



**Consejo Federal del Notariado Argentino – Federación
C.F.N.A.**

XXXVI ENCUENTRO NACIONAL DEL NOTARIADO NOVEL

Corrientes, 13 y 14 de noviembre de 2025

PAUTAS PARA LA ELABORACIÓN DE TRABAJOS

TEMA I

**LA INTERVENCIÓN Y EL ROL DEL NOTARIO DE TIPO LATINO EN PROCESOS NO
CONTENCIOSOS**

Coordinador Nacional: Esc. José Emiliano MUÑOZ

emiliano990@hotmail.com

Subcoordinador Nacional: Esc. Catalina MALARA

catalinamalara@gmail.com

Paraguay 1580

Teléfonos: (+54) 11 5811-4778 / 79 / 80

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

Email: consfed@consfed.com.ar

PAUTAS PARA LA PRESENTACIÓN DE TRABAJOS

Con el presente, pretendemos establecer ciertos parámetros que sirvan a los asistentes al XXXVI Encuentro Nacional del Notariado Novel de guía para la presentación de trabajos. Los temas a tratar son amplios y novedosos, y requieren, en algunos casos, de importantes reformas legislativas para poder llevarlos a cabo. Creemos que este Encuentro es un lugar apropiado para el debate de las distintas formas y modalidades que la intervención del escribano puede tener en procesos no contenciosos, como así también dejar sentadas bases académicas y doctrinarias sólidas que respalden futuras reformas legislativas y decisiones judiciales.

Tema 1: LA INTERVENCIÓN Y EL ROL DEL NOTARIO DE TIPO LATINO EN PROCESOS NO CONTENCIOSOS

El notariado de tipo latino se caracteriza por su función preventiva, imparcial y de control de legalidad. En los últimos años, se ha producido una evolución significativa hacia la ampliación de las competencias notariales en procesos no contenciosos, especialmente en el ámbito del derecho de familia y de la jurisdicción voluntaria patrimonial. Esta tendencia responde a la necesidad de descomprimir la justicia ordinaria, ofrecer soluciones más ágiles y cercanas a la ciudadanía, y potenciar la seguridad jurídica.

Para comenzar a analizar el tema, es importante establecer una distinción entre los procesos contenciosos y los no contenciosos o voluntarios. En los primeros, al existir contradicción entre las partes, será necesario que un juez tome una resolución que resuelva el conflicto. En los segundos, al contrario, no hay contienda entre las partes, por lo que el juez se aboca a conocer y resolver la cuestión, reconociendo derechos o situaciones donde no hay oposición de terceros.

En este sentido, Calamandrei decía que “la jurisdicción contenciosa es jurisdicción, mientras que la jurisdicción llamada voluntaria no es jurisdicción, sino que es administración ejercida por órganos judiciales”.

En consecuencia, en los procesos no contenciosos, el órgano judicial no ejerce su función característica. Podemos mencionar como ejemplo de procesos no contenciosos actuales a las informaciones sumarias de reconocimiento de partidas, o de uniones convivenciales, o incluso el reconocimiento del carácter propio del bien, cuando se haya omitido en la escritura de adquisición, pero medie acuerdo de partes. Es así que cabe preguntarnos si **¿Es esencial que estas tareas**

sean realizadas por los jueces? ¿O podría darse a los ciudadanos la opción de recurrir a otro profesional del derecho que dé fé pública para resolver estos asuntos fuera del fuero judicial o administrativo?

Los beneficios de permitir que los procesos no contenciosos sean realizados fuera del ámbito judicial son muchos. La reducción de costos para el Estado, y en consecuencia, para los contribuyentes, sin dejar de lado la seguridad jurídica, se esboza como un importante argumento. También resulta interesante la posibilidad de permitirle el acceso a este tipo de soluciones a personas en muchos lugares del país, ya que las escribanías suelen estar ubicadas en distintos lugares del territorio, mientras que los polos judiciales suelen estar en las ciudades cabecera, lo cual no solo implica ahorro en costos de traslado sino también acceso a personas con movilidad reducida y con dificultades o impedimentos viales para llegar.

Asimismo, resulta conveniente también la descongestión de los juzgados, lo que les permitirá dedicarse a los asuntos controvertidos que requieren su atención. Esto implica una justicia más rápida para la resolución de conflictos, dando respuestas más adecuadas para los ciudadanos.

