registro de la propiedad para la registración del dominio revocable toma nota de ese carácter en el respectivo asiento, consignando en forma clara las condiciones, plazos o las cláusulas de revocación.

La condición resolutoria, no podrá ser desconocida por el adquirente o sub adquirentes, aunque como consecuencia de una inexactitud registral, el registro no asiente o no informe el carácter de revocable del dominio. Porque el CCyCN no adopta el principio de la buena fe registral, tampoco la legislación registral²⁷ y el adquirente del derecho real no puede invocar la buena fe basándose en la publicidad registral.

²⁵ Que en el último párrafo establece: “se procederá a su rectificación teniendo a la vista el instrumento que lo originó”. Se acompaña la escritura original inscripta, solicitando la rectificación del asiento.

²⁶ REGIS Ariel E. Sostiene que para cierta doctrina reemplazo del término dominio revocable, sean utilizados los vocablos “dominio temporario” “dominio resoluble” o “dominio modal”. Para “*algunos autores, siguiendo a Lafaille, entienden que en nuestro derecho dominio temporario, dominio revocable y dominio modal se confunden.*” Estudio de Derecho Inmobiliario. Abella Adriana. Directora. Zavalía. Año 2012. Pág. 103.

²⁷ Conforme ABELLA Adriana N. “*El principio de la fe pública registral -fundado en la presunción de exactitud del registro a favor de los adquirentes de buena fe – no ha sido incorporado técnicamente a nuestro derecho.*” “*Derecho Inmobiliario Registral*”. Obra citada. Pág. 32.

Todo lo expuesto nos lleva a considerar la necesidad de tratar algunos supuestos donde la donación de dominio sujeto a condición resolutoria es válida, pero se torna ineficaz, si se produce la condición resolutoria acordada. La caducidad del dominio, se tendrá por operada en el momento en que ocurrió el evento resolutorio, aunque no conste en el respectivo asiento registral del titular del dominio revocable. Esta inexactitud registral permite crear una apariencia jurídica de un dominio perfecto, trae la nulidad de la cadena de transmisiones posteriores si la condición resolutoria acaece en el plazo de diez años, es una inexactitud registral que pudo ser advertida.

No es el caso de la existencia de causas de nulidad de la escritura antecedente, son concretamente los distintos actos jurídicos que generan un dominio resoluble e imperfecto que por una inexactitud registral y todo lo conectado con el análisis de los antecedentes jurídicos y el estudio de títulos²⁸, no se lo tuvo en cuenta y se transmitió el dominio resoluble como si fuera perfecto. Supuestos que podemos considerarlos casi imposibles, porque tanto los notarios como los registradores cuentan con el nivel de diligencia necesaria de acuerdo a la función notarial y registral y se toman todas las precauciones que se requieran para evitarlos.

La complejidad de los negocios inmobiliarios relacionados especialmente con su dimensión e importancia,²⁹ la celeridad con que se concretan, la existencia de múltiples transmitentes de distintas parcelas que adquirieron por diferentes actos jurídicos, hace que ese inmueble que puede ser el resultado de la unificación de diferentes parcelas o de su anexión física y jurídica, por error no incluya en el asiento registral algún supuesto por ejemplo una donación con derecho de reversión por fallecimiento del donatario antes que el donante, que pudo haberse producido y el efecto de la reversión de la donación es ministerio legis.

²⁸ Con relación a su necesidad, la XVIII Jornada Notarial Argentina, de Salta 1980, en el tema II, en sus conclusiones se sostuvo: *“Renunciar a este deber funcional, el cual constituye uno de los pilares sobre los que se asienta el notariado de tipo latino, significa desnaturalizarlo y abrir las puertas a la inseguridad jurídica, llevando a la irremediable y lógica aparición del seguro de títulos.”* Citado por DE HOZ Marcelo. *“Estudio de Títulos en el Código Civil y Comercial”*. Revista Notarial 1000. Año: 2024. Pág. 400.

²⁹ En especial para la expansión del mercado inmobiliario y como medio para acceder a la vivienda: los conjuntos inmobiliarios (art. 2073 a 2086 CCyCN). Además, debemos incluir el tiempo compartido (art. 2087 a 2102 del CCyCN) los cementerios privados (art. 2103 a 2113 del CCyCN), e incluso considerar el derecho real de superficie (art.2114 a 2128 del CCyCN).

3.3. Actos Jurídicos que originan un dominio sujeto a condición resolutoria

La transmisión del dominio revocable, hay que tener en cuenta que el hecho debe producirse dentro de los diez años desde la fecha del título, de acuerdo al art. 1965 del CCyCN: *“aunque no pueda realizarse el hecho previsto dentro de aquel plazo o ése sea mayor o incierto”*. Finaliza: *“El plazo se computa desde la fecha del título constitutivo del dominio imperfecto”*.

