

Contratos Internacionales sobre Inmuebles. Lex Rei Sitae y el rol del martillero público en el sistema argentino. El art. 2667 del Código Civil y Comercial de la Nación, la calificación registral y los límites a la autonomía contractual

PIZARRO, Damián

Abogado. Asesor de la Carrera de Martillero Público y Corredor Inmobiliario.

Profesor Universitario. Universidad Escuela Argentina de Negocios

Introducción

Internacionalización del tráfico inmobiliario y problema jurídico

En las últimas décadas, el tráfico inmobiliario ha experimentado un proceso creciente de internacionalización, impulsado por la movilidad de las personas, la globalización de los mercados y la expansión de operaciones económicas que trascienden las fronteras estatales. La adquisición, dis-

posición y explotación de bienes inmuebles por sujetos domiciliados en distintos países, así como la celebración de contratos en el extranjero con efectos sobre inmuebles situados en la República Argentina, constituyen fenómenos cada vez más frecuentes y relevantes desde una perspectiva jurídica.

Este contexto plantea interrogantes específicos en el ámbito del Derecho Internacional Privado, en particular respecto de la determinación de la ley aplicable a los contratos que tienen por objeto derechos reales sobre inmuebles. A diferencia de otros supuestos contractuales, la presencia de un bien inmueble introduce un fuerte anclaje territorial que justifica la intervención del Estado donde aquel se encuentra ubicado, no solo por razones de seguridad jurídica, sino también por la protección de intereses públicos vinculados al ordenamiento territorial, la publicidad registral y la función social de la propiedad.

El Código Civil y Comercial de la Nación recepta esta lógica a través del principio de la *Lex Rei Sitae*, consagrado en el art. 2667, al establecer que los contratos celebrados en la República o en el extranjero, que tengan por objeto derechos reales sobre inmuebles situados en el país, se rigen por el derecho argentino. Esta norma, lejos de constituir una mera regla de conflicto, proyecta efectos sustantivos relevantes, en tanto delimita el alcance de la autonomía de la voluntad de las partes y habilita un sistema de control estatal que se manifiesta, de modo particular, en la instancia registral.

En este marco, el problema jurídico central que aborda el presente trabajo radica en analizar cómo opera la aplicación del principio de la *Lex Rei Sitae* en los contratos internacionales sobre inmuebles y cuáles son sus implicancias prácticas dentro del sistema jurídico argentino. En especial, se examinan los límites que el orden público impone a la autonomía contractual, el rol de la calificación registral como mecanismo de control de legalidad y la función que cumplen los distintos operadores del mercado

inmobiliario en la prevención de conflictos derivados de la circulación internacional de derechos reales.

Desde esta perspectiva, el trabajo se propone ofrecer una mirada integradora que articule el análisis normativo del art. 2667 del Código Civil y Comercial de la Nación con las consecuencias institucionales y prácticas que dicho régimen genera en el tráfico inmobiliario. Asimismo, se destaca el rol del martillero público como actor relevante dentro de este sistema, en tanto su intervención profesional exige un conocimiento adecuado de los límites jurídicos aplicables a las operaciones inmobiliarias con elemento extranjero, contribuyendo así a la seguridad jurídica y a la correcta aplicación del derecho vigente.

Contratos internacionales sobre inmuebles y *Lex Rei Sitae*

Marco del Derecho Internacional Privado

Los contratos internacionales constituyen una de las categorías centrales del Derecho Internacional Privado contemporáneo, en tanto reflejan la proyección transnacional de la autonomía privada en contextos caracterizados por la pluralidad de ordenamientos jurídicos potencialmente aplicables. La internacionalidad del contrato se configura cuando el negocio jurídico presenta uno o más elementos extranjeros relevantes —como el domicilio de las partes, el lugar de celebración o el de ejecución— que generan un conflicto de leyes y exigen la determinación del derecho aplicable.

En este marco general, los contratos que tienen por objeto derechos reales sobre inmuebles presentan una singularidad estructural que los diferencia de otros contratos internacionales. La localización territorial del bien inmueble introduce un punto de conexión particularmente intenso con el Estado en cuyo territorio se encuentra situado, lo que históricamente ha justificado la aplicación de la ley del lugar de situación del bien (*Lex Rei Sitae*) como criterio rector. Este principio responde a razones de

seguridad jurídica, publicidad y control estatal, y ha sido reconocido de manera constante tanto por la doctrina clásica como por los ordenamientos positivos.