Conforme a dicho tema es fundamental mencionar las consideraciones obtenidas en el XX Congreso Internacional del Notariado Latino llevado a cabo los días 28 de abril hasta el 5 de mayo del año 1992 en Cartagena de Indias, Colombia, dentro de las cuales se puede mencionar que existe la preocupación de la necesidad de descongestionar de actividades y casos no jurisdiccionales a los juzgados para lograr la agilización de la justicia. En ese sentido, el notariado latino cuenta con la formación adecuada, investidos de fe pública y disponiendo de los medios técnico - jurídicos necesarios para desempeñar funciones que forman parte de la denominada jurisdicción no contenciosa, tal como se está realizando en algunos países miembro de la Unión Internacional del Notariado.

A. Competencia notarial en consolidación de actos jurídicos constitutivos del estado de familia en sede notarial:

1) Celebración del matrimonio, uniones convivenciales, divorcios y sucesiones en sede notarial. Requisitos. La experiencia en el derecho comparado. Implicancias en la registración. Asesoramiento y trabajo interdisciplinario con letrados.

2) Adopción, reconocimiento de hijos, nombramiento de tutores y curadores. Menores. Régimen de visitas y alimentos. Delegación de la responsabilidad parental. Supuestos. Formas. Casos que requieren homologación judicial.

Dentro del primer subtema, nos encontramos con los actos jurídicos constitutivos del estado de familia que podrían ser otorgados en sede notarial. Los trabajos a

presentar podrían analizar qué leyes deben modificarse o sancionarse para que esto sea posible.

Matrimonio

Como primer ejemplo, podemos mencionar la celebración del matrimonio. El artículo 416 del Código Civil y Comercial establece que quienes pretendan contraer matrimonio deben presentarse ante el oficial público del Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas correspondiente al domicilio de alguno de ellos para cumplir con ciertos requisitos establecidos en los artículos siguientes. ***¿Cómo podría modificarse este artículo para permitir que el escribano pueda otorgar este acto? ¿Cómo se determinaría la competencia territorial? ¿Sería a opción de los contrayentes, por domicilio o por sorteo dentro del asiento territorial?***

En sede notarial, los contrayentes (o futuros contrayentes) ya celebran muchos actos de trascendencia. Por ejemplo, pueden elegir la opción de régimen patrimonial matrimonial o hacer las convenciones previstas en la normativa, las cuales únicamente pueden realizarse por escritura pública, conforme artículo 448 del Código Civil y Comercial. Es decir que ya existen actos vinculados a la celebración del matrimonio en sede notarial. ***¿Podemos tomar al momento de celebración del matrimonio como otro acuerdo en sede notarial que firman los contrayentes?***

La celebración del matrimonio se encuentra delegada a los notarios en distintos países del mundo. Podemos mencionar, por ejemplo, a Colombia, Guatemala, Nicaragua, Perú, Costa Rica y España.

En este supuesto, tal como dijimos anteriormente, se evidencian las ventajas que ofrece la posibilidad de que este acto sea realizado por notarios, como una mayor cobertura territorial, mayor disponibilidad de días y horarios y menor costo para el Estado.

Es de esencial importancia analizar cómo operará la registración en el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas de los matrimonios realizados en sede notarial.

También puede resultar interesante analizar como operaría en caso de presentarse alguna oposición, ***¿podría en ese caso continuar sustanciando el proceso ante notario o debería indefectiblemente pasar a sede administrativa?***

Uniones convivenciales

El Código define a las uniones convivenciales como aquellas uniones basadas en relaciones afectivas de carácter singular, públicas, notorias, estables y permanentes entre dos personas mayores de edad que cumplan los requisitos de la norma. Si bien el articulado reconoce a todas las uniones convivenciales,

independientemente de su registraci3n, enuncia que su registraci3n se realizar3 3nicamente a los fines probatorios, facilitando en consecuencia la demostraci3n de su existencia. La uni3n convivencial puede probarse por cualquier medio, pero la inscripci3n en el registro local es prueba suficiente de su existencia.

En virtud de la amplitud probatoria de las uniones convivenciales, la realidad ha generado que las mismas se formalicen de distintas maneras. Como informaciones sumarias, con testigos, delante de un empleado judicial; como declaraciones juradas, tambi3n con testigos, en el Registro de Estado Civil, incluso como declaraciones juradas con firma certificada por escribano p3blico o mediante actas de notoriedad que se inscriben en el Registro Civil, como es el caso de la Provincia de San Juan.