Di Castelnuovo y Urbaneja sostienen: *“6. Sin perjuicio de nuestra opinión acerca de la aplicación inmediata de la norma, cabe preguntarse si resulta una solución justa para quién donó, ya que de haber existido este plazo al momento del acto probablemente no hubiera donado”*.³⁰

En el plazo resolutorio a diferencia de la condición resolutoria, puede establecerse superando los diez años de acuerdo a lo resuelto por las partes, su cumplimiento es también un hecho futuro, pero cierto.

Al cumplirse la condición resolutoria, el dueño del dominio imperfecto queda inmediatamente constituido en poseedor a nombre del dueño perfecto, y la inscripción de la readquisición del dominio perfecto en el Registro de la Propiedad Inmueble *“se requiere a efecto de su oponibilidad”* (art. 1968 CCyCN).

No se incluyen otros casos que los efectos de la extinción del dominio son por el contrario hacia el futuro, por ejemplo, la revocación por ingratitud del donatario de acuerdo al art. 1573 del CCyCN.

Es de advertir que el referido art. 1965 del CCyCN se refiere al título, para computar los diez años, ese es el plazo máximo y el dominio se transforma en perfecto, si una vez que cumplido no ha acaecido la condición resolutoria. *“La norma es imperativa y no supletoria, no sólo por estar enmarcada en el orden público propio de los derechos reales, sino también por el claro texto legal. Dicho carácter imperativo lleva a la aplicación inmediata de la nueva normativa por imperio del art. 7 CCyC:”*³¹. Los contratos que pueden servir de título para la

³⁰ Di CASTELNUOVO Gastón R. URBANEJA Marcelo Eduardo. *“La condición resolutoria. Su funcionamiento en el CCyC. Diferencias con el régimen anterior del Código Civil. Caso especial de la donación con pacto de reversión”*. Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Prov. de Bs. As. N°993, año 2022. Pág. 587.

³¹ SALIERNO Karina Vanesa. MARIÑO GALASSO Augusto Pablo. Obra citada. Revista Notarial del Col. de Escribanos de la Prov. de Bs. As. N°987, año 2018. Pág. 383.

transmisión del dominio son entre otros, la compraventa, la permuta y la donación, que reúnan los requisitos de fondo y de forma.

Presentamos para analizar, sintetizar y construir ideas las donaciones con derecho de reversión como condición resolutoria, por el fallecimiento del donante cumpliendo determinadas condiciones, para continuar con el análisis de donación con cargo, siendo reiterativos: aunque no consten inscriptas en el asiento respectivo. Por último, las conclusiones donde nos detendremos en las implicancias profundas que pueden tener.

Pertenece a todo notario el asesoramiento acerca de la conveniencia de optar o no por alguna de las donaciones en particular, aconsejando lo conducente al caso concreto de establecer la reversión o revocación de las donaciones, también de imponer cargos, y de la posibilidad de la renuncia ya sea en forma onerosa o gratuita.

3.4. Su relación con la técnica notarial

Es necesario además cubrir lo relacionado con la técnica de redacción, para esto en los diversos temas se va a indicar en las citas correspondientes los datos de proyectos de cláusulas escriturarias y de escrituras públicas, para que los distintos modelos puedan ser analizados, adaptados, reformados y servir de base para la elaboración de los propios de cada notario.

3.4.1. Donación con derecho de reversión como condición resolutoria, por fallecimiento del donatario, antes que el donante. El donante transfiere el dominio a título de donación, con derecho de reversión como condición resolutoria³², en el marco de los normado por el artículo 1566 y siguientes del CCyCN, en el caso de supervivencia del donante al donatario. En tal supuesto operará la reversión de la donación, en el momento del fallecimiento del donatario antes que el

³² Nos remitimos a nuestro proyecto de Escritura de donación con derecho de reversión por el fallecimiento del donatario antes que el donante. *“Práctica y modelos”. “Planificación Sucesoria”, 2° edición actualizada y ampliada.* Los proyectos son en base a las cláusulas escriturarias, elaboradas por el Dr. Esteban Otero, en la presentación de la Diplomatura de *“Planificación Sucesoria Patrimonial y Extrapatrimonial”* y en la Maestría de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario, dictadas por la Universidad Notarial Argentina, en el tema *“Donaciones”*. MOURELLE de TAMBORENEA María Cristina. Directora. LA LEY. Año 2025. Pág. 859.

donante, u otro supuesto puede ser en caso del fallecimiento del donatario, su cónyuge y sus descendientes, volviendo el inmueble al donante³³.

