

XXXIII Jornada Notarial Argentina
San Carlos de Bariloche, Río Negro
Los electrones libres

Tema IV: Nulidades en el Código Civil y Comercial de la Nación
Coordinadores Nacionales: Notarios Néstor Lamber y Gastón
Augusto Zavala.

Autor: Horacio Teitelbaum

Datos de contacto celular: 5491154215423

Mail: preguntashoracio@hotmail.com

Índice: Introducción. I. Desarrollo. 1) Sinceramiento fiscal. 2) Reproducción de acto por causales de nulidad y por pérdida, destrucción o grave deterioro de escrituras matrices. 3) Prohibición en función de la competencia, en razón de las personas. 4) Asentimiento convivencial, postcomunitario, y conyugal. 5) Donación al hijo del otro cónyuge. 6) Testamentos. 7) Opción de régimen de separación al momento de celebrar matrimonio. II. Nulidades fuera del CCCN. Zonas de seguridad de fronteras y tierras rurales. A. Tierras rurales. B. Zonas de seguridad de fronteras. C. Enajenación de bienes de la Iglesia Católica. III. Supuesto especial donaciones. Conclusión. Bibliografía consultada.

Sumario

El trabajo se focaliza en analizar el nuevo horizonte de las nulidades en el CCCN en función de la casuística de diversos actos jurídicos, así como sus consecuencias, de tratarse de nulidades absolutas o relativas, y proponiendo soluciones de manera preventiva. Destacamos la diferencia de evitar la sustanciación judicial cuando el vicio se encuentra ostensible y presentamos nulidades fuera del CCCN como las vinculadas a tierras rurales, zonas de seguridad de frontera y enajenación de bienes de la Iglesia Católica. Comentamos someramente la problemática de los títulos provenientes de las donaciones que aun sin tener conexión con las nulidades sí la tienen con el tráfico jurídico inmobiliario. Por último, elaboramos un epílogo optimista y autocrítico con la esperanza de haber aportado una reflexión útil a nuestras labores.

Ponencia: -Nulidades sustanciadas judicialmente. El CCCN es terminante en cuanto a la exigencia de la articulación y sustanciación judicial de las nulidades de los actos jurídicos. Ante la existencia de vicios ostensibles, nada obsta sin embargo a que se pueda acudir a subsanarlas con recursos legales de acuerdo al deber de prevención del daño que tiene cualquier persona en cuanto de ella depende conforme art. 1710.

-Nulidades absolutas y relativas. El criterio de clasificación entre las nulidades absolutas y relativas sigue siendo flexible según los vicios manifiestos o las opiniones de los magistrados de acuerdo a los parámetros del art. 386. La toma de posición en cuanto a este factor impacta en las alternativas de solucionar actos jurídicos potencialmente viciados.

-Sinceramiento. Los títulos provenientes de transmisiones de inmuebles encausados en la Ley 27260 son válidos, y catalogarlos como nulos sin juicios crearía una categoría de títulos tóxicos, clase B, generalizando una anomalía que no responde por igual a toda la casuística al respecto.

-Reproducción del acto. Las escrituras por falta de firmas o transgresión a las normas de competencia, al ser manifiestas en la mayoría de los supuestos habilitan a reotorgar el acto, también la pérdida de escrituras matrices si no hay conflictos o perjuicio de terceros. Los defectos de impresión y las escrituras que devienen en ilegibles pueden reproducirse. Su reglamentación será por vía de ley local, art. 308 CCCN. La vía judicial es la forma más segura y excepcional.

-Opción del régimen del matrimonio. Atento a que el CCCN postula dos formas de acceder a la opción del régimen del matrimonio al momento de la celebración del mismo, y visto el principio de libertad de formas que inspira toda la legislación, son compatibles y no excluyentes la forma de la escritura pública y la de la opción receptada por el oficial público encargado del Registro Civil y Capacidad de las Personas.

-Nulidades fuera del CCCN. La Ley de Tierras Rurales, Zonas de Seguridad de Fronteras y Código Canónico sobre enajenación de bienes de la Iglesia Católica, prevén nulidades por fuera del CCCN que afectan normas de orden público, y por ende en principio de nulidad absoluta, exigen un pormenorizado análisis previo por tratarse de supuestos no habituales y de especificidad compleja.

Introducción

La propuesta de este trabajo es analizar la influencia que tiene en la actividad notarial y en la circulación de los títulos de propiedad la toma de posición con relación al nuevo paradigma sobre la clasificación de la ineficacia de los actos jurídicos, en particular las nulidades, y el efecto de las sentencias, sea declarativo o constitutivo, así como la determinación legal acerca de si todas las nulidades deben ser declaradas judicialmente; y también si los actos jurídicos son válidos y eficaces mientras no se decrete la nulidad o si pueden subsanarse anticipándonos con herramientas notariales a la eventual sanción, cumpliendo una función preventiva y procurando que se desjudicialicen un gran número de causas cuyos trámites obstaculizan el flujo de la riqueza y de los títulos portantes de derechos reales. Asimismo, y con los matices necesarios a partir de adoptar, por el propio notario, la calificación de una nulidad y corregirla a priori sin intervención judicial por entender que los vicios ostensibles no requieren interpretación, esta posición puede derivar en una invasión de competencia solo conferida a los magistrados y eventualmente recaer en una acción de responsabilidad. Por otra parte, el criterio de distinción entre las nulidades absolutas y relativas que postula el artículo 386 deja al arbitrio del juzgador o tal vez del profesional del derecho su encuadre con la consecuencia de asumir la posible subsanación por confirmación del acto, legitimidad para impugnarlo y la prescripción de la acción correspondiente. Desde otra perspectiva, si la sentencia de nulidad fuera constitutiva, no cabe la posibilidad de subsanar anticipadamente el acto viciado y cualquier intento de purgarlo debe ser ex post facto.

La praxis notarial sobre una casuística seleccionada en función de interrogantes teóricos y prácticos frecuentes en nuestra profesión tiene por objetivo en estas líneas poner sobre el tapete algunos de los supuestos que se pueden presentar en nuestra actividad, sin pretender sin embargo, ser ni abarcativos ni establecer jerarquías en cuanto a sus calidades ni cantidades. Es así que elaboraremos ciertas reflexiones respecto de cuestiones más o menos sensibles de índole notarial, a saber: títulos provenientes de sinceramiento fiscal, títulos de donaciones a hijos del otro cónyuge anteriores al

1 de agosto de 2015, y testamentos con designación testamentaria de albacea al propio escribano o testigos inhábiles. También someramente adelantaremos nuestra opinión sobre competencia en razón de las personas, escrituras sin previa conformidad en zonas de seguridad de fronteras, o en zonas rurales, así como reproducción de actos instrumentados por escrituras públicas con presupuestos diversos. Comentaremos acerca de los requisitos para enajenar válidamente bienes de las personas que, a tenor de los artículos 146 y 147 CCCN y del propio derecho canónico, conforman la Iglesia Católica, y las consecuencias para el supuesto de no haberse obtenido la autorización de la autoridad eclesiástica pertinente. También haremos una breve mención sobre las donaciones y acerca de la forma en que se ejerce la opción del régimen de separación de bienes en el matrimonio.

Seguramente cada uno de los temas que hemos de abordar merece una profundización específica; no obstante, y no por ser superficiales, esa no es la meta que nos hemos trazado.

Presentaremos solo algunas mínimas hipótesis; adelantando que es complejo generalizar un lineamiento parejo para los distintos actos, no nos detendremos en exponer una u otra visión de los prestigiosos autores que puedan haber investigado los tópicos seleccionados. Nuestro sencillo aporte pretende instalar la revisión de algunos institutos, esbozar una conclusión pragmática y sobre todo optimista a la luz de la desazón que a veces se nos manifiesta en nuestra labor de tener que aceptar o rechazar un título a los efectos de su circulación y su consecuente incorporación o puesta fuera del tráfico inmobiliario.

I. Desarrollo

1. Sinceramiento fiscal

La Ley 27260 fue concebida en un contexto coyuntural del país en el cual, como en otros tantos, se declara una suerte de amnistía para el dinero no declarado fiscalmente. Por aplicación de esta ley, los bienes exteriorizados, entre ellos inmuebles, produjeron una serie de títulos de propiedad en los cuales los cambios de titularidad entre los titulares registrables y los sujetos sincerados accedían a un nuevo concepto excepcional de transmisión de dominio, o cambio de titularidad. La causa que se intentó justificar legalmente para estas nuevas operatorias variaban entre la simulación lícita, el mandato oculto, o simplemente la falta de ella en función de ser suficiente causa la inspirada en la propia ley. En este escenario, pudimos asistir a transferencias entre cónyuges, a favor de personas que no habían nacido al momento retroactivo en el cual se había generado la adquisición, y sujetos casados y, al realizar la escrituración, divorciados o fallecidos. Esto sin mencionar las posibles repercusiones que podrían producirse por fraudes e insolvencias en periodos de sospechas o sociedades con situaciones patrimoniales incoherentes con sus propósitos de sinceramientos y que las dejaban en un total vaciamiento patrimonial. La práctica notarial fue conformando distintas modalidades para que la transición fuera más suave, recomendaciones de índole contable y justificaciones atinentes a sostener una supuesta causa o relato que atravesase el tiempo y sostenga un encadenamiento creíble entre el titular aparente y el sincerado. Estos esfuerzos en las retransmisiones por reconocimientos simulados o transmisiones de dominio por sinceramiento fiscal, según la estrategia utilizada, intentaron respetar un criterio de razonabilidad con el objeto de producir títulos que pudieran autoprotegerse de la eventual acción de nulidad, aunque no cuadrara su amparo en las normas de la buena fe y título oneroso pues desde ya la transmisión es neutra en todo caso, ni onerosa ni gratuita y la buena fe, si bien debería presumirse en este caso, resulta un tanto forzado invocar tal principio. El talón de Aquiles de esta nueva naturaleza de títulos radica en que no solo la causa es de por sí poco fiable, sino que según los componentes que generan la transmisión también