Entendemos que el acta de notoriedad que puede ser inscripta en el Registro, tanto por parte del requirente como del escribano, podr3a ser un buen instrumento para dejar asentada la declaraci3n de las partes, incluso de los testigos, y darle a la uni3n convivencial efectos probatorios plenos.

M3s all3 de los efectos de la registraci3n de la uni3n convivencial, y la posibilidad de su realizaci3n por escritura p3blica, creemos que la el asesamiento y la redacci3n de los pactos de convivencia es una tarea que puede ser ejercida con excelencia por los notarios, sean redactadas por instrumento privado o p3blico.

La amplitud de temas a convenir que permite el c3digo genera que los pactos puedan verdaderamente amoldarse a las realidades y particularidades de cada caso, respondiendo a las necesidades de cada pareja. Los trabajos a presentar podr3an tratar sobre el contenido y la forma de los pactos de convivencia, y, especialmente, respecto de la forma de atribuci3n de la vivienda y divisi3n de bienes en caso de ruptura de la convivencia. **¿C3mo opera el fallecimiento de uno de los convivientes?**

Tambi3n puede resultar interesante analizar la naturaleza jur3dica de la compensaci3n econ3mica, y c3mo es una manera de decidir, entre las partes, una compensaci3n por el cese del v3nculo, sin la obligaci3n de recurrir a la justicia para solicitarla (pero teniendo la opci3n de hacerlo en casa de falta de acuerdo).

Divorcio

De acuerdo al art3culo 437 del C3digo Civil y Comercial, el divorcio se declara judicialmente a petici3n de uno o ambos c3nyuges. Al igual que en el caso del matrimonio, **¿podr3a tambi3n otorgarse la opci3n de realizar el divorcio en sede administrativa o notarial? ¿C3mo se determinar3a la competencia territorial?**

El actual articulado del C3digo permite que sea uno solo de los c3nyuges quien peticione el divorcio. **¿C3mo operar3a esta provisi3n en el divorcio en sede**

notarial? ¿Podría iniciarlo uno solo de los cónyuges mientras haya acuerdo posterior del otro? O por el contrario, ¿podría optarse por la sede notarial únicamente en caso de acuerdo de ambos?

El pedido de divorcio debe ser acompañado por un convenio regulador, que puede hacerse por instrumento privado, pero también por escritura pública. El mismo versará sobre la responsabilidad parental, atribución de la vivienda y división de bienes, entre otros temas.

En el caso que el divorcio sea realizado en sede notarial, sería interesante analizar si continuaría vigente la homologación judicial como se exige en el caso del convenio regulador, o si podría eliminarse, por ejemplo, cuando no haya hijos menores o incapaces. Resulta útil pensar que los escribanos ya autorizamos escrituras de división de bienes con posterioridad a la disolución del vínculo, las cuales muchas veces se realizan directamente en sede notarial y no requieren homologación alguna, por ser los requirentes mayores y capaces.

En el derecho comparado, nos encontramos con la posibilidad de realizar el divorcio en sede notarial en Brasil, Colombia y Ecuador, todos procesos con particularidades propias que pueden servir de disparadores para una modificación legislativa en nuestro país.

Sucesiones

Por último, nos encontramos con el supuesto de las sucesiones en sede notarial. Actualmente, nuestro sistema establece como obligatorio que la sucesión sea realizada en sede judicial, sin importar las particularidades del caso.

En muchas oportunidades, el trámite sucesorio se limita a la presentación de partidas para acreditar el estado de familia, sin que existan entre las partes controversias sobre la calidad de heredero, y al diligenciamiento de pedidos de informe, que suelen demorar bastante tiempo. Los juzgados deben dedicar recursos (que podrían estar utilizando en resolver conflictos), en la validación de partidas, lectura de escrituras o la reiteración de pedidos de informe a entidades públicas.

Asimismo, en las jurisdicciones donde se requiere una autorización especial para la inscripción de los bienes, la misma implica muchas veces de un conocimiento registral para el cual los escribanos están especialmente calificados, lo cual implicaría una reducción en los tiempos del trámite.

