



JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

44 Jornada Notarial Bonaerense

13 al 16 de mayo de 2026.

La ausencia de firma y la presencia de la apariencia jurídica

Autora: Sofía V. BECERRA VAZQUEZ

Correo electrónico: escribana.sbecerra@gmail.com

Categoría: trabajo individual

Tema 2: Subsanciones.

Coordinador:

Not. Franco DI CASTELNUOVO

Subcoordinador:

Not. Juan Andrés BRAVO

Índice

Ponencias	3
Introducción	4
Desarrollo	4
Las nulidades en el Código Civil y Comercial de la Nación	4
Estudio de títulos.....	6
Las nulidades instrumentales.....	7
Teoría de la apariencia	11
Jurisprudencia.....	12
Conclusiones	16
Bibliografía	18

Ponencias

- 1) La falta de firma de una escritura pública no importa automáticamente la nulidad total de los actos instrumentados. Si existen actos independientes y autónomos que contienen la firma de todas las partes, éstos conservan su validez.
- 2) La nulidad del acto o contrato por falta de firma en la escritura pública sólo se puede configurar si la omisión pertenece a quien reviste la calidad de parte o cuya intervención resulta esencial. La falta de suscripción de cualquier otro compareciente no acarrea la nulidad del instrumento.
- 3) La falta de firma de la escritura pública de quien reviste la calidad de parte no provoca necesariamente la nulidad respecto de todos los involucrados, pudiendo mantener su validez respecto a los firmantes siempre que exista apariencia jurídica de validez y sea posible la subsistencia del vínculo sin la participación del omitente.
- 4) La apariencia jurídica genera derechos que deben respetarse ya que de otro modo se arribarían a resultados opuestos a los protegidos por la ley, generando inseguridad jurídica. El rigorismo formal frente a esas situaciones provocaría efectos disvaliosos. En estos casos, aún ante la falta de firma de la escritura pública de una de las partes cuya intervención fuera esencial, el acto puede mantener su validez total, es decir, respecto a todos los involucrados.

Introducción

El presente trabajo propone una reflexión crítica sobre el alcance de las nulidades instrumentales, subrayando que, si bien el rigorismo formal y el estudio de los títulos son esenciales, el análisis jurídico no debe efectuarse de manera abstracta.

El objetivo es visibilizar cómo la aplicación estricta de la ley en situaciones excepcionales de apariencia jurídica válida y eficaz puede derivar en resultados disvaliosos en detrimento de la seguridad jurídica. En ese sentido, se busca resaltar que el estudio de los antecedentes debe comprender un análisis integral del ordenamiento jurídico, atendiendo a los fundamentos de las normas y los principios generales del derecho, pero aplicado a cada caso particular.

Se focalizará el estudio a partir de distintas situaciones fácticas para demostrar por qué la aplicación en abstracto y generalizada de la norma puede poner en riesgo la estabilidad de situaciones jurídicas consolidadas por el paso del tiempo. Así, se pretende señalar la importancia de trascender de la abstracción de la norma para la aplicación a los casos concretos en miras de una justicia real, razón del ordenamiento jurídico.

A esos fines, se analizará el desarrollo doctrinario y jurisprudencial a lo largo del tiempo. Especialmente, nos detendremos en cuatro situaciones jurídicas reales llevada a los tribunales donde se puso en tela de juicio el alcance de las nulidades instrumentales, se indagó sobre el derecho tutelado por las normas que las regulan, y se aplicó la teoría de la apariencia jurídica.

Desarrollo

Las nulidades en el Código Civil y Comercial de la Nación

El código Civil y Comercial de la Nación regula la ineficacia de los actos jurídicos en el capítulo nueve, título IV (artículos 382 al 397) y establece que un acto jurídico puede ser ineficaz en razón de su nulidad o de su inoponibilidad.

Un acto jurídico es ineficaz cuando carece de vigor, fuerza o eficiencia para lograr sus efectos¹. Esa consecuencia obedecerá a una nulidad cuando la causal de ineficacia es estructural, es decir, se encuentra en la celebración del mismo, obstaculizando su formación. Usualmente se asocia la nulidad con una “sanción legal” ya que le quita al acto de los efectos que le son propios. Sin embargo, también se ha expresado que ello no es exacto puesto que una sanción es motivada por un ilícito, lo que no ocurre ante una nulidad, siendo que, por el contrario, la invalidez se presenta como un remedio de la ley frente a un incumplimiento². La nulidad sólo puede ser decretada judicialmente y de manera excepcional ante la presencia una causal establecida por la ley.