Entonces el Registro de la Propiedad Inmueble debe inscribir al donante como titular de dominio *“desplazando a todo tipo de situación jurídica que se le oponga que haya nacido en cabeza del donatario, por éstas mismas reglas”*³⁴.

Todo de acuerdo a un pacto de reversión, donde establecen que el donante se reserva el derecho de reversión como condición resolutoria, para el caso del fallecimiento del donatario antes que el donante, es decir de supervivencia del donante al donatario. *“Esta cláusula debe ser expresa y sólo puede estipularse a favor del donante”* continua el art. 1566 del CCyCN, por lo tanto, debe ser pactada.

Si se opera la condición resolutoria, el donante recupera por reversión el dominio del inmueble, con efecto retroactivo, desplazando de toda carga, hipoteca y cualquier otro derecho real o personal a favor de terceros.³⁵

La existencia del dominio revocable resulta de la escritura inscrita, que el notario tiene la obligación de tener a la vista en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 23 de la ley 17.801. Si existen sucesivos adquirentes, del estudio de títulos surgirá la donación con derecho de reversión.

Un caso práctico se presenta cuando un progenitor dona a su hijo un inmueble sujeto a reversión, como condición resolutoria que el hijo fallezca antes que el padre, resolución que debe acaecer dentro de los diez años de celebrada la escritura de donación. Al fallecer del hijo, en esas condiciones, el padre otorga un acta por escritura pública (art. 310 CCyCN), que acredita el cumplimiento de la condición resolutoria a la que se encontraba sujeta la donación por el fallecimiento del donatario, acompaña la partida de defunción respectiva y

³³ Ver proyectos de: Escritura de donación sujeta a reversión en caso de fallecimiento del donatario y sus dos hijos antes que el donante. Reversión parcial en caso de fallecimiento del donante y uno solo de sus dos hijos. ARMELLA Cristina N. LLORENS Luis R y LAMBER Rubén A. *“Usufructo y Donaciones como negocios jurídicos familiares”*. Carlos A. Vicino. Editor. Ediciones Centro Norte. Año 1990. Pág. 335.

³⁴ URBANEJA Marcelo Eduardo. *“Aspectos notariales y registrales del dominio revocable y del dominio fiduciario”*. Revista Notarial 991. Pág. 177. Año 2022.

³⁵ Ver proyecto de donación sujeta a reversión parcial en caso de supervivencia del donante a alguno de los donatarios. ARMELLA Cristina N. LLORENS Luis R. y LAMBER Rubén A. Obra citada. Pág. 338.

solicita la anotación de la extinción del derecho de reversión en el Registro de la Propiedad de acuerdo a lo establecido en el art. 33 de la ley 17801.³⁶

3.4.2. Donación con derecho de reversión como condición resolutoria, por fallecimiento del donatario sin hijos. El donante transfiere el dominio a título de donación, con derecho de reversión como condición resolutoria, en el marco de lo dispuesto por el artículo 1566 del CCyCN, en el caso de fallecimiento del donatario sin hijos³⁷. En ese caso la donación revierte a favor del donante, como sujeto de la condición resolutoria³⁸, de acuerdo con el pacto de reversión. En la escritura es de buena técnica notarial, dejar constancia que a esa fecha el donatario no tuvo hijo alguno.

Todo de acuerdo al art.1566 del CCyCN, que en el segundo párrafo dispone que sea pactada expresamente y lo más importante solamente a favor del donante. Concluye el párrafo: *“Si se la incluye en favor de él y de sus herederos o de terceros, sólo vale respecto de aquel.”*

Si se opera la condición resolutoria y se produce el fallecimiento del donatario sin hijo antes que el donante, de pleno derecho se revierte el dominio del inmueble a favor del donante. El fallecimiento del donatario con hijo, extingue el derecho de reversión y se consolida el dominio a favor del donatario, aunque el donante sobreviva al hijo del donatario.

3.4.3. Renuncia al derecho de reversión y rectificación de asiento registral. El donante por escritura transmitió el dominio a favor del donatario a título de donación con derecho de reversión como condición resolutoria a favor del donante y se estableció que el inmueble le será restituido, en caso de supervivencia del donante al donatario. Él donante puede por escritura³⁹,

³⁶ Ver proyecto de acta que acredita la extinción del derecho de reversión por fallecimiento del donatario antes que el donante. ARMELLA Cristina N. LLORENS Luis R. y LAMBER Rubén A. Obra citada. Pág. 341.

