

XXXIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

Tema I: “NUEVAS TECNOLOGIAS”

COORDINADORES:

Martin Giralt Font

Horacio Arturo Ortiz Pellegirni

AUTORIDADES COMISION

Presidente: Walter Cesar Schmidt

Secretario: Roberto Antonio Mignolo

Secretario: Mario Fedigatti

COMISION REDACTORA

Coordinadores Nacionales:

Miembros ponentes:

Nancy Borka

Franco Di Castelnuovo

Roberto Mignolo

Walter Schmidt

RELATORES

Esc. Santiago Falbo

Esc. Walter Schmidt

TEMARIO

Las nuevas tecnologías y el notariado.

Documento electrónico.

Firma electrónica.

Firma digital.

Protocolo digital.

Importancia fundamental de la presencia del escribano al momento de la autorización del acto.

Distintas formas de autorización y archivo de las escrituras públicas.

Las nuevas tecnologías y los Archivos de Protocolos Notariales.

Copia digital. Emisión de las mismas para destinatario determinado.
Normativa.

Incorporación de las nuevas tecnologías al Código Civil y Comercial de la Nación.

Función de los colegios notariales como Autoridad de Registro.

Diferentes tipos de interacción entre: Los colegios y los notarios, los demás colegios, el CFNA y los organismos públicos. Los notarios entre sí, con los organismos públicos y los clientes.”

TRABAJOS Y PONENCIAS PRESENTADOS

TRABAJOS PRESENTADOS	AUTORES	PROVINCIA
"Incorporación de Documentación Habilitante Digital al Protocolo"	1 AUSTENA María Alejandra	Ciudad de Buenos Aires
	2 BENFIELD Virginia	Ciudad de Buenos Aires
	3 DARCHUK Gustavo A.	Santiago del Estero
	4 MIGNOLO Roberto	Ciudad de Buenos Aires
	5 LORENZO José María	Ciudad de Buenos Aires
	6 LOZANO Mariano	Ciudad de Buenos Aires
	7 SUKAREVICIUS Pablo	Neuquen
	8 ROSIN de ALLENDE Elsa	Ciudad de Buenos Aires
	9 TORRES DUBECQ Luciana	Ciudad de Buenos Aires
"Conservar la Fe"	10 BORKA Nancy C.A.	Provincia de Buenos Aires
"De la función notarial, las nuevas tecnologías y las actuaciones notariales en soporte digital"	11 DI CASTELNUOVO Franco	Provincia de Buenos Aires
	12 FALBO Santiago	Provincia de Buenos Aires
"El Notario en Digital"	13 DUMEYNIEU Natalia María Iren	Córdoba
	14 ROBLEDO Anaía Alejandra	Córdoba
"Acerca del uso de las nuevas tecnologías para aplicar a las reuniones de Asamblea y Directorio en la SA y SAS"	15 GLOGGER Alejandra	Ciudad de Buenos Aires
	16 HERNANDO Luciana	Ciudad de Buenos Aires
"Nuevas tecnologías aplicadas al derecho societario Las sociedades por acciones simplificadas"	17 MASRI Victoria Sandra	Ciudad de Buenos Aires
"Digitalización de los protocolos y la firma digital. Alternativa de conservación o sustitución del soporte papel"	18 MIGNOLO Roberto Antonio	Ciudad de Buenos Aires
"Coexistencia de dos mundos: el impacto del mundo digital en el ordenamiento jurídico"	19 SCHMIDT Walter César	Provincia de Buenos Aires
	20 COSOLA Sebastián Justo	Provincia de Buenos Aires
"La aplicación del Protocolo Digital"	21 SCOTTI Sofía Teresa	Provincia de Buenos Aires
	22 CALABRESE Valeria Virginia	Mendoza
"Notarización Electrónica, de la Utopía a La realidad"	23 SERINO Ana C.	Neuquen
	24 QUARTA Tomás A.	Neuquen
	25 CARRIZO MOLINA Lilia M.D.	Neuquen
"Escribanos y Blockchain. Partes esenciales del nuevo mundo notarial"	26 VILLALBA Jorge Fabián	Córdoba
"La Firma Digital y la Función Notarial"	27 ZAPATA Claudia Cristina	Provincia de Buenos Aires

CONCLUSIONES TEMA I “NUEVAS TECNOLOGIAS”

El Notariado Argentino adoptó las nuevas tecnologías para, sin perder su identidad de Notario de tipo latino, desempeñar la función notarial en el nuevo escenario digital.