puede agravarse la sustentabilidad de, como adelantamos, presumir la buena fe. Sin ir muy lejos, con la operatoria entre cónyuges se llegó a decir que caía en la inhabilidad para contratar del artículo 1002 inc. D, lo cual a nuestro criterio no aplica, por ser la ley de excepción posterior al CCCN. Si bien es cierto que el CCCN navega por los principios de la presunción de buena fe (arts. 9, 961, 991, 1919) tampoco puede confundírsela con la ingenuidad ni con la complicidad (arts. 1752). Por tanto, más allá de los antecedentes que puedan apuntalar cada de uno de estos títulos en razón de cada evento particular, lo cierto es que hasta que no se declare la nulidad en concreto, estos antecedentes son plenamente válidos y corren la suerte de cualquier otra escritura susceptible de nulidad o inoponibilidad por fraude, artículo 338, o corrimiento del velo societario, artículo 54 LGS y 154 CCCN, o por falta de causa, artículo 1013 CCCN.

Visto desde el ángulo de las nulidades, insistimos en que su articulación y sustanciación será resuelta a priori en sede judicial. Vale decir que en el marco de discrecionalidad que confiere el artículo 1 y 2 del título preliminar del CCCN, solo el juez puede concluir, según contexto, indicios precisos, graves y concordantes, que como cualquier otra escritura podrá ser nula o pasible de revisión con consecuencias jurídicas. Sin embargo, hay otro nivel de estigmatización en función de la circulación del título que no requiere ninguna apreciación procesal. Así como ciertos hechos aún sin condena penal generan una condena social y moral, a veces más cruda y cruel que las otras, la observabilidad de un título en el ámbito crediticio o inmobiliario provoca cierta sensibilidad. Se genera así un mercado de títulos tóxicos o clase B, y aun sin la unanimidad, la simple minoría de escribanos referencistas, fallos aislados o colegas con espíritu crítico, que se pronuncien con ligereza sobre algún atisbo de duda, redundará en una deplorable segregación y discriminación de los títulos categorizados y rotulados como observables. La prescripción puede ser desde el punto de vista pragmático la solución más sencilla: -10 años si se equipara a las donaciones por ser un título no oneroso, artículo 2459; 5 de

prescripción residual, artículo 2560; o 2 por oponibilidad en caso de insolvencia, artículo 338¹.

En guisa de conclusión en este rubro sobre antecedentes derivados de escrituras con causa en sinceramientos, Ley 27260, inferimos que siendo que las nulidades virtuales no están previstas en el actual ordenamiento del CCCN, y que la ley objeto de análisis fue aprobada en un ámbito democrático no cabe en principio anticipar nulidad alguna. Transformar un horizonte plenamente legal en uno apocalíptico basado en supuestas conspiraciones teóricas que no existen, y con el solo objetivo de boicotear la circulación de escrituras, es por lo menos reprochable.

2. Reproducción de acto por causales de nulidad y por pérdida, destrucción o grave deterioro de escrituras matrices

La renovación de protocolo notarial por pérdida, sustracción o deterioro de una escritura matriz ha sido prevista en el Código vigente hasta el 1 de agosto de 2015, en su artículo 1011 y subsiste en el artículo 29 de la Ley 17801 como mecanismo supletorio ante la falta de copia, cuyo requisito se fijaba en cuanto a que el testimonio no debía estar raído ni borrado en parte sospechosa. Incluso en el Código de forma, los artículos 779 (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación) y 89 de la Ley 404 de Regulación de la Función Notarial en CABA hacen alusión a cuáles son los trámites a cumplimentar. También se ha considerado por analogía la aplicación del procedimiento fijado para la reconstrucción de expedientes administrativos –artículo 105 de la Reglamentación de la Ley Nacional de Procedimiento Administrativo 19549, Decreto 1759/72- por asociación del artículo 289 del CCCN relativo a la definición de instrumento público. En simultáneo, y sin exigirse intervención judicial, la doctrina notarialista ha dado difusión en forma práctica y original al concepto de reproducción del acto por iniciativa voluntaria de las partes intervinientes frente a la pérdida de escritura matriz y hasta se ha aceptado

¹ Contablemente, algunos tributaristas sugieren el paso de dos años de ejercicio fiscal, tomando como analogía el mismo plazo que impone el artículo 67 de la Ley de Ganancias para el reemplazo de bienes de bien de uso.

para casos de deterioro de fojas o errores involuntarios en las tareas de rutina en las oficinas, como sobreimpresiones que tapan las firmas o alteraciones del orden de folios habilitados, e incluso para escrituras en las cuales faltaban firmas de otorgantes o autorizante. El CCCN menciona la reproducción en dos artículos concretos: el 308 –copias o testimonios- y el 2475 –confirmación del testamento nulo por inobservancia de las formalidades- , ninguno de ellos con la connotación que se le ha asignado para subsanar la pérdida de la matriz del protocolo notarial o la nulidad del acto jurídico. La reconstrucción del acto se focaliza en el reotorgamiento con efecto retroactivo, compareciendo en sede notarial todos quienes lo hicieron en su origen a fin de acelerar y evitar la burocracia judicial. Desde ya que es un método simplificado y reafirma todo lo acontecido y deja a salvo cuestiones que por efecto de la temporalidad ya cumplida no requieren de nuevo trámite –pagos, entrega de posesión, impuestos, etc.-. Es preciso destacar que si bien el comentado artículo 1011 derogado no ha tenido, como tantos otros, reflejo en la Ley 26994, sí subsiste todo el andamiaje que hemos mencionado, aunque también se ha plasmado con claridad que las nulidades de la escritura sumadas a las previstas para los instrumentos públicos en general , son aquellas que describe el artículo 309. Aplicando literalmente este artículo, podemos inferir que aquella escritura que no contenga estos elementos, aunque los tuviere cuando fue confeccionada, poseería una nulidad por omisión, pues la falta de matricidad redundaría en que la escritura no tiene ninguno de los elementos que prescribe el artículo (designación del tiempo y lugar en que sean hechas, el nombre de los otorgantes, la firma del escribano y de las partes o a ruego o de los eventuales testigos).

Si se considerase una nulidad, como venimos analizando debe ser sustanciada y articulada exclusivamente en sede judicial, y también, por ende, la reproducción del acto o la renovación de protocolo de acuerdo a su método tradicional solo podrán ser presentadas y aprobadas con intervención de un magistrado. En cambio, en la orilla opuesta, de considerarse que por lo manifiesto y ostensible de la falta de matriz o su deterioro grave se podrá acceder lisa y llanamente, al reotorgamiento voluntario por intervención notarial.

A mayor abundamiento, remarcamos que la pérdida de matriz o del protocolo en su conjunto por incendios, inundaciones u otros siniestros implica una situación grave y sospechosa y hasta puede contener ribetes delictuales, cubriéndose tales anomalías o posibles patologías con una supervisión rigurosa de la autoridad judicial. Además, señalamos que en el tiempo en que se pueda resolver ejecutar la reproducción del acto, pueden también haber ocurrido divorcios, fallecimientos, embargos, inhibiciones o haber obligaciones pendientes o haberse transmitido el dominio, razón por la cual un control judicial resguardaría cualquier supuesto de conflicto subyacente.

Queda no obstante allanado el camino para la reproducción del acto cuando no se trate de nulidad de la escritura sino de una dificultad para su cabal entendimiento (matriz ilegible o deterioro por el tiempo de la tinta utilizada en la matriz) y más allá de su observación, y en función de la gravedad del deterioro, se podrá acudir al reotorgamiento del acto con efecto retroactivo y sin judicialización.

Remarcamos asimismo que la forma del instrumento, o sea su continente, no obsta a la prueba por cualquier medio del contenido de la misma; vale decir que con o sin matriz de la escritura o reproducido el acto con o sin intervención judicial, el acto podrá probarse por cualquier medio de prueba.

En consecuencia, la reproducción del acto según la postura que se adopte, exigirá una sentencia judicial que la habilite dependiendo de si realmente nos encontramos en el plano de las nulidades previstas expresamente en el CCCN. El artículo 308 establece de todas formas que la regulación del protocolo notarial corresponde a las leyes locales. Este procedimiento entonces solo podrá ser reglamentado por esta vía².

La falta de elementos del 309, o mismo el incumplimiento de las normas sobre competencia en razón de la materia, territorio o personas, a posteriori de la

² En CABA, la Resolución 217/18 del Consejo Directivo del Colegio de Escribanos regula un procedimiento y se encuentra pendiente una futura incorporación en la modificación de la ley local de regulación de la función notarial, hoy Ley 404.

sustanciación judicial podrán determinar y sugerir o sentenciar a la reproducción del acto (sin perjuicio de la conversión del acto jurídico, artículo 294). En cuanto a cómo se cumple la reproducción ordenada judicialmente, en caso de existir intervención judicial que declare la nulidad, lo más probable es que se ordene directamente la transcripción del acto según el testimonio si existiese, o del asiento registral bajo forma de acta protocolar fundada en los elementos probatorios incorporados al expediente que originó la solicitud de renovación de protocolo.