De acuerdo al interés comprometido, se distingue la nulidad absoluta de la relativa, conforme el artículo 386 CCCN. En el primer caso, se encuentra afectado el orden público, la moral y las buenas costumbres. Dada la magnitud de los valores tutelados, la nulidad puede ser declarada por el juez sin petición de parte, el ejercicio de la acción de nulidad es imprescriptible y el acto no es susceptible de confirmación. En cambio, la nulidad es relativa cuando la ley la impone en protección del interés de ciertas personas. En este caso, en principio, sólo puede ser decretada a instancia de aquel en cuyo beneficio se estableció, la acción prescribe una vez cumplidos los dos años del cese de la causal de nulidad y el acto es confirmable.

Si bien ese es principio rector para clasificar las nulidades como absolutas o relativas, Valente señala que existen normas de orden público que, cuando son violadas, pueden dar lugar a nulidades relativas. El autor lo ejemplifica con el acto realizado por una persona con capacidad restringida que contraría la sentencia respectiva con posterioridad a su inscripción³. De esto deriva que, en definitiva, para determinar el tipo de nulidad, es necesario evaluar el interés comprometido en las situaciones concretas. En ese mismo sentido, en la 33 Jornada Notarial Argentina se concluyó que la nulidad absoluta se establece en protección del interés general que no se identifica con el concepto de orden público⁴.

¹ Valente, L. A. “Articulación de las nulidades en el marco de las ineficacias negociales”, p. 84.

² Valente, L. A., ob. Cit., p. 86.

³ Valente, L. A., ob. cit. p. 89.

⁴ Jornada Notarial Argentina - Consejo Federal del Notariado Argentino. Conclusiones de la 33° Jornada Notarial Argentina.

En cuanto a la extensión de los efectos, se diferencian las nulidades totales de las parciales, conforme al artículo 389 CCCN. En el primer caso, la nulidad se extiende a todo el acto, mientras que en el segundo a una o varias cláusulas o disposiciones del acto o del contrato. De ello se desprende que la distinción se encuentra ante la posibilidad de que los mismos sean separables.

Las nulidades también pueden ser instrumentales por defectos o ausencia de la forma exigida por la ley. Así, conforme surge del artículo 309 del CCCN, son nulas las escrituras que no tengan la designación del tiempo y lugar en que sean hechas, el nombre de los otorgantes, la firma del escribano y de las partes, la firma a ruego de ellas cuando no saben o no pueden escribir y la firma de los dos testigos del acto cuando su presencia sea requerida. La norma continua expresando que la inobservancia de las otras formalidades no anula las escrituras, pero los escribanos o funcionarios públicos pueden ser sancionados.

Sobre este tipo de nulidades focalizaremos el análisis ¿La nulidad instrumental es absoluta? ¿Este tipo de nulidad arrastra al contenido sin discriminar situaciones? ¿Si existiera más de un acto jurídico en el mismo instrumento, la nulidad alcanza a todos ellos? ¿Si se tratara de un sólo acto jurídico donde cada parte estuviera compuesta por más de una persona, la nulidad afecta a todos los involucrados? En caso de considerar que la nulidad instrumental importa la nulidad del contenido, ¿qué ocurre ante la existencia de causales de nulidad instrumentales previstas en la normativa anterior que hoy no tienen recepción por el ordenamiento jurídico? ¿El paso del tiempo incide en las respuestas?

Estudio de títulos

Los interrogantes planteados no surgen de situaciones hipotéticas a fin extraer conclusiones abstractas sobre la aplicación del derecho sino que se presentan a partir casos reales advertidos a partir del estudio de los títulos motivados por futuros actos de disposición.

Nuestro ordenamiento jurídico se refiere a esta práctica, aunque sin definirla, en el artículo 1138 que regula los gastos de la parte vendedora y pareciera que también lo hace en el 1902, al determinar la buena fe exigida para la prescripción adquisitiva contando con un justo título.

El estudio de un título puede definirse como el análisis crítico de los antecedentes para cimentar la juridicidad del mismo. No se trata de una mera recopilación de antecedentes, sino de una calificación jurídica de los mismos a fin de emitir un dictamen sobre su validez y eficacia. Este trabajo comprende verificación no sólo la forma de los documentos sino también el fondo, es decir, se analizan las formas constitutivas y las causas contractuales⁵.

Excede el marco de este trabajo dilucidar acerca del carácter obligatorio o conveniente del estudio de títulos, y del límite temporal por el cual debería realizarse. Sin adentrarnos en dicha discusión, no queremos dejar de expresar que consideramos que el estudio de los títulos es una práctica vital para la mantener la seguridad jurídica y favorecer la circulación de los bienes.