No solo debemos acompañar los cambios, sino también proponerlos para consolidar el posicionamiento estratégico del notariado.

El cambio del soporte documental en el que se plasme el desarrollo de nuestra función no implica modificación alguna respecto de los principios que la rigen, al modo en que debe ser ejercida y a las tareas que el notario lleva a cabo para cumplir cabalmente su misión, en el sistema de notariado latino.

Los Colegios de Escribanos deben asumir un rol protagónico en esta tarea, generando políticas institucionales a corto, mediano y largo plazo, en la relación con sus colegiados y con los poderes públicos, involucrándose y participando activamente en la generación de ideas, proyectos y aplicaciones concretas con el uso de las nuevas tecnologías, procurando y promoviendo, en un contexto de prudencia e innovación, los cambios necesarios tanto en los procesos como en el marco normativo.

Se recomienda que los Colegios Notariales desarrollen de manera conjunta los sistemas y plataformas informáticas necesarias a los fines de estandarizar la aplicación de las herramientas tecnológicas al ejercicio de la función notarial.

En esa dirección es indispensable que en toda actuación digital se utilice el pertinente certificado de aplicación por parte del colegio notarial

respectivo, con el fin de que quede acreditada la habilitación para el ejercicio de la función por parte del Notario al momento de la autorización del documento. Del mismo modo se propone que se adopte el sistema de código seguro de verificación -CSV- para comprobar la autenticidad de todas las actuaciones notariales digitales, así como que el almacenamiento de las mismas se encuentre a cargo de los Colegios Notariales respectivos.

Siendo Argentina un país federal, es aconsejable el desarrollo de una infraestructura digital estandarizada para todo el país, y que los Colegios Notariales instrumenten los medios para proveer a los escribanos la capacitación, los sistemas y los equipos estandarizados necesarios para el ejercicio de la función notarial en soporte digital.

El documento digital firmado digitalmente por un particular es un instrumento privado, mientras que el firmado electrónicamente es un instrumento particular no firmado.

Analizando los elementos esenciales que caracterizan a la función notarial, los aspectos constitutivos del documento y las características especiales del documento digital, en virtud de los nuevos requerimientos de la sociedad moderna, podemos afirmar que es tanto posible como necesaria la incorporación de los documentos digitales como un nuevo soporte documental en el que se plasme el resultado de la actuación notarial.

La presunción de autoría que otorga la ley 25.506 a la firma digital no implica considerarla como una firma auténtica, en virtud de que el dispositivo de creación de la firma digital es escindible de su titular.

Seguridad informática no es seguridad jurídica. Desde una visión jurídica, para que un negocio sea válido no sólo es necesario verificar

la validación de las claves, sino que quien estampe la firma digital sea la persona titular de dicha firma y que además el consentimiento sea prestado libre y voluntariamente, es decir sin vicios.

La seguridad jurídica preventiva deriva de las tareas llevadas a cabo por el notario en el proceso de formación del contrato (el juicio de juridicidad, el deber de asesoramiento y consejo, el alumbramiento de la voluntad de los requirentes, la interpretación y traducción jurídica de dicha voluntad, la asistencia para alcanzar y determinar un acuerdo entre la voluntad de los otorgantes, la adecuación al ordenamiento jurídico, la configuración del negocio jurídico, y la formalización y autorización del documento), que aseguran a las partes un cabal entendimiento del negocio y de las consecuencias jurídicas deseadas, reduciendo así las diferencias existentes entre ellas, mediante la libre prestación del consentimiento debidamente informado. Como tal no puede confundirse ni reducirse a la mera seguridad económica e informática.

Por el momento no es posible hablar de protocolo notarial digital. Si bien no existe impedimento alguno para admitir la viabilidad de un protocolo notarial digital -previa adecuación normativa-, la prudencia aconseja un proceso paulatino y reflexivo hacia la digitalización, donde el protocolo sea el último de los documentos en pasar al soporte digital, procurando mientras observar las valiosas experiencias que a nivel internacional nos aporten los Notariados que ya han comenzado este proceso. Dicho esto, es imperioso continuar avanzando con los restantes documentos notariales en soporte digital.

Dada la mayor trascendencia jurídica de estos documentos, debemos considerar con detenimiento los elementos de seguridad necesarios para su implementación. Para comenzar, se debe prever la existencia de folios digitales, esto es, un elemento oficial y estandarizado en el que se plasme la actuación notarial digital.

