Consejo Federal del Notariado Argentino - Federación.
C.F.N.A.

PAUTAS JORNADAS NOTARIALES ARGENTINAS

TEMA 1

ESCRITURAS PÚBLICAS RELACIONADAS CON PROCESOS JUDICIALES

Presentación y subtemas

La intervención notarial constituye uno de los pilares de la seguridad jurídica en el sistema argentino. La función notarial no se agota en dar forma: comprende el asesoramiento a las partes, el control de legalidad y el juicio sobre la capacidad y legitimación de quienes otorgan el acto. Estas notas cobran especial relevancia cuando el notario actúa en relación con procesos judiciales.

En ese orden, las escrituras públicas vinculadas a procesos judiciales se ubican en la intersección entre el derecho de fondo, la función notarial, el derecho procesal y registral. En ellas el título no nace sólo de la voluntad de las partes, sino que, en algunos casos el acto se autoriza o se integra en un expediente, y el juez puede llegar a otorgarlo en representación del titular remiso.

El Código Civil y Comercial de la Nación, los códigos procesales locales, la Ley de Concursos y Quiebras 24.522 y la Ley Registral 17.801 conforman un marco normativo disperso. A ello se suman la reglamentación notarial, procesal y registral de cada jurisdicción y, en los últimos años, la irrupción del expediente judicial electrónico, que modificó la forma en que el notario accede a las actuaciones y acredita su contenido.

Estas pautas tienen por objeto orientar el trabajo académico y profesional sobre la configuración técnica y los requisitos de estas escrituras, a partir de la doctrina y los modelos de práctica notarial proporcionados, identificando los temas de mayor relevancia teórica y práctica.

Subtemas

1. La escritura judicial: concepto, naturaleza jurídica y configuración técnica.

2. La intervención notarial en el ámbito judicial y el expediente electrónico.
3. La adquisición por subasta o remate judicial.
4. La enajenación de inmuebles en la quiebra.
5. El juicio de escrituración.
6. Escrituras en el proceso sucesorio: tracto abreviado, venta y partición.
7. Calificación registral, certificados y cancelación de gravámenes en las escrituras judiciales.

PAUTAS

Subtema 1. La escritura judicial: concepto, naturaleza jurídica y configuración técnica

La categoría "escrituras judiciales" agrupa documentos notariales de estructura muy distinta: escrituras en las que el juez comparece y otorga, y escrituras-acta o actas de protocolización, que sólo recopilan un título ya perfeccionado en el expediente. Distinguir unas de otras es el punto de partida para definir requisitos, comparecientes y efectos.

Cuestiones a investigar:

Concepto amplio y restringido de escritura judicial: el notario que debe recurrir a un expediente para instrumentar, frente a la escritura donde la representación de un otorgante surge de la actividad del juez. Supuestos que comprende: cumplimiento de sentencia de escrituración, escrituras de la LCQ, protocolización de subasta, protocolización de usucapión y actas concursales. El art. 1017 inc. a) CCyCN y la excepción de forma para la subasta judicial o administrativa; el art. 1018 y la escritura otorgada por el juez ante el remiso. Escritura (art. 299 y 305) y acta (arts. 310 a 312 CCyCN): diferencias de estructura, requerimiento, orden cronológico y valor probatorio. La escritura-acta de protocolización como documento no constitutivo de derechos. Título y modo suficientes en cada supuesto. Incidencia de las leyes orgánicas notariales. Consecuencias de la omisión de requisitos.

Subtema 2. La intervención notarial en el ámbito judicial.

Antes de redactar, el notario debe resolver quién lo designa, con qué competencia actúa y cómo acredita las piezas del expediente que fundan la legitimación. El paso al expediente judicial electrónico cambió esta última respuesta: ya no se compulsan foja en soporte papel, sino documentos firmados digital o electrónicamente y alojados en registros públicos de cada Poder Judicial.

