

**46 CONVENCIÓN NOTARIAL DEL
COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA
CIUDAD
DE BUENOS AIRES**

CABA 25, 26 y 27 de Agosto de 2026

**TEMA I
REPRESENTACIÓN**

Subsanación de defectos de representación

Coordinadores: Esc. Rocío Ibáñez y Esc. Sebastián Szabo.

**“Herramientas para subsanar defectos de la representación en la
compra de inmuebles para menores de edad”**

AUTORA:

Esc. Cecilia Curiá – Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

e- mail: cecilia_curia_@hotmail.com

TEMA I: REPRESENTACIÓN. SUBSANACIÓN DE DEFECTOS.

“Herramientas para subsanar defectos de la representación en la compra de inmuebles para menores de edad”

Autora: Cecilia Curiá

PONENCIAS

Se propone:

Subsanar las omisiones de invocación y acreditación de la representación legal en las compras de padres para sus hijos menores de edad, a través de la escritura de aceptación, confirmación y aclaratoria en la que comparecerá el adquirente alcanzada la mayoría de edad. La misma contendrá la acreditación del vínculo con partida de nacimiento o libreta de familia, la manifestación del origen de los fondos y la declaración de la posesión exclusiva del bien.

ÍNDICE

1. Introducción
2. Representación Legal
3. La responsabilidad parental
4. Compra para menores de edad
5. Técnica escrituraria. Casuística. Interpretaciones.
6. Defectos en la representación y subsanación
7. Omisión en la invocación del carácter. Acreditación del vínculo de parentesco.
8. Origen de los fondos. Teoría de la oferta de donación.
9. Posesión exclusiva. Publicidad suficiente.
10. Escritura de aceptación, confirmación y aclaratoria. Cláusulas.
11. Conclusiones
12. Bibliografía

1. INTRODUCCIÓN

La adquisición de inmuebles para terceras personas es una figura jurídica de antigua y variada aplicación en el notariado argentino. Comúnmente encontramos en la técnica escrituraria la declaración del otorgante que realiza la compra “para determinada persona”, la que “que oportunamente aceptará”. Adelantamos que la finalidad de este trabajo no es darle un encuadre jurídico preciso a cada uno de los instrumentos que contienen estas declaraciones, sino más bien encontrar una posible solución a las dificultades interpretativas que se suscitan a la hora de calificar el negocio jurídico, para así subsanar dichos defectos y permitir el tráfico de estos instrumentos.

Nos centraremos en analizar el caso de los padres que compran para sus hijos menores de edad, con la variedad de fórmulas que aparecen en las redacciones escriturarias. La acreditación del vínculo de parentesco, la manifestación del origen de los fondos y la declaración de la posesión por parte de quien resulta adquirente de la compra, se erigen en aquellos elementos fundamentales para subsanar los defectos y omisiones que han dado origen a diversas confusiones y debates.

2. Representación Legal

A la natural imputación de los efectos a su autor, se le oponen supuestos especiales de imputación a otro: LA REPRESENTACIÓN. Entendida como aquél efecto del acto jurídico celebrado por una persona, en nombre y por cuenta de otra, poniendo de manifiesto sus poderes y contratando con el tercero en los límites de ellos.

Párrafo aparte merecen las relaciones de familia, en las cuales la representación se rige en subsidio por las disposiciones del Capítulo 8 del Código Civil y Comercial de la Nación. En cuanto a la representación legal, el poder surge de la norma puesto que al no haber capacidad del representado, éste no puede generar una declaración de voluntad válida.

El Código Civil de Vélez en su Artículo 1161 establecía que: “Ninguno puede contratar a nombre de un tercero, sin estar autorizado por él o sin tener por la ley su representación. El contrato celebrado a nombre de otro, de quien no se tenga autorización o representación legal, es de ningún valor, y no obliga ni al que lo hizo. El contrato valdrá si el tercero lo ratificase expresamente o ejecutarse el contrato”.

Por su parte, el mencionado Artículo 358 del Código vigente dice que: “Los actos jurídicos entre vivos pueden ser celebrados por medio de representante, excepto en los casos en que la ley exige que sean otorgados por el titular del derecho. La representación es voluntaria cuando resulta de un acto jurídico, es legal cuando resulta de una regla de derecho, y es orgánica cuando resulta del estatuto de una persona jurídica (...).”