Se recomienda el análisis y estudio del método de incorporación de documentación habilitante digital al protocolo, teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 300 y 307 del Código Civil y Comercial.

Las normas vigentes y las herramientas tecnológicas aconsejan complementar la preservación de los protocolos mediante su digitalización, que dará como resultado un documento digital con valor probatorio y eficacia, perdurable en el tiempo, con mayores beneficios para la conservación y funcionalidad de la actividad notarial.

Blockchain es una herramienta tecnológica que ofrece un sistema de registro de datos digitales informáticamente seguro, con gran potencialidad. El Notariado debe profundizar el estudio en cuanto a su utilización y ámbito de aplicación.

El CCCN admite la desmaterialización de los títulos valores y habilita al notariado a intervenir en la constitución, transmisión y registro de gravámenes, secuestros, medidas precautorias y cualquier otra afectación de los derechos conferidos por el título valor. Asimismo, permite la creación de títulos valores atípicos representativos de metros cuadrados sobre inmuebles, también denominado “tokenización de inmuebles”, habilitando al notariado a ser agente de registro de los títulos valores que no circulen en el mercado libre de cambios.

Consideramos que resultaría necesario que los Colegios de Escribanos creen un Registro Especial de Registración de Títulos Valores vinculados a nivel nacional a través de un centro de información, que utilicen una infraestructura informática estandarizada común a todas las demarcaciones de nuestro país.

Se recomienda la profundización en el estudio de las implicancias de las nuevas tecnologías en el mundo jurídico, poniendo especial atención

en su impacto en el derecho sucesorio, los derechos personalísimos, el derecho al olvido, las especiales características de los bienes digitales y su incidencia en el derecho tributario.

XXXIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA
San Carlos de Bariloche - 20, 21 y 22 de septiembre de 2018.

TEMA II: GARANTÍAS REALES: Especialidad en cuanto al crédito. Monto. Exégesis del art. 2189 del CCCN. El plazo de la hipoteca y las cuestiones de derecho transitorio. Hipoteca de parte indivisa. Hipoteca de superficie. Anticresis.

Coordinadoras: Not. Silvia Maela Massiccioni y Not. Natalia Martinez Dodda.

Autoridades de Comisión:

Presidencia: Not. Silvia Maela Massiccioni y Not. Natalia Martinez Dodda.

Secretaría: Not. María Paula Alvarez Machicote

Comisión Redactora:

Integrada por las autoridades de Comisión y las siguientes notarias:

Mariela Gatti

Elba Frontini

Jessica Edith Linna

Valeria Virginia Calabrese

Relatoras:

Not. Jessica Edith Linna

Not. Valeria Virginia Calabrese

Trabajos y ponencias presentados: conforme lo establecido en el Reglamento de la Jornada Notarial Argentina, se presentaron cinco trabajos y cuatro de ellos fueron expuestos por sus autores.

CONCLUSIONES

La Comisión II de la XXXIII Jornada Notarial Argentina concluye, por resolución unánime de todos sus integrantes, lo siguiente:

I) Especialidad en cuanto al crédito. Monto. Exégesis del artículo 2189 del CCCN.

CONSIDERANDOS:

El Código Civil y Comercial incluye disposiciones comunes y lineamientos genéricos atinentes a los distintos derechos reales de garantía; esto permite sistematizar los principios generales, evita reiteraciones innecesarias y reduce el número de artículos que legislan sobre las garantías en particular.

Si bien el artículo 2189 CCCN lleva el título “Especialidad en cuanto al crédito”, su texto fue mucho más allá de ese principio e incluyó las modificaciones más trascendentes aplicables a todos los derechos reales de garantía.

El texto original de la norma, que entró en vigencia el 1 de agosto de 2015, introdujo en el régimen legal argentino la temática de los créditos indeterminados como objeto de los derechos reales de garantía, recogiendo así el reclamo de una profusa doctrina y jurisprudencia que ya se había pronunciado a favor de flexibilizar el concepto de especialidad en cuanto al crédito. Sin embargo, su imprecisión terminológica y su inevitable cotejo con otras normas del mismo ordenamiento (artículos 2187 y 2193 CCCN) generó polémica en torno a diferenciar cual era el marco normativo aplicable a los créditos determinados e indeterminados.