Ahora bien, justamente a esos fines, el dictamen no debe ser resultado de una aplicación abstracta de la norma, sino el de un análisis pormenorizado y circunstanciado de cada caso. Es fundamental considerar los reales intereses tutelados por las normas, los plazos de prescripción y los principios de buena fe y ejercicio regular de los derechos. Todo ello, bajo el respeto al derecho de propiedad, la seguridad jurídica y la circulación de los bienes. Coincidimos con Cabuli, que necesario que sea ejercido “en forma regular, razonable y justa”, sin sobrepasar la razonabilidad⁶. Como sostiene Abella, el estudio de los títulos requiere una actualización de los conocimientos jurídicos, no sólo de la normativa sino también de la jurisprudencia para que el dictamen acompañe los principios receptados por la labor doctrinaria y jurisprudencial⁷. Motivados en ello, se analizará el desarrollo doctrinario y jurisprudencial a lo largo del tiempo.

Las nulidades instrumentales

Históricamente, se ha sostenido que la nulidad del instrumento importa una nulidad absoluta que, a su vez, ocasiona la nulidad total del acto jurídico contenido por tratarse de un supuesto de nulidad refleja⁸, en virtud de la aplicación literal del texto de la norma. Sin embargo a lo largo del tiempo, se fueron suscitando diferentes escenarios que nos llevan a repensar eso y comenzaron a surgir otras corrientes.

⁵ De Hoz, M., “Estudio de títulos”, p. 92.

⁶ Cabuli, E., “La prescripción adquisitiva. Un remedio para subsanar títulos de propiedad de bienes inmuebles”.

⁷ Abella, A., “Inmuebles. Títulos. Observaciones. Formas de subsanación”, p. 83.

⁸ Cabuli, E., “Nulidad instrumental en el Proyecto de Código”.

La Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en los dictámenes de 1993 y 1994, se ha expedido de la siguiente manera: *“a) Las escrituras en las que falte la firma de alguno de los comparecientes carece de toda validez en virtud de los arts. 986 y 988 del Código Civil, su nulidad es de carácter absoluto y manifiesto, no siendo necesaria sentencia judicial que así lo declare (art. 1038 Cód. Civil); b) Dichas escrituras además no son susceptibles de confirmación (Art. 1047 CC). c) De acuerdo con lo dispuesto en los arts. 1051 y sigtes. son nulas las posteriores ventas efectuadas con base en aquella escritura en virtud de lo establecido por el art. 3270 del Cód. Civil. d) La única solución posible del caso –dentro del ámbito de la actuación notarial- es que se efectúe nuevamente la venta (no que se diga que la ratifican o que la confirman), debiendo concurrir al acto todas las partes, los que fueron vendedores y compradores en cada una de las transmisiones hasta llegar al que actualmente figura como titular del dominio. e) En defecto de las vías sugeridas precedentemente, o en el supuesto de así considerarse por los interesados, y con la advertencia de tener que soportar un proceso más largo y mucho más oneroso, queda el recurso de adquirir el dominio por usurpación, probando, en el respectivo juicio, “la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí” (art. 4015); el art. 4016, concordante con el que le antecede, preceptúa que “al que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna no puede oponérsele ni la falta del título ni su nulidad, ni la mala fe de la posesión. f) Son nulas las escrituras públicas a las que les falte la firma de un compareciente, cualquiera sea el carácter en que interviene el mismo, aun cuando lo haga a efectos de prestar el asentimiento conyugal”⁹.*

Si bien, como se aprecia, los dictámenes fueron emitidos bajo otra normativa, son traídos para su reflexión atento a que el eje central que regulaba las nulidades en ese entonces fue mantenido en el nuevo cuerpo legal. Con “eje central”, nos referimos a la dicotomía entre nulidad absoluta y relativa, y sus efectos jurídicos. Del dictamen transcrito se desprende que, de acuerdo a esa postura, la ausencia de firma de cualquier compareciente causa la nulidad instrumental derivando en la nulidad total del acto contenido. Además, se considera que la nulidad es de tal entidad, que los remedios consisten en un nuevo otorgamiento del acto o el

⁹ Colegio De Escribanos De La Ciudad Autónoma De Buenos Aires, Comisión de Consultas Jurídicas, dictámenes de los años 1993 y 1994, citados por Cabuli, E., en "Nulidad instrumental en el Proyecto de Código".

sometimiento a un juicio de prescripción adquisitiva. Estas conclusiones surgen de la aplicación estricta de la ley.

En la misma línea, el escribano Pelosi, en un momento, ha considerado que una escritura es nula ante la falta de firma de las partes, del firmante a ruego y de los testigos cuando su presencia fue requerida, aclarando que, con respecto a los últimos, si se omitiera la de los de conocimiento, no actuando como tal los instrumentales debe entenderse que la escritura no es nula, pero si falta la firma de los testigos en escrituras anteriores a la ley 15.875, que los suprimió, debe interpretarse que siguen siendo nulas¹⁰.

Sin embargo, como ya se adelantó, con el paso de los años la doctrina y la jurisprudencia comenzaron a flexibilizar sus criterios a fin de otorgar certidumbre a situaciones jurídicas consolidadas por el transcurso del tiempo. Bajo esta nueva óptica, se comenzó a remarcar la importancia de realizar un estudio pormenorizado y particular de cada caso, evitando así conclusiones abstractas o genéricas.

