



# JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

CARILÓ, 13 AL 16 DE MAYO DE 2026

## **“Reproducción de actos notariales”**

Tema 2: Subsanciones

Coordinador: Not. Franco DI CASTELNUOVO

Subcoordinador: Not. Juan Andrés BRAVO

Autores: Not. Mónica Rosalía CORTI ([notariamoniacac@gmail.com](mailto:notariamoniacac@gmail.com))

Not. Esteban Roberto EBRECHT ([escribaniaebrecht@gmail.com](mailto:escribaniaebrecht@gmail.com))

Categoría: Trabajos en equipo

## Ponencias

- A pesar de la omisión, de una norma idéntica al antiguo artículo 1011 del Código Civil, en el CCCN, el procedimiento de reconstrucción judicial de protocolos mantiene plena operatividad mediante la remisión normativa del artículo 29 de la Ley 17.801 y las facultades de los códigos procesales y leyes notariales locales.
- La “reproducción del acto” es una herramienta de saneamiento excepcional que debe formalizarse en una nueva escritura pública válida otorgada por las mismas partes. Para ser eficaz, debe mantener identidad de objeto y causa, y estar dotada de efecto retroactivo para consolidar las transmisiones de derechos preexistentes.
- La viabilidad de la reproducción en sede notarial requiere la concurrencia de tres elementos: (i) la existencia de vicios de nulidad absoluta en el instrumento original, (ii) el consenso unánime de las partes sobre dicha ineficacia y (iii) la vigencia del consentimiento original para otorgar el nuevo documento.
- En mutaciones de derechos reales, la inscripción de la escritura de reproducción es imperativa para perfeccionar la adquisición y sanear las inexactitudes del asiento previo. El notario debe acreditar la libre disposición de las partes mediante certificados que cubran tanto la fecha del acto original como la del actual.

## Índice

Introducción.....	2
1. Principio de matricidad.....	3
2. Reproducción de actos notariales.....	3
I. Naturaleza.....	3
II. Diferencia con otras figuras.....	4
III. Caracteres principales.....	5
IV. Forma.....	6
V. Efecto retroactivo.....	7
VI. Requisitos y ámbito de procedencia.....	8
VII. La cuestión registral.....	9
VIII. Escrituras antedatadas.....	10
3. Reconstrucción y reproducción.....	11
I. Inexistencia de la previsión del artículo 1011 del CCCN.....	11
4. Modelo escritura de reproducción.....	12
Conclusión.....	15
Bibliografía.....	16

## Introducción

La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y contractual argentino descansa sobre el principio de matricidad. La escritura pública, como instrumento público por excelencia, requiere de una matriz conservada en un protocolo para que las copias o testimonios que circulan tengan fuerza probatoria y ejecutiva.

Sin embargo, la realidad fáctica impone desafíos: el protocolo puede ser objeto de sustracción, pérdida, destrucción total o parcial, o extravío. Cuando esto ocurre, se produce una ruptura entre la realidad histórica (el acto que efectivamente se celebró) y la realidad documental (la inexistencia del soporte que lo acredita con fe pública).

Humildemente, este trabajo analiza los mecanismos legales y doctrinarios disponibles en el Derecho Argentino para subsanar esta “patología documental”, haciendo especial hincapié en la reproducción del acto notarial, a la luz de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) en 2015. Hacia allí vamos.

## 1. El principio de matricidad

El sistema notarial de tipo latino, imperante en nuestro país, tiene como uno de sus pilares fundamentales el *principio de matricidad*. Este principio exige que el acto jurídico celebrado ante el notario sea asentado en un folio que forma parte de un protocolo, el cual queda bajo custodia del notario y, posteriormente, del Archivo de Actuaciones Notariales. La escritura matriz es la fuente de la cual emanan las copias o testimonios que sirven de título a las partes para el tráfico jurídico comercial.

Ante la pérdida, hurto, robo o destrucción del protocolo, este principio entra en crisis. Nos encontramos ante una disociación entre la realidad sustancial (*el derecho que nació con el acto*) y su posibilidad de prueba y circulación (*la carencia de matriz*).

Coincidimos con Pelosi<sup>1</sup> respecto a que ante el extravío, pérdida, robo o destrucción del protocolo, hay tres procedimientos posibles: (i) Reproducción del acto notarial; (ii) Reconstitución del protocolo; (iii) obtención de título supletorio.

