

44 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

Tema 2 SUBSANACIONES

LA FALTA DE FIRMA EN LA ESCRITURA HACE AL TITULO NULO DE
NULIDAD ABSOLUTA...SIEMPRE DEBE SER ASI?

Coordinador: Not. Franco DI CASTELNUOVO

Sub Coordinador: Juan Andrés BRAVO

Autor: MAURICIO R. ESPONDA

escribanoesponda@gmail.com

PONENCIA

- 1.- La clasificación de las nulidades es de acuerdo al interés protegido. -
- 2.- La nulidad dependerá de la sentencia judicial que la declare. -
- 3.- La falta de firma de uno de los otorgantes en la escritura pública no debe conducir necesariamente a la nulidad absoluta del instrumento cuando se encuentra acreditada la intervención efectiva, el consentimiento, pudiendo operar los principios de conservación del acto, buena fe y apariencia jurídica.-
- 4.- Cuando quien no firmó intervino durante todo el acto, escucho la lectura, otorgó su consentimiento con la redacción y omitió firmar por error o descuido, no produciendo daño a terceros, dicho título puede ser confirmado ante el mismo notario por quien omitió firmar, sin intervención de los demás firmantes.-
- 5.- Cuando quien no firmó intervino durante todo el acto, escucho la lectura, otorgó su consentimiento con la redacción y omitió firmar por error o descuido, no produciendo lesión a terceros y luego hay actos confirmatorios, dicho título será saneado por el paso del tiempo.-

SUMARIO 1. Introducción.- 2. El régimen de la nulidades en el Código Civil y Comercial.- 2.1 Ineficacia y Nulidad. 2.2 Clasificación de las nulidades.- 2.3 La declaración judicial de nulidad.-3. Nulidades instrumentales y escritura pública.- 3.1 Acto jurídico y forma instrumental.- 3.2 la escritura pública como instrumento.- 3.3 Nulidades de fondo y de forma Requisitos de validez de la escritura.- 3.4 Tesis tradicional.- 4 La firma en la escritura Pública: función y alcance.- 4.1 Función jurídica de la firma.- 4.2 Firma y consentimiento 4.3 Tipología de supuestos de falta de firma. 5, Crítica al automatismo de la nulidad absoluta. 5.1 Rigidez normativa vs. Realidad práctica.5.2 Desconexión entre sanción y finalidad.- 5.3 El riesgo de soluciones injustas.- 5.4 Subsanción del Título6. Principios que permiten una reinterpretación del sistema. 6.1 Principio de conservación del acto.- 6.2 Buena fe.- 6.3 Teoría de la apariencia jurídica. 7 La falta de firma como supuesto problemático 7.1 Relectura del art. 290 y 309 CCCN.- 7.2 La firma como requisito no uniforme.- 7.3 Nulidad Total vs. Nulidad parcial.- 7.4 ¿Nulidad absoluta o relativa.- 8. Jurisprudencia relevante.- 8.1 Análisis el Caso “Maristany Dedesma Paula Nancy c/ Torres Ramón s/ Sucesión”.- Fundamento del fallo.- 9. Propuesta interpretativa.- 9. 1 Criterio general.- 9.3 Alcance de la solución

1. Introducción:

El Régimen de la nulidades, es un tema que no solo tiene gran importancia en la actividad notarial, sino que ha tenido sus modificaciones desde la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación.-

Si tenemos en cuenta que la falta de firma es el supuesto típico de nulidad instrumental, no podemos soslayar, la tensión generada entre este formalismo y la realidad del acto.-

Por eso intentaré desarrollar la conveniencia, para ciertos casos excepcionales, de tener una mirada integradora desde diversos principios jurídicos, sin dejar para nada de lado la seguridad jurídica, para brindar una solución justa a nuestros ciudadanos.-

2. El Régimen de Nulidades en el Código Civil y Comercial

2.1 Ineficacia y Nulidad

La Ineficacia es la falta de aptitud de un acto jurídico para producir sus efectos propios. -