³⁷ Ver nuestro proyecto de escritura de donación con derecho de reversión, para el caso de la muerte del donatario sin hijo. En obra citada pág. 860.

³⁸ OTERO Esteban Daniel. También puede ser del donante, su cónyuge y sus hijos, antes que el donatario, como se halla establecido, de acuerdo al art. 1566 del CCyCN. *“El nuevo texto recoge así la observación que hiciera la doctrina sobre la ambigüedad e imprecisión del término herederos que contenía la norma del Código Civil”*. “Reversión y Revocación”. En *“Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”*. RIVERA Julio Cesar y MEDINA Graciela. Directores. La Ley. Tomo IV. Pág. 712. Año 2014.

³⁹ Ver nuestro proyecto de escritura de renuncia al derecho de reversión y rectificatoria de asiento registral. Obra citada. Pág. 861.

renunciar al derecho de reversión convenido, en el caso de producirse la condición resolutoria, por ejemplo, el fallecimiento del donatario antes que su fallecimiento, o del donatario, su cónyuge y sus descendientes o del donatario sin hijos.⁴⁰

El CCyCN (art. 944) sobre los caracteres de la renuncia de las obligaciones, prevé la facultad de toda persona humana o jurídica para renunciar a los derechos cuando “*no está prohibida y sólo afecta a intereses privados*” que son renunciables porque no está comprometido el orden público. De tal manera si se produce el fallecimiento del donatario antes que el donante, no se revierte el dominio, que quedó consolidado irrevocablemente a favor del donatario.

Al aceptar el donatario la renuncia del derecho de reversión, antes de que se produzca la condición resolutoria, resulta titular del dominio pleno sobre el inmueble, porque su aceptación “*causa la extinción del derecho (art. 946 CCyCN)*”, por ser un modo de extinción de las obligaciones, Libro Tercero, Título I, Capítulo 5, del CCyCN. Es de tener en cuenta la importancia de la aceptación en este caso por el donatario, porque la renuncia puede ser retractada mientras no haya sido aceptada. (art. 947 CCyCN).

Se otorga la escritura de renuncia al derecho de reversión, y rectificación del asiento registral en el supuesto de una inexactitud registral, cuando del informe de dominio surge que se omitió consignar el derecho de reversión en el asiento de la matrícula de inscripción, como figura en su título antecedente. Todo de acuerdo a la primera copia o testimonio de la escritura que en original tiene el Notario a la vista y en fotocopia certificada agrega.

3.4.4. Donación con derecho de revocación como condición resolutoria, por supernacencia de hijo del donante. La transmisión en este caso es a título de donación, con derecho de revocación, como condición resolutoria, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1569, del CCyCN, por la supernacencia del hijo del donante⁴¹ “en el caso *de habérselo estipulado expresamente*” en el pacto de revocación y se deja constancia que a la fecha de la escritura de donación el

⁴⁰ Ver proyecto de renuncia parcial al derecho de reversión. ARMELLA Cristina N. LLORENS Luis R. y LAMBER Rubén A. Obra citada. Pág. 344.

⁴¹ Que prevé además por inejecución de los cargos y por ingratitud del donatario.

donante no tuvo hijo alguno⁴². Se reserva el derecho de revocar la donación, por supervivencia de un hijo suyo, sin perjuicio de estar facultado a renunciarlo posteriormente, aún en el supuesto de haber supervivido un hijo.

La revocación es de acuerdo a un principio general, consagrado en el CCyCN, que permite extinguir la donación: a) Por inejecución de los cargos, b) Por ingratitud del donatario y c) Por supervivencia de hijos en los casos que se hubiera pactado expresamente.

Es de destacar que el donante transfiere el dominio, si bien *“obedece a la consideración metodológica del Código Civil y Comercial (que diseña la variante revocable para ese derecho real), pero sus conclusiones se extienden al condominio, a la propiedad horizontal y a los conjuntos inmobiliarios”*⁴³

Si se opera la condición resolutoria y se produce la supervivencia de un hijo suyo, el donante podrá revocar la donación y recuperar el dominio. Para lo cual notificará fehacientemente al donatario, quién queda obligado a restituir al donante el inmueble, en idénticas condiciones que lo recibe, desplazando toda carga, hipoteca y cualquier otro derecho real o personal.

3.4.5. Renuncia al derecho de revocación por supervivencia del hijo del donante, en el supuesto que se haya producido la supervivencia. El donante con derecho de revocación por el acaecimiento de la condición resolutoria, por supervivencia de hijo, que posteriormente a la donación tuvo un hijo, renuncia al derecho de revocación convenido ⁴⁴, que cesa en todos sus efectos. El dominio del inmueble queda consolidado irrevocablemente a favor del donatario, quién acepta la renuncia a su favor en los términos expuestos, resultando así titular del dominio pleno del inmueble.