La ley 27.271, que entró en vigencia el 15 de septiembre de 2016 y modificó el texto del artículo 2189, vino a poner coto a aquella discusión doctrinaria estableciendo dos sistemas diferentes según se constituyan garantías en resguardo de créditos determinados o indeterminados. De esta manera reconoció proyección normativa la

conclusión número 2.6 del Tema IV de la XXXII Jornada Notarial Argentina que en agosto de 2016 estableció, de *lege ferenda*: “*Proponemos una modificación del artículo 2189 CCC reflejando la doctrina del proyecto de 1998, diferenciando los créditos determinados y los indeterminados y reservando a estos últimos las limitaciones en cuanto al monto del gravamen y la extensión de la garantía tal como surge del Proyecto de mayo de 2016 con media sanción en el Senado de la Nación denominado Sistema de Ahorro para el fomento de la inversión en viviendas casa de ahorro (UVI)*”.

DESPACHO:

El principio de especialidad.

1. El principio de especialidad en cuanto al crédito en los derechos reales constituidos en garantía de créditos determinados se cumple con la expresión de los sujetos, el objeto y su causa en el contrato constitutivo.
2. El principio de especialidad en cuanto al crédito en los derechos reales constituidos en garantía de créditos indeterminados, se cumple con la expresión del monto máximo del gravamen y un plazo que no puede superar los diez años.

Monto.

3. *Monto del gravamen:* El monto del gravamen es un requisito esencial en los derechos reales de garantía. Según el artículo 2189 CCCN “el monto de la garantía o gravamen debe estimarse en dinero”. Sin perjuicio de ello, en caso de defecto en el cumplimiento de este requisito, es posible fundar la validez en el artículo 2190 CCCN que admite que sea posible integrarlo con algunos de los elementos que surgen del acto constitutivo.
4. *Monto de la garantía:* En el sistema actual se correlacionan con criterio razonable las disposiciones de los artículos 2187, 2189 (modificado por la ley 27.271) y 2193 CCCN.

4.a) Tratándose de créditos determinados la cuantía del gravamen se estima inicialmente, pero la garantía real no solo cubre el capital adeudado sino además los intereses posteriores y los daños y costas que provoca el incumplimiento.

4.b) En cambio, en los créditos indeterminados la estimación del gravamen es igual al monto máximo garantizado por el derecho real, ya que el montante originario, lo es “en todo concepto”; es decir que no podrá ser excedido aunque la acreencia, por el devenir de distintas circunstancias posteriores a su constitución, resulte superior a la cuantía del gravamen.

Obligaciones en moneda extranjera.

5) Moneda y dinero son conceptos equivalentes. La moneda extranjera no está privada de su condición dineraria. Es dinero o moneda aunque no tenga curso legal en nuestro país.

Las garantías constituidas en moneda extranjera son plenamente válidas en el ordenamiento argentino y cumplen con el principio de especialidad.

La directiva legal del artículo 765 CCCN es facultativa para las partes. Ratificamos la conclusión de la XXV Jornada Nacional de Derecho Civil: “*La facultad de pago en moneda nacional puede renunciarse, por ser la norma dispositiva.*”

Créditos ajustables.

6) Los créditos regulados por la ley 27.271 (Uvis) y la Resolución del BCRA Numero A 6069 (UVA), cumplen con el principio de especialidad en cuanto al crédito y el monto originario es ajustable. La normativa citada excluye a estas operatorias de las prohibiciones de pactar cláusulas de ajuste que surgen de los arts. 7 y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias, y del artículo 766 del CCCN.

7. Plazo Artículo 2189 CCCN.

7.a) En los derechos reales de garantía de créditos indeterminados, el plazo al que se sujetan, indica la fecha hasta la cual pueden nacer los créditos cubiertos por la garantía real, hasta su efectivo cumplimiento.

7.b) Los derechos reales de garantía de créditos determinados no tienen plazo. Subsisten mientras esté pendiente de cumplimiento la obligación garantizada.

II) Artículo 2210 CCCN. El plazo de la hipoteca y las cuestiones de derecho transitorio.

8) Debe aplicarse el plazo de caducidad registral de veinte (20) años para las hipotecas que al 15 de septiembre de 2016 hubieran cumplido ese plazo desde su inscripción o toma de razón.

9) El nuevo plazo de treinta y cinco (35) años se aplicará a las hipotecas inscriptas a partir del 15 de septiembre de 2016.-

10) *Respecto a las hipotecas inscriptas antes del 15 de septiembre de 2016 pero que a esa fecha no hubieran cumplido el plazo de caducidad de 20 años, se plantearon dos posturas:*

10.a) *Primera postura:* debe aplicarse el plazo de caducidad registral de veinte (20) años.