Cuestiones a investigar:

El notario como auxiliar de la justicia: funciones de fedatario, perito escribano y "oficial de justicia *ad hoc*". Designación: el escribano propuesto por la parte o el desinsaculado de la lista de peritos; aceptación del cargo, constitución de domicilio y causas para declinarlo. Competencia territorial frente a la sede del juzgado y del inmueble: excepción de la ley 24.441 y delegación por ley 22.172. Requerimiento judicial o de parte, y relación del mandato judicial en el documento. El acta notarial en el proceso: preconstitución de prueba, principio de inmediación y valor probatorio limitado de declaraciones de terceros. La notificación por acta notarial (art. 136 CPCCN, ley 25.488): elección del medio por el letrado, requisitos del requerimiento, separación entre acta de requerimiento y diligencia, supuestos con o sin domicilio denunciado, nulidad y costas. La forma de los poderes para intervenir en juicios: escritura pública exigida por códigos procesales locales (art. 47 CPCC PBA) frente a la libertad de formas del CCyCN (arts. 363 y 1017); jurisprudencia contradictoria. Expediente judicial electrónico: validación de la firma digital (ley 25.506) y de la firma electrónica reconocida por interoperabilidad (art. 7 ley 27.446); acordadas 11/2020 CSJN y 3975/20 SCBA; Mesa de Entradas Virtual como registro de igual jerarquía que el sistema interno. Transcripción de piezas electrónicas al protocolo e innecesariedad de legalización. Solicitud de préstamo del expediente electrónico y suspension de plazos. Estudio de títulos sobre expedientes electrónicos y buena fe. Presentación de testimonios y certificaciones notariales digitales en el expediente.

Subtema 3. La escritura de adquisición por subasta o remate judicial

En la subasta el dominio se adquiere en el expediente: aprobación del remate, pago del precio y tradición. La escritura no es exigida por el art. 1017 CCyCN, pero la

protocolización de las actuaciones aporta matricidad, control notarial de los recaudos y percepción de impuestos, y con ello un título apto para circular.

Cuestiones a investigar:

Subasta y remate: uso indistinto o distinción entre venta forzada y venta judicial voluntaria (partición, división de condominio). Naturaleza de la compraventa en subasta: acto procesal o contrato sujeto al derecho de fondo. Presupuestos del auto de subasta: sentencia firme, embargo vigente, informes de dominio e inhibiciones, deudas fiscales y de expensas, título o segunda copia agregados, constatación del inmueble. Momento de adquisición del dominio por el comprador y la tradición en inmuebles ocupados. Protocolización frente a inscripción directa del testimonio judicial. Recaudos que el notario debe verificar en el expediente: citación de acreedores hipotecarios (art. 2203 CCyCN), inscripción del título, edictos completos, integración del precio. Piezas a transcribir: auto que decreta y aprueba el remate, pago del precio, posesión y designación del escribano. Compra en comisión y su prohibición en la ejecución especial. Ejecución hipotecaria especial de la ley 24.441: constatación y lanzamiento por escribano, protocolización sin comparecencia del ejecutado. Deudas anteriores a la posesión: plenario "Servicios Eficientes c/ Yabra" y el carácter *propter rem* de las expensas. El notario como agente de retención o de información cuando no hay fondos en el expediente. Asentimiento conyugal: su procedencia o no en la subasta.

Subtema 4. La enajenación de inmuebles en la quiebra

La Ley 24.522 prevé varias formas de realización de bienes (arts. 204, 205 y 213 LCQ) y cada una genera un documento notarial distinto: la subasta se inserta en el protocolo mediante escritura-acta, mientras que la licitación y la venta directa requieren escritura de venta judicial otorgada por el juez o por el síndico autorizado. El notario interviene además como auxiliar del juez en la incautación y el inventario.

Cuestiones a investigar:

Orden preferente de realización de los bienes (art. 204 LCQ). Subasta en la quiebra (art. 205 inc. 2): título suficiente en el expediente. Venta por licitación (art. 205 inc. 3): pliego de condiciones, tasación del enajenador, apertura de sobres y aprobación de la adjudicación. Escritura de venta judicial. Venta directa (art. 213): supuestos (escaso valor, naturaleza del

bien, fracaso de otras formas), boleto del síndico sujeto a aprobación judicial como condición suspensiva. Otorgante de la escritura. Tradición y posesión: entrega por mandamiento antes de la escritura o en el mismo acto. Inhibición general del fallido y su levantamiento al solo efecto de escriturar; desplazamiento automático de cautelares posteriores al decreto de subasta. Deudas fiscales anteriores a la posesión: verificación de los organismos como acreedores y oficios a las reparticiones. Impuesto a las ganancias: certificado de no retención en la quiebra. Escrituras vinculadas a acuerdos: hipotecas y fideicomisos en garantía, dación en pago con autorización judicial. Actas notariales del art. 177 LCQ: clausura, incautación, inventario en tres ejemplares (legajo del art. 279) y designación de depositario; el notario como "oficial de justicia *ad hoc*" y la separación entre requerimiento y diligencia. Oponibilidad del boleto al concurso (art. 1171 CCyCN).