La Lex Rei Sitae se configura así como un principio tradicional y ampliamente aceptado del Derecho Internacional Privado, conforme al cual los derechos reales sobre inmuebles —y, en muchos casos, los contratos que los constituyen, transmiten o modifican— se rigen por la ley del Estado donde el bien se encuentra ubicado. Autores como Boggiano han señalado que este criterio no solo garantiza la coherencia del sistema jurídico, sino que permite al Estado ejercer un control efectivo sobre la circulación de bienes que integran su territorio y su orden económico-jurídico (Boggiano, 2017).

En el ámbito de los contratos internacionales, la aplicación de la Lex Rei Sitae opera como un límite objetivo a la autonomía de la voluntad de las partes. Si bien el Derecho Internacional Privado moderno reconoce un amplio margen para la elección del derecho aplicable en materia contractual, dicha libertad no resulta absoluta cuando el contrato incide directamente sobre derechos reales inmobiliarios. En estos supuestos, la ley del lugar de situación del inmueble prevalece sobre la eventual elección de una ley extranjera, en tanto se considera que están en juego intereses públicos que trascienden la esfera puramente privada de los contratantes.

Esta concepción ha sido reafirmada por la doctrina argentina contemporánea, que destaca que la regulación de los inmuebles no puede quedar librada exclusivamente a la voluntad de las partes cuando existen implicancias registrales, fiscales, urbanísticas y sociales. En este sentido, Kemelmajer de Carlucci subraya que la Lex Rei Sitae cumple una función de orden público internacional, al asegurar la aplicación de normas imperativas destinadas a proteger la estructura básica del sistema jurídico del Estado de situación del bien (Kemelmajer de Carlucci, 2015).

En consecuencia, los contratos internacionales sobre inmuebles se

ubican en una zona de intersección entre la autonomía privada y el control estatal, donde el Derecho Internacional Privado articula reglas de conflicto que privilegian la soberanía normativa del Estado territorialmente vinculado al bien. Este esquema no implica desconocer la validez de los actos celebrados en el extranjero, sino establecer las condiciones bajo las cuales dichos actos pueden producir efectos jurídicos plenos dentro del ordenamiento argentino.

Este marco teórico resulta esencial para comprender el alcance y la función del art. 2667 del Código Civil y Comercial de la Nación, que consagra expresamente la aplicación del derecho argentino a los contratos, celebrados en el país o en el extranjero, que tengan por objeto derechos reales sobre inmuebles situados en la República. La norma se inscribe, así, en una tradición doctrinaria consolidada, al tiempo que proyecta consecuencias prácticas relevantes que serán analizadas en los apartados siguientes.

El art. 2667 del Código Civil y Comercial de la Nación

Alcances, ley aplicable y límites a la autonomía de la voluntad

El art. 2667 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que los contratos celebrados en la República o en el extranjero que tengan por objeto derechos reales sobre inmuebles situados en el país se rigen por el derecho argentino. Esta disposición consagra de manera expresa el principio de la *Lex Rei Sitae* en materia contractual inmobiliaria, dotándolo de una formulación clara y directa que no admite excepciones derivadas de la autonomía de la voluntad de las partes.

A diferencia de otras normas del Derecho Internacional Privado que reconocen amplios márgenes para la elección del derecho aplicable, el art. 2667 configura una regla imperativa, fundada en la localización del bien inmueble como punto de conexión determinante. De este modo, el legislador argentino prioriza la aplicación del derecho interno frente a cualquier

pacto en contrario, en tanto se considera que los contratos que inciden sobre derechos reales inmobiliarios afectan intereses públicos relevantes que justifican la intervención normativa del Estado.

El alcance de la norma comprende no sólo los contratos celebrados en territorio argentino, sino también aquellos otorgados en el extranjero, siempre que tengan por objeto la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles situados en la República. En este sentido, la regla evita la fragmentación normativa y garantiza la unidad del régimen jurídico aplicable al bien, independientemente del lugar de celebración del acto o del domicilio de las partes intervinientes.