3. Responsabilidad Parental

Los cambios del sistema normativo que regula las relaciones de familia entre los progenitores y sus hijos son realmente significativos, con relación a la denominada

“Patria Potestad” del Código Civil de Vélez.

La Responsabilidad Parental consagrada en el Artículo 638 del Código Civil y Comercial de la Nación, es entendida como aquel "conjunto de deberes y derechos que corresponden a los progenitores sobre la persona y bienes del hijo, para su protección, desarrollo y formación integral mientras sea menor de edad y no se haya emancipado" ejercida por los padres. Sus facultades están inspiradas en la función (protección, educación, interés patrimonial). Dentro de esa función se encuentra la de representarlo y administrar su patrimonio.

El nuevo régimen de responsabilidad parental “pone en evidencia la tensión entre la autonomía, protección e intervención, silenciada en el modelo de representación del Código derogado, aportando en algunos supuestos reglas precisas, y en otros, dejando la decisión en manos de los operadores, quienes deberán determinar los alcances y límites del derecho a la autodeterminación de los niños y adolescentes”¹ Tal es así, que en el marco normativo actual, en la medida de sus posibilidades el representado -en especial, los adolescentes- podrán intervenir en los actos notariales para dar su opinión y que la misma sea tenida en cuenta.²

4. Compra para menores de edad

Una postura ha sostenido que la compra de uno o ambos padres por sus hijos menores de edad implica que actúan en calidad de representantes legales en ejercicio de la responsabilidad parental e imputan el negocio al patrimonio de ellos, lo que estaría afectada de una nulidad relativa subsanable al momento de que el menor adquiriera la mayoría de edad mediante la confirmación.

Natalio P. Etchegaray, por su parte, sostuvo que cuando un progenitor compra

¹ FAMÁ, María Victoria, Capacidad progresiva de niñas, niños y adolescentes en el Código Civil y Comercial, en L.L. del 20-10-2015. p.1; AR/DOC/3698/2015.

² Conclusiones “Actos y contratos con efectos en terceras personas”. Subtema 4, Representación Legal, 44 Jornada Notarial Bonaerense.

para un menor sin invocar representación legal, estamos frente a una verdadera estipulación por otro. Cuando el menor pueda expresar su voluntad favorable a la adquisición, es decir, cuando haya alcanzado la mayoría de edad, será un caso de aceptación.

Sucede cuando el padre o madre comparece en el título de adquisición manifestando que lo hace para su hijo menor de edad, identificándolo con sus datos personales, y dice que éste oportunamente aceptará. La identificación es un elemento clave que, si o si, deberá estar presente en aquel título primitivo.

5. Técnica escrituraria. Casuística. Interpretaciones.

Vemos títulos en los que los padres comparecen en la escritura de compra invocando su representación (“en nombre y representación de su hijo”) y acreditando con la respectiva partida de nacimiento. Y manifiestan que la compra es “para su hijo menor de edad”. En estos casos el Registro de la Propiedad solía inscribir a nombre del menor debidamente identificado y luego éste, alcanzada la mayoría de edad, confirmaba la compra sin mayores inconvenientes.

Ahora bien, ¿Qué sucede si el progenitor no invocó representación ni acreditó el vínculo? Estos son los casos en los que la insuficiente técnica escrituraria y el incierto encuadre jurídico por parte del autor del instrumento, ha dado lugar a variadas interpretaciones.

Consideramos que, pese a la falta de invocación y acreditación, deberá interpretarse que lo hace en ejercicio de la responsabilidad parental y el hecho de que no lo haya acreditado oportunamente no constituye un impedimento para que el menor de edad, una vez alcanzada la mayoría, lo subsane en oportunidad de aceptar o confirmar la compra. Si bien es cierto que de la interpretación literal del instrumento no podemos determinar que haya sido ésta la naturaleza del acto, es el propio

adquirente quien lo confirma y aclara en la escritura posterior.

El Decreto Reglamentario N° 2080/1980 de la Ley registral 17.801 en su Artículo 85 establece: “Los titulares de asientos de dominio y condominio serán las personas físicas o jurídicas que resulten adquirentes en los respectivos documentos, sea que lo hagan por sí o *por representación legal*”.

