

Contratos otorgados en el extranjero para transferir inmuebles argentinos. Doctrina del Artículo 2667 del CCyC

Rodolfo Vizcarra

Escribano y abogado (UNLP) Notario del Registro 448 de La Plata, Master en Relaciones Internacionales (Università di Bologna)

Introducción

Procuraremos avanzar a través de un marco de análisis aplicable a la práctica civil, notarial y registral cuando un negocio jurídico internacional recae sobre un inmueble situado en Argentina. El núcleo del problema puede formularse así: ¿es válido y eficaz en Argentina un contrato celebrado en el extranjero para transferir o gravar un inmueble argentino? ¿qué ley rige el contrato? ¿qué ley rige el derecho real? ¿qué rol cumplen la forma del documento y la publicidad registral?

Partimos de la premisa de que el CCyC adopta un sistema deliberadamente pluralista y respetuoso de los elementos extranjeros del caso. Asigna puntos de conexión diferenciados por categorías, manteniendo la recepción del método analítico analógico diseñado por Savigny hace más de 170 años⁽¹⁾. En este sentido, el art. 2667 fija la *lex situs* (o ley del lugar de situación) para el derecho real, pero no impone la misma ley al contrato, en donde la autonomía de la voluntad (art. 2651) opera plenamente

en materia patrimonial internacional, con límites que deben ser usados con criterio restrictivo, conforme al estándar de incompatibilidad grave del art. 2600 CCyC. En otras palabras, las partes podrán otorgar en el extranjero un contrato que tenga por finalidad transferir derechos reales de inmuebles argentinos y elegir que la ley aplicable a ese contrato sea la de su preferencia, la que podrá no coincidir con la ley argentina e incluso con la ley personal de ninguna de las partes.

Norma de conflicto para derechos reales (2667 primera parte)

La primera proposición del art. 2667 es una norma de conflicto clásica. Los derechos reales se rigen por el derecho del Estado del lugar de situación del bien (*lex rei sitae*). Su alcance práctico es amplio, dado que incluye a todo el estatuto real. Es decir, es la ley llamada a determinar cuáles son los derechos reales, su contenido, modos de adquisición y transmisión, límites, acciones reales, acciones posesorias y, especialmente, la publicidad y prioridad frente a terceros (por su íntima relación con la oponibilidad del derecho real).

En consecuencia, no cabe más duda que toda la extensión que tenga naturaleza estrictamente real inmobiliaria de un caso debe regirse por la ley del lugar de situación. Existe, sin embargo, la posibilidad de que se dude sobre cuál es la ley que debe calificar el carácter de inmueble de una determinada cosa. Responder esta pregunta es, en definitiva, lo primero que debe hacerse a los efectos de delinear el estatuto real. Para ello, contamos con el artículo 2663 del CCyC, prescribiendo que “La calidad de bien inmueble se determina por la ley del lugar de su situación.”

Por ello, para concluir que estamos frente a un inmueble, y no a una cosa mueble, debemos estar a los criterios establecidos por la ley del lugar de situación de la cosa⁽²⁾.

Regla de reconocimiento/circulación de contratos extranjeros (segunda parte)

La segunda proposición del art. 2667 se enfoca en la circulación internacional de instrumentos. Reconoce fuerza, en Argentina, a los contratos celebrados en el extranjero para transferir derechos reales sobre inmuebles argentinos si constan en instrumentos públicos y se presentan legalizados. El texto del artículo viene a confirmar dos aspectos que ya se encontraban contemplados por las reglas generales, pero respecto a los cuales los errores en la aplicación eran frecuentes.

Por un lado, esta segunda parte del artículo 2667 despeja toda duda de eficacia territorial. El acto celebrado fuera del país no queda “condenado” a la ineficacia por el solo hecho del lugar de celebración en el extranjero.

Por el otro, conforma un umbral de seguridad documental, especificando que, tal como ocurre con los contratos inmobiliarios domésticos, el instrumento público (o acto auténtico) y la legalización internacional son recaudos ineludibles para el reconocimiento de la equivalencia funcional vinculados traslativos de derechos reales instrumentados en el extranjero.