En este contexto, se empezó a invocar la posibilidad de establecer la nulidad parcial de un instrumento cuando en el mismo se instrumente más de un acto o contrato con contenido autónomo e independiente. De esta forma, ante un defecto formal por falta de firma de algún involucrado en un negocio específico, resulte posible mantener la validez del resto de los actos si contaran con las firmas de todos los involucrados en ellos. En este sentido, se ha concluido en la 33° Jornada Notarial Argentina desarrollada en San Carlos de Bariloche, Río Negro, Argentina, en 2018.

En la misma línea, algunos autores comenzaron a remarcar la importancia de evaluar el rol del compareciente. Por ejemplo, el escribano Solari Costa afirma que la falta de suscripción de una escritura pública de una persona que de acuerdo al texto de la misma compareció, no la hace nula si su participación fue “accidental”, “lateral” o “no central”. Sostiene que, en ese caso, no existe defecto formal porque dicha omisión no posee la fuerza necesaria para invalidar la escritura. Ahora bien, él señala que, si la firma que faltara fuera de una de las partes del acto, la nulidad es total, aún cuando por ejemplo, fueran tres los vendedores y dos compradores, y firmaran todos menos un vendedor¹¹. Es decir, para este autor si la firma que faltara

¹⁰ Pelosi, C. A. “Anormalidades instrumentales”, p. 598.

¹¹ Solari Costa, O. N. “Escrituras sin la firma de algún compareciente o sin compareciente”, p. 732.

fuera de una de las partes, se produce una nulidad total del acto perdiendo su validez incluso respecto de los firmantes.

En sintonía con lo expuesto, el escribano Cabuli al referirse a la falta de firma de los testigos sostiene que resultaría inconducente anular una escritura por una causa que hoy no genera nulidad y que justamente se eliminó porque se consideraba excesivamente rigurosa¹². Esta reflexión nos invita a pensar si resulta razonable apegarnos a la letra rígida de la ley cuando la causa de nulidad no se mantiene en la normativa actual. Según afirma, la aplicación estricta de la ley privaría de efectos jurídicos a un acto particular, lesionando derechos y sus consecuencias jurídicas derivadas de un prolongado lapso de tiempo¹³.

A esta altura es pertinente mencionar otro dictamen elaborado por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de C.A.B.A., el 30/5/2001, suscripto entre otros notarios por el propio Pelosi, en el que atenúa su postura e invoca la teoría de la apariencia jurídica. Se somete a consulta de la comisión la validez de una escritura de afectación al régimen de propiedad horizontal que carecía de algunas firmas y, consecuentemente, de las escrituras de transferencia del derecho real de propiedad horizontal. La comisión luego de un análisis particular de la situación concluye la validez de las escrituras por aplicación de la teoría de la apariencia. Las conclusiones son: *“1. Es perfectamente aplicable “la apariencia jurídica” al caso traído en consulta. 2. Hay una situación fáctica, real, con suficiente permanencia, estabilidad y persistencia, a lo largo de casi cincuenta años. 3. Los distintos titulares de unidades, transcurridos los respectivos plazos legales para la prescripción, han adquirido el dominio de las mismas y pueden repeler cualquier acción conforme art. 3999 y concordantes CC. 4. La situación real no ha producido conflicto de intereses y sí la necesidad de proteger los intereses de todos los consorcistas. Es más, esa apariencia que no se corresponde con la realidad jurídica ha creado verdaderos derechos subjetivos, que deben ser tutelados para no ocasionar una injusticia. 5. La eventual pretensión de nulidad del reglamento*

¹² Cabuli, E., “Nulidad instrumental en el Proyecto de Código”.

¹³ Cabuli, E., ob. Cit.

de copropiedad no tendría sustento por no derivarse de ella perjuicio alguno ni encontrarse comprometido el orden público.”¹⁴

De este dictamen se desprende que si una situación fáctica —caracterizada por su estabilidad y persistencia— genera una apariencia discordante con la realidad jurídica pero capaz de consolidar derechos, estos deben ser objeto de protección legal. Bajo este razonamiento, consideran viable admitir la validez de una escritura aun ante la omisión de una firma, priorizando la eficacia del acto sobre el rigorismo formal, en favor de la seguridad dinámica. Sobre la teoría de la apariencia profundizaremos en el apartado siguiente.