En la misma línea, el Artículo 88 del mencionado Decreto dice: “Cuando en el documento de adquisición se manifestare que ella es para persona distinta de aquella que aparece como adquirente en el negocio, *sin que exista representación legal o convencional*, el asiento se confeccionará consignando como titular a este último pero indicando la persona para la cual se adquiere, con los siguientes datos: apellido y nombre; documento de identidad que legalmente corresponda; nombre o razón social; domicilio.... La omisión de los datos precedentes implicará la inexistencia registral de la voluntad de gestión o estipulatoria, no pudiendo modificarse la titularidad del asiento sino por los modos ordinarios de transmisión del dominio”.

Aquí cabe hacer una diferenciación entre identificación de la persona para la cual se adquiere y la acreditación de la representación. Es evidente que el registrador exige para dar publicidad al documento, la identificación precisa de la persona para la cual se adquiere, y deja la posibilidad para que puedan ser subsanados los defectos de representación, al establecer que el asiento registral reflejará la situación tal cual se expresa en el título, hasta tanto sea aclarada y acreditada la representación.

Para el caso que nos atañe, no hubo inexistencia de representación legal, sino que, lo que sucedió fue la omisión de invocación y acreditación de la misma. La solución estará dada, en principio, por la acreditación del vínculo de parentesco en escritura de aceptación y confirmación.

6. Defectos en la representación y subsanación.

El notario no se debe limitar a escuchar e instrumentar lo ordenado por los otorgantes, sino que debe encauzar y facilitar la consecución del fin esperado por éstos a través del instituto jurídico que considera más eficaz para la obtención de esos fines.

“El escribano no es un instrumento pasivo de redacción para los contratantes, sino que debe preocuparse de todo lo que interesa a la validez del acto y de informar a las partes acerca de las dificultades legales, que pudieran, en contra de su intención, modificar la voluntad que manifiestan, restringir su alcance o anularla”³

Los instrumentos notariales pueden ser perfectos, ¿Cuándo lo son? Se preguntaba Gattari. Cuando no les falta nada ni en el fondo ni en la forma. Si el notario ha recibido e interpretado la voluntad de los sujetos y, conforme a ella, redacta correctamente el instrumento, los elementos del acto o negocio tienen plenitud jurídica; además se debe cumplir con las normas legales respecto de las solemnidades al tiempo de la formación de aquél. “Como toda obra humana, puede haber instrumentos notariales imperfectos. Las imperfecciones más comunes suelen recaer sobre el inmueble y los datos personales; también puede existir variación en las titularidades y en el negocio jurídico (...) ¿Cómo podríamos conglobar en una sola frase estas posibilidades? Se trata de procedimientos... que tienden a remediar los defectos observados, por lo cual siguiendo a Carlos A. Pelosi, podemos denominarlos procedimientos de subsanación”⁴

Partimos de la base que el principio de finalidad debe predominar por sobre el formalismo o la técnica escrituraria. De allí se desprende el principio de subsanabilidad. “La jurisprudencia de nuestros tribunales ha establecido que esas escrituras son susceptibles de confirmación (...) las partes interesadas pueden en

³ Cámara Nac. Civil. Sala C autos “Migale, Eduardo C. C/ Lafuente, Liliana”, del 24/11/87,

⁴ GATTARI, Práctica Notarial 7, Actos de Subsanación, Depalma, Buenos Aires, 1989. Pág. 3.

cualquier tiempo hacer desaparecer el error o el defecto del instrumento del contrato”⁵.

Por su parte, Orelle ha sostenido que la sanción abstracta, genérica, previa, sin apreciación de la inmensa variedad de circunstancias relevantes es contraria no sólo a principios esenciales del ordenamiento jurídico, sino también a la realidad de la convivencia humana, que es variable, impredecible, con una enorme cantidad de factores, objetivos, subjetivos y de variedad de sujetos y circunstancias implicadas⁶.

El objeto de este trabajo es brindar una solución que favorezca el tráfico jurídico contemporáneo, siempre de la mano de la seguridad jurídica. Recordemos que la representación no es un estado estático, sino un fenómeno dinámico que requiere de una interpretación armoniosa y favorable a la validez del acto. Máxime teniendo en cuenta que se están analizando títulos a la luz de una lupa actual que han sido redactados conforme a usos y costumbres de técnicas escriturarias que datan de varias décadas, y conforme otro ordenamiento jurídico. Por esta razón hay que ser muy cuidadosos a la hora de juzgar el encuadre jurídico aplicable a aquellos actos y la consecuente aplicación de consecuencias. Con el fin primeramente mencionado, es que esbozamos una posible subsanación que constará de los siguientes elementos.