Seguramente, la escritura que subsane la nulidad en base a la intervención judicial podrá ser suscripta solamente por el escribano autorizante del documento original -salvo que se trate del artículo 291, en cuyo caso se designará otro escribano- en formato de acta notarial, como se estila en las protocolizaciones de testamentos ológrafos.

Párrafo aparte merece el supuesto de deterioro grave o ilegibilidad en partes esenciales o firmas borradas de la escritura, donde no se trata de una nulidad *strictu sensu*, supuesto en el cual las leyes locales podrán reglar el procedimiento para reemplazar la escritura matriz.

Advertimos por último, que la decisión judicial, aun sobreabundante, que ordene la renovación de protocolo por cualquiera de las causales mencionadas será en definitiva la que mejor asegure una noble y fluida circulación del título.

3. Prohibición en función de la competencia, en razón de las personas

El accionar del escribano público, como es sabido, debe ajustarse al estricto acatamiento de su triple competencia en razón de la materia, territorio y con respecto a las personas que intervienen en los instrumentos autorizados por él.

Excede el marco de este trabajo ahondar en detalles en relación a quienes están comprendidos más allá de lo que prevé la ley en forma taxativa.

Entendemos que por contraste con el artículo 985 de la anterior legislación, la interpretación de la ley comienza por las palabras –art. 2 título preliminar-; por

ende, la prohibición que establece el CCCN en este punto no admite excepciones y enarbolarlas invocando su obviedad es subestimar la ley. La nulidad es, pues, absoluta, al inferirse que se está en presencia de una violación a una norma de orden público, lo cual no obsta a apelar a la conversión del instrumento público en privado y así aprovechar la solución de servir como obligación de hacer o sea elevar a escritura pública el acto nulo. Arribamos a esta simple pero fundamental definición en virtud de lo previsto por el Código de fondo en cuanto a las formas, artículos 285 y 294, respecto a que la omisión de las solemnidades impuestas fulmina con la sanción de no considerar al acto concluido como tal, aunque sí vale como acto en el que las partes se han obligado a cumplir con las expresas formalidades –salvo que se prevea como bajo pena de nulidad-, previéndose además que vale como instrumento privado si está firmado por las partes³.

En consecuencia, detectada o denunciada la prohibición, se podrá petitionar la sentencia de nulidad, su pedido judicial de reproducción del acto, o bien si se trata de un vicio ostensible –por tratarse de parientes con mismo apellido y vínculo directo que se desprende del texto escriturario- ante otro oficial público distinto al autorizante originario, se podrá proceder en forma voluntaria a reotorgar y reproducir el acto en base al acto nulo.

4. Asentimiento convivencial, postcomunitario, y conyugal

Los artículos 456, 470, 482, y 522 prescriben el asentimiento para la disposición de bienes durante el matrimonio y en la fase de la indivisión postcomunitaria y de la familia convivencial. Sin ahondar en peculiaridades, la sanción por la omisión del mismo, a diferencia de las prescripciones en la materia, anteriores al CCCN en el Código de Vélez, hoy es sancionada con nulidad expresa, y se establece un plazo de caducidad de seis meses para sustanciarla (arts. 456 y 522). Vale decir que lo que antes se consideraba o bien una inoponibilidad al cónyuge no disponente (art. 1277) o nulidad relativa, actualmente es claramente una nulidad cuya articulación puede esgrimirse

³ En un artículo escrito previo a la puesta en vigencia del nuevo CCCN, nos pronunciamos acerca de la imposibilidad de conversión del art. 291; hoy día, con los conceptos más asimilados, opinamos distinto y no dudamos en cambiar y evolucionar al respecto. “Los nuevos paradigmas y desafíos de la reforma”, *Revista del Notariado*, N°. 918, oct - dic 2014.

durante seis meses desde haberse conocido el acto, plazo que no puede extenderse más allá de la extinción del régimen matrimonial y mientras subsista la convivencia. En pocas palabras, entendemos que la manifestación unilateral vertida por el disponente y de tratarse de bienes propios, artículos 456 y 466, o del régimen de la convivencia, de no requerirse el asentimiento, ocultando tal vez la realidad al potencial asentidor, puede conducir a la ampliación del plazo de caducidad, que puede superar los seis meses –de no haberse conocido el acto- y provocar la nulidad, la imperfección del título y la imposibilidad de invocar el artículo 392 por mala fe.

Dos reflexiones: la primera, podría evitarse la incertidumbre si el cónyuge o conviviente concurren al acto y declaran que la disposición no involucra derechos sobre la vivienda familiar o convivencial y los muebles indispensables en ella; y la segunda, el plazo de caducidad se neutraliza con su comparecencia, máxime cuando es ambiguo desde cuándo pueda llegar a considerarse que corren los seis meses que contempla la ley⁴.

Durante la vigencia del anterior Código la sola manifestación del disponente acerca de no corresponder el asentimiento por no ser asiento del hogar conyugal o no haber hijos menores e incapaces funcionó notarialmente sin objeciones. En el presente, la sanción de nulidad emerge explícitamente de los artículos 456, 470, 482 por remisión y 522, y la comodidad de confiarnos en la declaración unilateral de una parte de los sujetos negociales no obsta al eventual cuestionamiento del cónyuge o conviviente no disponente. Cada autorizante de escrituras de disposición podrá decidir cuándo, por el contexto u otros datos relevantes, pueda obviarse la comparecencia del cónyuge o conviviente no disponente. Una vez más, y a exclusivo criterio profesional en función de cada caso particular, se podría sortear un campo fértil de impugnaciones y producir una mejor circulación de las escrituras, actuando en forma preventiva y con la simple manifestación como hemos expuesto.

5. Donación al hijo del otro cónyuge

⁴ Jornadas Bonaerenses de Necochea. Noviembre de 2017. Conclusión: I - Régimen Patrimonial Matrimonial. Asentimiento y vivienda familiar. 12. El plazo de caducidad de seis meses establecido en los artículos 456 y 522 CCCN deberá contarse desde la inscripción registral o la entrega de la posesión, lo que ocurra primero.

La aplicación temporal del derecho ante el cambio legislativo es sin dudas una de las situaciones más delicadas y polémicas en los primeros tiempos de vigencia del nuevo derecho privado. En cuanto a las donaciones al hijo del otro cónyuge, que en el Código derogado eran calificadas como nulas según el artículo 1807 inc. 1, y de carácter absoluto por la mayoría de la doctrina, anticipamos que serían nulas aun cuando en el nuevo ordenamiento nada semejante se haya legislado al respecto.

Hay criterio unánime en cuanto a que la nueva ley se aplica a las consecuencias de las relaciones jurídicas existentes únicamente en los contratos *in fieri*, es decir cuyas consecuencias se encuentran con obligaciones pendientes en movimiento mas no a contratos ya concluidos. En 1969, luego de la gran reforma de la Ley 17711 que introdujo importantes cambios, Carlos Alberto Pelosi se pronunció acerca de la irretroactividad de la ley en las nulidades instrumentales, postulando que la nulidad originaria no se purgaba por el cambio de la legislación posterior atento a que la causa del vicio era de carácter congénito⁵.

No podría considerarse que son rescatadas de la nulidad solo porque el nuevo ordenamiento no prevé su invalidez. En todo caso, quien así lo estime tendrá que argumentarlo judicialmente y obtener una decisión acerca de su validez. La propia ley en su artículo 7 solo prevé la aplicación de la ley más favorable exclusivamente respecto al consumidor en materia de relaciones de consumo, no para otros supuestos. Subrayamos, no obstante, que en una vía paralela se está abriendo lugar el considerar como válidas las aceptaciones de las ofertas de donación al amparo del art 1795 de la legislación anterior que postulaban la donación con aceptación diferida por instrumento separado entre ausentes, con independencia de la muerte del oferente donante (esta posición toma aisladamente a la oferta como contrato preliminar ya cerrado)⁶.

⁵ Aída Kemelmajer de Carlucci cita en cuanto a la aplicación temporal del nuevo CCCN sobre validez y nulidad de los actos jurídicos y se formula la siguiente pregunta: ¿Qué sucede cuando el acto jurídico era válido según la ley vigente al momento de su celebración, pero nulo de acuerdo a la ley vigente al momento en el que se lo juzga? Cita la ley de la Península Ibérica y una norma de derecho transitorio que afirma que el acto es válido. Luego aclara que no resuelve el caso contrario, pero que en Italia, el debate llegó al Tribunal Constitucional, y que Roubier sostuvo que la regla era la misma, o sea la validez o nulidad se juzga según la ley vigente al momento de la realización del acto.

⁶ Juzgado Civil y Comercial Nro. 3 De Tandil, Fernández, Juan Alberto S/ autorizaciones 29-6-2018, en el cual se declaró: “No corresponde aplicar la última parte del art 1545 CCCN en cuanto exige que la

En síntesis, las donaciones efectuadas al hijo del otro cónyuge bajo el régimen anterior son actos nulos y de nulidad absoluta, no siendo aplicables ni la confirmación, ni la conversión, ni la prescripción, sin perjuicio de tal vez poder invocar la convalidación conforme artículo 1885 del CCCN si el donatario adquiere posteriormente el derecho real que no tenía.