En esta misma línea, de las conclusiones de la XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, surge que el Dr. Jose María Orelle emitió la siguiente opinión: *la “evaluación de vicios en las solemnidades instrumentales es dicha investigación particular, por lo cual la sanción abstracta, genérica, previa, sin apreciación de la inmensa variedad de circunstancias relevantes como “nulidad absoluta”, “Orden Público”, es contraria no solo principios esenciales del ordenamiento jurídico, sino que es contraria a la realidad de la convivencia humana, que es variable, impredecible, con una enorme variedad de factores, temporal, con muy diversos grados y combinaciones de factores objetivos, subjetivos y de variedad de sujetos y circunstancias implicadas”¹⁵.*

Teoría de la apariencia

En este apartado queremos profundizar sobre la teoría de la apariencia jurídica como fuente creadora de derechos aplicable al análisis de las nulidades instrumentales. Marcelo J. Lopez Mesa para explicar esta teoría expresa: *“cuando se está ante una situación jurídica determinada que aparenta existir, aunque realmente no existe, pero sí existen elementos de juicio que la tornaban verosímil y pudieron inducir a un error invencible o, al menos, excusable al sujeto perjudicado, el derecho no puede hacerse el distraído, sino que tiene que zanjar esta disputa dada por la circunstancia de un hecho o situación que aparenta ser pero no es, lo que pone en conflicto intereses humanos relevantes que la ley no puede ignorar y sí debe atender, armonizándolos o tomando partido por alguno. Puede así decirse que la*

¹⁴ Pelosi, Horacio Luis De Leonardis de Conforti, Luisa C. Verni, Armando, “Apariencia jurídica [Dictamen]”, p. 291.

¹⁵ XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil.

doctrina de la apariencia busca tutelar la seguridad dinámica de un tercero que actuó de buena fe confiando en lo que verosímilmente se le presentaba como cierto, anteponiéndola a la seguridad estática de quien alega una representación o un derecho que no tiene y del mandante o titular del derecho, que permite que tales apariencias se muestren en su establecimiento o ante su vista, sin hacer nada para evitarlo o acotar tal posibilidad. Esencialmente tal doctrina es una construcción que intenta atemperar los efectos del principio de que nadie puede transferir a otro un derecho mejor ni más extenso que el que tenía (art. 399 CCC).”¹⁶.

Citamos literalmente la explicación de Meza porque creemos que ilustra muy bien su utilidad y sus fundamentos. Llevado al tema que nos ocupa esta doctrina se presenta como una herramienta de subsanación capaz de otorgar soluciones jurídicas donde la aplicación literal de la norma resultaría insuficiente o perjudicial para la equidad y la seguridad jurídica. Esto es cuando el rigorismo formal colisiona con la realidad de los hechos y se desvirtúan los fines mismos que la ley pretende tutelar.

Es en estos casos donde la observancia rígida de las formas puede conducir a soluciones injustas y la apariencia jurídica juega un rol central como fuente creadora de derechos. En ese sentido, este autor expresa que *“la apariencia sería una doctrina secundum legem y no un principio general, destinado a salvar situaciones aberrantes, que terminarían en un callejón sin salida con las herramientas corrientes”¹⁷.*

Mesa resalta la importancia de un manejo criterioso de esta herramienta y establece pautas acumulativas para su aplicación: a) existencia de tres personas vinculadas (titular real, titular aparente y tercero contratante); b) una apariencia suficiente e idónea para confundir a un tercero, dando nacimiento a una “creencia legítima”; c) buena fe del tercero contratante (no haber conocido ni podido conocer la verdadera situación jurídica); y d) reprochabilidad de la conducta del titular real del derecho adquirido por el tercero contratante (que el verdadero titular del derecho le sea imputable inacción o desidia). De darse todos los requisitos, se genera la

¹⁶ Lopez Mesa, M. “La apariencia como fuente de derechos y obligaciones”, p. 16.

¹⁷ Lopez Mesa, M. ob. Cit., p. 23.

aparición jurídica que crea derechos que no existirían de aplicarse las normas jurídicas tradicionales¹⁸.

Jurisprudencia

La jurisprudencia no ha sido ajena a esta problemática. Si bien existen fallos que declaran la nulidad de escrituras por la falta de firmas, también se encontramos otra corriente que trasciende la aplicación literal y estricta de la ley, basada en elementales razones de justicia sobre la que queremos profundizar.

Estos tribunales optaron, criterio que compartimos, por un análisis minucioso del caso concreto, evaluando si el rigorismo formal cumple con el espíritu de la norma o si, por el contrario, su aplicación mecánica deviene en un resultado disvalioso que atenta contra la justicia y la certidumbre, generando inseguridad jurídica. Focalizaremos el análisis de cuatro expedientes que nos resultaron sumamente interesantes porque extienden la validez del instrumento y de los actos contenidos con diferente alcance.

La cámara 1ª, Civil y Comercial de San Isidro, Sala 1ª, el 8 de noviembre de 2012, en autos “Niro, Carmine y/o c/ Riviere, Guillermo Jorge y/o s/ nulidad de escritura” tuvo que resolver la suerte de una escritura de constitución de hipoteca en la que faltaba la firma de algunos acreedores. Los actores pretendían la nulidad total de la escritura y con ello, del acto contenido, entendiendo que la ausencia de firma de algunos comparecientes, provocaba una nulidad absoluta. Lo llamativo del caso es que, los acreedores que no habían suscripto la escritura, ante esta situación, otorgaron una escritura ratificatoria con posterioridad la que también fue objeto de análisis.