Tal como mencionamos anteriormente, entendemos que este procedimiento debería ser optativo, pudiendo siempre el ciudadano recurrir a la justicia cuando el caso así lo amerite. Pero en los supuestos no contenciosos, donde todos sean

mayores de edad y capaces, la sucesión en sede notarial podría resultar una herramienta ágil y eficaz para el reconocimiento de los derechos de los herederos.

Resulta interesante, en consecuencia, analizar cómo debería sustanciarse el proceso sucesorio ante notario. La forma de realización de la solicitud de inicio, el pedido de informes, la publicación de edictos, **¿cómo se efectuarán en sede notarial?**

Distinto deviene el análisis sobre el dictado de la declaratoria de herederos. **¿Es el acta de notoriedad el instrumento idóneo para su realización? ¿Cuál sería el contenido mínimo del acta de notoriedad? ¿Puede solicitarla solo uno de los herederos?**

Otros temas a analizar por los ponentes, puede ser como definir la competencia territorial, dentro de los distintos criterios existentes, la forma de las notificaciones que deban realizarse, la forma de ampliar la cantidad de herederos en caso de haberse omitido alguno en la declaratoria original, si podrá optarse por la sede notarial en caso de que haya herederos menores o incapaces, entre otras.

Este cambio de paradigma genera dudas respecto de su implementación, por lo que resulta importante que los trabajos a presentar busquen soluciones prácticas dentro de un procedimiento que ya conocemos.

No es menor analizar el rol que los letrados ocupan en este nuevo sistema. Como ocurre en tantos casos de la vida de la gente, entendemos que el acompañamiento y asesoramiento letrado es útil en todos los casos, y que el trabajo deberá realizarse en conjunto.

Este sistema se encuentra regulado en muchos países, entre ellos España, Bolivia, Perú, Colombia, Chile, Italia, entre otros.

Adopción

El Código Civil y Comercial define a la adopción como una institución jurídica que tiene por objeto proteger el derecho de niños, niñas y adolescentes a vivir y desarrollarse en una familia que le procure los cuidados tendientes a satisfacer sus necesidades afectivas y materiales, cuando éstos no le pueden ser proporcionados por su familia de origen.

Nos encontramos, en consecuencia, con una institución que tiene como eje principal la protección de menores. Entendemos que la función judicial, en estos casos, no puede ser soslayada, no solo por la importancia del rol del juez en el proceso, sino porque en él cuenta con la ayuda y el asesoramiento de muchos profesionales especializados que lo asisten y velan por el interés superior del niño.

Cualquier intervención notarial vinculada a menores de edad debe siempre realizarse con la mayor precaución, velando siempre por su seguridad y el cumplimiento de la normativa vigente en el país.

El rol del notario en estos casos deberá ser siempre de asistencia y colaboración con el juzgado. Resulta interesante analizar en qué casos podría darse esta colaboración. Por ejemplo, en algún tipo de constatación en el marco del juicio de adopción.

Otras posibles incumbencias notariales podrían darse, si se modifica la normativa aplicable, en los supuestos excepcionales de adopción de mayores de edad, que se da en los casos en los que se trata del hijo del cónyuge o conviviente de la persona que pretende adoptar o cuando hubo posesión de estado de hijo mientras era menor de edad, fehacientemente comprobada.

En esos supuestos, estamos siempre ante personas mayores de edad, por lo que, en la medida que fueran capaces, podríamos pensar en la posibilidad que la declaración de voluntad de las partes pueda formalizarse por escritura pública, con la debida registración para su publicidad frente a terceros, como ocurre en Costa Rica.

Reconocimiento de hijos

El reconocimiento de hijos por escritura pública ya se encuentra contemplado en el ordenamiento jurídico vigente. Así, la paternidad por reconocimiento puede realizarse por la declaración formulada ante el oficial del Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas en oportunidad de inscribirse el nacimiento o posteriormente; la declaración realizada en instrumento público o privado debidamente reconocido; o por las disposiciones contenidas en actos de última voluntad, aunque el reconocimiento se efectúe en forma incidental. El reconocimiento es irrevocable, no puede sujetarse a modalidades que alteren sus consecuencias legales, ni requiere aceptación del hijo.