## 2. Reproducción de actos notariales

### I. Naturaleza Jurídica

La "reproducción del acto" es un remedio: principal, de carácter excepcional y de saneamiento de títulos. Es principal porque la reproducción implica la celebración de un acto nuevo y como tal no depende de otro para su completitud. Es importante tener presente que podemos servirnos del acto inválido, pues quedan hechos que sirven de antecedentes" y aun siendo inútil el instrumento por la nulidad absoluta que contiene, no deja de ser causa y antecedente de la reproducción.

Es de carácter excepcional porque el ámbito de aplicación es muy estrecho, y su utilización debe ser el último recurso, debiendo agotarse toda otra vía de subsanación o saneamiento posible.

Es de saneamiento, por ser un remedio usado ante posibles ataques que pudiera sufrir el adquirente del inmueble por eventuales mejores derechos de terceros.

---

<sup>1</sup> PELOSI, Carlos A. "Subsanación de la pérdida de fojas del protocolo", en Revista del Notariado N° 768, 1979.

Si el acto "reproducido" tiene como objeto la transmisión de derechos reales sobre inmuebles la "reproducción del acto" perfeccionará la adquisición, pues proveerá de título al modo que se obtuvo mediante la tradición efectuada con motivo de la celebración del acto inválido.

## II. Diferencia con otras figuras

La reproducción se diferencia de otras figuras, a saber:

### a) Reproducción del documento matriz

Suele denominarse "reproducción del documento matriz" al Testimonio, documento que se encuentra legalmente destinado a circular "reproduciendo" el contenido de la "Escritura Matriz" (art.289 inc. a) y 308 CCCN)<sup>2</sup>. De allí que resulte de fundamental importancia diferenciar entre Escritura Matriz (protocolo) y Documento Matriz (Testimonio o Copia). Si bien aquí también hay una reproducción, ésta es una consecuencia lógica de su celebración: expedir copias o testimonios a las partes para registrarlos y probar los derechos y hechos que constan en ellos.

### b) Reconstrucción del Protocolo<sup>3</sup>

Es imperativo distinguir la reconstrucción del protocolo de la reproducción del acto, figuras que suelen confundirse cuando se busca dar solución a la pérdida o destrucción, total o parcial, de la matriz. Aunque en la práctica se utilice el término "reproducción" para ambos escenarios, técnicamente nos encontramos ante una reconstrucción cuando el objetivo es estrictamente material: reponer, sustituir o asegurar la continuidad del documento matriz mediante el uso de una copia o testimonio expedido legalmente.

La distinción sustancial entre ambos institutos radica en la voluntad de las partes y la naturaleza del otorgamiento:

---

<sup>2</sup> Código Civil y Comercial de la Nación:

“Artículo 289: Enunciación. Son instrumentos públicos: a) las escrituras públicas y sus copias o testimonios...”  
“Artículo 308: Copias o testimonios. El escribano debe dar copia o testimonio de la escritura a las partes. Ese instrumento puede ser obtenido por cualquier medio de reproducción que asegure su permanencia indeleble, conforme a las reglamentaciones locales. Si alguna de las partes solicita nueva copia, el escribano debe entregarla, excepto que la escritura contenga la constancia de alguna obligación pendiente de dar o de hacer, a cargo de otra de las partes. En este caso, se debe requerir la acreditación en instrumento público de la extinción de la obligación, la conformidad del acreedor o la autorización judicial, que debe tramitar con citación de las partes del acto jurídico.”

<sup>3</sup> PELOSI, Carlos A. "Subsanación de la pérdida de fojas del protocolo", en Revista del Notariado N° 768, 1979

\* En la Reconstrucción: No existe un nuevo otorgamiento ni una nueva expresión de voluntad de los comparecientes. El notario se limita a transcribir el contenido de la copia auténtica para sustituir el folio perdido, basándose en que la voluntad ya fue expresada y perfeccionada válidamente en el momento original.

\* En la Reproducción: Se requiere un nuevo acto jurídico donde las partes vuelven a manifestar su consentimiento para sanear la ineficacia o la inexistencia del soporte documental.

En conclusión, mientras la reconstrucción es un procedimiento de restitución del objeto material (el protocolo) por vía de transcripción, la reproducción es un remedio de naturaleza volitiva que exige la presencia de los otorgantes para reiterar el negocio jurídico.