7. Invocación del carácter. Acreditación del vínculo de parentesco.

Ante la falta de invocación del carácter por parte del progenitor en la escritura de compra, y la consecuente omisión de la acreditación, la forma de subsanar dicho defecto es mediante la exhibición de la respectiva partida de nacimiento o libreta de familia que acredite el vínculo en la escritura de aceptación o confirmación de compra.

8. Origen de los fondos. Teoría de la oferta de donación.

⁵ SALVAT, Raymundo M., Tratado de Derecho Civil, Parte General, Ed. Tipográfica editora argentina, Buenos Aires, 1964, Tomo II, Pan. 780-781.

⁶ ORELLE, José María en XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil 28, 29 y 30 de septiembre de 2017. La Plata, Provincia de Buenos Aires, Comisión N° 10, Derecho Notarial: “Innovaciones del Código respecto de instrumentos públicos y privados”.

La indicación del origen del dinero tiene fundamental importancia. ¿Qué sucede cuando el progenitor compra para su hijo sin hacer mención del origen del dinero?

Una posición entendía necesario pedir autorización judicial en todos los supuestos. Otra postura sostenía que la autorización judicial era necesaria cuando el dinero tuviese origen en un proceso judicial o cuando el dinero pertenecía al menor por otra causa.

La doctrina en general entiende que si nada aclara el padre sobre el origen del dinero, se presumirá que le pertenecía a éste. Podría ser el caso de una donación manual de dinero del padre a favor del hijo menor para que proceda a la adquisición del inmueble.

Están quienes interpretan que la naturaleza jurídica de estos títulos son ofertas de donación pendientes de aceptación y que, con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, y en particular del Artículo 1545, fallecido el ofertante (donante), la oferta cae y entonces no podría aceptar el hijo (donatario).

No adherimos a esta teoría puesto que cuando el menor alcance la mayoría de edad y pueda expresar válidamente su voluntad favorable a la adquisición mediante escritura de aceptación y confirmación, en el mismo acto, también podrá manifestar el origen de los fondos que fueron utilizados para la adquisición del inmueble o la procedencia del dinero empleado para la compra.

Por otro lado, sus sostenedores encuentran fundamento del beneficio del tercero, en la voluntad unilateral del contratante. Sin embargo, esta manifestación no es unilateral, ya que en la práctica documental, el transmitente otorga conformidad con esa manifestación, enterándose de la persona para quien se adquiere, y al otorgarla lo acepta.

9. Posesión exclusiva como publicidad suficiente

Si el hijo para el cual fue efectuada la compra detenta la posesión exclusiva del bien, incluso hace más de veinte años, se trata de un elemento más que relevante a la hora de subsanar el defecto u omisión que adolece el título de adquisición, máxime cuando aún no se ha otorgado la escritura de aceptación y confirmación.

A los efectos de cumplimentar con lo dispuesto por el Artículo 1893 del Código Civil y Comercial de la Nación, en relación a la publicidad suficiente y la oponibilidad frente a terceros, esta podría darse por la posesión que, el adquirente podrá manifestar en oportunidad de otorgarse la escritura de aceptación y confirmación. La posesión, también entendida como "aquel acto o comportamiento concluyente que necesariamente importe una aprobación" (Artículo 371 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Por su parte, los magistrados ponderando la buena fe y la estabilidad de los actos jurídicos llevados a cabo por las partes durante décadas, concluyeron que tanto el paso del tiempo como la ausencia de perjuicios a terceros permitían declarar saneadas omisiones. "La seguridad jurídica que deben brindar los jueces hace que estos no se deban aferrar a los términos de la ley de manera rígida, sino que debe interpretar la misma de modo de garantizar que no se afecten derechos sólo por querer hacer una interpretación obstinada que se ciña únicamente a la letra muerta de la norma (...) por lo que (...) debe darse preeminencia a la realidad exteriorizada durante años por los titulares, por sobre el defecto formal, especialmente cuando el acto ha producido convicción de regularidad en terceros a lo largo de casi 50 años y no se han perjudicado derechos de terceros ni el orden público"⁷

De las conclusiones de la 44 Jornada Notarial Bonaerense celebrada en mayo de 2026, se concluyó en forma unánime que "la insuficiente calificación originaria no es causal de ineficacia del acto jurídico".