6- Testamentos

El CCCN ha sido categórico en la postulación respecto a las normas aplicables en relación a los testamentos conferidos a la luz de los cambios legislativos. El principio del artículo 7 del título preliminar cede ante la previsión específica en materia testamentaria. Así, el artículo 2466 determina que la ley que rige la validez del testamento en cuanto a su contenido o su nulidad se juzga según la ley vigente al fallecimiento del testador. En cambio, la forma de testar –Art. 2472- es la que rige al momento de otorgarse el acto. Dos pilares fundamentales en esta materia han sido reformulados y nos llevan a cuestionarnos el destino de algunos testamentos. El primero, la reducción del número de los testigos y su domicilio fuera del distrito de donde acontece el acto. La forma entendida como conjunto de solemnidades que la ley exige para el otorgamiento del testamento, como dijimos, debe estar cumplida contemporáneamente a la redacción del documento. Por ende, no podrá prevalecerse de la flexibilización prevista en el actual CCCN relativa a los testigos, y será nulo un testamento anterior al 1° de agosto de 2015 que no respete los tres testigos y el domicilio en el lugar del otorgamiento. Más discutible es la designación de albacea, prevista como excepción a la competencia en razón de las personas por el Código derogado en su artículo 3848, que habilitaba el nombramiento al propio escribano autorizante. En el presente, el artículo que se refiere al particular es el 2524, que alude a la forma de la designación y a la capacidad del albacea y no cita la posibilidad del

aceptación de una donación sea producida en vida del donante, a las ofertas de donación formuladas con anterioridad al 1 de Agosto de 2015 (art 7 CCCN) cuando el donante falleció también con anterioridad a esa fecha”. Igual Criterio tomo el fallo Giordano Karina Andrea s/autorizaciones 3-11-2016 Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Nro 19 de La Plata. En sentido contrario se pronunció el Juzgado 14 de Mar Del Plata el 2 de junio de 2016, Provincia de Buenos Aires, Irigoyen, Agustín Ángel S/Sucesión Ab Intestato.

régimen anterior, por lo que se concluye que cae en las generales de la ley, es decir, el artículo 291 actual ya comentado. Por lo tanto, hoy por hoy, si el propio escribano autor del testamento es el albacea impuesto por la voluntad del testador, el acto será nulo y se deberá designar en un nuevo testamento al escribano elegido como albacea pero ante otro notario, sin perjuicio de que en la articulación de la nulidad el juez, a pedido de parte, opte por aplicar el artículo 2474 y el 389 integrando la voluntad del testador y declarando solo inválida la cláusula pertinente. En definitiva, el juez en el marco del proceso sucesorio determinará si el testamento anterior al 1 de agosto de 2015, sobre designación de albacea al escribano autorizante del testamento, se trata de forma o contenido, o nulidad parcial, sin perjuicio de lo cual se podrá anticipar al resultado el escribano que asesore, si es que el testador se encuentra vivo, y efectúe la designación de albacea de confianza del autor del testamento en otro testamento pasado en otro protocolo notarial.

7. Opción de régimen de separación al momento de celebrar el matrimonio

El presente tópico encuentra divididas las opiniones, y los argumentos jurídicos se prestan a que ambos extremos puedan estar justificados y ser congruentes con la aplicación sistémica del nuevo ordenamiento. Adoptar la postura de la nulidad de la opción del régimen de separación de bienes por fuera de la forma de escritura pública conlleva a que en la circulación de los bienes inmuebles exista una incertidumbre sobre la calificación de los mismos con efecto en su disposición, inclusión o no en la división de la comunidad ganancial y la apertura del proceso sucesorio. La nulidad de considerarse tal sería en principio relativa, puesto que no se impone expresamente la mención bajo pena de nulidad. Tal clasificación de nulidad relativa permitiría en todo caso la confirmación del acto por escritura pública y con efecto retroactivo a la celebración del matrimonio.

Lo cierto es que la organización de los registros civiles y de capacidad de las personas, a quienes por ley se les confiere la potestad de celebrar matrimonios, tienen una organización local y dentro de cada provincia los distintos municipios o partidos tendrán sus respectivas sedes, siendo en

ocasiones las normas reglamentarias las que los guían en algunos aspectos diferentes entre sí. El artículo 448 exige la escritura pública para las convenciones cuyo contenido está limitado según lo establece el 446, e incluye la opción del régimen de separación de bienes. El artículo 420 regla el contenido del acta de celebración del matrimonio ante el oficial público encargado del Registro Civil y Capacidad de las Personas. En su inciso I se consigna la declaración de los contrayentes de si se ha celebrado o no convención matrimonial, y en caso afirmativo fecha y registro notarial donde se otorgó. En el inciso siguiente el J), se sobreentiende que, si no han celebrado la convención en los términos anteriores, se da la opción por la declaración de los contrayentes en ese acto ante quien lo celebra, el oficial público del Registro Civil⁷.

La coherencia del sistema está presente en la aplicación sucesiva de un inciso con el siguiente dentro del mismo artículo 420 incisos I) y J), y en la validez de recepcionar la opción ante un escribano o un oficial público ambos de categoría y jerarquía equivalente en este aspecto.

Aceptar ambos criterios y respetar el CCCN -el cual se inspira en el principio de libertad de formas-, y habida cuenta que las dos formas son posibles compatibles y válidas, y sobre todo admitida la libertad para elegir cualquiera de ellas, esto respondería a una visión más tolerante y descartaría desatar conflictos innecesarios.

II - Nulidades fuera del CCCN

Zonas de seguridad de fronteras y tierras rurales

Tanto la ley y decretos reglamentarios que regulan el Régimen de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de las Tierras

⁷ Disposición Registro Civil CABA 17-18 art. 132. Régimen Matrimonial. Los contrayentes deben manifestar la elección del régimen patrimonial del matrimonio al momento de presentar la solicitud correspondiente. Art. 133. Convención Matrimonial. Los contrayentes también podrán presentar convención matrimonial otorgada previamente ante escribano público. El oficial público deberá legalizar copia de esta, que se archivará con los demás documentos del legajo del matrimonio y suscribirá el acta con la atestación correspondiente, donde se especificarán todos los datos de la escritura pública.

Rurales y las de zonas de seguridad de fronteras dentro de nuestro territorio, tienen como finalidad la defensa de la patria y de la soberanía en todos sus aspectos: contrabando, narcotráfico, trata de personas y explotación abusiva de recursos naturales. Se crea a tal efecto, bajo la órbita de ministerios, secretarías, y comisiones especiales, un sistema de certificados de habilitación o de previa conformidad sin los cuales las operaciones que se realicen estarán viciadas. Por tratarse de cuestiones inherentes a la protección estatal, ambas regulaciones son de orden público, por lo que podemos anticipar que se trataría de nulidades absolutas. En primer lugar, ambas leyes cuentan con excepciones con relación a personas físicas o jurídicas de nacionalidad argentina (zonas de seguridad), y algunas previstas para personas físicas y jurídicas extranjeras (límites al dominio extranjero sobre la propiedad o posesión de las tierras rurales) y preceptos en contra de la interposición de personas en simulaciones ilícitas y fraudulentas.

A) Tierras rurales

Focalizando en cuanto a las nulidades, a propósito de las tierras rurales, el artículo 7 de la Ley 26737⁸ prescribe que todos los actos jurídicos - adquisición, transferencia o cesión de derechos posesorios- que se celebren en violación a la presente ley serán de nulidad total absoluta e insanable, sin derecho a reclamo alguno en beneficio de los autores y partícipes del acto antijurídico. Explica la norma que quienes entreguen tierras u otorguen instrumentos públicos o privados que conformaren el obrar antijurídico, responderán en

⁸ El objeto de la ley, conforme su artículo 2, es determinar la titularidad catastral y dominial de la situación de posesión, bajo cualquier título o situación de hecho de las tierras rurales, y establecer obligaciones que nacen del dominio o posesión de dichas tierras, además de regular, respecto de personas físicas y jurídicas extranjeras, los límites a la titularidad y posesión de tierras rurales, cualquiera sea su destino de uso o producción. Por tierras rurales se entiende todo predio ubicado fuera del ejido urbano independientemente de su localización o destino.

Según el artículo 3, los sujetos a quienes se les fija la limitación a la titularidad extranjera son personas físicas o jurídicas extranjeras, tengan o no domicilio real en la Argentina, personas jurídicas constituidas según ley argentina o extranjera, cuyo capital social fuera superior al 51% o proporción para formar voluntad social mayoritaria de titularidad de personas físicas o jurídicas extranjeras, personas jurídicas de derecho público de nacionalidad extranjera, y simples asociaciones o sociedades hoy denominadas de la sección IV de la Ley General de Sociedades 19550 en las proporciones mencionadas. Se reglamentan excepciones con arreglo a inmuebles ubicados dentro de zona industrial, área industrial o parque industrial, y para la constitución de derecho real de usufructo a favor de sujetos comprendidos en el artículo 3 Ley 26737 cuando el destino sea el desarrollo de proyectos de parques eólicos o algún emprendimiento para la generación de energía eléctrica (artículos 13 y 13 bis, Disposición 1/2013, Registro Nacional de Tierras Rurales, Anexo I con modificaciones de Disposición 1/2014).

forma personal y solidaria por las consecuencias perjudiciales del acto. El Registro Nacional de Tierras Rurales creado en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos con integración del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación es la autoridad de aplicación de la ley –art. 14– expidiendo los certificados de habilitación que serán tramitados por escribano público o autoridad judicial interviniente. Posee además, este registro especial, legitimación activa para impedir en sede administrativa o reclamar la nulidad en sede judicial de los actos prohibidos por la ley que comentamos. La protección de las zonas rurales tiene una conexión específica con la ley de zonas de seguridad de fronteras al prohibirse la titularidad o posesión por parte de personas extranjeras⁹ (art. 3) de los inmuebles ubicados en zonas de seguridad de frontera con los procedimientos y excepciones del Decreto Ley 15385/44, modificado por Ley 23554 –artículo 10 punto 2-. Presentando además, en su artículo 13 la exigencia del consentimiento previo del Ministerio del Interior¹⁰ para adquirir inmuebles rurales ubicados en zonas de seguridad por personas comprendidas en la ley.