### III. Caracteres principales

a) Repetición: Es volver a hacer lo que se había hecho, o decir lo que se había dicho. Y justamente es lo que se intentará con la "reproducción del acto": que las partes vuelvan a hacer y decir lo que antes dijeron en aquella escritura viciada, otorgando un acto nuevo con las mismas declaraciones de voluntad contenidas en aquél, pero ahora en una nueva escritura válida y eficaz.

Se trata de la repetición de las declaraciones emitidas por las mismas partes y que pretende presentar la misma naturaleza y el mismo contenido de las declaraciones precedentes. La declaración que se busca en la "reproducción del acto" debe ser completa, idéntica a aquella expresada en el instrumento inválido.

b) Escritura pública y acto jurídico ineficaz sin declaración judicial de nulidad. El acto a subsanar está expuesto a ser ineficaz no siendo nulo automáticamente. Si no hay acuerdo entre las partes sobre la presencia, o no, de un vicio en el negocio que celebraron, siempre deberá intervenir el Juez, sea el acto nulo o anulable y dictada la sentencia sólo existe una nulidad: la pronunciada por el Juez.

No se descarta la posibilidad de utilizar la "reproducción del acto" aún después de la sentencia que declare la nulidad, pues a modo de cumplimiento de la eventual condena, o como parte de una transacción como expresión de la autonomía de la volun-

tad, las partes pueden con esta herramienta resolver su conflicto o dar cumplimiento a lo ordenado en la sentencia, reproduciendo el acto.

c) Identidad: Para que la "reproducción" sanee el título, debe existir identidad de negocio, actos, partes, objeto y causa; repitiéndose las condiciones, estipulaciones y cláusulas como estaban redactadas en el instrumento viciado. Un relato de lo ocurrido debe constar en la escritura que justificará la "reproducción", aportando datos de la escritura inválida y el vicio del que adolece.

Se utiliza la expresión "partes" y no sujetos o comparecientes ya que podrían ser ellos los causantes del vicio o encontrarse, al momento de la "reproducción" imposibilitados, incapacitados o incluso fallecidos. Así como las partes "sufren" los efectos del instrumento inválido como consecuencia de resultar nulos los actos que contiene, serán también las mismas partes quienes "sufran" los efectos de la "reproducción" y no los comparecientes.

#### IV. Forma<sup>4</sup>

Dado que la reproducción funciona como un mecanismo de saneamiento para títulos observados, la escritura pública constituye la única forma instrumental admitida. Es importante destacar que el principio de identidad que rige este instituto se aplica al contenido del acto y a los otorgantes, pero no se extiende al notario autorizante.

En efecto, el profesional encargado de documentar la reproducción no debe ser necesariamente el mismo que autorizó el instrumento ineficaz o nulo. Esta flexibilidad es esencial para subsanar patologías donde el notario primario ha perdido su aptitud legal, como ocurre en los siguientes supuestos previstos por el CCCN:

- Incompetencia Territorial (Art. 290): Cuando el acto original fue autorizado por un notario fuera de su competencia territorial
- Inhabilitación Funcional (Art. 292): Casos en los que el notario no se encontrare efectivamente en funciones.
- Prohibición por Interés Directo (Art. 291): Cuando el autorizante original tenía un interés personal en el asunto, o bien estaban involucrados su cónyuge,

---

<sup>4</sup> FRAGA, M. V. y otros, "Reconstitución del protocolo y reproducción del acto...", Revista del Notariado 935, Buenos Aires, 2019

conviviente o parientes dentro de los grados de consanguinidad o afinidad prohibidos.

En todos estos escenarios, otro notario con plena competencia y aptitud puede intervenir para reproducir el acto, saneando así el vicio de origen y dotando seguridad jurídica a las partes.

#### V. El efecto retroactivo<sup>5</sup>

El valor del efecto retroactivo en la reproducción de un acto jurídico depende fundamentalmente de la trayectoria del título en el tráfico causal. Si el instrumento ineficaz no ha generado transmisiones posteriores, la retroactividad podría parecer irrelevante; sin embargo, adquiere una importancia crítica cuando dicho título ha servido de base para actos subsiguientes, afectando los derechos y acciones de terceros adquirentes.