Es decir, que actualmente el reconocimiento de hijos puede realizarse ante escribano. No debemos olvidar que la ley 26.413 establece que cuando el reconocimiento sea realizado por instrumento público, debe ser notificado al Registro Civil dentro de los diez días hábiles.

Nombramiento de tutores o curadores

La tutela está destinada a brindar protección a la persona y bienes de un niño, niña o adolescente que no ha alcanzado la plenitud de su capacidad civil cuando no haya persona que ejerza la responsabilidad parental.

La designación de tutor puede ser realizada por escritura pública o por testamento, por cualquiera de los padres que no se encuentre privado o suspendido del

ejercicio de la responsabilidad parental. Esta designación debe ser aprobada judicialmente, en atención a la protección del interés superior del niño. Se tienen por no escritas las disposiciones que eximen al tutor de hacer inventario, lo autorizan a recibir los bienes sin cumplir ese requisito, o lo liberan del deber de rendir cuentas.

Si existen disposiciones de ambos progenitores, se aplican unas y otras conjuntamente en cuanto sean compatibles. De no serlo, el juez debe adoptar las que considere fundadamente más convenientes para el tutelado.

En igual sentido, la designación de curador puede ser realizada por directiva anticipada, la cual puede ser realizada por escritura pública.

Entendemos en consecuencia que el nombramiento de tutores y curadores se encuentra dentro de las incumbencias notariales actuales, por lo cual el análisis podría consistir en un estudio profundizado sobre la materia, principalmente en materia de asesoramiento y redacción de los instrumentos pertinentes.

Régimen de comunicación y alimentos

El régimen de comunicación implica que los que tienen a su cargo el cuidado de personas menores de edad, con capacidad restringida, o enfermas o imposibilitadas, deben permitir la comunicación de estos con sus ascendientes, descendientes, hermanos bilaterales o unilaterales y parientes por afinidad en primer grado, con las limitaciones que la ley prevé.

El mismo suele acordarse en el convenio regulador presentado en el divorcio, en expediente separado, o incluso por acuerdo privado entre los progenitores.

Lo mismo ocurre con los acuerdos relativos a los alimentos de los menores de edad.

Todos estos acuerdos, que se celebren por escrito, pueden serlo tanto por instrumento privado como por escritura pública. Considerando que estos acuerdos, en su gran mayoría, involucran a menores, creemos que los notarios deben capacitarse activamente para brindar un mejor servicio.

Delegación de la responsabilidad parental

El Código Civil y Comercial permite la delegación del ejercicio de la responsabilidad parental en el interés del hijo y por razones suficientemente justificadas.

Lo que se delega en estos supuestos es el ejercicio de la responsabilidad parental y no su titularidad, que los progenitores conservan, y que implica que mantienen el derecho a supervisar la crianza y educación del hijo en función de sus posibilidades.

El CCCN recepta varios supuestos de Delegación: De un progenitor a otro, a un pariente, y por último se puede dar el caso de la delegación a un progenitor a fin.

El primer supuesto que la normativa desarrolla, es la delegación de la responsabilidad parental de un progenitor a otro. El mismo tiene lugar en casos de cese de la convivencia, divorcio o nulidad de matrimonio. - Mediando siempre la voluntad expresa de los progenitores “o” por decisión judicial, y ponderando el interés del hijo, el ejercicio puede atribuírsele a uno solo de ellos. No requiere homologación, ni existe un límite temporal para el mismo.-

El segundo supuesto se da cuando la delegación es otorgada a un pariente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 674, lo cual analizaremos más adelante. El acuerdo con la persona que acepta la delegación debe ser homologado judicialmente, debiendo oírse necesariamente al hijo.

Tiene una duración máxima de un año, pudiendo renovarse judicialmente por razones debidamente fundadas, por un período más con participación de las partes involucradas.

La otra opción se da cuando el progenitor a cargo del hijo puede delegar a su cónyuge o conviviente el ejercicio de la responsabilidad parental, cuando no estuviera en condiciones de cumplir la función en forma plena y siempre que exista imposibilidad para su desempeño por parte del otro progenitor, o no fuera conveniente que este último asuma su ejercicio. Este supuesto requiere homologación judicial, excepto que el otro progenitor exprese su acuerdo de modo fehaciente.