Desde la perspectiva de la autonomía de la voluntad, el art. 2667 introduce un límite objetivo y necesario. Si bien el Código Civil y Comercial reconoce, en términos generales, la libertad de las partes para elegir la ley aplicable a sus contratos internacionales, dicha libertad cede cuando el objeto contractual recae sobre un inmueble ubicado en el país. En estos supuestos, la elección de una ley extranjera carece de eficacia para regular los aspectos sustanciales del derecho real, debiendo aplicarse de manera excluyente el derecho argentino.

Este límite encuentra su fundamento en el carácter territorial de los derechos reales y en la necesidad de preservar la coherencia del sistema jurídico inmobiliario. La aplicación de una ley extranjera podría afectar principios estructurales del ordenamiento argentino, tales como el régimen de publicidad registral, las exigencias formales para la transmisión del dominio o la protección de terceros adquirentes de buena fe. Por ello, la norma se proyecta como una manifestación concreta del orden público internacional argentino en materia inmobiliaria.

La doctrina ha destacado que el art. 2667 no invalida, por sí mismo, los contratos celebrados conforme a una ley extranjera, sino que delimita los efectos jurídicos que dichos actos pueden producir en el territorio nacional. En otras palabras, el contrato puede ser válido en el ámbito de

su celebración, pero su eficacia respecto de un inmueble situado en la Argentina queda supeditada al cumplimiento de las normas imperativas del derecho argentino. Esta distinción resulta central para comprender el rol que posteriormente desempeñan tanto el Registro de la Propiedad como los operadores jurídicos intervinientes.

En definitiva, el art. 2667 del Código Civil y Comercial de la Nación constituye una norma clave en el régimen de los contratos internacionales sobre inmuebles, en tanto articula el principio de la *Lex Rei Sitae* con la tutela del orden público y establece un límite preciso a la autonomía de la voluntad. Su correcta interpretación permite comprender el equilibrio que el legislador procura entre la circulación internacional de los negocios jurídicos y la preservación de la seguridad jurídica y la soberanía normativa del Estado argentino.

Orden público inmobiliario argentino

Función estatal, normas imperativas y protección del sistema

El concepto de orden público constituye una categoría central del Derecho Internacional Privado, en tanto opera como un límite a la aplicación de normas extranjeras y a la autonomía de la voluntad cuando se encuentran comprometidos principios fundamentales del ordenamiento jurídico del foro. En materia inmobiliaria, este concepto adquiere una relevancia particular, dado que los derechos reales sobre inmuebles se encuentran estrechamente vinculados a intereses estatales vinculados al territorio, la organización económica y la protección de terceros.

En el sistema jurídico argentino, el orden público inmobiliario se manifiesta a través de un conjunto de normas imperativas destinadas a regular la constitución, transmisión y publicidad de los derechos reales sobre inmuebles situados en el país. Estas normas no solo persiguen la protección de las partes contratantes, sino también la preservación de la seguridad jurídica y la confianza en el tráfico inmobiliario, objetivos que

justifican la intervención activa del Estado en este ámbito.

La aplicación del principio de la *Lex Rei Sitae*, consagrado en el art. 2667 del Código Civil y Comercial de la Nación, constituye una expresión concreta de este orden público inmobiliario. Al imponer la aplicación del derecho argentino a los contratos internacionales que recaen sobre inmuebles ubicados en el territorio nacional, el legislador asegura que dichos actos se ajusten a las reglas fundamentales del sistema jurídico interno, evitando la elusión de normas imperativas mediante la elección de leyes extranjeras más favorables.

Entre los aspectos que integran el orden público inmobiliario argentino pueden mencionarse, entre otros, las exigencias formales para la transmisión del dominio, el régimen de publicidad registral, las normas sobre capacidad y representación, las limitaciones al dominio impuestas por razones urbanísticas o ambientales y la protección de terceros adquirentes de buena fe. Todos estos elementos conforman un entramado normativo que no puede ser desplazado por la voluntad de las partes sin afectar la coherencia del sistema.

Desde esta perspectiva, el control estatal en materia inmobiliaria no se presenta como una restricción arbitraria a la libertad contractual, sino como una garantía de estabilidad y previsibilidad del tráfico jurídico. La intervención del Estado, canalizada a través de normas imperativas y mecanismos institucionales como el Registro de la Propiedad, permite equilibrar la circulación de bienes con la protección de intereses colectivos y la tutela de situaciones jurídicas consolidadas.