Subtema 5. El juicio de escrituración: la escritura otorgada por el juez

Es la escritura judicial "propiamente dicha" el título es otorgado en ese momento, ante el notario, y el juez suscribe en representación del condenado remiso (art. 1018 CCyCN, art. 512 CPCCN). A diferencia de la subasta, aquí la escritura es obligatoria y nace de un proceso de conocimiento, no de uno ejecutivo.

Cuestiones a investigar:

El boleto de compraventa como título que legitima al actor y la obligación de escriturar como obligación de hacer de solemnidad relativa (arts. 285, 969, 1017 y 1018 CCyCN; plenario "Cases de Francino"). Indivisibilidad impropia de la obligación y litisconsorcio necesario de todos los compradores o vendedores (art. 824 CCyCN; art. 89 CPCCN). Constitución en mora y fijación judicial de plazo; el acta notarial de incomparecencia como prueba del incumplimiento. Legitimación activa del comprador, del vendedor, de sus sucesores y cesionarios. Competencia territorial y fuero de atracción del sucesorio y de la quiebra; su relación con la competencia del escribano designado y la delegación por ley 22.172. Medidas cautelares: anotación de litis frente a embargo preventivo. Contenido de la sentencia: ampliación del plazo cuando falta afectar a PH, a conjunto inmobiliario o parcelar. La delegación de la firma del juez en un funcionario o tercero: posturas a favor y en contra. Designación del escribano: el propuesto por el ejecutante o el desinsaculado;

aceptación del cargo y préstamo del expediente. Estudio de títulos. Segunda copia inscripta del título (arts. 18 y 28 ley 17.801), certificados de dominio e inhibiciones, levantamiento de embargos o su sustitución por retención de fondos. Saldo de precio garantizado con hipoteca pactada en el boleto: ¿puede el juez otorgarla? Asentimiento conyugal (arts. 456 y 470 CCyCN): necesidad de demandar al cónyuge no titular y la autorización judicial. Cumplimiento voluntario de la sentencia: por qué ya no es escritura judicial. Oponibilidad del boleto al concurso o quiebra del vendedor (ex art. 1185 bis Cód. Civil, hoy art. 1171 CCyCN): pago del 25 % y fecha cierta. Comparecencia del juez en los estrados con justificación de identidad (art. 306).

Subtema 6. Las escrituras en el proceso sucesorio: tracto abreviado, venta y partición

El sucesorio es uno de los terrenos del tracto sucesivo abreviado (art. 16 ley 17.801), y donde hoy pesa especialmente el expediente electrónico.

Cuestiones a investigar:

La escritura vinculada al sucesorio dentro del concepto amplio de escritura judicial. Tracto abreviado: supuestos del art. 16 ley 17.801 (cumplimiento de obligaciones del causante, transmisión por herederos declarados de bienes inscriptos a nombre del causante, actos derivados de la partición) y piezas del expediente a relacionar: declaratoria de herederos o auto aprobatorio del testamento, inventario y avalúo, conformidad de los herederos y, en su caso, autorización judicial. La declaratoria de herederos en soporte electrónico: cómo la acredita el notario, por qué un tercero sin legitimación procesal no puede desconocer su firma y su consulta en la Mesa de Entradas Virtual. El título de heredero como elemento subjetivo de la legitimación, no como título del derecho real. Escrituración de boletos firmados por el causante: herederos como legitimados pasivos, litisconsorcio necesario y fuero de atracción del sucesorio hasta la partición inscripta. Venta de bienes hereditarios con autorización judicial durante la indivisión y venta en remate dispuesta para partir. Actos que exigen escritura pública. Asentimiento conyugal y protección de la vivienda en la transmisión por herederos. Criterios registrales divergentes entre jurisdicciones para calificar el tracto abreviado.

Subtema 7. Calificación registral, certificados y cancelación de gravámenes en las escrituras judiciales

La calificación registral del documento notarial o judicial plantea preguntas propias: qué puede revisar el registrador de una orden judicial, qué cautelares caen solas y cuáles exigen orden expresa.