Entendemos que una lectura correcta del caso regulado en la segunda parte del artículo 2667 CCyC exige integrar al menos tres estatutos generales: **(i) reglas de contratos internacionales** (arts. 2651 y ss., autonomía de la voluntad); **(ii) reglas de forma** (art. 2649, locus regit actum, ley impositiva de forma y calificaciones); **(iii) reglas de conflicto y sustantivas argentinas de derechos reales** (arts. 1892, 1893 y disposiciones especiales, incluida la exigencia de escritura pública para actos sobre inmuebles, art. 1017). El art. 2667 no desplaza estas normas; sino que las articula coherentemente en un caso concreto.

Segundo párrafo del art. 2667 CCyC: ubicación, texto, estructura y normas contenidas

Ubicación

El segundo párrafo del artículo 2667 presenta una dificultad de ubicación sistemática. Se lo inserta en el estatuto de los derechos reales, pero su supuesto de hecho se construye sobre una categoría diversa, la contractual. El texto abre con la referencia a contratos celebrados en el extranjero y sólo a partir de allí describe su proyección sobre derechos reales de inmuebles situados en la República. El objeto regulado es la circulación y eficacia territorial de un título causal extranjero que pretende producir efectos reales en Argentina. En consecuencia, la puerta de entrada metodológicamente correcta es la del contrato y su ley aplicable, con la posterior articulación con la *lex situs* para el estatuto real.

Sin embargo, la opción del legislador puede justificarse por razones prácticas. El segundo párrafo aparece inmediatamente después de la regla de *lex rei sitae* y funciona como una luz de advertencia operativa para el intérprete. Se evita así una práctica aún frecuente, consistente en negar eficacia a títulos causales regidos por derecho extranjero cuando inciden sobre inmuebles argentinos, como si la localización del bien impusiera por sí sola la ley argentina al contrato. La ubicación elegida privilegia un mensaje pedagógico. **La sujeción del derecho real a la ley argentina no impide que el título causal sea extranjero, siempre que se respeten los estándares documentales y de circulación exigidos por el propio artículo 2667.**

Texto

La fórmula contratos hechos en el extranjero puede leerse de modo meramente territorial, como si el elemento decisivo fuera el lugar de celebración. Esa lectura estricta es objetable. El régimen general de contratos internacionales del CCyC no coloca al lugar de celebración como con-

xión rectora para la determinación de la ley aplicable, sino que otorga centralidad a la autonomía de la voluntad y, a falta de elección, a conexiones funcionales vinculadas con el cumplimiento y el centro de gravedad del negocio. Además, en la práctica contemporánea el dato del lugar de celebración se vuelve equívoco, difuso y hasta inexistente, especialmente en escenarios de contratación a distancia y documentación transnacional, incluso mediante instrumentos públicos extranjeros.

También merece precisión la expresión para *transferir derechos reales*. En los contratos con proyección inmobiliaria, la transmisión del derecho real no necesariamente agota la finalidad del negocio. Una compraventa, por ejemplo, articula prestaciones recíprocas y múltiples efectos obligacionales de igual valor patrimonial, y la mutación real es sólo uno de los efectos que se producen al ejecutarse el título en combinación con el modo exigido por la *lex situs*. Por ello, la referencia legal no debe interpretarse como restringida a una finalidad única, ni como limitada a supuestos estrictamente traslativos. La norma debe comprender, con criterio finalista y sistemático, los contratos cuyo efecto sea la constitución, modificación, gravamen o extinción de derechos reales sobre inmuebles argentinos, con independencia de que ese efecto sea principal, accesorio o derivado de la ejecución.

Pero el argumento principal de esta lectura se fundamenta en que no existe en el Código una prohibición general que imponga derecho argentino al título causal por el solo hecho de recaer sobre un inmueble localizado en Argentina. Lo que se sujeta a la *lex situs* es el estatuto real. Allí se ubican el *numerus clausus*, la estructura del derecho real, la exigencia de título y modo, y las condiciones de oponibilidad frente a terceros mediante publicidad suficiente. El título puede regirse por derecho extranjero, sea contractual, sucesorio, societario o derivado de un régimen patrimonial. Por ello, el artículo 2667, segundo párrafo, opera como regla de admisibilidad y de canalización formal ⁽³⁾, describiendo un caso admitido por

nuestro ordenamiento jurídico pero sin que ello implique la prohibición de otros supuestos no traslativos.