Cuando abordamos la temática de la nulidad, estamos dentro del ámbito de las ineficacias, en donde el Código actual a través de su artículo 382, no solo nos habla de esta sino también de la inoponibilidad. -

Borda, Llambías, Arauz Castex y Cifuentes han defendido el criterio de considerar la nulidad como sanción, de ahí que la han definido como “una sanción legal que priva de sus efectos propios al acto jurídico, en una causa existente en el momento de la celebración”.-

Mientras que el término de inoponibilidad está dirigida con relación a terceros que no han participado del acto jurídico. -

2.2. Clasificación de las nulidades en el Código Civil y Comercial

El Código actual tiene como criterio de clasificación el interés protegido, si es el general o el particular, generando una clara clasificación entre nulidades absolutas y nulidades relativas a través de su artículo 386.-

Artículo 386. Criterio de distinción. Son de nulidad absoluta los actos que contravienen el orden público, la moral o las buenas costumbres. Son de

nulidad relativa los actos a los cuales la ley impone una sanción sólo en protección del interés de ciertas personas.-

2.3 La declaración judicial de la nulidad

El artículo 387 del Código Civil y Comercial expresa “*Nulidad absoluta. Consecuencia. La nulidad absoluta puede declararse por el juez, aun sin mediar petición de parte, si es manifiesta en el momento de dictar sentencia. Puede alegarse por el Ministerio Público y por cualquier interesado, excepto por la parte que invoque la propia torpeza para lograr un provecho. No puede sanearse por la confirmación del acto ni por la prescripción.*” -

Aquí encontramos una modificación sustancial entre este precepto jurídico y lo que establecía el artículo 1047 del Código de Vélez, para comprender de distinta manera el régimen de las nulidades absolutas. -

Mientras antes el ordenamiento tenía una fórmula imperativa al establecer “la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el Juez cuando aparece manifiesta en el acto”, en la actualidad como quito el “debe”, mencionando solamente el “puede”.-

Entiendo que no estamos frente a un error, si no que claramente el legislador tuvo su intención en este cambio, que nos pone frente a una flexibilización con relación a esta temática. -

Al respecto se ha expresado “Este apartamiento de las fuentes nos permite inferir que en la idea del legislador subyace la posibilidad de considerar que, en ciertos supuestos especiales, es conveniente no declarar la nulidad y mantener la eficacia del acto, en la medida en que se considere que el requisito legal incumplido no alcanza para afectar el interés general ni afectar la valoración ética que el juez realice, en virtud de circunstancias particulares.-

Esta posibilidad encuentra coherencia con el principio de conservación de los contratos regulado por el art. 1066, enmarcándose en una interpretación que atienda a la finalidad de la ley como postula el art 2”.- (1)(FALBO, Marcelo N. Comentario a los arts. 382–397. En: CLUSELLAS, Eduardo Gabriel (dir.). Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. Comentado, anotado y concordado. Modelos de redacción sugeridos. Buenos Aires: Astrea- FEN, 2015, t. II, pp. 170–217.

Queda claro que la nulidad depende de su declaración judicial; por lo que hasta tanto ello no ocurra, el acto debe reputarse válido.-

3. Nulidades instrumentales y escritura pública.

3.1 Acto Jurídico y forma instrumental.

El código Civil y Comercial establece en su artículo 259, que “El acto jurídico es el acto voluntario lícito que tiene por fin inmediato la adquisición, modificación o extinción de relaciones o situaciones jurídicas”. - Y en su artículo siguiente nos dice que para que el acto sea considerado voluntario, debe ser ejecutado con discernimiento, intención y voluntad, que se manifiesta por un hecho exterior. -

Pero debemos distinguir entre el acto jurídico (contenido) y la forma que es la manera por el cual el acto se exterioriza y donde la voluntad se expresa (continente).- De ahí que existan vicios que afectan el acto y los que afectan la forma.-