En todos los supuestos deviene de vital importancia el rol del notario, ya que aún frente a la libertad de formas que deja establecida la ley, por la trascendencia del acto celebrado y los derechos en juego resulta necesaria y conveniente la intervención de un profesional del derecho, con miras a autorizar un documento, dotado de autenticidad, seguridad jurídica, matricidad, y valor probatorio. Además del asesoramiento imparcial que realiza el escribano. **¿Qué previsiones mínimas debería tener esa escritura? ¿sería recomendable contar con la conformidad del menor de 13 años y más aún cuando se trate de un de un adolescente?**

Como mencionamos, en el caso de la delegación del ejercicio de la responsabilidad parental al progenitor afín, con conformidad del otro progenitor, si la misma se realizara por escritura pública, estaríamos ante un supuesto donde no es necesaria la homologación judicial.

Consideramos conveniente el análisis de la necesidad o no de homologación judicial en todos los supuestos que se vinculen con menores de edad.

B) Jurisdicción voluntaria en sede notarial en materia patrimonial y extra patrimonial.

1) Prescripción adquisitiva de dominio. Procedimiento. Actas de notoriedad.

2) Mediación y arbitraje. Requisitos. Códigos de Procedimiento Provincial. Centros de Mediación Notariales en el país.

3) Subastas.

Prescripción adquisitiva de dominio

De acuerdo al artículo 1897, la prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley. Esta forma de adquisición se complementa con las diferentes normativas procesales provinciales que instrumentan la forma de su ejercicio.

En la República Argentina, la adquisición de un derecho mediante la prescripción puede tener distintas aristas. La primera y más conocida es la “usucapión o posesión veinteañal”, la cual requiere de un trámite exclusivamente judicial con su respectiva sentencia, previa exigencia de distintos requisitos de fondo y procesales. Una vez obtenida la sentencia judicial favorable de parte del interesado, existe la opción de inscribir el inmueble en el Registro de la Propiedad correspondiente ya sea de forma judicial o notarial, consistiendo ésta última en protocolizar las actuaciones judiciales.

Por otro lado, nos encontramos con el proceso de prescripción administrativa, la cual se rige por la Ley N° 21.477, modificada por la Ley N° 24.320. Esta ley ofrece una solución distinta a la anterior, ya que en su primera etapa no requiere de un accionar individual, sino de parte de la Municipalidad.

Dentro del derecho comparado, y si bien el sistema peruano tiene diferencias con nuestro sistema, podemos mencionar a la Ley de Regularización de Edificaciones, en la cual se permite que tramiten ante notario los asuntos no contenciosos de saneamiento de titulación. Conforme a este sistema, se puede tramitar notarialmente la prescripción adquisitiva de dominio cuando el interesado acredita posesión continua, pacífica y pública del inmueble por más de diez (10) años, cumpliendo con los requisitos de la norma.

Dentro de este procedimiento, resulta esencial la realización de un acta de constatación para identificar el inmueble y acreditar la efectiva posesión del inmueble, así como la existencia de otros ocupantes.

Podría resultar interesante analizar la posibilidad de una reforma legislativa que permita la sustanciación de la prescripción adquisitiva de dominio en sede notarial.

¿En qué casos podría aplicar? ¿Qué ocurriría en caso de que haya oposiciones? ¿Podríamos establecer que solo podrán tramitar ante escribanos de la misma demarcación territorial, a fin de que el mismo se apersona en el inmueble y realice las constataciones pertinentes?

Siguiendo este análisis, vemos que, en materia de prescripción adquisitiva del dominio, el rol del notario se vincula activamente con la constatación de hechos. Entendemos que las actas notariales son herramientas fundamentales e imprescindibles que posibilitan al autorizante el relato de forma escrita de hechos o actos pasados en su presencia, pudiendo ser éstas de constatación, declaración o manifestación, notoriedad, entre otras.

En materia de prescripción adquisitiva de dominio, las actas pueden versar sobre la efectiva posesión del inmueble, o las declaraciones de los vecinos, que en muchos casos no pueden esperar al momento procesal oportuno.

Por último, nos encontramos con otra forma de adquisición del dominio por el paso del tiempo recogida en la Ley 24.374, la cual establece un régimen de regularización dominial, de orden público, en favor de ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua con causa lícita con anterioridad al 1 de enero de 2006, de inmuebles urbanos o rurales que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente.