Entonces, aunque el ejemplo típico es la compraventa, la solución del artículo 2667 se proyecta a particiones en sucesiones internacionales, adjudicaciones derivadas de regímenes matrimoniales extranjeros, acuerdos de división de condominio, cesiones en contextos hereditarios con bienes en Argentina, y constitución de garantías reales en financiaciones transfronterizas, entre otros posibles casos. En estos supuestos suele aumentar la fricción práctica entre documento extranjero y registración local, lo que vuelve más relevante el análisis por categorías del caso.

Interpretación sistémica y finalista

Por estas y otras críticas que pueden hacerse al funcionamiento basado un análisis exegético de los términos del artículo 2667 es que la interpretación finalista y sistémica nos compele a entender que **la aplicación de esta norma procede siempre que el contrato regido por derecho extranjero tenga por efecto la transmisión, modificación, gravamen, constitución o extinción de un derecho real de un inmueble argentino**, independientemente de cuál sea su lugar de celebración, y sin hallarse limitado a una única finalidad traslativa sino comprendiendo a esta entre otras.⁽⁴⁾

Así, el art. 2667 opera como un sólido puente entre sistemas jurídicos. Admite expresamente el acto extranjero como título idóneo para transmitir derechos reales inmobiliarios y, a la vez, mantiene firme que el derecho real sobre inmueble argentino queda gobernado por el régimen real argentino. De esta manera se recepta la máxima flexibilidad y extraterritorialidad en aquellos ámbitos donde estas resultan tan beneficiosas como justas, al tiempo que se protege el interés público conservando los aspectos de estricto carácter real sólidamente vinculados a la ley del lugar de situación del inmueble.⁽⁵⁾

Todo esto es posible gracias al medio que permite construir los vasos comunicantes seguros que garantizan que esa flexibilidad y libertad en la extraterritorialidad del título (contrato o causa) cumpla con los estándares básicos necesarios (seguridad, matricidad, legalidad, fe pública)⁽⁶⁾ para poder incidir de manera directa en el estatuto real; caracterizado por su rigidez e interés público involucrado. Este medio justamente es el régimen internacional de las formas de los actos jurídicos, aceptado de manera genérica en el artículo 2649⁽⁷⁾ y de manera específica en la exigencia de instrumento público que estamos analizando del artículo 2667.⁽⁸⁾

Código Civil de Vélez como antecedente. Artículos 1211 y 3129

El art. 1211 del Código Civil derogado y la protocolización notarial

El art. 1211 de Vélez ya partía de una premisa cercana a la del 2667 CCyC, al disponer que los contratos hechos en el extranjero para transferir derechos reales sobre inmuebles situados en la República tenían la misma fuerza que los hechos en Argentina, siempre que constaran en instrumento público y se presentaran legalizados. La diferencia relevante se encontraba en el segundo tramo del artículo, que prescribía que, cuando se tratara de una transferencia de dominio, la tradición no podía producir efectos jurídicos hasta tanto el contrato fuese protocolizado por orden judicial.

Este régimen combinaba dos recaudos hoy no contemplados. **La intervención judicial y la protocolización notarial del instrumento extranjero**⁽⁹⁾. Si bien ambos respondían a un contexto histórico de menor estandarización documental y registral, su justificación y funcionalidad no eran equivalentes. La intervención judicial operaba como un control previo de admisibilidad del documento extranjero, hoy claramente excesivo e innecesario frente al reconocimiento automático del instrumento público extranjero debidamente legalizado, que no requiere exequátur ni un procedimiento judicial específico para su circulación en el

orden interno con igual eficacia que el instrumento público local. Distinta valoración merece, en cambio, la protocolización. Lejos de constituir un control jurisdiccional, **la protocolización cumplía una función técnica de canalización del instrumento extranjero dentro del sistema notarial y registral argentino**, permitiendo su adecuación formal, su correcta calificación tributaria y registral⁽¹⁰⁾ y, además, un control de legalidad funcional por parte del funcionario interviniente. En ese sentido, aunque el Código Civil y Comercial no exige la protocolización como requisito general, su completa supresión resulta más discutible, tanto que en la práctica continúa siendo utilizada como mecanismo idóneo para acoplar el instrumento público otorgado en el extranjero a los recaudos exigidos por la reglamentación del régimen registral inmobiliario y asegurar su eficaz inserción en el tráfico jurídico interno.