Es de destacar que los escribanos deben calificar los actos no comprendidos en la ley y los exceptuados en ella, relacionándolos en las escrituras, razón por la cual, ante la disyuntiva de si corresponde o no tramitar el certificado, conviene el asesoramiento técnico respectivo, puesto que el Registro Nacional de Tierras Rurales como autoridad de aplicación podrá iniciar el procedimiento administrativo y la aplicación de sanciones.

⁹ Actualmente, por Decreto 253/2018 del Ministerio de Seguridad, se presenta el organigrama a cargo de Control y Vigilancia de las Zonas de Frontera, ejecutado por la Subsecretaría de Control y Vigilancia de Fronteras, dependientes del Ministerio de Seguridad por Decretos 13-15,15-16 27-17 y 174/18, y se encuentran a disposición de todo el público las capas de Zonas de Seguridad de Fronteras y Áreas de Desarrollo de Fronteras georreferenciadas en formato vectorial elaboradas por el Instituto Geográfico Nacional (IGN), con el propósito de asegurar la presencia efectiva del Estado Nacional en los más de nueve mil kilómetros de extensión de fronteras del país. www.ign.ar/zona-de-seguridad-de-frontera.

¹⁰ El Consejo Interministerial de Tierras Rurales presidido por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y conformado por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca, por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Jefatura de Gabinete de Ministros, por el Ministerio de Defensa y por el Ministerio del Interior, con las representaciones de las provincias tiene como funciones: dirigir las acciones para el cumplimiento de la ley, ejercer la política nacional sobre tierras rurales, recibir colaboración de las provincias y administración del Estado nacional, y determinar la equivalencia de superficies del territorio nacional –tierras rurales de un mismo titular extranjero máximo 1000 hectáreas en la zona núcleo o superficie equivalente según ubicación territorial, contándose con un límite del 15 por ciento a nivel nacional, provincial o municipal o entidad administrativa en que esté situado el inmueble rural, no pudiendo superar el 30 por ciento del 15 por ciento personas físicas o jurídicas de una misma nacionalidad extranjera–, todo lo cual es decidido por los organismos oficiales competentes.

B) Zonas de seguridad de fronteras

El panorama respecto a las nulidades sobre enajenaciones en zonas de seguridad de frontera es complicado; las normas vinculadas a su aplicación son dispersas y de difícil comprensión e integración. Existe un entramado entre la Ley de Defensa Nacional 23554 y resoluciones ministeriales y se brinda por conveniencia nacional el poder de control de policía a la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad con respecto a transmisiones de dominio, arrendamientos, y derechos reales o personales por los cuales se entregue la posesión o tenencia de inmuebles (art. 42 que reemplaza el 4 del Decreto Ley 15385/44). El régimen de previa conformidad obliga a los escribanos que intervengan en los actos previstos a solicitar la autorización y dejar constancia al final de las escrituras a este respecto (art. 2 Decreto 32530/1948), así como también a dejar constancias si existen excepciones previstas en la norma¹¹.

La propia denominación del trámite –previa conformidad- indica que es anterior a los actos correspondientes; sin embargo, así como la autoridad de aplicación (Comisión Nacional de Zonas de Seguridad) de la norma tiene potestad para otorgar excepciones a las solicitudes, se ha inferido que también puede expedir la conformidad luego del otorgamiento si entiende que no se afecta el principio de conveniencia nacional, que es el que inspira la normativa¹². Por tanto, una escritura complementaria que relacione la conformidad extemporánea sería suficiente para subsanar el vicio cometido. De no obtenerse la conformidad por negativa de las autoridades y se hubiese otorgado el acto, o se realizara el negocio sin el trámite y sin la conformidad posterior, estaríamos en un supuesto de nulidad por contravención al orden

¹¹ Está previsto que los argentinos nativos o por opción y naturalizados con más de cinco años deberán suscribir una declaración jurada y el escribano entonces agregará un Formulario Nro. 5 específico y remitirá, dentro de los 30 días del acto escriturario, copia de la escritura al Ministerio del Interior y duplicado de la declaración jurada con firma certificada del declarante.

¹² Dictamen elaborado por la Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de CABA, septiembre 2017, publicado en la *Revista Del Notariado* 928 (abril –junio 2017). El dictamen se elabora en base a la consulta de la Dirección de Asuntos Técnicos de Fronteras del Ministerio de Interior de la Nación, respecto a una escritura de protocolización de actas por la cual se escindía y transfería parcialmente el patrimonio de una SA a otra sobre el único bien registrable urbano sito en la ciudad de San Carlos de Bariloche.

público aun cuando la ley no establece directamente la sanción de nulidad. La nulidad se desprende por lógica consecuencia de haberse infringido los límites al dominio previstos por normas administrativas, según artículo 1970 del CCCN, siendo claramente una nulidad absoluta cuyas consecuencias determinará el juez en debido proceso.

C) Enajenación de bienes de la Iglesia Católica¹³

El derecho canónico se encuentra presente en la legislación civil en forma mucho más sutil que antes de la reforma, aunque de manera relevante. Algunas normas que existían en el Código derogado han simplemente desaparecido y otras fueron suplantadas dando mayor apertura al reconocimiento de la evolución social y diversidad religiosa. A decir del autor Juan G. Navarro Floria, el CCCN es enormemente más inclusivo “y más apropiado a una sociedad que ha ganado en pluralismos y diversidad religiosa. Términos como sacerdote, bautismo, obispo, prelado, templo, capellán que aparecían en el viejo código han desaparecido del nuevo. La Iglesia Católica es mencionada una sola vez para reconocer su personalidad jurídica. En cambio, el sustantivo religión o el adjetivo religioso en sus diversas formas aparecen 9 veces, y el último genérico ministros de cultos uno” (artículos del CCCN 69, 148, 344, 1808, 744 inciso e, 645 inciso b, 656, 699, 2482, 2485).

Precisamos que el artículo 146 inciso c) menciona a la Iglesia Católica como la única persona jurídica pública no estatal, y el 147 otorga prelación a las normas sobre su capacidad, funcionamiento, organización, nacimiento y fin de su

¹³ En su origen, el Código de Vélez clasificaba a la Iglesia Católica como persona jurídica necesaria, y el matrimonio con valor civil era el matrimonio sacramental católico. Además, los obispos y sacerdotes católicos cumplían funciones públicas relativas a nacimientos, matrimonios, muertes y otorgamientos de testamentos en algunos casos, cumpliendo funciones de oficiales públicos, y contando también para ciertos supuestos los clérigos religiosos con incapacidades civiles -art. 1160-. También se mencionaban a las corporaciones religiosas en su artículo 33, y se aludía a las iglesias protestantes o disidentes en el 2346 y 3740, pero no se las reconocía como personas jurídicas sino que por lo general se organizaban como asociaciones civiles privadas, hoy contempladas en el artículo 148 inciso e).

existencia, a las leyes y ordenamientos de su constitución, es decir, para el caso concreto, el derecho canónico¹⁴.

En simultáneo, la Ley 24483 sobre institutos dependientes de la Iglesia Católica -vida consagrada y sociedades de vida apostólica que gocen de personalidad jurídica pública en la Iglesia Católica admitidos por la autoridad eclesiástica competente- postula que gozarán de la más completa autonomía en cuanto a su gobierno interno conforme al derecho canónico y la jurisdicción eclesiástica, llevando el propio control de sus reglas, renovación de sus autoridades o representantes para su oponibilidad frente a los terceros.

Ponemos de relieve que este reconocimiento de personalidad jurídica civil se confiere por su sola inscripción en el registro que lleva el Ministerio de Relaciones Exteriores, Comercio Internacional y Culto. Estos Institutos de Vida Consagrada y Sociedades de Vida Apostólica pueden ser de derecho pontificio (las reconoce como tales la Santa Sede), de derecho diocesano (las erige por decreto un obispo) o monasterios *sui iuris* (conventos que no tienen otro superior por encima del propio).

Por su parte, el Código de Derecho Canónico, promulgado por la autoridad suprema de la Iglesia Católica, el papa Juan Pablo II, dado en Roma el 25 de enero de 1983, regula en el tema que nos ocupa. En su libro V, de los bienes temporales de la Iglesia, y en su título III, trata sobre los contratos, especialmente de enajenación (canon 1290 a 1298). En su canon 1290 prescribe: “Lo que en cada territorio establece el derecho civil sobre los contratos, tanto en general como en particular y sobre los pagos, debe observarse con los mismos efectos en virtud del derecho canónico en materias

¹⁴ La Constitución Nacional reconoce la firma de concordatos en sus arts. 75 inc. 22 y 99 inc. 11 asignándoles jerarquía superior a las leyes y aceptando a la Santa Sede como sujeto de derecho internacional público. La jurisprudencia y diversos decretos y leyes han establecido el reconocimiento del Obispado de Venado Tuerto, Arzobispado de Buenos Aires, Parroquia Niño Jesús de Praga, Conferencia Episcopal Argentina, Obispado Castrense, Región Argentina de la prelatura del Opus Dei, Cáritas, y diversas diócesis católicas cuya nómina completa lleva la Secretaría de Culto en su Digesto de Derecho Eclesiástico Argentino.