3.2 La escritura pública como instrumento. -

La escritura pública, es el instrumento formal por excelencia en nuestro derecho, y que el actual Código define en su artículo 299: “La escritura pública es el instrumento matriz extendido en el protocolo de un escribano público o de

otro funcionario autorizado para ejercer las mismas funciones, que contienen uno o más actos jurídicos. La copia o testimonio de las escrituras públicas que expiden los escribanos es instrumento público y hace plena fe como la escritura matriz. Si hay alguna variación entre ésta y la copia o testimonio, se debe estar al contenido de la escritura matriz”. -

3.3 Nulidades de fondo y de forma

En las nulidades de fondo el vicio está en la esencia del acto, mientras que en las de forma se refiere a la falta de algunos de los requisitos instrumentales que la ley impone. -

3.4 Requisitos de validez de la escritura pública

Por una parte, tiene los requisitos genéricos de los instrumentos públicos y por la otra los particulares de la escritura. –

El artículo 290 inciso b) establece como requisitos de los instrumentos públicos, las firmas del Oficial público, de las partes y en su caso de los representantes. -

El artículo 305 establece lo que deben contener las escrituras, lugar y fecha de otorgamiento, datos de individualización de los otorgantes, naturaleza del acto, lectura por parte del escribano, salvados de puño y letra del notario, firmas de los otorgantes, del escribano y de los testigos si los hubiera, como así también de los firmantes a ruego.-

Por su parte el Artículo 309, establece “Nulidad Son nulas las escrituras que no tengan 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 inobservancia de las otras formas

no anula las escrituras, pero los escribanos o funcionarios públicos pueden ser sancionados”.

Este trabajo apunta a abordar en especial el requisito de la firma. -

3.5 Tesis Tradicional

Se entiende que cuando se requiere una forma solemne y el documento no tiene unos de los elementos exigidos por la ley, este será nulo de nulidad absoluta.-

La doctrina en amplia mayoría es conteste que las nulidades de forma son absolutas por estar en juego el orden público. -

“Prácticamente hay acuerdo en la doctrina y jurisprudencia que la firma de algún compareciente, acarrea la nulidad manifiesta y absoluta del instrumento público notarial...Esta nulidad es inconfirmable e imprescriptible para la mayoría de la doctrina, aunque en los últimos tiempos han surgido teorías que intentan ponerle plazo de prescripción o zanjar el problema de otro modo”.- (2) SIERZ, Susana Violeta, “Derecho Notarial”, Editorial Di lalla Bs As 1988 Pag 242

4 La firma en la escritura pública: función y alcance.-

La doctrina sostiene que la firma es un requisito esencial en los instrumentos públicos, considerándose que son nulas las escrituras que no tuvieren la firma de las partes, o en su caso de sus representantes. –

En cuanto a la falta de firma del escribano, el actual Código la ha incorporado como causal de nulidad, mientras que el Código Velezano no la contemplaba, pero la Doctrina era unánime en así considerarla. -

4.1 Función jurídica de la firma

Se ha entendido que, tanto en los instrumentos públicos como en los privados, la firma tiene por finalidad prestar la conformidad con el mismo. -

4.2 Firma y consentimiento

La firma es un símbolo que representa la presencia y conformidad de la parte con el acto. -

Pero el sostenimiento de la nulidad absoluta por falta de la firma, es presuponer como verdad incondicional que la falta de firma sólo puede estar causada por la no presencia o por la falta de consentimiento de la persona que no ha firmado, desechando el error involuntario. -

Por otra parte sabemos que para que un acto jurídico sea válido, la parte debe haber comparecido durante todo el acto y prestado su consentimiento, que en los instrumentos públicos es a través de la firma, pero puede también que durante el acto, a través de hechos inequívocos, haber manifestado su conformidad con el mismo, y en este caso si falta la firma, esto no estaría coincidiendo con la realidad.-

4.3 Tipología de supuestos de falta de firma

Puede sostenerse que la falta de firma de un instrumento público puede obedecer a una gran variedad de situaciones propias del acto-

Un instrumento no firmado, puede no describirnos la realidad de lo que ha ocurrido. -

La falta de la firma puede obedecer a muy diferentes situaciones:

- 1- Que quien no ha firmado no interviniera en ningún momento en el acto.-
- 2- Que el sujeto compareció, pero se retira antes de la conclusión del acto, por disconformidad o por cualquier otra circunstancia. -