En el derecho notarial, las herramientas de subsanación (como las escrituras rectificativas, aclaratorias o complementarias) poseen una naturaleza accesoria. Esta condición implica que lo volcado en el acto actual se integra al acto principal anterior. Por lo tanto, la retroactividad no es una concesión caprichosa, sino un elemento natural y necesario: lo que se aclara hoy se considera dicho desde el momento del otorgamiento original.

Como es lógico, a diferencia de una simple nota marginal, la "reproducción" constituye una nueva escritura pública (acto principal) que reitera el contenido del instrumento inválido. Para que este nuevo documento sea capaz de proyectar sus efectos hacia el pasado y sanear el vicio desde el origen, es imperativo dotarlo de efectividad retroactiva de forma directa y expresa.

La retroactividad es la solución técnica para evitar una "reacción en cadena" de ineficacias. Cuando un título nulo encabeza una serie de transferencias, todos los actos consecuentes quedan viciados. Al aplicar el efecto retroactivo al instrumento raíz, se produce un beneficio automático en toda la cadena, consolidando situaciones ya perfeccionadas en los hechos, tales como: el pago del precio y la percepción de fru-

---

<sup>5</sup> FRAGA, M. V. y otros, "Reconstitución del protocolo y reproducción del acto...", Revista del Notariado 935, Buenos Aires, 2019

tos; la tradición del inmueble y el ejercicio de la posesión; la regularización de obligaciones tributarias y de servicios, entre los principales.

Por último, pero no menos importante, un principio inamovible es que la retroactividad nunca puede perjudicar a terceros, pero sí puede (y debe) beneficiarlos. Por ejemplo, si un sujeto "A" adquiere un bien mediante un título nulo y luego lo transmite a "B", quien a su vez lo vende a "C", técnicamente ninguno ha consolidado el dominio por carecer de un título válido. Si "A" opta por reproducir su acto de adquisición con efectos retroactivos, la eficacia se transmite automáticamente hacia adelante. Así, las situaciones de "B" y "C" quedan saneadas, afectando sus esferas jurídicas de manera exclusivamente positiva al transformar una posesión precaria en un derecho de propiedad perfecto.

## VI. Requisitos y Ámbito de Procedencia<sup>6</sup>

La viabilidad de la reproducción del acto en sede notarial queda supeditada a la concurrencia de tres presupuestos fundamentales:

a) *Existencia de vicios instrumentales*: El título debe padecer defectos de forma, ya sean evidentes o no, que comprometan su validez y acarreen su nulidad absoluta.

b) *Acuerdo sobre la ineficacia*: Las partes deben reconocer unánimemente que tanto el instrumento como el negocio jurídico que contiene son inválidos. Este consenso es clave, pues permite obviar la etapa judicial, eliminando la controversia y habilitando directamente la intervención del escribano.

c) *Vigencia del consentimiento*: La voluntad que dio origen al acto ineficaz debe persistir. Es este mismo consentimiento el que nutre el nuevo instrumento.

Este mecanismo es una manifestación del principio de conservación de los actos jurídicos. Bajo la óptica del artículo 1885 del CCCN<sup>7</sup>, se presume que las partes no celebran acuerdos para que estos carezcan de efectos; por tanto, la reproducción honra esa intención original de las partes.

---

<sup>6</sup> Idem 5

<sup>7</sup> Código Civil y Comercial de la Nación: "Art.1885.- Convalidación. Si quien constituye o transmite un derecho real que no tiene, lo adquiere posteriormente, la constitución o transmisión queda convalidada."

## VI.I. Supuestos de Aplicación: Nulidades Instrumentales<sup>8</sup>

La doctrina moderna identifica diversos escenarios donde la reproducción es la herramienta idónea de subsanación, basándose en las causales de nulidad previstas en el CCCN:

- *Inaptitud del Oficial Público*: Casos de incompetencia territorial del notario (Art. 290), actuación de un escribano suspendido o destituido (Art. 292), o violación de la prohibición de actuar en asuntos con interés personal o familiar (Art. 291).
- *Defectos en la Estructura del Documento Notarial*: Omisiones graves como la falta de fecha, el nombre de los otorgantes o la carencia de las firmas necesarias (propias, de testigos o a ruego) conforme al Art. 295.
- *Irregularidades en el Protocolo*: Alteraciones en el orden cronológico obligatorio (Arts. 305 y 309) o la omisión de la firma del escribano en la matriz.
- *Vicios en el texto no salvados*: Presencia de enmiendas, raspaduras o borraduras en partes esenciales del documento que no hayan sido debidamente salvadas antes de la suscripción (Arts. 294 y 305, inc. e).