Fundamentos:

-la interpretación armónica del artículo 7 CCCN, primera parte, en concordancia con los artículo 1 y 2 del mismo cuerpo legal

- el artículo 2210 CCCN debe ser analizado a la luz de las normas aplicables a los contratos de consumo, es decir en el sentido más favorable al consumidor, quien es, en definitiva, el tomador del crédito que da origen a la hipoteca.

-la posibilidad del acreedor de solicitar la reinscripción de la hipoteca antes del vencimiento del plazo si el crédito no ha sido cancelado.

10.b) *Segunda postura*: corresponderá aplicar el plazo de treinta y cinco (35) años para considerar caducas estas hipotecas.

Fundamentos:

-El plazo de caducidad debe entenderse como una consecuencia no agotada en el tiempo, según lo dispuesto por el artículo 7 CCCN.

-La aplicación de la nueva ley a los efectos de situaciones jurídicas existentes no es retroactividad, en los términos de la citada norma.

-No es de aplicación el artículo 2537 CCCN: “*Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior*”, ya que prescripción y caducidad no son conceptos sinónimos y no es posible extenderlo analógicamente a la caducidad porque es una norma de excepción al artículo 7.

-El tiempo, actuando como hecho generador, solo produce efectos cuando se han completado íntegramente los plazos. Si ello no ha ocurrido y sobreviene una ley que modifica el plazo, dicho elemento queda atrapado por la nueva normativa, salvo que exista una norma especial que sustraiga la materia de la aplicación de la norma general.

10.c) *Propuesta en común*:

-De *lege ferenda*, se recomienda que en una futura reforma legislativa se incorpore una disposición de carácter transitorio que establezca la aplicación de la ley en el tiempo con relación al artículo 2210 CCCN. De esta manera se garantizará la seguridad jurídica de los actos notariales y la publicidad registral de los derechos reales de garantía.

-Se sugiere también que dicha recomendación se adopte en cada modificación de plazo legal.

III) Hipoteca de parte indivisa.

11) El artículo 2207 CCCN revitaliza la figura de la hipoteca sobre parte indivisa, superando la norma velezana.

12) El condómino puede gravar con hipoteca su parte indivisa sin requerir para ello el consentimiento de los restantes condóminos.

13) La normativa vigente elimina las inseguridades que generaba su antecedente al disponer que la partición del condominio sobre el bien gravado no es oponible al acreedor hipotecario de parte indivisa, si no prestó su consentimiento expreso con esa división.

14) La partición tendrá efecto declarativo excepto para el acreedor hipotecario que podrá perseguir el cobro de su crédito con todo el respaldo de la garantía inicial, aún cuando el adjudicatario no fuera ya el hipotecante.

IV) Hipoteca de superficie.

15) Es posible hipotecar la propiedad superficiaria y también el derecho real de superficie (conf. artículos 2120, 2188 y 2206 del CCCN); para cumplir con el principio de especialidad en cuanto al objeto en este último caso, lo que debe individualizarse es el derecho real de superficie, sin perjuicio de establecer adecuadamente el objeto de este último, que sí será el inmueble.

16) En todos los casos de extinción del derecho real de superficie la hipoteca subsiste hasta el cumplimiento del plazo convencionalmente fijado en el contrato constitutivo del mismo.

17) El derecho real de hipoteca constituido sobre el derecho de plantar, forestar o construir, se subroga, por imperio del artículo 2194 CCCN, a las plantaciones o construcciones luego erigidas, sin necesidad de otorgar ningún acto complementario.

XXXIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

Tema III: Uniones Convivenciales.

Coordinadores Nacionales:

Not. Julio Cesar Capparelli

Not. Federico Jorge Panero (h)

Autoridades de Comisión:

Not. Julio Cesar Capparelli

Not. Federico Jorge Panero (h)

Not. María de las Mercedes Palmieri

Comisión redactora:

Not. Julio Cesar Capparelli

Not. Federico Jorge Panero (h)

Not. María de las Mercedes Palmieri

Not. María del Rosario LLORENS ROCHA

Not. Luis MANASERO VILAR,

Not. Karina Vanesa SALIERNO,

Not. María Virginia TERK,

Relatora:

Not. Maria Virginia TERK

Ponencias presentadas:

- "ESTATUTO CONVIVENCIAL: La Nueva Realidad Familiar" AUTORES: Nots Luis MANASERO VILAR, Karina Vanesa SALIERNO, Ana Antonieta LAVECCHIA, Carolina Andrea MARTINEZ, Natalia María MARTINEZ