3- Que la persona estuvo presente, prestó conformidad pero no firmó por una actitud fraudulenta o de mala fe. -

4- Que quien no firmó intervino durante todo el acto, escucho la lectura, otorgó su consentimiento con la redacción y omitió firmar por error o descuido. -

Claramente las cuatro situaciones no pueden tratarse de la misma manera, y no caben duda que en los tres primeros casos la falta de firma hace que el título sea nulo de nulidad absoluta. -

5. Critica al automatismo de la nulidad absoluta

5.1 Rigidez normativa vs realidad práctica

Como hemos visto existen casos como los expresados donde una rigidez de la norma entra en colisión con la realidad. -

Ruben Lamber muy bien lo expresa al comentar el fallo citado en el punto 8 de este trabajo, cuando expresó “ Y es importante partir de este principio porque a la rigidez original y abstracta de la falta de firma se opone la elasticidad del acto que perdura en el tiempo y permite distinguir -como en el ejemplo del fallo relacionado -entre una causa de nulidad esencial y un error que le quita toda esencialidad a la falta de firma, cuando la actuación de las partes es afín con una voluntad convalidatoria de su plena vigencia en los hechos, que el derecho no puede destruir por el solo recurso de la nulidad misma”.- (3) LAMBER, Rubén Augusto. El escribano creador del derecho en el nuevo Código.- Cuaderno de Apuntes Notariales, n.º 133, pp. 7–16, 2016.

Volviendo a la creación de derecho su intervención no es solo indagar la verdadera voluntad, sino también interpretándola y en cuanto al contenido de la declaración adecuada al ordenamiento jurídico y totalmente ajena a un error

formal, puede ser materia disciplinaria del escribano por su desatención o descuido sin afectar el valor del documento. -

5.2 Desconexión entre sanción y finalidad.-

Tener una sanción tan fuerte hace que, en algunos casos, entre en tensión con la finalidad que se le atribuye a la misma. –

Claramente la sanción busca resguardar el orden público, pero ponerlo en la categoría de nulidad absoluta, imprescriptible e imposible de confirmar, en el caso de escrituras antiguas que tuvieron actos confirmatorios, hacen que el derecho en este caso no contribuya con la finalidad planteada.-

5.3 El riesgo de las soluciones injustas

Una de las preguntas que nos llevaron a realizar el presente trabajo, es si es justo que por un error del funcionario el ciudadano se vea perjudicado cuando participo del acto y a través de gestos inequívocos prestó su conformidad, nadie atacó el acto y a su vez posteriormente hubo actos confirmatorios. –

5.4 Subsanación del Título

Se ha sostenido que al título que le falta una firma para ser confirmado, debe ser realizado nuevamente el acto por todas las partes, pero para quienes sostienen que la falta a las solemnidades genera una nulidad relativa, este tipo de actos pueden ser confirmados mediante el paso del tiempo por prescripción, por confirmación tácita e incluso por la confirmación expresa de quien omitió firmar sin necesidad de intervención de los demás firmantes. -

6. Principios que permiten una reinterpretación del sistema

6.1 Principio de conservación del acto

Este principio establece que cuando haya dudas sobre la eficacia de un contrato, o de alguna de sus cláusulas deberá, entenderse en el sentido en que pueda producir algún efecto, teniendo su recepción en el artículo 1066 del Código Civil y Comercial. -

Es Carlos Gattari uno de sus más firmes defensores y en tal sentido ha expresado este principio es “aquel que lo latinos expresaban con el aforismo *magis valeat, quam pecal* (es preferible que subsista válidamente y no que perezca) lo cual no deja de ser una aplicación jurídica de aquel principio universal que tiene todos los seres: la existencia”.- (4) (GATTARI, Carlos Nicolas Manual de Derecho Notarial Abeledo Perrot 2011 pag 229)

Este principio de conservación, también tiene su relación con el “favor negotii”.-

6.2 Buena fe

La Buena fe es un principio general presente en el ordenamiento jurídico argentino, en relación a cómo deben ser ejercidos los derechos. -