En todos estos supuestos, la reproducción se presenta como el camino más eficaz para restablecer la plena validez del título y garantizar la seguridad jurídica de los adquirentes.

## VII. La cuestión registral

Cuando la reproducción tiene por objeto la mutación de derechos reales sobre inmuebles, su inscripción registral no es opcional, sino una exigencia imperativa. En el derecho argentino, la inscripción no tiene efectos convalidantes<sup>9</sup>; esto significa que si el título de origen es nulo, la publicidad registral no lo vuelve válido. Por ello, ante un vicio instrumental, el saneamiento mediante reproducción es el único camino para que la transmisión de derechos se juzgue perfeccionada y sea oponible a terceros.

### VII.I. Funciones de la Nueva Inscripción

---

<sup>8</sup> FRAGA, M. V. y otros, "Reconstitución del protocolo y reproducción del acto...", Revista del Notariado 935, Buenos Aires, 2019

<sup>9</sup> Ley 17.801: "Art. 4º – La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes."

La toma de razón de una escritura de reproducción cumple una triple finalidad:

- a) *Consolidación*: Perfecciona la mutación jurídica que el acto nulo no logró concretar.
- b) *Saneamiento Registral*: Corrige la inexactitud del asiento previo basado en un título defectuoso.
- c) *Responsabilidad Profesional*: Permite al notario dar cumplimiento a su deber legal de rogación.

## VII.II. Procedimiento <sup>10</sup>

Para autorizar una escritura de este tipo, el notario debe observar una diligencia especial en materia de certificados. Dado que la reproducción busca proyectar sus efectos hacia el pasado, es necesario solicitar informes de inhibiciones que cubran dos momentos temporales distintos:

- *La fecha del acto original (nulo)*: Para validar la capacidad de disposición al momento en que debió nacer el derecho (por el efecto retroactivo).
- *La fecha del otorgamiento de la subsanación*: Para asegurar la aptitud actual de los otorgantes.

Asimismo, resulta indispensable tener a la vista tanto el título nulo inscripto como sus antecedentes, acreditando así la continuidad del tracto sucesivo y confirmando que quien dispone mantiene la titularidad del derecho, a pesar de la ineficacia del documento previo.

## VIII. Escrituras antedatadas

Un supuesto especial de reproducción surge cuando un documento notarial consigna una fecha anterior a la real, lo cual constituye un vicio de falsedad ideológica y vulnera el orden cronológico del protocolo. Este error suele detectarse cuando la fecha del instrumento es previa a la adquisición de los folios notariales utilizados.

Para remediar esta nulidad, se recurre a la reproducción del acto, donde las partes manifiestan el error material (habitualmente un descuido en la edición digital del do-

---

<sup>10</sup> FRAGA, M. V. y otros, "Reconstitución del protocolo y reproducción del acto...", Revista del Notariado 935, Buenos Aires, 2019

cumento) y expresan su voluntad de reiterar el acto bajo la fecha correcta, saneando así la validez del título de manera retroactiva.

### 3. Reconstrucción y reproducción.

Como ya hemos dicho, cuando se comprueba el extravío o la destrucción de una escritura matriz, el ordenamiento jurídico argentino ofrece dos vías alternativas de eficacia equivalente, cuya elección dependerá de los elementos disponibles:

- Vía Judicial (Reconstrucción): Procedente cuando se posee una copia auténtica y se busca su protocolización judicial.
- Vía Notarial (Reproducción): Aplicable cuando existe consenso y presencia de todas las partes originarias para otorgar un nuevo instrumento.

#### I. Inexistencia de la previsión del artículo 1011 del CCCN<sup>11</sup>

Aunque el Código Civil y Comercial (CCCN) no incluyó una norma que reemplace de forma directa al histórico artículo 1011 del Código de Vélez<sup>12</sup>, la doctrina especializada sostiene que el instituto de la reconstitución mantiene plena vigencia. Esta afirmación se sustenta en un análisis de remisión normativa:

- Ley Registral 17.801 (Art. 29): Esta ley nacional establece que el asiento registral sirve de prueba supletoria para los casos que preveía el artículo 1011 CC. Al no haber sido derogada, la estructura del procedimiento judicial permanece operativa.
- Código Procesal civil y Comercial de la Nación: (Arts. 778 y 779 CPCCN): El Código Procesal regula minuciosamente cómo se tramita la obtención de un título supletorio y su posterior protocolización, proporcionando el marco ritual necesario ante la pérdida de folios.
- Leyes Locales:
  - o Ley 404 en CABA: Normativas como la Ley 404 detallan incluso los requisitos del acta de protocolización para estos casos, reforzando la te-

---

<sup>11</sup> FRAGA, M. V. y otros, "Reconstitución del protocolo y reproducción del acto...", Revista del Notariado 935, Buenos Aires, 2019

<sup>12</sup> Código Civil derogado: "Artículo 1011: Si el libro de protocolo se perdiese y se solicitare por alguna de las partes que se renovase la copia, o que se ponga en el registro para servir de original, el juez puede ordenarlo con citación y audiencia de los interesados, siempre que la copia no estuviese raída ni borrada en lugar sospechoso, ni en tal estado que no se pudiese leer claramente."

sis de que la desaparición del protocolo es una contingencia perfectamente subsanable bajo las normas vigentes.

- Para la Provincia de Buenos Aires, el sustento legal local para la reconstrucción se encuentra en la combinación de la competencia del Juez Notarial (Art. 40), el deber de custodia (Art. 154) y el procedimiento de protocolización de sentencias (Art. 117) todos de la Ley 9020. Aun sin el viejo Art. 1011 del Código Civil, el notario bonaerense tiene herramientas propias para sanear la pérdida del protocolo.

En conclusión, la desaparición del texto del 1011 en el CCCN no constituye un impedimento legal. Mediante la integración de la ley registral y los códigos de forma, el juez puede ordenar que una copia existente sea agregada al protocolo corriente, devolviendo al titular la seguridad jurídica de su dominio.

#### 4. Modelo escritura de reproducción:

ESCRITURA NUMERO \*. EXTINCIÓN y RENUNCIA DE USUFRUCTO VITALICIO Y GRATUITO. \* a \* y otros. COMPRAVENTA. \* a \*, y PODER ESPECIAL RECIPROCO e IRREVOCABLE para su inscripción. En la Ciudad de \*, Provincia de Buenos Aires, a \*, ante mí, \*, Notario Titular del Registro Número \*, comparecen las personas que se identifican y han suministrado sus datos personales como se indica a continuación: como renunciante del usufructo A, como transmitentes B y C, y como adquirentes D y E . [...] INTERVIENEN por si y EXPONEN: que vienen por la presente a celebrar un contrato de reproducción de actos notariales sujeto a las siguientes cláusulas: I) EXPOSICION: C, y D, en condominio y por partes iguales, son titulares registrales de los siguientes inmuebles: [identificación de los inmuebles]. II) **REQUERIMIENTO**: Las partes, con idéntica voluntad a la expresada en la escritura que en su primer testimonio tengo a la vista y en fotocopia certificada por mí agrego al protocolo de la presente, otorgada con el número \* el \*, pasada ante mi colega \*, al folio \* del registro número \* del Partido de \* a su cargo, inscripta en el Registro de la Propiedad con el número \* el \* en las Matrículas \* y \* del Partido de \* (\*) respectivamente, me requieren su reproducción en el presente instrumento, a los fines de contar con un título perfecto, válido, plenamente eficaz, y ruegan además la inscripción del testimonio de la presente en el Registro de la Propiedad Inmueble en los folios reales de las matrículas citadas.