La doctrina ha señalado que el orden público inmobiliario cumple, además, una función preventiva, en tanto procura evitar conflictos futuros derivados de actos jurídicos que, aún válidos en su origen, resultan incompatibles con el régimen jurídico del lugar de situación del bien. En este sentido, el rechazo o la limitación de los efectos de contratos internacionales que no se ajustan a las normas imperativas argentinas no cons-

tituye una negación del acto en sí, sino una consecuencia necesaria de la protección del sistema jurídico interno.

En definitiva, el orden público inmobiliario argentino se erige como un pilar fundamental en la regulación de los contratos internacionales sobre inmuebles, al establecer los límites dentro de los cuales puede desplegarse la autonomía de la voluntad y al asegurar la aplicación efectiva del derecho interno. Su comprensión resulta indispensable para analizar el rol que desempeña la calificación registral en el control de legalidad de estos actos, cuestión que será abordada en el apartado siguiente.

Calificación registral y contratos internacionales

Control de legalidad, forma, publicidad y oponibilidad

La calificación registral constituye un mecanismo esencial del sistema inmobiliario argentino, en tanto opera como un control de legalidad previo a la inscripción de los actos jurídicos que tienen por objeto derechos reales sobre inmuebles. A través de esta función, el Registro de la Propiedad Inmueble verifica el cumplimiento de las exigencias legales y formales establecidas por el ordenamiento jurídico, garantizando la seguridad del tráfico y la protección de terceros.

En el caso de los contratos internacionales sobre inmuebles, la calificación registral adquiere una relevancia particular, ya que se presenta como el ámbito institucional donde confluyen la aplicación del principio de la *Lex Rei Sitae*, el orden público inmobiliario y los límites a la autonomía de la voluntad. La intervención del Registro permite, así, traducir en términos operativos la regla establecida por el art. 2667 del Código Civil y Comercial de la Nación, asegurando que los actos celebrados en el extranjero produzcan efectos jurídicos en la República Argentina únicamente en la medida en que se ajusten al derecho interno.

Desde esta perspectiva, la calificación registral no se limita a un examen meramente formal del documento presentado a inscripción, sino que

implica una valoración integral de su adecuación al ordenamiento jurídico argentino. Ello comprende, entre otros aspectos, la verificación de la capacidad de las partes, la legitimación del disponente, la suficiencia de la representación invocada, el cumplimiento de las formas exigidas por la ley local y la compatibilidad del acto con las normas imperativas vigentes.

En materia de contratos celebrados en el extranjero, uno de los principales desafíos que enfrenta la calificación registral radica en el análisis de documentos otorgados conforme a leyes y prácticas notariales foráneas. Si bien dichos instrumentos pueden ser válidos en su lugar de origen, su inscripción en el Registro de la Propiedad argentino requiere que cumplan con las exigencias sustanciales y formales del derecho nacional, incluyendo, cuando corresponda, la legalización o apostilla, la traducción por traductor público matriculado y la adecuación a las formas instrumentales exigidas para la transmisión de derechos reales.

La función de publicidad que cumple el Registro resulta central en este contexto, en tanto la inscripción constituye el medio a través del cual los derechos reales se tornan oponibles a terceros. La aplicación de una ley extranjera que desconozca o relativice el sistema de publicidad registral argentino no puede prevalecer frente a las normas internas que regulan la inscripción y sus efectos. En este sentido, la calificación registral actúa como un filtro que impide la incorporación al sistema de actos que podrían generar incertidumbre o afectar la confianza en el tráfico inmobiliario.

Asimismo, la calificación registral se vincula estrechamente con la protección del orden público inmobiliario, al impedir que ingresen al registro actos que vulneren normas imperativas o principios fundamentales del derecho argentino. Esta función preventiva resulta especialmente relevante en el ámbito de los contratos internacionales, donde la diversidad de regímenes jurídicos puede dar lugar a soluciones incompatibles con el sistema local si no existiera un control adecuado.