Además, doctrina y jurisprudencia, basadas en el código anterior, conectando los arts. 33 y 2345 extendían el status de persona jurídica pública a la Iglesia Católica y a cada una de sus diócesis, parroquias, arzobispados y demás sujetos de derecho que obtuvieran personalidad por el derecho canónico.

sometidas a la potestad de régimen de la Iglesia, salvo que sea en contrario al derecho divino o que el derecho canónico prescriba otra cosa...”. En el canon siguiente 1291: “... se requiere para enajenar válidamente bienes que por asignación legítima constituyen el patrimonio estable de una persona jurídica pública de la Iglesia Católica, y cuyo valor supera la cantidad establecida por el derecho una licencia de la autoridad competente conforme a derecho”¹⁵.

Algunos conceptos del Código Canónico para complementar el desarrollo del tema

Sección II. De las Iglesias particulares y de sus agrupaciones. Título I. De las Iglesias particulares y de la autoridad constituida en ellas. Capítulo I. De las Iglesias particulares. Canon 368. Las Iglesias particulares, en las cuales y desde las cuales existe la Iglesia Católica una y única, son principalmente las diócesis, a las que, si no se establece otra cosa, se asimilan la prelatura territorial y la abadía territorial, el vicariato apostólico y la prefectura apostólica, así como la administración apostólica erigida de manera estable. 369. La diócesis es una porción del pueblo de dios, cuyo cuidado pastoral se encomienda al obispo con la cooperación del presbiterio, de manera que unida a su pastor y congregada por él en el Espíritu Santo mediante el Evangelio y la Eucaristía, constituya una Iglesia particular, en la cual verdaderamente está presente y actúa la Iglesia de Cristo una santa, católica y apostólica. Canon 374. Toda diócesis o cualquier otra Iglesia particular debe dividirse en partes distintas o parroquias. Para facilitar la cura pastoral mediante una actividad común, varias parroquias cercanas entre sí pueden unirse en grupos peculiares, como son los arciprestazgos.

Capítulo II. De los Obispos. 375. Los Obispos, que por Institución divina son los sucesores de los Apóstoles, en virtud del Espíritu Santo que se les ha dado, son constituidos como Pastores en la Iglesia para que

¹⁵ Términos del Código Canónico para comprender el alcance de algunas de las normas sobre constitución jerárquica de la Iglesia que comentamos.

también ellos sean maestros de la doctrina, sacerdotes del culto sagrado y ministros para el gobierno. Canon 376: Se llaman diocesanos, los obispos a los que se ha encomendado el cuidado de una diócesis, los demás se denominan titulares.

381. Al obispo diocesano compete en la diócesis que se le ha confiado toda la potestad ordinaria, propia e inmediata que se requiere para el ejercicio de su función pastoral, exceptuadas aquellas causas que por el derecho o por decreto del Sumo Pontífice se reserven a la autoridad suprema o a otra autoridad eclesiástica.

Título II. De las agrupaciones de las Iglesias Particulares. Capítulo I. De las provincias Eclesiásticas y de las Regiones Eclesiásticas. Provincias eclesiásticas y regiones. 431. Para promover una acción pastoral común en varias diócesis vecinas, según las circunstancias de las personas y de los lugares, y para que se fomenten de manera más adecuada las recíprocas relaciones entre los Obispos diocesanos, las Iglesias particulares se agruparán en provincias eclesiásticas delimitadas territorialmente. 432. En la provincia eclesiástica tienen autoridad, conforme a la norma del derecho, el Concilio provincial y el Metropolitano. La provincia tiene, de propio derecho, personalidad jurídica. 433. Si parece útil, sobre todo en las naciones donde son más numerosas las Iglesias particulares, las provincias eclesiásticas más cercanas puede ser constituidas por la Santa Sede en regiones eclesiásticas a propuesta de la Conferencia Episcopal. La región eclesiástica puede ser erigida en persona jurídica.

Capítulo IV. De las Conferencias Episcopales. Canon 447. La Conferencia Episcopal, institución de carácter permanente, es la asamblea de los Obispos de una Nación o territorio determinado, que ejercen unidos algunas funciones pastorales respecto de los fieles de su territorio, para promover conforme a la norma del derecho el mayor bien que la Iglesia proporciona a los hombres, sobre todo mediante formas y modos de apostolado convenientemente acomodados a las peculiares circunstancias de tiempo y lugar.

449. Compete exclusivamente a la autoridad suprema de la Iglesia, oídos los Obispos interesados, erigir, suprimir o cambiar las conferencias Episcopales. La conferencia Episcopal erigida tiene en virtud del derecho mismo personalidad jurídica.

Del Consejo de Asuntos Económicos y del Ecónomo. 492. En cada diócesis ha de constituirse un consejo de asuntos económicos, presidido por el Obispo diocesano o su delegado, que consta al menos de tres fieles designados por el obispo, que sean verdaderamente expertos en materia económica y en derecho civil y de probada integridad. 494. En cada diócesis, el Obispo, oído el colegio de consultores y el consejo de asuntos económicos, debe nombrar un ecónomo, que sea verdaderamente experto en materia económica y de reconocida honradez. 502. Entre los miembros del consejo presbiteral, el Obispo nombra libremente algunos sacerdotes, en número no inferior a seis ni superior a doce, que constituyen durante cinco años el colegio de consultores, al que competen las funciones determinadas por el derecho, sin embargo, al cumplirse el quinquenio sigue ejerciendo sus funciones propias en tanto no se constituye un nuevo consejo.

Capítulo VI. De las Parroquias, De los Párrocos y De los Vicarios Parroquiales. 515. La parroquia es una determinada comunidad de fieles constituida de modo estable en la Iglesia particular, cuya cura pastoral, bajo la autoridad del Obispo diocesano se encomienda a un párroco, como su pastor propio. Corresponde exclusivamente al Obispo diocesano erigir, suprimir o cambiar las parroquias, pero no las erija, suprima o cambie notablemente sin haber oído al consejo presbiteral.

Sección I. De los Institutos de Vida Consagrada. Título I. Normas comunes de todos los institutos de vida consagrada. 573. 1. La vida consagrada por la profesión de los consejos evangélicos es una forma estable de vivir en el cual los fieles, siguiendo más de cerca a Cristo bajo la acción del Espíritu Santo, se dedican totalmente a Dios como a su amor supremo. 2- Adoptan con libertad esta forma de vida en institutos de vida consagrada canónicamente erigidos por la autoridad

competente de la Iglesia aquellos fieles que, mediante votos u otros vínculos sagrados, según las leyes propias, de los institutos, profesan los consejos evangélicos de castidad, pobreza y obediencia, y, por la caridad a la que estos conducen, se unen de modo especial a la Iglesia y su misterio.

Título II. De los Institutos Religiosos. 607. 1. La vida religiosa, como consagración total de la persona, manifiesta el desposorio admirable establecido por Dios en la Iglesia (...) 2. Un Instituto religioso es una sociedad en la que sus miembros, según el derecho propio, emiten votos públicos perpetuos o temporales que han de renovarse sin embargo al vencer el plazo, y viven vida fraterna en común. 3. El testimonio público que han de dar los religiosos a Cristo y a la Iglesia lleva consigo un apartamiento del mundo que sea propio del carácter y finalidad de cada instituto.

Capítulo I. De las casas religiosas y de su erección y supresión. 609. Las casas de un instituto religioso se erigen por la autoridad competente según las constituciones, con el consentimiento previo del Obispo diocesano, dado por escrito.

De los bienes temporales y de su administración. Canon 634. Los Institutos, las provincias y las casas, como personas jurídicas que son de propio derecho, tienen capacidad de adquirir, poseer, administrar y enajenar bienes temporales, a no ser que esta capacidad quede excluida o limitada por las constituciones. 635. Los bienes temporales de los Institutos religiosos, al ser bienes eclesiásticos, se rigen por las prescripciones del Libro V De los bienes temporales de la Iglesia, a no ser que se establezca expresamente otra cosa. 638. 1. Dentro de los límites del derecho universal, corresponde al derecho propio determinar cuáles son los actos que sobrepasan la finalidad y el modo de administración ordinaria, así como también establecer los requisitos necesarios para realizar válidamente un acto de administración extraordinaria. 3. Para la validez de una enajenación o de cualquier operación en la cual pueda sufrir perjuicio la condición patrimonial de

una persona jurídica, se requiere la licencia del superior competente dada por escrito, con el consentimiento de su consejo. Pero si se trata de una operación en la que se supere la suma determinada por la Santa Sede para cada región, o de bienes donados a la Iglesia, a causa de un voto, o de objetos de gran precio por su valor artístico o histórico, se requiere además la licencia de la misma Santa Sede.

Sección II. De las sociedades de vida apostólica. Canon 731. A los institutos de vida consagrada se asemejan las sociedades de vida apostólica, cuyos miembros, sin votos religiosos, buscan el fin apostólico propio de la sociedad y, llevando vida fraterna en común, según el propio modo de vida, aspirar a la perfección de la caridad por la observancia de las constituciones.