La renuncia de las obligaciones está prevista en el art. 945 del CCyCN., es onerosa si es a cambio de un precio o una ventaja cualquiera y se le aplican los principios de los contratos onerosos porque se los asimila. Si la renuncia es

⁴² Ver proyecto de nuestra autoría de escritura de donación con derecho de revocación por supervivencia de hijo de donante. Obra citada. Pág. 864.

⁴³ URBANEJA Marcelo Eduardo. *“Publicidad cartular.”* Obra citada. Pág. 175

⁴⁴ Ver proyecto de nuestra autoría de renuncia al derecho de revocación por supervivencia del hijo del donante, en el supuesto que se haya producido la supervivencia. Obra citada. Pág.865.

gratuita solo puede ser *“hecha por quién tiene capacidad de donar”*, y se aplican las reglas de las donaciones.

3.4.6. Renuncia al derecho de revocación por supernacencia del hijo del donante, sin que se haya producido. El donante que posteriormente a la escritura de donación con derecho de revocación por nacimiento de hijo, no tuvo hijo alguno, está facultado a renunciar al derecho de revocación convenido que concluye con todos sus efectos⁴⁵. El dominio del inmueble queda consolidado irrevocablemente a favor del donatario, de tal manera que en caso de producirse la supernacencia de un hijo del donante, éste no será acreedor del derecho de revocar el dominio del inmueble, que quedó consolidado irrevocablemente a favor del donatario. El donatario acepta la renuncia y resulta así titular del dominio pleno sobre el inmueble.

Si bien la renuncia puede ser expresa o tácita, la regla es que no se presume (art. 948 del CCyCN) *“y la interpretación de los actos que permiten inducirlos es restrictiva”* por lo tanto en caso de duda debe interpretarse que no ha existido renuncia alguna.

3.4.7. Donación con cargo. El donante transfiere el dominio a título de donación con cargo, de acuerdo a lo dispuesto en los arts. 1562 y sig. del CCyCN)⁴⁶ a favor del donante o de un tercero, *“sean ellos relativos al empleo o al destino de la cosa donada o que consistan en una o más prestaciones”*.

“La estructura de esta modalidad es la de una estipulación a favor de otro (art.1027), cuando el beneficiario es un tercero, y el cargo consiste en una prestación. El donante opera como estipulante y el donatario ocupa el lugar del promitente en este tipo de estructura contractual”⁴⁷.

El donante y sus herederos pueden demandar la ejecución del cargo en relación al empleo o destino del inmueble o el cargo que fuera en beneficio del donante y a demandar la revocación ante la inejecución. Si el cargo es a favor de un

⁴⁵ Ver proyecto de nuestra autoría de renuncia al derecho de revocación por supernacencia del hijo del donante, sin que se haya producido. Obra citada. Pág. 861.

⁴⁶ Ver nuestro proyecto de escritura con cargo propiamente dicho. Obra citada. Pág. 866.

⁴⁷ OTERO Esteban Daniel. “Algunas Donaciones en particular”. En *“Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”*. RIVERA Julio Cesar y MEDINA Graciela. Directores. La Ley. Tomo IV. Pág. 705. Año 2014.

tercero a cuyo beneficio se hubieran establecido los cargos, éste, el donante y sus herederos ante el incumplimiento del donatario, podrán demandar la ejecución del cargo, sin embargo, solamente el donante y sus herederos pueden demandar la revocación de la donación.

El tercero que aceptó el beneficio del cargo, tiene un derecho adquirido, por tal motivo la revocación de la donación con cargos, no lo puede perjudicar si aceptó el beneficio, y puede demandar al donante o a sus herederos el cumplimiento del cargo y éstos al donatario incumplidor, todo en el marco del art. 1562 del CCyCN.

La revocación no es automática, necesita la acción del donante y sus herederos, para revocar la donación por incumplimiento del cargo. De acuerdo a lo dispuesto por el art. 1570 del CCyCN, 1er párr. *“La donación puede ser revocada por incumplimiento de los cargos”*. El donatario que enajena los inmuebles donados o hace imposible su devolución por su culpa, debe resarcir al donante el valor de las cosas donadas, de acuerdo al segundo párrafo de la citada norma.