En definitiva, la calificación registral se erige como un instrumento

clave para la efectividad del art. 2667 del Código Civil y Comercial de la Nación, al garantizar que los contratos internacionales sobre inmuebles produzcan efectos jurídicos en la Argentina de manera coherente con el derecho interno. Su análisis permite comprender cómo el principio de la Lex Rei Sitae y el orden público inmobiliario se materializan en la práctica, preparando el terreno para el examen de los casos prácticos y la jurisprudencia relevante que serán abordados en el apartado siguiente.

Casos prácticos relevantes

Supuestos típicos y criterios jurisprudenciales en los contratos internacionales sobre inmuebles

La aplicación del principio de la Lex Rei Sitae y del art. 2667 del Código Civil y Comercial de la Nación ha sido objeto de un desarrollo jurisprudencial constante en el derecho argentino, aun con anterioridad a la entrada en vigencia del Código unificado. Los tribunales han debido pronunciarse reiteradamente sobre la eficacia en el territorio nacional de contratos celebrados en el extranjero, poderes otorgados conforme a leyes foráneas y la oponibilidad frente a terceros de derechos reales no inscriptos. El análisis de estos supuestos permite identificar criterios consolidados que resultan de especial utilidad para la práctica profesional.

Contratos celebrados en el extranjero y elección de ley aplicable

Uno de los supuestos más frecuentes se presenta cuando las partes celebran en el extranjero contratos que tienen por objeto inmuebles situados en la República Argentina y pactan la aplicación de una ley extranjera. Frente a estas situaciones, la jurisprudencia argentina ha sostenido de manera reiterada que la elección del derecho aplicable no puede desplazar la aplicación de la ley del lugar de situación del inmueble cuando se encuentran comprometidos derechos reales.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha afirmado, en una línea ju-

jurisprudencial constante, que los derechos reales sobre inmuebles se rigen por la ley del Estado donde aquellos se encuentran ubicados, por tratarse de una cuestión vinculada al orden público y a la soberanía territorial. Este criterio ha sido receptado también por tribunales inferiores, que han señalado que la validez del contrato conforme a una ley extranjera no implica necesariamente su eficacia real en el ordenamiento argentino si no se ajusta a las normas imperativas locales.

De este modo, la jurisprudencia distingue con claridad entre la validez internacional del acto y su eficacia respecto del inmueble situado en la Argentina, reafirmando la aplicación excluyente del derecho argentino conforme al principio de la *Lex Rei Sitae*.

Poderes otorgados en el extranjero y control de la representación

Un segundo supuesto relevante se vincula con la utilización de poderes otorgados en el extranjero para la celebración de actos dispositivos sobre inmuebles ubicados en el país. En estos casos, la jurisprudencia de las cámaras civiles ha sido consistente en exigir que dichos instrumentos cumplan no solo con las formalidades del lugar de otorgamiento, sino también con las exigencias sustanciales del derecho argentino.

Los tribunales han sostenido que la suficiencia del poder debe ser evaluada a la luz de la ley argentina cuando el acto representativo tiene por objeto la disposición de un inmueble situado en el territorio nacional. En particular, se ha requerido que el poder contenga facultades expresas para disponer de bienes inmuebles y que permita verificar de manera indubitable la voluntad del representado. Este control se proyecta directamente en la instancia registral, donde la calificación del título presentado a inscripción permite prevenir actos defectuosos o incompatibles con el ordenamiento local.

Esta línea jurisprudencial refuerza la idea de que la *Lex Rei Sitae* no se limita al contrato principal, sino que alcanza también a los actos instru-

mentales necesarios para su ejecución, como ocurre con los poderes de representación.

Inscripción registral y oponibilidad frente a terceros

Un tercer supuesto paradigmático se presenta cuando las partes pretenden hacer valer frente a terceros derechos reales derivados de contratos internacionales que no han cumplido con las exigencias de inscripción previstas por el derecho argentino. En este punto, la jurisprudencia ha sido particularmente clara al afirmar que la falta de inscripción impide la oponibilidad del derecho real, aun cuando el contrato sea válido entre las partes y haya sido celebrado conforme a una ley extranjera.

Los tribunales han destacado que el régimen de publicidad registral constituye un elemento esencial del orden público inmobiliario argentino y que su observancia no puede ser relativizada por normas extranjeras que reconozcan efectos reales sin inscripción. En consecuencia, la inscripción registral se erige como un presupuesto indispensable para la eficacia erga omnes de los derechos reales sobre inmuebles situados en la República.