Título II. De la administración de los bienes. 1277. Por lo que se refiere a la realización de actos administrativos que, atendida la situación económica de la diócesis, sean de mayor importancia, el obispo diocesano debe oír al Consejo de Asuntos Económicos y al colegio de Consultores, pero aparte de los casos especialmente determinados en el derecho universal o en la escritura de fundación, necesita el consentimiento del mismo consejo así como del Colegio de Consultores para realizar los actos de administración extraordinaria. Compete a la Conferencia Episcopal determinar qué actos han de ser considerados de administración extraordinaria. 1281. 1. Quedando firmes las prescripciones de los estatutos, los administradores realizan inválidamente los actos que sobrepasan los límites y el modo de administración ordinaria, a no ser que hubieran obtenido previamente autorización escrita del Ordinario. 2. Deberá determinarse en los estatutos qué actos sobrepasan el límite y el modo de la administración ordinaria, y si los estatutos no prescriben nada sobre la cuestión, compete al Obispo diocesano, oído el consejo de asuntos económicos, determinar cuáles son estos actos para las personas que le están sometidas.

A continuación, se fija el valor de los bienes cuya enajenación se propone en función de si se hallan dentro de los límites mínimo y máximo que fije cada Conferencia Episcopal para su respectiva región. De tratarse de disposición por debajo del mínimo y la persona jurídica no esté sujeta al obispo diocesano, la autoridad competente según el propio estatuto es la que confiere la licencia necesaria. Si están sometidas al obispo diocesano (parroquias, arzobispados, archiepis, diócesis, seminarios) el propio obispo, con el consentimiento del consejo de asuntos económicos y del colegio de consultores así como de los interesados, es competente para otorgar la licencia y enajenar bienes. Se requiere además que la enajenación tenga causa justa, necesidad urgente y evidente utilidad vinculada a la piedad, caridad u otra razón pastoral grave, y una tasación de la cosa.

Si se trata de bienes cuyo valor excede la cantidad máxima fijada, o de bienes exvotos donados a la iglesia, o de bienes preciosos por razones artísticas o históricas, se requiere además para la validez de la enajenación también la licencia de la Santa Sede, estén o no sometidas al obispo diocesano.

Según el Canon 1297, corresponde a la Conferencia Episcopal establecer las normas sobre arrendamientos y las licencias que se han de obtener de la autoridad eclesiástica competente. La conferencia Episcopal Argentina, desde el 11 de julio de 1995 ha establecido, con relación al canon 1292, el monto máximo para enajenaciones sin autorización de la Santa Sede en la suma de 300.000 dólares estadounidenses (USD), mientras que el monto mínimo será de 30.000 USD.

En síntesis, para determinar la autoridad competente para conceder la licencia de enajenación de bienes eclesiásticos, hay que distinguir si se está por debajo del límite mínimo, entre el mínimo y el máximo, o superior a este último, sin perjuicio de categorías especiales por las cuales no importan estos parámetros. Por debajo del mínimo no hace falta licencia salvo, conforme el canon 1298, la venta o arrendamiento de bienes eclesiásticos a los propios administradores o a sus parientes hasta el cuarto de grado de consanguinidad o afinidad, con licencia de autoridad eclesiástica competente dada por escrito.

Para la validez de la licencia, si el valor se encuentra entre 30.000 y 300.000 USD, y la persona jurídica no está sometida a la autoridad del obispo diocesano, siendo el caso más común que sí lo esté al ámbito supradiocesano (por ejemplo de la Conferencia Episcopal), dependerá de lo que establezcan los estatutos de la persona jurídica. El estatuto a su vez deberá establecer si se trata de bienes del patrimonio estable cuyo trámite exige formalidades, o bienes fuera de este patrimonio estable cuya fungibilidad y reinversión en fines eclesiásticos se autoriza sin tanta rigurosidad. Asimismo deberá controlarse el derecho de erección y la correspondiente desafectación del bien para su enajenación. Conforme canon 609, las casas de un instituto religioso se erigen por decreto de la autoridad competente Universal (La Santa Sede Bulas Papales) Nacional (Decreto de la Conferencia Episcopal) o Local (decreto del Obispo). Si está sometida, o son bienes propios de la diócesis, la licencia la confiere el obispo que deberá contar con el consentimiento de dos consejos: el Consejo para Asuntos Económicos, y el del Colegio de Consultores y además el de los propios interesados (aquellos que tengan interés legítimo sobre el bien a enajenar que puedan tener derechos reales o personales o verse afectados por la enajenación –Canon 1280-). Por último, si la enajenación o adquisición de un bien supera los 300.000 USD se requiere permiso adicional de la Santa Sede, excepto que los estatutos establezcan que no se trata de bienes del patrimonio estable.

Atento a que los requisitos comentados lo son para la validez de la licencia, algún defecto en su trámite solo invalida la misma, siendo nula la venta pero conservando sus efectos hasta la sentencia judicial. De hecho, el Canon 1296 establece: “Si se enajenaron bienes eclesiásticos sin las debidas solemnidades canónicas, pero la enajenación es civilmente válida, corresponde a la autoridad competente, después de sopesar todo debidamente, determinar si debe o no entablarse acción, y de qué tipo, es decir si personal o real, y por quién y contra quién, para reivindicar los derechos de la Iglesia”.

Hay que destacar que si la venta de un bien divisible es realizada por partes indivisas, en la solicitud de la licencia se debe declarar este antecedente para evitar que se eludan los controles comentados.

Mencionamos también como dilema de difícil solución las enajenaciones de antiguas órdenes religiosas en vías de extinción por falta de sus miembros, cuyas licencias en principio son otorgadas por vía supletoria por la curia romana de acuerdo a reglas específicas de documentos de orientación denominados dicasterios¹⁶.

No podemos ignorar, como supuesto especial vinculado a esta temática, que gran parte de los bienes donados a la Iglesia Católica lo son con cargos impuestos por sus benefactores. Es común que dentro de la variedad de los mismos se consignen algunas modalidades de insólita extravagancia o de imposible cumplimiento. El CCCN es contundente respecto a tener por no escritas la estipulación como cargo de hechos que no pueden serlo como condición (art. 357 y 344, hecho imposible, contrario a la moral, buenas costumbres, prohibido por el ordenamiento jurídico). Asimismo, el artículo 1570 dispone la revocación de la donación por incumplimiento de los cargos. Por tanto, si bien no existe nulidad, la duda del efectivo cumplimiento del cargo o su validez convierten al título en observable y sujeto a judicialización, salvo que el beneficiario del cargo renuncie al mismo o que por las nuevas disposiciones esta incertidumbre desaparezca en virtud del plazo máximo de diez años de la fecha del título constitutivo del dominio imperfecto –art. 1965-.

De todo lo que antecede podemos resumir que no se trata de ventas ordinarias sino que ameritan un estricto y pormenorizado análisis, siendo la sanción según normas propias la nulidad judicial, pudiéndose evitar tal sanción procurando completar los requisitos necesarios, y considerando que la licencia defectuosa fue otorgada con apariencia de legalidad y supuesta buena fe de los administradores y adquirentes que no están familiarizados en principio con los defectos que adolece. Si recae sentencia judicial, entendemos que por ser una persona jurídica de carácter público, la nulidad sería en principio absoluta con todos los efectos correspondientes a ese particular. Dejamos a salvo la posibilidad de invocar la prescripción breve del artículo 1902 habiendo justo título y buena fe. Inferimos que de impugnarse la enajenación o adquisición sin la licencia exigida, el adquirente opondrá, como defensa por excepción, la

¹⁶ Para determinar el dicasterio correspondiente, se debe consultar la Constitución Apostólica Pastor Bonus.

prescripción breve y el juez que entienda en la causa determinará si se trata de una nulidad absoluta o relativa. Sin embargo, también colegimos que por el defecto o la ausencia de la autorización podrá subsanarse por ratificación –art. 369 CCCN- y de esta manera evitar la judicialización o neutralizar los perjuicios de una observación respecto a la documentación habilitante.

III - Supuesto especial donaciones

Solo destacamos que ciertas donaciones anteriores a la reforma y todas las posteriores no se tratan de supuestos de nulidad, sino de una observación potencial y perjudicial en el sustrato del tráfico jurídico inmobiliario. No puede ampararse el donatario ni sus sucesores a título universal o singular en la protección del artículo 392 CCCN, básicamente porque no estamos dentro del ámbito del acto nulo, ni podemos presuponer la buena fe, y siendo que el derecho a la eventual acción real de inoficiosidad se presume conocido por todos –art. 8 CCCN- amén que tampoco se trata de un acto a título oneroso. Descartado entonces el escudo legal de la teoría de la apariencia consagrada en el artículo citado, caben no obstante otras soluciones sobre las que someramente y a modo de insuflar un aire de esperanza en pocas líneas pasaremos revista.

En primer lugar, para aquellos que todavía confían en una solución práctica y posible puede encontrarse en el denominado distracto un remedio adecuado. Desanudar las obligaciones por mutuo disenso –artículo 1200 en el Código Velezano- y aplicar actualmente lo previsto en cuanto a la rescisión bilateral del artículo 1076, agregando, para fortalecer la figura, la teoría de la frustración de la finalidad del contrato –art. 1090- por interpretarse que el objetivo de liberalidad para el donatario se ve desdibujada por la descalificación de su título proveniente de una donación.