Cuestiones a investigar:

Vías de acceso al registro en la subasta: testimonio judicial u oficio frente a escritura-acta; publicidad edictal frente a publicidad registral (arts. 2 y 3 ley 17.801; art. 1893 CCyCN). Alcance de la calificación registral sobre documentos judiciales y sobre escrituras que transcriben resoluciones. Segunda copia del título del ejecutado o demandado y nota de inscripción (arts. 18, 23 y 28 ley 17.801). Certificados de dominio e inhibiciones: plazos, reserva de prioridad y diferencias entre los informes que pide el juzgado y los certificados que sólo puede pedir el notario. Embargos e inhibiciones anteriores al decreto de subasta: levantamiento "al solo efecto de escriturar". Cautelares posteriores: desplazamiento automático. Cancelación de hipotecas por la subasta si los acreedores fueron citados (art. 2203 CCyCN) e inscripción conjunta de las cancelaciones con el título. Anotación de litis y oponibilidad al adquirente. Inhibición general del fallido. Protección de la vivienda y usufructos inoponibles al adquirente en subasta. Certificados administrativos y deudas anteriores a la posesión. Deberes fiscales del notario cuando el precio está depositado en el expediente. Comparación de criterios entre registros provinciales para inscribir escrituras judiciales y documentos judiciales electrónicos.

BIBLIOGRAFÍA

I. Libros

ABREUT DE BEGHER, Liliana E., “Escrituras judiciales”, en KIPER, Claudio (dir.) y DAGUERRE, Luis O. (coord.), *Aplicación notarial del Código Civil y Comercial de la Nación*, t. I, Rubinzal-Culzoni, Buenos Aires–Santa Fe, 2014.

ABREUT DE BEGHER, Liliana, "Impacto de la reforma sobre los Derechos Reales", en RIVERA, Julio César y MEDINA, Graciela (dirs.), *Comentarios al Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación 2012*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2012.

ANDORNO, Luis O. y MARCOLÍN DE ANDORNO, Marta, *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801*, Hammurabi, Buenos Aires, 1999.

ARMELLA, Cristina N.; ORELLE, José María R. y CAUSSE, Jorge R., *Financiamiento de la vivienda y de la construcción. Ley 24.441*, Ad-Hoc, Buenos Aires, 1995.

BUERES, Alberto J. (dir.), *Código Civil y Comercial de la Nación analizado, comparado y concordado*, t. 1, Hammurabi, Buenos Aires, 2014.

CIFUENTES, Santos, *Negocio jurídico*, Astrea, Buenos Aires, 1986.

CLUSELLAS, Eduardo Gabriel (coord.), *Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado. Modelos de redacción sugeridos*, t. 2, Astrea – FEN, Buenos Aires, 2015.

COLOMBO, Carlos y KIPER, Claudio, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado y comentado*, t. IV, La Ley, Buenos Aires, 2006.

COUTURE, Eduardo J., *Fundamentos del derecho procesal civil*, Depalma, Buenos Aires, 1978.

CURA, José María (dir.), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, t. II, La Ley, Buenos Aires, 2015. Se cita el comentario de CONVERSET (h), Juan Manuel.

D'ALESSIO, Carlos Marcelo (dir.); ACQUARONE, [María T.]; BENSEÑOR, [Norberto R.] y CASABÉ, [Eleonora R.], *Teoría y técnica de los contratos, instrumentos públicos y privados*, 3ª ed. t. II, La Ley, Buenos Aires, 2021.

DEL RIO, Mariela Paola y RISSO Federico Walter (dirs.) *Derecho Procesal Notarial.* 1 ed. Editorial Di Lala. Buenos Aires, 2026

ETCHEGARAY, Natalio Pedro, *Escrituras y actas notariales*, 7ª ed., Astrea, Buenos Aires, 2019.

HIGHTON, Elena I. y AREÁN, Beatriz A. (dirs.), *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Concordado con los códigos provinciales*, Hammurabi, Buenos Aires, 2004–2008.

HIGHTON, Elena y BUERES, Alberto (dirs.), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, t. V, La Ley, Buenos Aires, 2014.

KIPER, Claudio, *Juicio de escrituración. Conflictos derivados del boleto de compraventa*, 2ª ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2004.

LASCALA, Jorge Hugo, *Aspectos prácticos en mediación*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1999.

LLAMBÍAS, Jorge Joaquín, *Tratado de derecho civil. Parte general*, t. II, 7ª ed., Perrot, Buenos Aires, 1978.

MORELLO, Augusto M., *El boleto de compraventa*, 2ª ed., Platense, La Plata, 1975.

MOSQUERA, Celia, *El proceso de escrituración: desde la intención de compra, actuación de intermediarios, formación del boleto hasta la inscripción de la escritura traslativa de dominio*, 1ª ed. adaptada, Di Lalla Ediciones, Buenos Aires, 2022.

NAVAS, Raul Francisco "Escrituras Judiciales" en CLUSELLAS, Eduardo Gabriel (dir.), *Manual para concursos notariales*, t. 5, *Actuaciones en la justicia*, Astrea – Universidad Notarial Argentina – FEN, Buenos Aires, 2024.