Este criterio ha sido reiterado en numerosos precedentes, en los que se ha enfatizado la función preventiva del sistema registral y su rol en la protección de terceros adquirentes de buena fe, consolidando así una interpretación coherente con los principios del Derecho Internacional Privado y del derecho interno.

Síntesis de la línea jurisprudencial

Del análisis de estos supuestos surge una línea jurisprudencial uniforme que reafirma la vigencia del principio de la *Lex Rei Sitae* y la aplicación del art. 2667 del Código Civil y Comercial de la Nación como expresión del orden público inmobiliario argentino. Los tribunales han delimitado con precisión los alcances de la autonomía de la voluntad en los contratos internacionales sobre inmuebles y han reconocido el papel central de la

calificación registral como mecanismo de control de legalidad y de tutela de la seguridad jurídica.

Estos criterios jurisprudenciales resultan especialmente relevantes para la práctica profesional, en tanto permiten identificar riesgos frecuentes en las operaciones inmobiliarias con elemento extranjero y anticipar las consecuencias jurídicas derivadas del incumplimiento de las normas imperativas del derecho argentino.

El rol del martillero público en el sistema argentino

Prevención de riesgos, deber de diligencia y articulación institucional

En el marco de los contratos internacionales sobre inmuebles, el martillero público ocupa un lugar relevante dentro del sistema jurídico inmobiliario argentino, no como mero intermediario comercial, sino como operador profesional cuya actuación incide directamente en la seguridad y transparencia del tráfico inmobiliario. Su intervención adquiere especial importancia cuando las operaciones presentan elementos extranjeros, dado que en estos supuestos se intensifican los riesgos jurídicos derivados de la pluralidad de ordenamientos aplicables y de las diferencias en las prácticas contractuales y notariales.

Desde una perspectiva funcional, el rol del martillero público se vincula estrechamente con la prevención de conflictos. La identificación temprana de operaciones que involucran inmuebles situados en la República Argentina y contratos celebrados en el extranjero permite advertir a las partes sobre la aplicación imperativa del art. 2667 del Código Civil y Comercial de la Nación y sobre los límites que el principio de la *Lex Rei Sitae* impone a la autonomía de la voluntad. Esta función preventiva resulta esencial para evitar expectativas jurídicas infundadas y eventuales controversias posteriores.

El deber de diligencia profesional del martillero público se proyecta, en este contexto, en la verificación preliminar de la documentación invo-

lucradora en la operación. Si bien no le corresponde ejercer funciones de calificación registral ni de control jurisdiccional, su conocimiento del sistema jurídico inmobiliario le permite detectar posibles inconsistencias en contratos sometidos a leyes extranjeras, poderes otorgados en el exterior o instrumentos que no cumplen con las exigencias formales del derecho argentino. Esta actuación contribuye a reducir el riesgo de actos ineficaces o insusceptibles de inscripción registral.

Asimismo, el martillero público cumple una función de articulación institucional entre las partes intervinientes y los distintos operadores del sistema inmobiliario, tales como escribanos, abogados y organismos registrales. En operaciones con elemento extranjero, esta articulación resulta particularmente relevante, ya que permite coordinar la adecuación de los actos celebrados en el exterior a las exigencias del ordenamiento argentino, facilitando su eventual inscripción y asegurando la oponibilidad de los derechos reales frente a terceros.

Desde una perspectiva sistémica, la actuación del martillero público se inscribe dentro de los objetivos más amplios del orden público inmobiliario, en tanto contribuye a la transparencia del mercado, a la protección de los adquirentes y a la confianza en el régimen de publicidad registral. Su rol no se agota en la intermediación económica, sino que se proyecta como una función socialmente relevante, orientada a la correcta circulación de los bienes inmuebles y al respeto de las normas imperativas que regulan su transmisión.

En definitiva, el martillero público se presenta como un actor clave en la implementación práctica del régimen jurídico aplicable a los contratos internacionales sobre inmuebles. Su actuación diligente y articulada con los demás operadores del sistema permite materializar, en el plano de la realidad, los principios del Derecho Internacional Privado y del derecho inmobiliario argentino, reforzando la seguridad jurídica y la eficacia del ordenamiento vigente.