Por ello, **sostenemos que la regulación relativa a la procedencia de la protocolización, vista como recaudo procesal registral y tributario, corresponde a las provincias**. Es por eso que la omisión a la mención de la protocolización en el 2667 del CCyC no obedece a un cambio en la política legislativa sustantiva, si no a una adecuada distribución de competencias en el ámbito federal. Corresponde entonces a las provincias determinar la conveniencia, o no, de requerir la protocolización notarial del instrumento público extranjero como requisito para la adecuada calificación del control de legalidad, de orden público, de aspectos tributarios, y de otros extremos que la ley y reglamentación registrales exigen calificar al registrador.

Adelantándonos a eventuales críticas que pudieran surgir por los antecedentes⁽¹¹⁾ de la exigencia de la protocolización notarial de los documentos extraña jurisdicción en el marco constitucional argentino, advertimos que los límites impuestos por el artículo séptimo⁽¹²⁾ de la Constitución de la Nación Argentina aplican a la libre circulación de los documentos en el ámbito interprovincial, y no al documento extraña jurisdicción extranjera.

Esta garantía de plena fe y crédito del instrumento público de otra provincia se justifica plenamente en el sistema establecido por la Constitución Nacional basado en el marco unificado de derecho sustantivo para toda la República.

La hipoteca extranjera en el CC.

El art. 3129 CC reconocía la posibilidad de constituir hipoteca sobre inmuebles argentinos por instrumentos otorgados en el extranjero, bajo las condiciones y formas del art. 1211 CC. Además, preveía toma de razón en un plazo contado desde la orden judicial de protocolización y exigía causa lícita por las leyes argentinas. La referencia a la causa lícita y su especial desarrollo en la nota al artículo 3129⁽¹³⁾ confirma cabalmente que el presupuesto está dado por la aplicación del derecho extranjero al contrato que justifica, en este caso, la constitución de la hipoteca. Precisamente, se menciona indirectamente en la nota relacionada que son el orden público y el fraude a la ley los institutos que operan como freno a la aplicación del derecho extranjero. En otras palabras, se parte del presupuesto de que el contrato que motiva la hipoteca se rige por derecho extranjero, pero que no pueden hipotecarse inmuebles en Argentina en protección de negocio jurídicos que atenten contra los principios orden público internacional Argentino.

Contratos internacionales sobre inmuebles argentinos. Autonomía de la voluntad y fricción con el estatuto real

¿Qué significa que el contrato se rija por ley extranjera?

El contrato celebrado en el extranjero podrá regirse por el derecho del lugar de celebración o por el derecho de un tercer estado por diversas causas. Sin ingresar en el análisis de todas las vías de determinación de ley aplicable a los contratos internacionales, podemos al menos destacar que mediante la autonomía de la voluntad de las partes (autonomía con-

flictual) se podrá fijar de manera directa la ley aplicable al contrato.

Decir que el contrato de compraventa se rige por ley extranjera significa que las obligaciones y efectos personales del contrato se gobiernan por ese derecho. Incluyendo aspectos tales como la determinación del precio y moneda; plazo y mora; obligaciones de entrega, saneamiento y garantías personales; interpretación de cláusulas; remedios por incumplimiento; pactos accesorios (arbitraje, penalidades, condiciones suspensivas, etc.). En muchos casos, las partes eligen una ley por razones de previsibilidad o porque su relación económica principal se encuentra fuera de Argentina, entre otras causales.

Esto no significa que el derecho real de dominio se transfiera conforme a esa ley. El dominio sobre inmueble argentino no nace por el solo contrato, ni forma parte de éste; se configura conforme a los requisitos argentinos de título y modo, formando parte de un estatuto autónomo.

El orden público internacional argentino

Debido a lo extenso y complejo de este subtema, que cuenta con profusos antecedentes en doctrina y jurisprudencia así como con una dinámica y actualización constante, es que optamos por resaltar meramente la distinción entre dos institutos que pueden servir como limitación a la aplicación del derecho extranjero. Conviene distinguir: (a) normas internacionalmente imperativas (que se aplican por su naturaleza de manera apriorística, independientemente de la ley elegida), receptadas en el art. 2599 CCyC; y (b) orden público internacional (válvula de exclusión por incompatibilidad grave con principios fundamentales, de aplicación a posteriori del método indirecto) conforme art. 2600 CCyC. Confundir ambas categorías o aplicar cualquiera de ellas cuando no corresponde conduce a soluciones antijurídicas.