- "CONSECUENCIAS PATRIMONIALES DE LA MUERTE DEL CONVIVIENTE", Autora: Not. María Virginia TERK

- "EFECTOS PATRIMONIALES DE LAS UNIONES CONVIVENCIALES", autoras: Not. María del Rosario LLORENS ROCHA .- Dra. Adriana Rosana MINNITI

- "El Régimen Jurídico de la Convivencia", Autores: Nots Karina Vanesa SALIERNO y Javier Hernán MOREYRA

- "La conquista de los convivientes", Autor: Horacio TEITELBAUM

- "Análisis de la normativa del Código Civil y Comercial respecto de la protección de la vivienda en la Unión Convivencial – Asentimiento". Autoras: María Ivana PACHECO y Claudia L. BUSCAGLIA.-

- "UNIONES CONVIVENCIALES – ANÁLISIS JURÍDICO NOTARIAL". AUTOR: NOT. MARIO LEONARDO CORREA.

- "La Registración de las Uniones Convivenciales debe tener efectos constitutivos" Autores: Eugenia Amiune; Inés Chain; María C. Ferrari; Patricia Fuensalida; Jazmín Schroeder; Mónica Sufía; y Gabriel Ventura.-

CONCLUSIONES:

1. El CCCN reconoce, receptando el mandato constitucional de protección integral de la familia, a las situaciones jurídicas de la convivencia y la unión convivencial.

Entre ambas existe una relación de género a especie, recibiendo la unión convivencial una regulación específica en los veinte artículos que componen el Título III del Libro Segundo del CCCN.

En materia de instrumentos públicos y testamentos (arts. 291, 295, 2481), en resguardo del esencial principio de imparcialidad establecido en defensa del interés público y manteniendo un criterio objetivo, debe entenderse que la prohibición de actuación alcanza a los integrantes de la unión convivencial caracterizada en el artículo 510 del Código.

Respecto de las restantes normas del Código que mencionan la figura del conviviente (art, 33, 59, 61, 67, 672, 718, 719, 744, 2436, entre otros), se impone un análisis de cada supuesto conforme los criterios de interpretación que establece el artículo 2 del CCCN. y el interés jurídico tutelado.

2. No es necesario el cumplimiento de los requisitos de los incisos a.) (mayoría de edad) y d.) (ausencia de impedimento de ligamen u otra convivencia registrada) del art. 510 CCCN para el inicio del cómputo del plazo de dos años del inciso e.) del mismo artículo.

3. El artículo 305 inciso b.) del CCCN reproduce la obligación de consignar el “estado de familia” de los comparecientes al acto notarial y no importa, en general, un cambio significativo respecto de la regulación derogada.

En ejercicio de la labor de asesoramiento e interpretación de la voluntad de los requirentes, el notario consignará, además del estado civil de soltero, divorciado o viudo, la situación de conviviente, sólo cuando esta mención sea jurídicamente relevante.

No constituye obligación del notario consignarlo en todos los actos notariales.

No genera responsabilidad toda vez que tanto el estado civil, como el domicilio y la relación de vecindad, bajo la regulación del código derogado, son manifestaciones de las partes no amparadas por la fe pública.

4. La existencia de la unión convivencial puede ser acreditada por acta notarial.

Las actas notariales otorgadas bajo la vigencia del Código anterior, poseen eficacia probatoria para tener acreditada la unión en los términos de la legislación actualmente vigente.

El notario tiene plenas facultades, mediante apoderamiento expreso, para registrar la unión convivencial en el Registro de Uniones Convivenciales que corresponda a cada jurisdicción local.

5. ASENTIMIENTO CONVIVENCIAL

La protección que brinda el art. 522 CCCN exigiendo el asentimiento convivencial para actos de disposición de la vivienda familiar, únicamente comprende a las uniones convivenciales inscriptas en el Registro que corresponda a la jurisdicción local indicado en el art. 511 CCCN.

No se requiere asentimiento convivencial para disponer de la vivienda familiar en caso de cese de la convivencia inscripta por cualquiera de las causas establecidas por el art. 523 CCCN. , que deberán acreditarse por medio fehaciente.

Existiendo publicidad cartularde la existencia de la unión convivencial, el notario debe calificar la procedencia del asentimiento. La declaración del conviviente titular en el sentido de que la unión convivencial no se encuentra inscripta será manifestación suficiente para dar cumplimiento con el art. 522 CCCN.