Conclusiones

Aportes, límites y proyecciones

El análisis desarrollado a lo largo del presente trabajo permite afirmar que los contratos internacionales sobre inmuebles constituyen un ámbito en el que el Derecho Internacional Privado y el derecho inmobiliario interno se articulan de manera particularmente intensa. La creciente internacionalización del tráfico inmobiliario ha puesto de relieve la necesidad de reglas claras que aseguren la seguridad jurídica y eviten conflictos derivados de la aplicación simultánea de distintos ordenamientos jurídicos.

En este contexto, el art. 2667 del Código Civil y Comercial de la Nación se erige como una norma central, al consagrar de manera expresa el principio de la *Lex Rei Sitae* para los contratos que tienen por objeto derechos reales sobre inmuebles situados en la República Argentina. Su carácter imperativo delimita con precisión los alcances de la autonomía de la voluntad y reafirma la aplicación del derecho argentino como ley rectora, en tanto expresión del orden público inmobiliario.

El examen del orden público inmobiliario argentino ha permitido identificar un conjunto de normas imperativas destinadas a proteger la coherencia del sistema jurídico, la publicidad registral y la confianza en el tráfico inmobiliario. En este marco, la calificación registral se presenta como un instrumento clave de control de legalidad, que garantiza que los actos celebrados en el extranjero produzcan efectos jurídicos en el territorio nacional únicamente cuando se ajustan a las exigencias del derecho interno.

El análisis de los casos prácticos y de la jurisprudencia relevante ha puesto de manifiesto la existencia de criterios judiciales consolidados que refuerzan la aplicación estricta de la *Lex Rei Sitae*, la vigencia del art. 2667 CCyCN y el carácter esencial del régimen de publicidad registral. Estas decisiones judiciales confirman que la validez internacional de un contrato no se confunde con su eficacia real en el ordenamiento argenti-

no y que la inscripción registral constituye un presupuesto indispensable para la oponibilidad de los derechos reales frente a terceros.

Finalmente, el trabajo ha destacado el rol del martillero público como operador relevante dentro del sistema inmobiliario argentino, cuya actuación diligente contribuye a la prevención de riesgos jurídicos y a la correcta articulación entre los contratos internacionales y las exigencias normativas locales. Su función, lejos de limitarse a la intermediación económica, se inscribe en una lógica institucional Orientada a la protección de la seguridad jurídica y a la transparencia del mercado inmobiliario.

En definitiva, el estudio de los contratos internacionales sobre inmuebles desde la perspectiva de la Lex Rei Sitae y del art. 2667 del Código Civil y Comercial de la Nación permite comprender los límites y alcances de la autonomía contractual en este ámbito, así como la importancia de los mecanismos institucionales que garantizan la efectividad del derecho. Como proyección, el desafío consiste en profundizar la formación de los operadores del sistema inmobiliario y en fortalecer la articulación entre normativa, jurisprudencia y práctica profesional, a fin de acompañar de manera adecuada la evolución del tráfico inmobiliario internacional.

BIBLIOGRAFÍA

Normativa

- Congreso de la Nación Argentina. (2015). Código Civil y Comercial de la Nación. Ley N.º 26.994. Boletín Oficial de la República Argentina.

Doctrina

- Alterini, J. H. (2016). Derechos reales (2.ª ed.). Abeledo Perrot.
- Boggiano, A. (2017). Derecho internacional privado (5.ª ed.). Abeledo Perrot.
- Kemelmajer de Carlucci, A. (2015). La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Rubinzal-Culzoni.
- Medina, G., & Rivera, J. C. (Dir.). (2017). Código Civil y Comercial de la Nación comentado (T. VI). La Ley.
- Moisset de Espanés, L. (2004). Derecho registral inmobiliario. Zavalía.
- Uzal, M. E. (2012). Contratos internacionales. Abeledo Perrot.

Jurisprudencia

- Corte Suprema de Justicia de la Nación. (s.f.). Doctrina reiterada sobre aplicación de la ley del lugar de situación del inmueble (*Lex Rei Sitae*) en supuestos con elemento extranjero.
- Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. (s.f.). Jurisprudencia sobre suficiencia de poderes otorgados en el extranjero para la disposición de inmuebles situados en la República Argentina.
- Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. (s.f.). Jurisprudencia sobre inscripción registral como requisito de oponibilidad de los derechos reales frente a terceros.