El orden público internacional opera como excepción. Debe existir incompatibilidad clara con principios fundamentales de orden público que

inspiran al derecho argentino. En materia inmobiliaria, invocar orden público para “argentinizar” automáticamente la ley del contrato por el solo hecho de recaer sobre un inmueble argentino no satisface ese estándar. Convertiría una excepción en regla, implicaría una aplicación apriorística y vaciaría de contenido las reglas contractuales y de forma del sistema de DIPr instaurado por el CCyC.

Cuando el problema es que una cláusula contractual pretende un efecto real no admitido por la *lex situs*, suele bastar con negar ese efecto real mediante la aplicación de la primera parte del artículo 2667. Es decir, que si el fenómeno es real inmobiliario y no contractual, entonces debe desestimarse la aplicación del derecho extranjero y regirse inexorablemente por la ley del lugar de situación; no hace falta declarar inválido todo el contrato, imponer derecho argentino a las obligaciones ni recurrir al orden público internacional argentino.

Derechos reales y registro.

La calificación registral en el título extranjero

La calificación registral en contextos de derecho internacional privado exige partir del presupuesto de que no es correcto asumir la aplicación única de derecho argentino para todo el análisis del caso. El Registro califica conforme a sus competencias y conforme al derecho registral argentino (federal y provincial), en particular respecto de autenticidad, legalización o apostilla, traducciones cuando correspondan, tracto sucesivo, especialidad, legitimación y demás recaudos. Pero cuando la calificación incide sobre elementos sustanciales del título causal y ese título está gobernado por una ley extranjera, la evaluación no puede conducirse con requisitos materiales propios del derecho argentino como si fueran universales. En esos casos debe respetarse la ley aplicable a la categoría de fondo, sin perjuicio de la inderogable sujeción del efecto real inmobiliario a la *lex situs*.

Por ello, cuando la calificación registral recae sobre materia estrictamente real parece ser difícil que se presente el problema de la extraterritorialidad. Sin embargo, en el frecuente supuesto en que la calificación extralimite el estatuto real y recaiga sobre otras categorías, como el contrato, la capacidad o el régimen patrimonial matrimonial, la legalidad de estos aspectos de fondo podrá perfectamente venir dada por la aplicación del derecho extranjero.

Este punto se vuelve especialmente visible en la interacción con el régimen patrimonial matrimonial. Si el Registro presupone sin más la existencia de una comunidad ganancial (local) y exige asentimientos diseñados para nuestro sistema, puede producir un rechazo antijurídico cuando el régimen patrimonial aplicable sea extranjero. **La calificación debe entonces basarse en el derecho extranjero.** Debe verificar, con apoyo documental suficiente, cuáles son las reglas del régimen aplicable al caso, cuál es la legitimación dispositiva del titular, y qué recaudos satisfacen las exigencias de seguridad del tráfico sin imponer categorías internas incompatibles con la ley extranjera aplicable al régimen patrimonial del matrimonio.

La IT 09/2016 del RPI de CABA. La calificación del instrumento público

La IT 09/2016⁽¹⁴⁾ del RPI de CABA, dictada para implementar el art. 2667, toma nota de la supresión de la protocolización judicial prevista anteriormente en el art. 1211 derogado y reorienta el control hacia la calificación registral conforme a los parámetros de la ley 17.801 y el nuevo articulado del CCyC. Sin embargo, hace silencio sobre la solución a la gran mayoría de las interrogantes que pueden plantearse en la calificación; instruyendo, sin más, la registración de los documentos que cuenten con los requisitos formales del 2667 (instrumento público legalización).

Podríamos sostener que esta instrucción de trabajo no hace más que dejar de exigir lo que el CCyC ya no exige (protocolización por orden ju-

dicial). Sin embargo, avanza sobre otro aspecto muy importante. En su artículo dos se dispone que “será materia de calificación la manifestación del autorizante respecto del carácter de instrumento público que revista el documento presentado según la ley del lugar de otorgamiento”. **En base a los lineamientos que hasta ahora ya hemos dado en cuanto al régimen internacional de las formas de los actos jurídicos y a lo expresamente dispuesto por el segundo párrafo del artículo 2649, a nuestro entender el criterio de calificación conforme ley del lugar de otorgamiento de la calidad del instrumento resulta errada.** Desarrollar los abundantes antecedentes que justifican nuestra posición excedería el objeto de este trabajo, pero por lo pronto advertimos que su antijuricidad surge de lo dispuesto por el artículo 2649, por el tratado de Montevideo de 1940 sobre Derecho Civil Internacional en su artículo 36⁽¹⁵⁾, por la posición tomada por la mayoritaria doctrina especializada de los últimos 80 años⁽¹⁶⁾, incluyendo la doctrina que planteó el propio Vélez Sarsfield en su nota de artículo 1211 y por la jurisprudencia mayoritaria Argentina.⁽¹⁷⁾