Estamos ante un supuesto de un proceso no judicial, con probada efectividad, que funciona y resuelve conflictos en la sociedad. El rol del notario en el sistema de regularización dominial es esencial, participando activamente en todo el proceso, y especialmente con las actas de regularización y consolidación de dominio.

Un tema a analizar podría ser la naturaleza jurídica del acta de regularización y los efectos jurídicos de su registración. ***¿Se trata de un derecho real o un derecho personal? ¿Se pueden seguir trabando medidas cautelares contra el titular dominial? ¿Puede el titular de la regularización afectar a vivienda antes de los 10 años?***

Mediación y arbitraje

Dentro de los métodos alternativos de resolución de conflicto podemos mencionar a la mediación y al arbitraje. La mediación es una forma o modo de resolver conflictos entre partes, en la que buscan satisfacer o dar por cumplidas sus pretensiones, recurriendo a un tercero imparcial en quien no delegan la resolución del conflicto, sino que los ayuda a que ellos encuentren una solución. A diferencia de lo que ocurre en los procesos judiciales o el arbitraje, son las partes las que participan activamente en la solución del conflicto, evitando que haya un “ganador” y un “perdedor”.

En el año 2010 se sancionó en la República Argentina la ley N°26.589 que establece con carácter obligatorio la mediación previa en ciertos procesos judiciales, promoviendo la comunicación directa entre las partes para la solución extrajudicial del conflicto.

Las diferentes legislaciones provinciales mediante sus códigos de procedimiento han aplicado esta solución de forma idéntica dando creación a los Centros de Mediación o Centros Extrajudiciales de Mediación, con el fin de alivianar la carga de expedientes en la tarea tribunalicia, desechando convertir cualquier conflicto en tema justiciable y logrando soluciones alternativas valiosas y eficaces.

Tal es la importancia de la mediación que a modo de ejemplo se puede citar el Artículo 2542 del Código Civil y Comercial de la Nación que dispone que *‘el curso de la prescripción se suspende desde la expedición de medio fehaciente de la comunicación de la fecha de la audiencia de mediación o desde su celebración, lo que ocurra primero.*

El plazo de prescripción se reanuda a partir de los veinte días contados desde el momento en que el acta de cierre del procedimiento de mediación se encuentre a disposición de las partes.”

Pero más allá de la ley de mediación prejudicial, las partes pueden, siempre, elegir recurrir a un mediador para resolver sus conflictos. El Notariado, mediante el Consejo Federal y los Colegios Provinciales, han tomado como base la naturaleza mediadora del Escribano, mediante el impulso de acciones en este sentido. Así, se han instaurado centros de mediación en varios colegios de escribanos (como el de Provincia de Buenos Aires, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Córdoba, Santa Fe 2 Circunscripción, entre otros) los que trabajan de forma continua para capacitar a los escribanos en este rol.

La importancia de los mismos radica en que contribuyen a la descongestión judicial, a la revalorización de la figura del escribano como pacificador social, y aún sin ser funcionarios judiciales, promueven una justicia accesible y cercana al ciudadano.

Otro enfoque a estudiar podría ser la aplicación del contrato de transacción, entendido como aquel en el que las partes, para evitar un litigio o ponerle fin a uno, extinguen obligaciones litigiosas haciéndose concesiones recíprocas.

A diferencia de la mediación, en el arbitraje las partes delegan en un tercero la solución del conflicto.

El Código Civil y Comercial de la Nación contempla, en los artículos 1649 a 1665, el contrato de arbitraje, sin establecer restricciones respecto de la calidad

profesional de los árbitros, lo cual abre las puertas a que los escribanos, en ejercicio de una función imparcial por naturaleza, puedan intervenir como árbitros.

Adicionalmente, la Ley Nacional de Arbitraje Comercial Internacional sancionada en el año 2018, reconoce expresamente la autonomía de la voluntad de las partes para designar como árbitro a cualquier persona, siempre que sea imparcial e independiente. En ese marco, nada impide que el notario, si reúne los requisitos necesarios, pueda ser designado como árbitro ad hoc en conflictos jurídicos de naturaleza patrimonial.