La escritura de retransmisión de dominio por incumplimiento del cargo a favor del donante, la otorgan el donante y el donatario sin intervención judicial. La donataria comunica fehacientemente al donante la imposibilidad total del cumplimiento del cargo o su cumplimiento parcial, le transmite el dominio al donante y hace entrega de la posesión del inmueble. Las partes renuncian mutuamente a todo reclamo que fuere relacionado con las mejoras que hubiere, el pago de impuestos, tasas, los gastos de mantenimiento, y además los que provocó el cargo frustrado.

3.5 Otros actos jurídicos sujetos a distintos pactos

Consideramos como un tema muy importante los pactos que se pueden sujetar a la compraventa y su registración, entre otros el pacto de retroventa, el pacto de reventa y el pacto de preferencia, que en caso de duda se reputa hecha bajo condición resolutoria, cuyo cumplimiento extingue retroactivamente el dominio. El CCyCN los regula, establece los plazos, la oponibilidad a terceros, la registración y efectos de acuerdo a lo establecido en los arts. 1163 a 1169 del CCyCN.

1. Pacto de retroventa: El comprador de una compraventa sujeto al pacto de retroventa, en el marco del art. 1163 del CN, se somete a las reglas de la condición resolutoria y se transmite un dominio revocable, permitiendo la recuperación de la cosa al vendedor, por la opción prevista en la escritura de compraventa.

Si se produce la retroventa dentro del plazo establecido que no podrá exceder de cinco años, el vendedor recuperará el dominio. El pacto no puede ser objeto de una cesión de la posición contractual⁴⁸, porque si se produce la retroventa, el inmueble se transmite al vendedor quién es el único facultado para adquirirlo o en su caso los herederos⁴⁹.

Para lo cual notificará fehacientemente al comprador, quién queda obligado a hacer la tradición del inmueble al vendedor en idénticas condiciones que lo recibe, restituye el precio, desplaza toda carga, gravamen y cualquier otro derecho real o personal⁵⁰.

Si el vendedor fallece los herederos ocupan el lugar del causante. El vendedor puede renunciar al derecho del pacto de retroventa, por ejemplo, si es un bien inmueble se otorgará por escritura pública y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

2. Pacto de Reventa: Es el comprador el que se reserva el derecho de devolver la cosa comprada (art. 1164 CCyCN). Se aplican las reglas de la compraventa bajo condición resolutoria de un dominio revocable y las disposiciones de la retroventa tratadas. Con el alcance enunciado, el vendedor debe restituir al comprador el precio recibido y el comprador entregar al vendedor la posesión del inmueble, también libre de toda carga, gravamen y cualquier otro derecho real.

3. Pacto de preferencia: Es el vendedor el que tiene derecho para recuperar la cosa vendida, si el comprador decide enajenarla (art. 1165 del CCyCN). Lo

⁴⁸ Al igual que en los pactos de reventa.

⁴⁹ Conforme: RULLANSKY Gustavo F. El cesionario no ha sido titular de la cosa, y en virtud del dominio revocable la restitución de la cosa tiene que ser al dueño originario, caso contrario el cesionario puede *"llegar sí a ser titular de un derecho real que nunca tuvo"* En *"Contratos en particular"* *"Código Civil y Comercial Comentado"*. Eduardo Gabriel Clusellas. Coordinador. Editorial Astrea. FEN Editora Notarial. Tomo 4. Pág.252.

⁵⁰ Con relación a la readquisición del dominio perfecto del dueño revocable, nos remitimos al punto 3.3, del presente aporte, *"Actos jurídicos que originan un dominio sujeto a condición resolutoria"*.

peculiar que este derecho es personal, no puede ser cedido y no se transmite a los herederos.

Estos tres pactos que se pueden agregar a la compraventa de cosas muebles o inmuebles (art. 1166 del CCyCN).⁵¹ Si la cosa vendida es registrable son oponibles a terceros interesados “*si resultan de los documentos inscriptos en el Registro correspondiente*” o si el tercero ha tenido conocimiento efectivo del respectivo pacto.

CONCLUSIONES:

Como colofón podemos apuntar en primer lugar a la importancia que merece el tratamiento de la confirmación de los actos jurídicos. La incursión en detalle de todas las características de la figura nos lleva luego de un profundo análisis, a la conclusión que son temas que animan al intercambio intenso de ideas, y a la más sofisticada erudición, ya que la resolución del tema nulidades, ha merecido por la doctrina variados criterios y puntos de vista. Consideramos que su resultado influye en forma positiva, sustancial y sostenida para concluir que como Notarios actuemos en consecuencia como producto de una elaborada meditación, en miras del perfeccionamiento y una profunda convicción, y no como resultado de propiciar que debemos “atrevernos”, que es sinónimo de osar, arriesgarse, etc.