El tribunal hace un análisis pormenorizado de la situación y hace lugar parcialmente a la demanda. La cámara para fallar de esa manera hace foco en el acto contenido y su posibilidad de haberse confeccionado en tantos actos separados como acreedores hubiera. Los jueces se basaron en que la ley no ampara el ejercicio abusivo del derecho, sino en un ejercicio y una interpretación regular de acuerdo a la finalidad de la ley. Ponderaron la conducta de los actores a lo largo del proceso de ejecución de la garantía entendiendo que hubo reconocimiento de la

¹⁸ Lopez Meza, ob. Cit., p. 23 y ss.

deuda y, principalmente, que la hipoteca se podría haber instrumentado en actos separados con cada uno de los acreedores. En virtud de esos argumentos, los jueces consideraron que la solución adecuada a ese caso particular es decretar la nulidad parcial de la hipoteca respecto de aquellos acreedores que no la habían suscripto manteniendo su validez respecto de quienes sí lo habían hecho. En cuanto a la escritura confirmatoria, entendieron que es de ningún valor puesto a que respecto a los acreedores que no firmaron la escritura original existe un vicio de nulidad absoluta que es no confirmable.

Este fallo es sumamente interesante porque, como se aprecia, los jueces basándose en una idea de justicia real para el caso particular, concluyen que la nulidad instrumental que deriva de la falta de firma de una escritura puede ser parcial aún si contiene un sólo acto, en tanto pueda ser separable respecto a las personas contratantes. En otras palabras, a la idea tradicional de decretar la nulidad parcial sólo respecto a cláusulas o disposiciones nulas pero separables del resto o sólo a contratos nulos, si existieran otros autónomos e independientes válidos, se agrega la posibilidad de decretarla respecto a ciertos involucrados exclusivamente.

Otro caso interesante se le asignó a la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala B, que el 19 de noviembre de 2014 en autos: “Maristany Dedesma, Paula Nancy c/ Torres, Ramón s/ sucesión ab-intestato y otros s/ prescripción adquisitiva”, tuvo que expedirse sobre la validez de una escritura de compraventa del 21 de julio de 1969 a favor de dos personas, quienes comparecieron pero sólo fue suscripta por uno de ellos.

El tribunal declara la validez de la escritura invocando principalmente la teoría de la apariencia jurídica que, como se dice en el fallo, tiene la finalidad cubrir las necesidades del tráfico, la seguridad jurídica y la buena fe. Los jueces literalmente refiriéndose a la teoría de la apariencia dijeron *“esta tesitura tiene como base sincerar lo sucedido y brindar estabilidad a una situación, hoy calificada como aparente, de la que nadie ha dudado y cuya realidad jurídica –y sus efectos– solo aporta un manto de dudas donde no debe haberlas. Entiendo que la seguridad jurídica del presente caso radica en dar validez a aquello supuesto como cierto, en lugar de aferrarse a rigorismos hermenéuticos que se agotan en meras actuaciones*

*formales sin más relevancia y que no tienen por finalidad garantizar un derecho sustantivo.*¹⁹

Para decretar la validez, se resalta que la titularidad no fue discutida por nadie y que se trata de un error descubierto mucho tiempo después del acto con motivo de un estudio de títulos. Para ello contempla el tiempo transcurrido (más de tres décadas) y los sucesivos actos realizados (la compradora que había omitido su firma, años más tarde había hipotecado el inmueble y, habiendo fallecido el otro condómino, se realizó la sucesión sobre esa mitad indivisa), sin que la escritura haya sido objeto de cuestionamientos.

Un razonamiento que agregan los jueces que nos parece sumamente plausible es que en la situación dada, no consideran que el juicio de usucapión sea el remedio correspondiente. Literalmente en la sentencia se expresa *“el error comprobado quedó oculto por más de tres décadas en el protocolo notarial ... ninguna utilidad o relevancia generaría la promoción de un litigio por usucapión. Es que, en definitiva, dicha solución trasuntaría un nivel de ficción muy superior a la solución que propongo al acuerdo, además del dispendio jurisdiccional que los jueces estamos obligados a erradicar.”*²⁰

Este fallo lo traemos a la reflexión porque decreta la validez del instrumento con mayor extensión al caso anterior. Acá, la escritura sólo contenía un acto (la compraventa) y no obstante eso, se falla por la validez total, es decir, aún respecto a la no firmante. Este caso nos lleva a cuestionarnos nuevamente sobre el sentido de apegarnos a rigorismos formales ante situaciones jurídicas consolidadas, nos remarca la importancia atender a los casos particulares al momento de aplicar las normas jurídicas en favor de la seguridad jurídica dinámica y reconoce la teoría de la apariencia como creadora de derechos.