⁷ Polisano, Zulema Alicia y otros c/ Iglesias Saiz, Arturo Mario y otro s/Acción declarativa". Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil Nro 17., 29/05/2023..

10. Escritura de aceptación, confirmación y aclaratoria. Cláusulas sugeridas.

En la escritura el hijo comparecerá a los efectos de aceptar y confirmar la compra, a la vez que aclarará las omisiones, con las siguientes cláusulas sugeridas:

a) “Que acepta y confirma la compra que efectuara su padre actuando en su nombre y representación, lo que acredita con la partida de nacimiento/libreta de familia que exhibe”.

b) “Que se encuentra en posesión exclusiva del bien desde...”

c) “Que el origen de los fondos aplicados a la presente compra proviene de...”

“Es posible el otorgamiento de escrituras de subsanación con la sola comparecencia del actual titular del derecho que emana de la escritura donde figura el error, para aclarar o subsanar determinadas circunstancias que no alteren el fondo del negocio”⁸. De este modo quedaría subsanada la omisión de la invocación y acreditación de la representación parental.

⁸ GATTARI, Práctica Notarial 7, Actos de Subsanción, Depalma, Buenos Aires, 1989. Pág. 60

11. CONCLUSIONES

Es cierto que las tradicionales fórmulas escriturarias “por otro” y “para otro” generan dificultades interpretativas en la calificación del negocio.

Resulta evidente que todo sistema jurídico al exigir que ciertos actos cumplan con una forma específica está buscando lograr el orden, la paz social y la equidad, en pos del bien común. No obstante una vez que las partes se someten a la forma impuesta por el ordenamiento, las formalidades aplicadas al caso se convierten en la protección del interés particular del otorgante. ¿Cómo podría entonces una formalidad prevista para su protección, al no ser correctamente aplicada por el autor del instrumento, erigirse en un impedimento para ejercicio de sus derechos? Se arribaría a una solución injusta, perdiendo de vista la finalidad de la exigencia formal.

Esta concepción obliga al notariado a encontrar senderos jurídicos que mitiguen y busquen soluciones al respecto. Las necesidades de los requirentes convocan a buscar soluciones a medida, en el marco de la normativa vigente.

Es por ello que, de un análisis armónico del ordenamiento jurídico actual, y sin perder de vista aquellos actos que fueron otorgados durante la vigencia del Código Civil de Vélez, se puede concluir en que es factible la subsanación de aquellos defectos de representación legal, que han sido tratados a lo largo de este trabajo, favoreciendo el tráfico jurídico.

A la luz de todo el material analizado, podríamos afirmar que la acreditación del vínculo, juntamente con la manifestación del origen del dinero y de la posesión, son suficientes para subsanar los defectos (omisión de invocación y acreditación) que adolecen ciertos títulos. De esta manera es posible encontrar una solución justa para el caso en concreto.

8. BIBLIOGRAFÍA

- KEMELMAJER de CARLUCCI, Aida, HERRERA, Marisa, LLOVERAS Nora, “Tratado de Derecho de Familia”, Tomo V-B, Rubinzal - Culzoni, 1ra edición, Santa Fe, 2016.
- CASABÉ, Eleonora, “Incidencias del Código Civil y Comercial”, Derecho notarial, registral e inmobiliario, director Alberto J. Bueres, Hammurabi, 1º edición, Buenos Aires, 2015.
- CLUSELLAS Eduardo Gabriel, Código Civil y Comercial Comentado, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Astrea, 2015.
- ETCHEGARAY, Natalio Pedro, “Compra de inmuebles para terceras personas”, versión escrita de la exposición del autor en el XLIV Seminario Teórico-Práctico “Laureano A. Moreira”, organizado por la Academia Nacional del Notariado, noviembre de 2022, Revista Notarial 944, 2003.
- GATTARI, Práctica Notarial 7, Actos de Subsanción, Depalma, Buenos Aires, 1989.
- LAMBER, Rubén Augusto “Curso de técnica notarial”, Modulo 5: Representación, Taller de Producción Gráfica del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires (2016-2018).
- ORELLE José María Rodolfo, Compra de inmuebles por y para terceros, Buenos Aires: Editorial Abaco, 1977.-