RIVERA, Julio César y MEDINA, Graciela (dir.), *Código Civil y Comercial de la Nación*, t. V, La Ley, Buenos Aires, 2023.

SAUCEDO, Ricardo Javier, "Los instrumentos públicos, privados y particulares", en RIVERA, Julio César y MEDINA, Graciela (dirs.), *Comentarios al Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación 2012*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2012.

TANZI, Silvia Y. y HUMPHREYS, Ethel, *Expensas. Procesos judiciales*, La Ley, Buenos Aires, 2007.

VITALI, Héctor Horacio, *Subasta judicial de bienes registrables*, Astrea, Buenos Aires, 2010.

II. Artículos de doctrina

ARBIZU, Alejo M., "Procesos digitalizados", *LLBA*, 2017 (abril), p. 6.

BARCIA, Carlos Daniel, "Prohibición de compra en comisión: consecuente nulidad de la subasta y las ligas de compradores", *Revista del Notariado*, N° 848, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, enero-marzo 1997.

BERUTI, Luis F.; FERRERO, Héctor; FERRETTI, Hernán M.; MENÉNDEZ, Rita J.; RIPAMONTI, Irene M. y VITALE, Angélica G. E., "Acta notarial de notificación judicial", *Revista del Notariado*, N° 913, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, [2013].

BIELLI, Gastón E. y NIZZO, Andrés L., "El contralor efectivo del sistema de gestión judicial. Su impacto en el expediente judicial electrónico", *La Ley*, 2018-E-65.

BRESSAN, Pablo E., "Inmuebles involucrados en concursos y quiebras: intervención notarial", *Revista Notarial*, N° 979, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, 2015.

CABULI, Ezequiel, "La evolución del estudio de antecedentes y el requisito de buena fe del artículo 392 del Código Civil y Comercial", *Revista del Notariado*, N° 938

CAUSSE, Federico y FONT, Damián, "Actualidad de la jurisprudencia en materia de subasta de inmuebles", *La Ley*, 1998-C-1236.

KIPER, Claudio y LISOPRAWSKI, Silvio, "El fideicomiso en el Proyecto de Código", *La Ley*, 2012-B-812.

LAMBER, Néstor D., "Expedientes judiciales electrónicos en la actuación notarial", *La Ley*, 16/06/2021, p. 1, AR/DOC/1683/2021.

LAMBER, Néstor D., "Reconocimiento automático de validez y eficacia del documento electrónico por la interoperabilidad documental en los sistemas de gestión documental de los poderes del Estado", *ADLA*, 2020-I-19.

LASCALA, Jorge Hugo, "Intervención notarial en notificaciones procesales" (primera y segunda parte), *Revista del Notariado*, N° 868 y 869, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, [año s/d]. [F]

[LICCIARDI], Marcelo; PARISI, Inés; SANMARCO, Graciela y otros, "El notario como auxiliar de la justicia", XXVIII Jornada Notarial Bonaerense, [Mar del Plata, 1991].

MICELLI, María Indiana y MOIA, Ángel L., "Los cheques electrónicos. Recaudos, alternativas y funcionamiento del nuevo 'echeq'", *La Ley*, 2019-A-939.

MOLINA QUIROGA, Eduardo, "Documento y firma electrónicos o digitales", *La Ley*, 2008-F-1084.

MOLINA QUIROGA, Eduardo, "Ley de expedientes digitales y notificaciones electrónicas", *La Ley*, 2011-C-1224.

NIZZO, Andrés L., "La mesa de entradas virtual. Componente esencial del sistema de expediente judicial electrónico bonaerense", *LLBA*, 2021

NUTA, Ana Raquel; ROTONDARO, Domingo Nicolás y NAVAS, Raúl Francisco, "Juicio de escrituración: la problemática particular del artículo 1185 bis. Consentimiento conyugal", *Revista Notarial*, N° 931, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, 1998.

QUADRI, Gabriel H., "Reglamento para presentaciones por medios electrónicos. Indefiniciones y vaivenes en el sendero hacia el expediente electrónico", La Ley, Buenos Aires, 2018.

TAIANA DE BRANDI, Nelly Alicia, "¿Quién resulta propietario del inmueble en la subasta?", *Revista del Notariado*, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, enero-marzo 1992.

ZARRANZ, Eugenia Inés, "El instrumento privado o la escritura pública como forma instrumental para el otorgamiento de los poderes judiciales" (nota a fallo), *Revista Notarial*, N° 983, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, 2017.