Otra situación interesante le tocó definir al Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil 95, secretaría única, en autos “Ivankovic, Irma Ofelia Antonia y otro s/ Acción declarativa (Art. 322 Cod. Procesal)”. Aquí el juez se tuvo que expedirse sobre la validez de una escritura del 3 de abril de 1962 en la que faltaba la

¹⁹ Cam. Nac. Ap. Civ., Sala B, “Maristany Dedesma, Paula Nancy c/ Torres, Ramón s/ sucesión ab-intestato y otros s/ prescripción adquisitiva”, 19/11/2014.

²⁰ Cam. Nac. Ap. Civ., Sala B, “Maristany Dedesma, Paula Nancy c/ Torres, Ramón s/ sucesión ab-intestato y otros s/ prescripción adquisitiva”, 19/11/2014.

firma del cónyuge de la compradora quien, de acuerdo al texto de la escritura, había comparecido a fin de confirmar el origen del dinero utilizado por su cónyuge para la compra de un inmueble.

El tribunal se expidió el 4 de abril de 2019 decretando la validez de la misma por considerar que la falta de firma del cónyuge, en este caso, no era esencial para la celebración del contrato ya que no era “parte” del mismo. Considera que las firmas exigibles en las escrituras públicas sólo son las de los centros de interés, y en este caso particular, sólo era imprescindible la de la compradora y la vendedora.

Asimismo, el tribunal advierte que el título se hallaría saneado tras la disolución del vínculo conyugal por el fallecimiento de ambos esposos, habida cuenta del carácter de herederas forzosas de las accionantes. Esta observación subraya la necesidad de que el estudio de títulos no se limite a un análisis formal, sino que sea contextualizado y atienda a las particularidades de cada situación fáctica.

Para concluir, citamos una sentencia del 29 de mayo de 2023, dictada por el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil 17, secretaría única, en autos caratulados “Polisano, Zulema Alicia y otros c. Iglesias Paiz, Arturo Mario y otros/ Acción declarativa (art. 322 Cód.Procesal)”, en el que se decretó la validez de una escritura de cesión de herencia en la que el cesionario había omitido estampar su firma. Para así fallar, se invoca la teoría de la apariencia y se razona sobre la finalidad de los procesos judiciales y el deber de los jueces.

En cuanto a lo primero, se afirma que la apariencia jurídica da una solución valiosa desde el punto de vista de la realidad y que es fuente creadora de derechos. Sostiene que en el caso de estudio, existe apariencia jurídica de que los titulares son quienes pretenden disponer del bien, ya que se trata de una escritura del año 1971, que nunca fue cuestionada; ponderan especialmente que la firma faltante no es del cedente sino del cesionario; y que existen actos posteriores y transmisiones hereditarias, que implican actos confirmatorios de aquel.

Con respecto a los procesos judiciales, señalan que deben tener por norte el establecimiento de la verdad jurídica objetiva.

En cuanto al deber judicial, el tribunal expresa que la seguridad jurídica que deben brindar los jueces, hace que no deban aferrarse a los términos de la ley de manera rígida, sino a que interpreten la misma y así garantizar que no se afecten derechos adquiridos sólo por querer interpretarla de modo obstinado ciñéndose únicamente a la letra muerta de la ley.

Conclusiones

De todo lo expuesto afirmamos decididamente que la validez de una escritura pública ante la omisión de firmas no debe juzgarse bajo un rigorismo formal abstracto, sino mediante un análisis circunstanciado y particular, que pondere la autonomía de los actos, la calidad de los intervinientes y los principios generales del derecho.

La nulidad derivada de la ausencia de firma admite una aplicación parcial que no se agota en la diferenciación de actos, contratos o cláusulas independientes, sino que se extiende a los sujetos intervinientes.

De esta manera, la falta de firma de algún compareciente no importa automáticamente la nulidad total de los actos instrumentados. Si existen actos independientes y autónomos que contienen la firma de todas las partes, éstos definitivamente conservan su validez.

Ahora bien, es preciso destacar que la nulidad por falta de firma se restringe a la falta de suscripción de quienes revisten la calidad de “parte” o cuya participación fuera esencial, y no de cualquier otro compareciente. No obstante, aún cuando se omitiera la firma de alguno de los primeros, el acto puede conservar su validez respecto de los firmantes, siempre que sea posible la subsistencia del vínculo sin la participación del omitente y exista apariencia jurídica de validez. Esto permite preservar la voluntad de quienes sí suscribieron el instrumento, evitando que la omisión de uno afecte injustificadamente la situación jurídica de los demás.