III) **BONIFICACIÓN DEL TÍTULO**: Todos los comparecientes que son la totalidad de las partes contratantes en la escritura que se reproducirá, continúan diciendo, que por carecer de validez esa escritura de acuerdo a lo previsto por el artículo 291 del Código Civil y Comercial de la Nación, vienen por este acto a **REPRODUCIRLA**: A) **EXTINCIÓN y RENUNCIA TOTAL DE USUFRUCTO VITALICIO Y GRATUITO**: \* **EXPONE**: I) **Que según escritura de donación con constitución de usufructo vitalicio, gratuito, con derecho de acrecer, otorgada con el número \* el \*, pasada ante mi colega de la Ciudad de \*, al folio \* del registro número \* a su cargo, inscripta con el número \* del \* en las Matrículas \* de \* (\*), él y su esposa \* resultaron titulares del usufructo vitalicio, gratuito, con derecho de acrecer entre ambos cónyuges usufructuarios de los inmuebles** consistentes en [descripción de los inmuebles][...]. B) **COMPRAVENTA**: PRIMERO: En las proporciones indicadas entre paréntesis B y C, a TITULO DE VENTA, TRANSFIEREN a \* C y D, y éstos en condominio y por partes iguales adquieren los siguientes inmuebles: [descripción de los inmuebles]. SEGUNDO: [Precio]. TERCERO: [Declaraciones de los vendedores].- CUARTO: [declaraciones de los compradores] QUINTO: [Ambas partes declaran].- **CAUSA DE LA REPRODUCCION**: Las partes declaran expresamente que reproducen la extinción, renuncia de usufructo y compraventa celebrados por ellos en los mismos términos y alcances que en la escritura número \*, de \*, pasada ante el notario \*, al folio \* del registro número \* de \*, conforme lo previsto en el artículo 291 del Código Civil y Comercial de la Nación. La presente reproducción se otorga a fin de adecuar el instrumento a la situación jurídica actual de las partes, unificar los alcances y efectos de los actos celebrados a fin de conferirles legalidad, validez, eficacia, perfección y trascendencia registral, con el objetivo de que el título resultante refleje de manera exacta la realidad comercial convenida y produzca todos sus efectos jurídicos, fiscales, impositivos y registrales. Las partes ruegan asimismo la inscripción de un testimonio de la presente en el Registro de la Propiedad Inmueble en los folios reales correspondientes a las matrículas citadas. **LEGITIMACIONES y CONSTANCIAS NOTARIALES**: YO, EL NOTARIO AUTORIZANTE, HAGO CONSTAR, de acuerdo con la documentación presentada por las partes y la por mí solicitada, que: I) **TITULOS**: **Les correspondieron a los vendedores los inmuebles deslindados por la donación con constitución de usufructo vitalicio y gratuito con derecho de acrecer, que siendo del mismo estado civil actual les hicieron sus padres \*, según escritura número \* del \*, pasada ante**

mi colega de la Ciudad de \*, al folio \* del registro número \* a su cargo \*de su adscripción, inscrita con el número \* el \*. II) REGISTRACIONES: Los inmuebles se hallan inscritos en las Matrículas \* y \* del Partido de \* (\*) respectivamente. III) CERTIFICADOS REGISTRALES: Con los certificados que agrego a la presente, expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble el \*, con los números \* los de dominio por renuncia de usufructo y compraventa respectivamente, números \* los de inhibiciones, se acredita: que el renunciante del usufructo, los vendedores y los compradores no están inhibidos para disponer de sus bienes; que la nuda propiedad de los inmuebles deslindados antes de la escritura reproducida constaba inscrita a nombre de \*, hoy a nombre de \*; no reconocían, embargos, gravámenes, ni otro derecho real que el usufructo vitalicio y gratuito constituido a favor de los cónyuges \* como al comienzo se indicó, hoy libres de restricciones. [Resto de constancias notariales].- C) PODER ESPECIAL RECÍPROCO e IRREVOCABLE para su inscripción: Los comparecientes agregan que se confieren poder especial recíproco e irrevocable, a fin de que uno cualquiera de ellos, por sí y en representación de los no comparecientes firmen escrituras aclaratorias, rectificatorias y demás documentos públicos y privados; y toda la documentación notarial, fiscal, administrativa y registral que fuere menester para la toma de razón de la presente escritura. Las facultades consignadas precedentemente no tienen carácter limitativo, sino puramente enunciativo, pudiendo los representantes practicar cuantos más actos, gestiones y diligencias sean conducentes al mejor desempeño del presente mandato. El plazo de irrevocabilidad será por todo el tiempo que se necesite para inscribir el testimonio de la presente en el Registro de la Propiedad Inmueble. LEO esta escritura a los comparecientes quienes la otorgan y firman, ante mí doy fe.

## Conclusión

La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario argentino tiene como pilar el principio de matricidad, cuya crisis —ante la pérdida, robo o destrucción del protocolo— exige respuestas eficaces que eviten la exclusión de los bienes del comercio. La patología que representa la desaparición del soporte físico de la escritura matriz produce una ruptura entre la realidad histórica del acto celebrado y su posibilidad de prueba y circulación, lo que obliga al despliegue de mecanismos de subsanación que restituyan la fe pública.