La prevención y solución de las inexactitudes registrales nos llevan a razonamientos y procedimientos de actuar, incidiendo de manera seria y responsable, para pensar, analizar y sintetizar con una interpretación integradora, con el suficiente criterio para conocer sus consecuencias, que pueden ser evitadas especialmente con el estudio de títulos, de los antecedentes judiciales y administrativos en su caso y con la publicidad cartular.

⁵¹ No nos detendremos en la prohibición establecida en el art. 2136 del CCyCN de constituir el derecho real de usufructo y por remisión a los art. 2165 y 2159 del CCyCN también al derecho real de uso y habitación, con sujeción a modalidades suspensivas del acto jurídico: la condición y el plazo, dada la extensión máxima establecida para este aporte. Ver al respecto. CALIRI, José Luis. “*Constitución de derechos reales de use y goce bajo modalidades suspensivas del acto jurídico*”. Publicado en: RCCyC 2025 (diciembre), 271 – ADLA2026-3, 143. Cita TR LALEY AR/DOC/2864/2025. Pág.1.

BIBLIOGRAFÍA

- ABELLA, Adriana N. *“De los derechos causales de adquisición de dominio”*. En *“Derecho Inmobiliario Registral”*. Zavalía. Buenos Aires Año 2.008.
- ABELLA, Adriana N. SABENE Sebastián E. *“El boleto de compraventa”*. En *“Estudios de Derecho Inmobiliario”*. Zavalía. Provincia de Buenos Aires. Año 2.008.
- ARMELLA, Cristina N. LLORENS Luis R. y LAMBER Rubén A. *“Usufructo y Donaciones como negocios jurídicos familiares”*. Ediciones Centro Norte. Año 1990.
- ARMELLA, Cristina N. En *“El documento notarial sin compareciente (a propósito de las subsanaciones)”*: *“Seminario Teórico Práctico “Laureano Armando Moreira”*. Octubre 1992.
- CALIRI, José Luis. *“Constitución de derechos reales de goce bajo modalidades suspensivas del acto jurídico”*. Publicado en: RCCyC 2025 – ADLA2026-3, 143. Cita TR LALEY AR/DOC/2864/2025.
- DE HOZ, Marcelo. *“Estudio de Títulos en el Código Civil y Comercial”*. Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. N° 1000. Año: 2.024.
- Di CASTELNUOVO, Gastón R. URBANEJA Marcelo Eduardo. *“La condición resolutoria. Su funcionamiento. Diferencias con el régimen anterior del Código Civil.”* Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. N°993. Año 2022.
- ETCHEGARAY, Natalio P. *“El principio de nulidad parcial de los actos jurídicos. /Posibilidad actual de su aplicación a las escrituras públicas”*. Publicado en LA LEY 02//11/2018. 1- LA LEY 2018-F. 492. Cita: TR LALEY AR/DOC/1857/2018.
- FALBO, Miguel Norberto. *“Error provocado como factor de riesgo en el acto notarial”* *“Seminario Teórico Práctico Laureano Armando Moreira”*. Octubre 1995.
- FRANCHINI, María Florencia. *“Plazos de prescripción”*. En *“Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”*. RIVERA Julio Cesar y MEDINA Graciela. Directores. La Ley. Tomo VI. Año 2014.

GREGORINI CLUSELLAS, Eduardo L. *“El administrador del consorcio, el mandato tácito y el plazo de su gestión”* Publicado en LA LEY 12/07/2019.6. Cita: TR LA LEY AR/DOC/1894/2019.

LAMBER, Rubén Augusto. *“La escritura pública”* Fundación Editora Notarial FEN. Tomo I. Año: 2003.

LAMBER, Néstor D. *“Publicidad y circulación documental electrónica. Repositorios de documentos notariales digitales”*. Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. N°993. Año 2022.

LLOVERAS DE RESK, Maria Emilia. *“Naturaleza de la Confirmación”*. En *“Código Civil y normas complementarias”*. BUERES Alberto J. Dirección. HIGHTON Elena I. Coordinación. José Luis Depalma. Editor. Año 1999.

MALICKI, Anahí. *“Simplificación del régimen de la nulidad de los actos jurídicos en el Proyecto de Código Civil de 1998”*. Publicado en TR LALEY 0003/007449.

MALICKI, Anahi. *“Confirmación”*. En *“Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”*. RIVERA Julio Cesar y MEDINA Graciela. Directores. La Ley, 1° ed. Tomo I. 2014.