Sin perjuicio de ello, ante la falta de firma de algún interviniente que sea parte o cuya participación fuese imprescindible, de darse los supuestos de aplicación de la teoría de la apariencia jurídica, ésta actúa como fuente creadora de derechos saneando el acto instrumentado. Esta doctrina protege la buena fe y la seguridad dinámica, garantizando la eficacia del acto frente a quienes confiaron en una

situación verosímil, preservando así la estabilidad del tráfico jurídico y la circulación de los bienes.

En virtud de los principios de buena fe y ejercicio regular de los derechos, los operadores del derecho debemos realizar un análisis jurídico integral al momento de emitir un dictamen sobre la validez de un acto y/o instrumento, orientado a la tutela de la seguridad jurídica y el derecho de propiedad, evitando soluciones disvaliosas que obstruyan sin motivos justificados la circulación de los bienes.

Bibliografía

Doctrina

Abella, A. (2019), *Inmuebles. Títulos. Observaciones. Formas de subsanación*, Ed. Zabalia.

Cabuli, E. (2014, 15 de mayo). Nulidad instrumental en el Proyecto de Código. *La Ley*, LXXVIII (89), Tomo La Ley 2014-C.

Cabuli, E. (2014 octubre-diciembre). Una esperada solución a los títulos observables [Comentario al fallo "Maristany Dedesma, Paula Nancy c/ Torres, Ramón s/ sucesión ab-intestato y otros s/ prescripción adquisitiva"]. *Revista del Notariado*, (918), p. 93 – 107.

Cabuli, E. (2016, 10 de noviembre). Falta de firma. Propiedad horizontal. Teoría de la apariencia (Expediente: 16-01806-16). [Dictamen de Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires], *Revista del Notariado*, (925), p. 166 - 185.

Cabuli, E. (2017, 31 de agosto). La prescripción adquisitiva: Un remedio para subsanar títulos de propiedad de bienes inmuebles. *La Ley*, LXXXI (165), Tomo La Ley 2017-E.

De Hoz, M (2018, octubre-diciembre). Estudio de títulos. *Revista del Notariado*, (934) p. 91-103.

López Mesa, M. J. (2016, noviembre). La apariencia como fuente de derechos y obligaciones. La doctrina del acto aparente en el nuevo Código Civil y Comercial y en el derecho actual. *Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Buenos Aires. Anticipo de "Anales", Año LXI, Segunda Época*, (54), p. 9 – 39.

Pelosi, C. A. (1980, mayo-junio). Anormalidades instrumentales. *Revista del Notariado*, (771), p. 596-598.

Pelosi, Horacio Luis De Leonardis de Conforti, Luisa C. Verni, Armando (2007, enero-marzo). Apariencia jurídica [Dictamen]. *Revista del Notariado*, (887), p. 287 - 293.

Solari Costa, O. N. (1994, abril-junio). Escrituras sin la firma de algún compareciente o sin compareciente. Análisis de su validez y soluciones en su caso. *Revista del Notariado*, (839), p. 729-734.

Valente, L. A. (2015). Articulación de las nulidades en el marco de las ineficacias negociales. *Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales UNLP, (Número Extraordinario)*, p. 84 - 95.

Jornadas y congresos

33 Jornada Notarial Argentina - Consejo Federal del Notariado Argentino. (2018). Conclusiones de la 33° Jornada Notarial Argentina. San Carlos de Bariloche, Río Negro, Argentina.

Jornada Notarial Bonaerense - Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. (2015). *Conclusiones de la 39° Jornada Notarial Bonaerense: Tema 1. Normas generales. Nulidades.* Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina.

XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil - Universidad Nacional de La Plata. (2017). Conclusiones: Comisión N° 10, Derecho notarial: "Innovaciones del Código respecto de instrumentos públicos y privados". XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, La Plata, Argentina.

Jurisprudencia

Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil Nro. 17. (29 de mayo de 2023). "Polisano, Zulema Alicia y otros c. Iglesias Paiz, Arturo Mario y otro s/ Acción declarativa (art. 322 Cód. Procesal)". *LA LEY*, 21/12/2023, 3. Cita: TR LALEY AR/JUR/161216/2023.

Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil Nro. 95. (4 de abril de 2020). "Ivankovic, Irma Ofelia Antonia y otro s/ Acción declarativa (Art. 322 Cod. Procesal)". *La Ley Online*. Cita: TR LALEY AR/JUR/7933/2020.

Cámara 1ª Civil y Comercial de San Isidro, Sala 1ª (8 de noviembre de 2012). "Niro, Carmine y/o c/ Riviere, Guillermo Jorge y/o s/ nulidad de escritura", *Revista del Notariado*, (914), 252-260.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala B. (19 de noviembre de 2014).

"Maristany Dedesma, Paula Nancy c/ Torres, Ramón s/ sucesión ab-intestato y otros s/ prescripción adquisitiva", expediente 11.363/2013 de consulta pública en <https://scw.pjn.gov.ar/>.