La prescripción liberatoria desde la muerte del donante, antes de 10 años, ahora de 5 –art. 2560- puede también aportar una solución, compútanse los plazos según lo normado en el artículo 2537 si el donante ha fallecido antes del 1 de agosto de 2015. La nueva prescripción del artículo 2459 cumplidos diez años desde la puesta en posesión del donatario –sin importar si lo es a título de nudo propietario con reserva o constitución de usufructo, o propietario pleno-

ejerce su efecto de repeler cualquier acción que pudiere ejercerse contra el donatario o sus sucesores universales o singulares. Sí importa el momento del fallecimiento del donante para evaluar esta nueva previsión del artículo 2459, siendo únicamente posible computarla si el deceso se produjo luego del 1 de agosto del 2015, fecha a partir de la cual se incorpora esta nueva prescripción. Por último, la prescripción adquisitiva larga de veinte años siempre podrá ser aplicada, para prevalecerse de los efectos de la adquisición originaria.

Conclusión

El nuevo CCCN confiere una atribución a los jueces, quienes tienen amplio margen de discrecionalidad aun cuando están limitados por la razonabilidad. El título preliminar en sus primeros artículos y el nuevo imperativo sobre la sustanciación judicial de las nulidades nos conduce a no minimizar tal modificación y recalculamos cómo se venía actuando en esta temática. Todo cambio ofrece un período de resistencia y simultáneamente de transición y particularmente de introspección y autocrítica. Es primordial el asesoramiento que se brinde sobre la futura validez y solidez de los actos que redactamos, sea en su etapa congénita o en la fase de su subsanación para robustecer su eficacia.

Para colmo, según el criterio de distinción que establece el artículo 386, totalmente híbrido ya que presenta cánones generales y atemporales, en el compás de espera hasta el pronunciamiento de la sentencia de nulidad del acto jurídico, o en la toma de decisión de purgar el vicio por vía notarial, se suma concomitantemente la calificación de nulidad absoluta o relativa y, como se sabe, las consecuencias sobre su confirmación o no, su imprescriptibilidad, o legitimación y motivos de quien puede articular el juicio.

De lo analizado hemos de concluir que no hay un esquema lineal e igual para los diferentes actos; cada uno debe ser investigado en su contexto normativo y construcción coherente de sus consecuencias jurídicas. Desafortunadamente, no hay recetas únicas o milagrosas que puedan blindar la bondad de un título en cualquier supuesto. Al contrario, se impone un diagnóstico específico y a la carta para resguardar la responsabilidad profesional y a la vez defender a los

requirentes y terceros. Seguramente, que el vicio se manifieste en forma ostensible influye en la actitud que se puede asumir. Ahora bien, frente a una opinión dividida o en la cual se presentan posiciones minoritarias y mayoritarias, y en aras también de considerar las posturas que con argumentos jurídicos se expresan aun en aparente soledad, es el profesional actuante quien optará por judicializar o no. Una acción declarativa de certeza, o bien la sentencia de nulidad para proceder a subsanar o dar por válido un acto, será entonces a criterio subjetivo u objetivo de cada escribano, que guiará su proceder.

Presuponer que las soluciones que nos eran funcionales y adecuadas antes de la reforma de nuestro sistema legal son trasportables sin tamiz y sin consideración a los nuevos presupuestos jurídicos nos puede traicionar y situar en una torre de marfil, aislados de la realidad y expuestos a las aplicaciones más realistas de jueces, colegas o profesionales del derecho, con los pies más sobre la tierra. Reconocer los matices y diferentes gamas que pueden concurrir en cada situación jurídica contribuye a desglosar y armar estrategias y soluciones para una *pax* notarial, en un contexto cada vez más vulnerable y colmado de desafíos.

En estas líneas hemos intentado comentar cómo la dimensión de las nulidades fluctúa y sobrevuela todos los actos jurídicos, a veces explícitamente, a veces de manera agazapada, y, muy a pesar de la eliminación del concepto de “actos anulables” o la subsistencia o no de la categoría de nulidades virtuales, es claro que ciertos actos contienen vicios manifiestos y otros siguen siendo nulidades pendiente de juzgamiento, en el presente tal vez este concepto siga vigente en todos sus niveles a pesar de la eliminación de la clasificación de actos anulables.

Absolutamente todos los actos pueden engendrar algún vicio de nulidad camuflado, dolo, error, violencia, lesión, simulación, falsedades, fraude, o vicios pocos divulgados y expuestos, que a modo de electrones libres circundan como espectros la eficacia de cualquier acto jurídico.

El CCCN ha incluido dentro de las funciones de la responsabilidad la prevención del daño y su reparación. Toda persona tiene el deber, en cuanto de ella dependa (art. 1710) a “adoptar de buena fe y conforme a las circunstancias, las medidas razonables para evitar que se produzca un daño, o disminuir su magnitud...” y a mayor abundamiento “...la acción preventiva procede cuando una acción u omisión antijurídica hace previsible la producción de un daño su continuación o agravamiento...”. En esta dirección de pensamiento colegimos que el profesional de derecho a cargo de una función pública que detecta una nulidad y es requerido para subsanarla está legitimado por ley para utilizar sus recursos de asesoramiento o sugerir y elaborar los documentos que estime convenientes para asegurar la eficacia de los actos jurídicos sin aguardar la sentencia de nulidad.

Si el escribano es visto como un profesional cuya única misión es encarecer los costos de una cadena, sin reconocerse su labor profesional preventiva o correctora como asesor jurídico, o es descalificado como una sistemática máquina de impedir sin ofrecer soluciones y proponer alternativas y anticipar o subsanar en lo posible nulidades, se estará devaluando su valiosa misión. Si, en cambio, nos ocupamos de prestigiar, investigar, y colaborar para imprimir un valor agregado a nuestras labores, estaremos haciendo honor a nuestra profesión y nuestro lugar estará afianzado, valorizado y dignificado de manera perdurable.

Bibliografía consultada

- ABELLA, Adriana Nélica, "Reflexiones sobre el régimen de tierras rurales", en *Revista del Notariado*, N° 918 (oct - dic 2014), sección 3, doctrina, temas: tierras rurales.
- BUERES, Alberto J. [dir.], *Código Civil y Comercial de la Nación. Analizado, comparado y concordado*, Buenos Aires, tomos 1 y 2, Hammurabi, 2017.
- CASTILLO, Alicia V., "Estudio de Títulos. Expediente sucesorio extraviado. Prescripción. Código Civil", en *Revista Del Notariado*, N° 928 (abr – jun 2017), Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 2017. <http://www.revista-notariado.org.ar/2017/09/estudio-de-titulos-expediente-sucesorio-extraviado-prescripcion-codigo-civil/>
- COMAS, Adrián Carlos, "Títulos de propiedad por blanqueo. Ley 27260. Sociedades que transfieren inmuebles en forma 'no onerosa' y se 'insolventan' Posibilidad de mejorar el blindaje para los estudios de títulos", en 42 Convención Notarial, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 6, 7, 8 de Septiembre de 2017.
- HERRERA, María Martha Luisa; MARTÍNEZ, Karina Andrea; NOVARO Agustín Héctor; y RODRÍGUEZ ACQUARONE. Pilar María, "Zonas de fronteras. Previa conformidad. Sociedades", en *Revista del Notariado*, N° 928 (abr – jun 2017), Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 2017. <http://www.revista-notariado.org.ar/2017/09/zonas-de-fronteras-previa-conformidad-sociedades/>
- KEMELMAJER DE CARLUCCI, AÍDA, *La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes*, Buenos Aires, Rubinzal–Culzoni Editores, 2015.
- Marzoa, Ángel, Miras, Jorge, Ocaña-Rodríguez, Rafael [dirs. y coords.], *Comentario exegético al Código de Derecho Canónico*, Pamplona, Ediciones Universidad de Navarra SA, Instituto Martín de Azpilcueta, Facultad de Derecho Canónico, Universidad de Navarra, Volumen IV /1/, 2002.
- NAVARRO FLORIA, Juan G., "El derecho Eclesiástico en el Nuevo Código Civil y Comercial Argentino", en *Anuario de Derecho Eclesiástico*, Pontificia Universidad Católica Argentina, Buenos Aires, Vol. XXXII, 2016, pp. 501-516.

-SOLARI, Osvaldo S., y otros, “Enajenación de bienes en zona de seguridad sin la pertinente autorización. Sanción que corresponda” en *Revista del Notariado*, N° 788 (mar – abr 1983), Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 1983, pp. 573-589. <https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/44820.pdf>

-Taller “La reconstitución del protocolo por pérdida o destrucción”. A cargo de Esc. Roberto Mignolo, Esc. Jorge Torrá y Departamento de Inspección de Protocolos del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 43 Convención Notarial Del Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, material anexo, 2018.

-URBANEJA, Marcelo, “Efectos de la ley en relación al tiempo. Temas de interés notarial”, en *Revista del Notariado*, N° 928 (abr – jun 2017), Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 2017. <http://www.revista-notariado.org.ar/2017/09/efectos-de-la-ley-en-relacion-al-tiempo-temas-de-interes-notarial/>

-ZAVALA, Gastón A., “Las nulidades en el CC y CN”, en Ateneo de la Academia Nacional del Notariado, 2017.

-ZAVALA, Gastón A., “Temporalidad de la ley. Incidencia en las situaciones jurídicas en curso” en *Revista del Notariado*, N° 928 (abr – jun 2017), Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 2017. <http://www.revista-notariado.org.ar/2017/09/temporalidad-de-la-ley-incidencia-en-las-situaciones-juridicas-en-curso/>