El plazo de caducidad de la acción de nulidad relativa por ausencia de asentimiento comienza a contarse desde la entrega de la posesión o desde la inscripción registral del inmueble a nombre del adquirente, lo que ocurra primero.

La obligación de otorgar asentimiento convivencial para actos de disposición de determinados bienes registrables puede acordarse en el pacto de convivencia.

6. PACTOS DE CONVIVENCIA.

Los pactos de convivencia deben ser formalizados por escrito (art. 513 CCCN). Aquellos que tengan por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes registrables, deben ser formalizados por escritura pública y, para su oponibilidad a terceros, deben inscribirse conforme lo indica el art. 517 CCCN.

En el marco de la autonomía de la voluntad, los convivientes pueden pactar con la mayor amplitud de contenidos la regulación de su convivencia, tanto en aspectos patrimoniales como extrapatrimoniales, reconociendo como límite el conjunto de normas que se encuentran consagradas en el régimen primario indisponible (arts. 519, 520, 521 y 522 CCCN).

Pueden formalizarse tanto antes del inicio de la convivencia, como durante su existencia, mientras no haya cesado.

A través del pacto convivencial los integrantes de la unión pueden convenir libremente el régimen especial de administración y disposición de los bienes. Pueden establecer, entre otros, un régimen de comunidad de bienes e

intereses siempre que se respete el principio de igualdad y basada en el esfuerzo en común, siendo causa suficiente para una futura adjudicación de estos bienes en caso de cese de la unión.

Podrán integrarse con poderes redactados con las previsiones del art. 1330 CCCN, con la finalidad de que el conviviente supérstite pueda transferir a su favor los bienes que se le reconocen en caso de cese.

La circulación de títulos sobre inmuebles provenientes del cese de la unión convivencial tiene causa en adjudicaciones por ejecución de pactos de convivencias inscriptos y previos a su extinción. Si el pacto es simultáneo o posterior al cese o tiene su origen en un contrato de transacción o dación en pago por reconocimiento de una compensación convencional, la causa es una transmisión onerosa por monto determinado o indeterminado.

7. COMPENSACION ECONOMICA.

La compensación económica contemplada en los arts. 524 y 525 CCCN procede ante cualquier causa de cese de la unión convivencial de los contemplados en el art. 523 CCCN y es acumulable a la acción por enriquecimiento sin causa, a la acción por interposición de personas u a otras acciones que pudieren corresponder en los términos del art. 528 CCCN.

El usufructo de bienes determinados puede extenderse por un plazo mayor a la duración de la unión convivencial.

Cuando los convivientes contraen nupcias entre sí, el plazo de caducidad de la compensación comienza al disolverse el matrimonio, debiendo entenderse la "finalización de la convivencia" del art. 528 CCCN in fine, como cese del proyecto común. Por ende, se tomará todo el período de duración de la unión convivencial y el matrimonio para la determinación de la admisibilidad y el quantum de la compensación.

En el marco del pacto de convivencia, es válida la renuncia anticipada a la compensación económica, por entenderse que se trata de un derecho disponible y sin perjuicio de que sea revisable ante un cambio de las circunstancias.

8. ATRIBUCION DEL USO DE LA VIVIENDA.

Mediante pacto, puede ampliarse el plazo de dos años establecido en el art. 526 CCCN para la atribución de la vivienda familiar en caso de cese.

9. RECOMENDACION.

El reconocimiento expreso de las Uniones Convivenciales en el actual Código Civil y Comercial de la Nación representa un notable desafío para el notariado argentino. La regulación de esta situación jurídica con los amplios alcances que permite nuestro ordenamiento, previo una profunda y precisa labor de asesoramiento y obrando con imparcialidad, permite potencialmente reducir sensiblemente los conflictos emergentes de este nuevo estado de familia, contribuyendo a consolidar la paz social.

Se insta a todos los Colegios Notariales del país a emprender y mantener en el tiempo, en forma institucional y a través de cada uno de los notarios del país, una constante tarea de difusión y docencia respecto de los beneficios que para toda la población resultan de la incorporación de esta figura.

10. **De lege ferenda:**

Se recomienda la creación de un registro nacional especial único y de acceso a través de plataforma digital a nivel nacional, con delegaciones locales encargadas de la recepción y expedición de los documentos pertinentes, gestionado por el Notariado.

San Carlos de BARILOCHE (Rio Negro), Sábado 22 de setiembre de 2018.-

Autoridades:

Coordinadores.

Esc. Néstor D. LAMBER.