La equivalencia entre la forma ejecutada conforme a la ley del lugar del país de celebración y la forma impuesta por la ley del país que rige el fondo del negocio jurídico debe resolverse de acuerdo a los parámetros de la ley de este último, esto es la *lex causae*. En otras palabras, el carácter de instrumento público otorgado en el extranjero debe evaluarse a la luz de los parámetros sustanciales que se imponen para los instrumentos públicos por el derecho argentino.

Legalización y apostilla. No incide en calidad formal

La legalización o Apostilla de La Haya no convierte un documento privado en público ni valida su contenido. Cumple una función limitada. Certifica la autenticidad respecto a la firma, sello y carácter del signatario. Por eso mismo, el art. 2667 exige instrumento público además de legalización. En este punto remitimos a lo dicho sobre conforme a los pará-

metros de qué ley debe resolverse el problema de las calificaciones o equivalencia entre la forma realizada y la forma exigida.

Independientemente de esta cuestión, advertimos que muchas veces se sostiene que, como todo el sistema de legalizaciones internacionales (incluida la Apostilla de La Haya) recae sobre instrumentos públicos, si un documento se encuentra apostillado o legalizado ello automáticamente implica que se esté frente a un instrumento público. Si bien esto es correcto, suele desnaturalizarse la aplicación de esta conclusión. Por ejemplo, en una certificación de firmas el instrumento público es el folio de certificación o la atestación notarial, susceptible de legalización, pero eso nunca transforma en público al instrumento privado sobre el que recae la certificación.

Perspectiva comparada. Documentos auténticos y registros

Las fuentes de derecho internacional privado comunitario de la Unión Europea ofrecen una lente especialmente útil para interpretar el artículo 2667 CCyC. En el Reglamento 2012/650 sobre Sucesiones Internacionales se afirma que los requisitos y los efectos de la registración quedan fuera del ámbito del Reglamento, y se reservan a la ley del Estado donde se lleva el registro (en consonancia con la última parte del citado artículo 36 de los Tratados de Montevideo).

Concretamente, en su considerando 18 el Reglamento 2012/650 dispone *“Los requisitos de la inscripción en un registro de un derecho sobre bienes muebles o inmuebles se deben excluir del ámbito de aplicación del presente Reglamento. Por consiguiente, debe ser el Derecho del Estado miembro en que esté situado el registro (para los bienes inmuebles, la *lex rei sitae*) el que determine en qué condiciones legales y de qué manera se realiza la inscripción, así como qué autoridades, como registradores de la propiedad o notarios, se ocupan de verificar que se reúnen todos los requisitos y que la documentación presentada es suficiente o contiene la información necesaria...”*

En paralelo, el Reglamento 2012/650 prevé la circulación de instrumentos con vocación registral y reconoce que el Certificado Sucesorio Europeo puede servir como documento válido para la registración, sin impedir que el Estado del registro exija información adicional conforme su derecho⁽¹⁸⁾.

En los Reglamentos 2016/1103 y 2016/1104, sobre regímenes patrimoniales matrimoniales y consecuencias patrimoniales de uniones registradas, se reitera el mismo esquema. Se excluyen del ámbito de aplicación los requisitos y efectos de la registración y publicidad, y se asigna a la ley del Estado del registro la determinación de las condiciones de registración y el control de suficiencia documental. A la vez, se favorece la aceptación de documentos provenientes de otro Estado miembro para evitar duplicaciones, sin desplazar el derecho registral local.