MALICKI, Anahi. *“Ineficacia de los Actos Jurídicos”*. En *“Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”*. RIVERA Julio Cesar y MEDINA Graciela. Directores. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Ley, 2° ed. 2023.

MALIZIA, Roberto. *“Dominio imperfecto”*. *“Código Civil y Comercial Comentado”*. RIVERA Julio Cesar y MEDINA, Graciela. Directores. - La Ley. Tomo V. 2014.

MASCIOTRA, Mario. *“Ineficacia de los actos Jurídicos en el Código Civil y Comercial de la Nación”*. 26/8/2021. Boletín Diario, Rubinzal Culzoni. Id. SAIJ: DACF210194.JK.

MORENO, Valeria. *“Renuncia y Remisión”*. En *“Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”*. RIVERA Julio Cesar y MEDINA Graciela. Directores. La Ley. Tomo III. Año 2014.

ORELLE, Jose María.: *“Innovaciones del Código respecto de instrumentos públicos o privados”*. Tema: Nulidades Instrumentales. Comisión 10, Derecho notarial. *“Conclusiones de la XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil de la Plata, Provincia de Buenos Aires”*. 2017.

OTERO, Esteban Daniel. *“Reversión y Revocación”*. *“Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”*. RIVERA Julio Cesar y MEDINA Graciela. Directores. La Ley. Tomo IV. Año 2014.

OTERO, Esteban D., SALIERNO Karina V. *“El contrato de donación inmobiliaria y la transferencia del derecho real de dominio. Responsabilidad preventiva notarial y seguridad del tráfico negocial”*. Publicado en LA LEY 11/02/2026. 1. Cita. TR LALEY AR/DOC/202/2026.

PIAZZA, Marta Rosa. *“Práctica y modelos”*. *“Planificación Sucesoria”*, 2° edición actualizada y ampliada. MOURELLE de TAMBORENEA María Cristina. Directora. LA LEY. 2° ed. Año 2.025.

REGIS, Ariel E. *“El negocio modal y la revocabilidad del dominio”* *“Estudios de Derecho Inmobiliario”*. Abella Adriana. Ob. cit.

RULLANSKY, Gustavo F. En *“Contratos en particular”* *“Código Civil y Comercial Comentado”*. Eduardo Gabriel Clusellas. Coordinador. Editorial Astrea. FEN Editora Notarial. Tomo 4.

RUSSO Martín Leandro. *“Aspectos prácticos de la ratificación y la confirmación como mecanismos subsanatorios de la invalidez negocial”*. Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. N°995. Año 2023.

SALIERNO, Karina Vanesa. MARIÑO GALASSO Augusto Pablo. *“Teoría de la Invalidez”*. Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. N° 987. Año 2018.

URBANEJA, Marcelo Eduardo. *“Publicidad cartular. Paradigma de la seguridad jurídica preventiva en los derechos reales inmobiliarios”* Astrea. FEN Editora Notarial. Año 2021.

URBANEJA Marcelo Eduardo. *“Semblanzas sobre la ley registral inmobiliaria argentina a medio siglo de su vigencia”*. Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Bs.As. N° 988, 2021.

URBANEJA, Marcelo Eduardo, *“Aspectos notariales y registrales del dominio revocable y del dominio fiduciario”*. Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. N° 991, año 2022.

ZABALA, Gaston A. *“Subsanación de los Documentos Notariales”*. *Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario*. Directora: ARMELLA Cristina N. Ad-Hoc. Tomo III. Año: 1998.

ZABALA, Gastón A. *“Subsanaciones en el documento Notarial”*. Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. N° 943, año 2002.

Zinny Mario Antonio. *“Escritura y Actos erróneos”* Seminario Teórico Práctico “Laureano Armando Moreira”. Octubre 1992.

JURISPRUDENCIA

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala HC. Nac. Civ. Sala H. Partes: C., E. y otro v, K., M. E. S/TESTAMENTOS – CAPACIDAD PARA TESTAR.. 29/12/2010. Publicado en SJA 20. 20/07/2011. Cita: TR LA LEY 20110413.

Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Corrientes, Sala IV. Partes: M. y A. S.R.L. c/ Sucesiones D. L. M. F. P. Y M. T. R. F. P. y/o Q.R.R. s/cumplimento de contrato. S/ ACTO DE INCAPAZ. 17/09/2014. Publicado en: RDF 2015-III,173.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala HD. Nac. Civ. Sala D. Partes: Cons. de Prop. Charcas 3960 c. Díaz, Dora y otro s/ejecución de expensas. EXTINCIÓN DEL MANDATO. 04/04/2019. Publicado en la ley 12/07/2019. Cita: TR LALEY AR/JUR/3463/2019.