Esc. Gastón A. ZAVALA.

Secretaria.

Esc. Anahí CARRASCOSA.

Comisión redactora.

Esc. Anahí CARRASCOSA (Pcia. de Mendoza).

Esc. Néstor D. LAMBER (Pcia. de Buenos Aires).

Esc. Augusto P. MARIÑO GALASSO (Pcia. de Buenos Aires).

Esc. Alberto M. MIGUENS (C.A.B.A.).

Esc. Augusto L. PICCON (Pcia. de Córdoba).

Esc. Karina V. SALIERNO (Pcia. de Buenos Aires).

Esc. Gastón A. ZAVALA (Pcia. de Río Negro).

Relatoría:

Esc. Augusto P. MARIÑO GALASSO.

Trabajos presentados:

- 1) **Mariana ANDRAOS.** ¿Destino incierto o circulación válida? La donación como acto jurídico válido, generador de títulos inobservables plenamente eficaces.
- 2) **Luciana C. BOTTE.** Nulidad parcial de la escritura pública. El derecho documental y la supremacía de la voluntad.
- 3) **Ezequiel CABULI.** Efectos de las nulidades en escrituras públicas de transmisión de bienes inmuebles. Supuestos de subsanación por prescripción adquisitiva.
- 4) **Alberto MIGUENS.** Nulidad del 291.
- 5) **Andrea MIRABILE.** El justo título de donación.
- 6) **Augusto L. PICCON.** Analizando el régimen de las nulidades desde un defecto formal. (falta de firma en la escritura).
- 7) **Karina V. SALIERNO – Augusto P. MARIÑO GALASSO.** Teoría de la invalidez. De la teoría de la confrontación a la ampliación del aspecto positivo a la invalidez y de la ineficacia.
- 8) **Horacio TEITELBAUM.** Los electrones libres.
- 9) **Néstor LAMBER.** Eficacia subsanatoria de la prescripción adquisitiva en los títulos inmobiliarios.

Conclusiones.**Actos nulos. Declaración de nulidad.**

Los actos jurídicos con defectos estructurales son ineficaces por su invalidez, aunque no hayan sido declarados tales por una sentencia.

La sentencia de nulidad es declarativa y requiere sustanciación previa.

Las partes mediante la intervención del escribano pueden subsanar los actos viciados de nulidad cuando el vicio es ostensible.

Nulidad absoluta y relativa. Interés general.

La nulidad absoluta se establece en protección del interés general, que no se identifica con el concepto de orden público. La nulidad relativa se fundamenta en la protección del interés de personas determinadas.

Nulidades instrumentales.

En caso que un instrumento público contenga más de un acto jurídico, separables entre sí, la declaración judicial de nulidad por vicio formal de la escritura pública puede referirse a los efectos propios de alguno de ellos, manteniendo la validez de los restantes contenidos en el documento notarial.

Nulidad del art. 291 C.C.C.N.

El art. 291 C.C.C.N. prescribe una invalidez fundada en la garantía de la imparcialidad del funcionario público frente a la sociedad, que es de carácter absoluta. De ser ostensible debe subsanarse por los medios previstos para los actos con vicios que generan nulidad absoluta, como por ej. la reproducción del acto, declaración judicial de certeza.

Subsanación del acto nulo.

El sistema jurídico reconoce un modelo normativo de convalidación donde los mecanismos subsanatorios son establecidos por la norma de fondo a los efectos de restablecer su equilibrio.

Ante un acto con vicios ostensibles causales de nulidad, el notario requerido para subsanarlo está legitimado por el principio de prevención del daño (art. 1710 C.C.C.N.) para verificar, interpretar, asesorar sobre el acto y confeccionar los documentos convenientes para asegurar la eficacia de los actos jurídicos, aún sin sentencia de nulidad.

Convalidación del derecho real.

Con independencia de la nulidad absoluta o relativa del título, la convalidación del derecho real se produce por una nueva causa de adquisición (art. 1885 C.C.C.N.); por ejemplo, el transcurso del tiempo, la adquisición por causa de muerte.

Se convalida el derecho y no el acto causal. No requiere la formalización de un acto jurídico en sí mismo; es el saneamiento *ipso iure* de la ineficacia del acto inválido.

La posesión con ánimo de dueño sobre inmuebles, fundada en título suficiente, insuficiente, justo título o aparente del dominio, y no controvertido durante el plazo de prescripción adquisitiva, importa la subsanación del derecho real objeto del título transcurrido este plazo.