Este diseño revela una separación analítica que puede perfectamente trasladarse a la inteligencia del artículo 2667 CCyC. La ley aplicable al fondo, sea contrato, sucesión o régimen patrimonial, no se confunde con la ley aplicable al derecho real, ni con las exigencias del derecho registral del lugar de situación del inmueble. El operador jurídico obtiene así un mapa estable. El fondo se decide por su punto de conexión propio, la circulación del documento se resuelve por reglas de forma y autenticidad, y la eficacia erga omnes se asegura por la *lex situs* y por el derecho del registro competente.

NOTAS

1. SAVIGNY, Federico Carlos. Sistema de Derecho Romano actual. Traducido al castellano por Jacinto Mesía y Manuel Poley. Madrid, F. Góngora y Compañía Editores, 1878
2. Esta regla de calificaciones del artículo 2663 CCyC resulta aún más relevante en materia de sucesiones internacionales, en donde la ley aplicable al sucesorio puede depender, en muchos casos, de la naturaleza inmobiliaria del acervo. Ver doctrina del art 2644 CCyC.

3. El artículo exige instrumento público y legalización para que ese título extranjero pueda presentarse con aptitud suficiente en el circuito notarial y registral argentino.
4. Ver Zulma A. Dodda en Revista del Notariado. (2022, septiembre). Contratos celebrados en el extranjero para transferir derechos reales sobre bienes inmuebles en Argentina. Revista del Notariado. <https://www.revistanotariado.org.ar/index.php/2022/09/contratos-celebrados-en-el-extranjero-para-transferir-derechos-reales-sobre-bienes-inmuebles-en-argentina/>
5. Recordemos que la situación es prácticamente idéntica a la receptada en el artículo 2625 del CCyC, en donde se regla la extraterritorialidad para el régimen patrimonial matrimonial limitada sólo por lo que "siendo de estricto carácter real, está prohibido por la ley del lugar de situación de los bienes."
6. Sin pretender exhaustividad, una evaluación de equivalencia formal suele mirar: (a) intervención de una autoridad pública con competencia; (b) identificación del otorgante y control de su voluntad; (c) lectura/explicación y fecha cierta; (d) conservación del original y expedición de copias auténticas; (e) posibilidad de verificación externa (registro notarial, sello, firma) y cadena de legalizaciones/apostilla. Si el instrumento extranjero cumple funcionalmente esas notas, es razonable sostener equivalencia funcional con el instrumento público argentino.
7. Ver Feuillade, M. C. (2021). "Derechos Reales y bienes registrables en el Derecho Internacional Privado". *Prudentia Iuris*, N. 91, pp. 183-201.
8. Entre otras fuentes tales como Tratados de Derecho Civil Internacional de Montevideo de 1940.
9. Para ampliar, ver Queirolo, R. (2004). Contratos hechos en el extranjero para transferir derechos reales sobre inmuebles situados en la República (art. 1211 del Código Civil). Revista Notarial, (947). Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. <https://www.colescba.org.ar/ics-wpd/revista/Textos/RN947-2004-doc-queirolo.pdf>.
10. REVILLARD sostiene que la protocolización es la manera de procurar cumplir con los recaudos registrales (foncières) de los actos de partición otorgados en el extranjero. En REVILLARD, Mariel. (2010) *Droit International Privé et Communautaire. Pratique Notariale*. Editorial Defrénois. 7me ed. París.-
11. Ver inconstitucionalidad en ERNESTO H. PINTO v. PROVINCIA de BUENOS AIRES; CSJN, 311, 1988.-
12. Art 7, CN: "Los actos públicos y procedimientos judiciales de una provincia gozan de entera fe en las demás; y el Congreso puede por leyes generales determinar cuál será la forma probatoria de estos actos y procedimientos, y los efectos legales que producirán."
13. Nota de Vélez Sarsfield al art. 3129: "Véase el comentario de GOMEZ DE LA SERNA al artículo 5 de la Ley Hipotecaria de España. Hablamos de causa lícita de la obligación, porque hay algunos actos o contratos que al mismo tiempo que están autorizados, o que por lo menos no están prohibidos por la ley en un Estado, son ilícitos en otros, y hasta se reprimen por sanciones penales. Supóngase que el origen de la obligación hipotecaria fuese la introducción de contrabandos en la República, para asegurar una cantidad de peso debido a uno de los partícipes en esos actos, o de juego, en un Estado en que son lícitos los juegos de suerte y azar, y que en virtud de compromiso, el jugador, para asegurar el pago de una suma perdida al juego, hi-

poteca una casa que tiene en este país. Escrituras de tales orígenes no producirían ningún efecto en la República Argentina, por fundarse en una causa ilícita, según nuestras leyes, y no podría tomarse razón de ellas en la oficina de hipotecas."

14. Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. (2016, 1 de julio). Instrucción de Trabajo N.º 9/2016 (IT 09/2016).
15. Art. 36. - La ley que rige los actos jurídicos decide sobre la calidad del documento correspondiente. Las formas y solemnidades de los actos jurídicos se rigen por la ley del lugar en donde se celebran u otorgan. Los medios de publicidad, por la ley de cada Estado." Tratado de Derecho Civil Internacional de Montevideo 1940.
16. GALLINO, "La circulación internacional del documento notarial", en NUTA (dir) - GALLINO (coord.) Tratado de Derecho Privado Notarial. p. 452; Ed Ad Hoc. 2006 - Buenos Aires. GOLDSCHMIDT, Werner. Derecho internacional privado. Derecho de la tolerancia (pp. 383-392). Editorial Abeledo Perrot. Décima edición actualizada por PERUGINI ZANETTI, Alicia M. Buenos Aires, 2009; Ver SAUCEDO Ricardo J. en CLUSELLAS, Gabriel (director), Código Civil y Comercial, comentado. 1º Edición (p. 957) - Ciudad de Buenos Aires: Ed. Astrea, 2015. Conforme sección comentada por el escribano SAUCEDO Ricardo J.
17. CS, 26/12/1995, "Méndez Valles, Fernando c. A. M. Pescio SCA", LA LEY 1996-C, 501. CNCiv., sala B, 20/06/2001, LA LEY 2001-F, 393.
18. Art 69 apartado 5 del Reglamento (UE) N o 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de julio de 2012 relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo.

BIBLIOGRAFÍA

BALTAR Leandro, Las sucesiones internacionales a la luz del nuevo código civil y comercial de la nación: ¿un pequeño gran cambio? Revista Electrónica del Instituto de Investigaciones "Ambrosio L. Gioja" - Año IX, Número 15, 2015.-

- BOGGIANO, Antonio. (2006) Derecho Internacional Privado. (5ª ed., t. I). Buenos Aires, LexisNexis-Abeledo-Perrot.

- CLUSELLAS, Eduardo Gabriel, coor.. "Código Civil y Comercial : comentado, anotado y concordado: La Plata : Astrea FEN; 2019.-

- D'ALESSIO, Carlos Marcelo, dir.; ACQUARONE, María T.; BENSEÑOR, Norberto Rafael; CASABÉ, Eleonora R.; ALTERINI, Jorge Horacio, prol. Teoría y técnica de los contratos, instrumentos públicos y privados ; 2 v. -- 3ra. edición -- Buenos Aires : La Ley; 2021.-

- GOLDSCHMIDT, Werner. (2009) Derecho internacional privado. Derecho de la tolerancia. Editorial Abeledo Perrot. Décima edición actualizada por PERUGINI ZANETTI, Alicia M. Buenos Aires.-

- LAGARDE Paul, La reconnaissance des situations en droit international privé, Pedone editions, París, 2013.-

- PERUGINI DE PAZ Y GEUSE, Alicia M. (2013) Derecho Internacional Privado Notarial,

en ARMELLA, Cristina N., (directora); ESPER, Mariano, (inv.); Summa Notarial, Registral e Inmobiliaria, (tomo IV), Abeledo Perrot, Buenos Aires.

- REVILLARD, Mariel. (2010) Droit International Privé et Communautaire. Pratique Notariale. Editorial Defrénois. 7me ed. París.-

- SAUCEDO, Ricardo J. (2007) Visión panorámica de los documentos notariales extranjeros desde la República Argentina, con especial referencia a su fuerza probatoria. En Revista Notarial N°955. 2007. Buenos Aires.

- VIZCARRA, Rodolfo. (2020). Derecho Internacional Privado Notarial y Extraterritorialidad. En PIOMBO, Horacio Daniel (Coord), Extraterritorialidad del derecho extranjero. Aplicación de su método a todas las ramas. (pp. 78 y sig) Ed. Astrea. Ciudad de Buenos Aires.-

- VIZCARRA, Rodolfo (2021) Régimen Internacional de Formas de los Instrumentos Notariales. En TRANCHINI,