La normativa establece que hay dos clases de arbitraje: de derecho o de amigables componedores. **¿Pueden los escribanos ejercer ambas clases de arbitraje?**

Tal como ocurre con la mediación, podría resultar útil la confección de un listado de profesionales debidamente preparados en la materia, a fin de que las partes puedan seleccionar como árbitros. **¿Resulta también conveniente la creación, dentro de los distintos colegios de Escribanos, de centros de arbitraje institucional?** Esto implicaría, en consecuencia, la necesidad de crear reglamentos de procedimiento, que traten no sólo sobre la sede del arbitraje, sino también la elección de árbitros, plazos, pago del proceso, honorarios de los árbitros, posibilidad de solicitar caución a las partes, etc.

En función de lo expuesto, es necesario que, junto con estos medios de resolución de conflictos, sustitutivos del proceso, analicemos el instituto de la transacción. Mediante este contrato, las partes terminan un litigio o buscan prevenirlo, por ello, es necesario que precisemos y denotemos sus alcances, dado que, el notario dada la naturaleza preventiva de la función que ejerce, posibilitará a las partes explorar cada opción a la hora finalizar o impedir un conflicto. Podemos tomar como ejemplo concreto el convenio o acuerdo de extinción de relación laboral por mutuo acuerdo en escritura pública.

El rol del notario en los métodos alternativos de resolución de conflictos se encuentra actualmente incorporado en la normativa, quedando en cabeza de los colegas su estudio y su ejercicio, con el fin de ser cada vez más requeridos y utilizados por los ciudadanos.

Subastas

Según expresa con claridad Jorge Raúl Causse en la Revista del Notariado Número 871, el origen del vocablo “subasta” tiene poco que ver con su concepto actual, porque lo que más se le aproxima de la concepción del medioevo es que se trata del ejercicio de una facultad dispositiva sobre los bienes de algún deudor.

“Subasta” es la designación técnica de una acción que comprende las distintas actividades que deberá cumplir un rematador, desde la lectura del aviso que la

anuncia hasta que baja el martillo por tercera vez y le adjudica al mejor postor el bien que se remata.

Si bien “subasta” y “remate” se vinculan entre sí del mismo modo que la potencia y la acción, ese preciosismo es intrascendente en nuestro medio porque en el léxico mundano se los identifica. Sin embargo, procesalmente se pone el acento para marcar una diferencia esencial: no toda subasta es judicial porque de hecho las hay privadas y no toda subasta judicial tiende a la ejecución de una sentencia condenatoria.

Siguiendo la línea de poner énfasis en todos aquellos procedimientos que actualmente por cultura operativa y praxis jurídica son efectuados en la órbita del proceso judicial, pudiendo hacerse vía notarial, se tratará lo referente a la subasta.

Al analizar el lugar del notario ante este tema se nos ocurren dos grandes alternativas.

La primera, se trata del notario como auxiliar de la justicia. En el marco de una subasta en sede judicial, el notario podrá actuar de diversas maneras. Por ejemplo, colaborando con la justicia con la revisión y análisis de toda la documentación relativa al inmueble a subastar.

En esta materia, creemos que sería muy recomendable que algún notario, a propuesta de parte o incluso quien se encuentre en la nómina de peritos, efectúe el estudio de títulos de la propiedad. En igual sentido, podría ocuparse de la gestión del nuevo testimonio, en caso de que el mismo no hubiese sido acercado por las partes al expediente. ***¿De qué otras maneras podría actuar el escribano como auxiliar de la justicia en el marco de subastas?***

La segunda alternativa se da en subastas realizadas dentro del ámbito privado. En estos casos, las partes tienen mayor libertad para acordar las condiciones del remate, por lo que las tareas a realizar por el escribano podrían ser varias. Por ejemplo, el escribano podría ocuparse del procedimiento en sí (revisión de documentación, pedidos de informes, publicación de edictos, citación a terceros interesados). Pudiendo, adicionalmente, realizar el acta de constatación en el marco de la subasta, para la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos, y su posterior inscripción en el Registro que corresponda.

Resulta especialmente interesante su posibilidad de aplicación en casos de partición de herencia y división de condominio.

Conclusión

En resumen, entendemos que la intervención del notario en procesos no contenciosos redonda en procesos más eficientes, ágiles y accesibles para los ciudadanos. La ampliación de materias e incumbencias propuestas en estas

pautas, a modo de guía, demuestra el desafío que tenemos los notarios para seguir capacitándonos y buscando maneras de brindarle a nuestros requirentes soluciones a los problemas que nos plantean diariamente en nuestras notarías.