La reproducción del acto en sede notarial se erige como la herramienta de saneamiento voluntario por excelencia. Su eficacia depende de la persistencia del consentimiento y la comparecencia de todas las partes originales, permitiendo, mediante una nueva escritura con efecto retroactivo, consolidar la cadena de transmisiones y sanear vicios instrumentales de nulidad absoluta sin necesidad de intervención judicial. Este mecanismo honra la intención original de las partes bajo el principio de conservación de los actos jurídicos.

Por otro lado, la reconstitución del protocolo por vía judicial permanece plenamente vigente como la vía necesaria ante la imposibilidad de un nuevo otorgamiento por las partes, sus sucesores declarados o instituidos. A pesar de la omisión de una norma idéntica al antiguo artículo 1011 del Código Civil en el actual CCCN, el instituto se sustenta en la integración de la ley registral 17.801, los códigos procesales y las leyes notariales locales. El juez garantiza la seguridad jurídica al ordenar que una copia auténtica ocupe el lugar de la matriz extraviada.

En definitiva, ambos métodos de subsanación son herramientas jurídicas válidas cuya elección debe basarse en un análisis exhaustivo de las circunstancias del caso. Mientras la reproducción recupera la voluntad de las partes, la reconstrucción recupera el soporte documental; en ambos supuestos, el objetivo final es proteger el derecho de propiedad y la paz social que emana de la integridad de los registros públicos.

## BIBLIOGRAFIA

### DOCTRINA

- ABELLA, Adriana, Estudio de títulos: subsanaciones: teoría y práctica. 1 edición adaptada. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Di Lalla, 2024.
- CARGAT (seudónimo de Natalio Etchegaray), “¿Qué hacemos frente a un protocolo sustraído? Praxis Notarial”, en Revista del Notariado, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, N.º 814, 1988, pp. 1145-1158.
- CASTILLO, Alicia V., “Reconstrucción del protocolo. Sede judicial y notarial”, en Revista del Notariado, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, N.º 811, 1987, pp. 1381-1386.
- CONRAD, Carlos A., “Reproducción de Actos Jurídicos”, en XVIII Convención Notarial del Colegio de Escribanos de Mendoza, Mendoza, 29 al 31 de agosto de 2012, Tema II: Subsanación de Escrituras Públicas.
- FRAGA, M. V. y otros, "Reconstitución del protocolo y reproducción del acto...", Revista del Notariado 935, Buenos Aires, 2019
- GATTARI, Carlos Nicolás, Práctica Notarial, Tomo 17: "Subsanación de escrituras y actas", Buenos Aires, Depalma / Abeledo-Perrot, 2011.
- LALANNE, María Luján A. y TURJANSKI, Alejandro, “Las técnicas notariales de subsanación de los actos jurídicos (en general) y de la donación a terceros (en particular)”, el presente trabajo obtuvo el segundo premio en la XVI Jornada Notarial Cordobesa, desarrollada entre el 11 y el 13 de agosto de 2011. Corresponde al Tema II de dicha convocatoria: “Subsanación de títulos por vía notarial”.
- PELOSI, Carlos A. "Subsanación de la pérdida de fojas del protocolo", en Revista del Notariado N° 768, 1979.
- PELOSI, Carlos A., “Pérdida de protocolo. Reproducción del acto y reconstrucción de escritura”, en Revista del Notariado, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, N.º 768, noviembre-diciembre 1979, pp. 1657-1672.
- TORRÁ, Jorge J. y BILLORDO, Luzbelia, “Subsanación de Escrituras”, en XVIII Convención Notarial del Colegio de Escribanos de Mendoza, Mendoza, 29 al 31 de agosto de 2012, Tema II: Subsanación de Escrituras Públicas.

### JURISPRUDENCIA

- 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. La Ley, (16/04/2015), 5. AR/JUR/78833/2014.

- Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala A. (9 de febrero de 1999). Folignoli, Gabrielle c/ Lafalce, Josefina s/ nulidad de testamento. La Ley, 2000-B, 116.
- Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala L. (20 de octubre de 2015). F., J. M. s/ cuestiones registrales (Expte. 20.873/2014).

### LEGISLACION

- Código Civil derogado
- Código Civil y comercial de la Nación
- Ley 17.801
- Ley 404 de CABA
- Ley 9020 de la provincia de Buenos Aires.