6.3 Apariencia Jurídica

Esta Teoría tiene sus antecedentes en el Derecho Romano y es muy extendida en Francia, y se origina en que un error común e invencible puede constituir una fuente creadora de derechos, tendiente a cubrir el tráfico negocial y la buena fe, teniendo una clara vinculación con la seguridad jurídica. –

La teoría de la apariencia se basa en la protección de la buena fe, cuando ha existido un error, el cual debe ser común, y se ha considerado para su aplicación se debe atender a las circunstancias de cada caso y emplearse en casos de excepción. -

“La teoría de la apariencias otorga preeminencia a la existencia y alcances del acto con relación a terceros de buena fe, que juzgan sobre la base de la manifestación o forma con la cual son exteriorizadas por sus autores, de

modo tal que esta configuración produzca convicción respecto de su regularidad y realidad y es esta orientación la que delimita la buena fe”.- (5)
(Cabulli Ezequiel “Nulidad Instrumental en el Proyecto del Código”.-

Lopez Mesa expresa: “La apariencia es como un prisma o una lente que permite ver algo que no estaba a la vista: un fenómeno o hecho que no era perceptible y que se volvió tal solo por conducto de la interposición de una apariencia”.- ” (6) **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. La Ley Marcelo J Lopez Mesa.-**

7. La Falta de firma como supuesto problemático

7.1 Relectura del artículo 290 y 309 CCN

Interpretación sistemática. No lectura aislada.

Es muy importante establecer que a los efectos de la interpretación de estas normas no las veamos como textos aislados, lo cual nos puede llevar a afirmaciones rígidas, que seguramente nos llevarían a establecer la nulidad absoluta en todos los casos de falta de firma.-

Entendiendo por el contrario deberíamos analizarlas dentro del conjunto de todo el ordenamiento jurídico, interrelacionando con distintos preceptos, normas, circunstancias y principios que nos permitan un abordaje de las amplias posibilidades que pueden darse en esta temática.-

7.2 La firma como requisito no uniforme

Hay quienes distinguen entre los otorgantes, testigos, y simples presentes como el cónyuge prestando asentimiento, o los hermanos manifestando de la realidad de la compraventa entre padres e hijo.-

Mientras están quienes sostienen que en cualquiera de los casos la falta de firma, la sanción es la nulidad, hay quienes sostienen que solo correspondería la nulidad para el caso de los otorgantes y no así cuando la falta de firma es de alguien que no es parte del negocio.-

Expreso Lamber con relación a un caso de falta de firma del cónyuge “¿Podemos afirmar que se trata de una nulidad absoluta y que como tal es inconfirmable? Sería como la búsqueda de la nulidad por la nulidad misma, borrando cualquier forma de subsanación, cuando lo que debe rescatarse es el acto cuando no produce lesión alguna ni a las partes ni a los terceros”.- LAMBER el escribano creador de derecho en eES CREADOR DEL DERECHO.-

7.3 Nulidad Total vs nulidad parcial

El art 389 establece que la misma es la que afecta a una o varias de sus disposiciones. - Agrega que la nulidad de una disposición no afecta a las otras disposiciones válidas si son separables, si no son separables se declara la nulidad total.

La separabilidad de disposiciones validaría tanto sea el caso de diferentes negocios en un solo instrumento, como el de separabilidad de obligaciones. -

Oswaldo Solari Costa ha sostenido la validez parcial de aquellos actos en los cuales se desarrollan más de un negocio jurídico cuando la falta de firma solo afecta a uno de ellos. - (8) SOLARI COSTA, Oswaldo “Nulidad por falta de firma en la escritura” Anales de la Academia Nacional del Notariado 2004

Carminio Castagno comparte la posibilidad de la validez parcial de los actos basándose en su separabilidad de los mismos. – (7) CARminio castagno, Jose c. “Teoria General del acto Notaruial”.- Revista del Notariado BS As 1973

7.4¿Nulidad absoluta o nulidad relativa?.-

Como ya se expresó la doctrina mayoritaria entiende que la falta de firma acarrea la nulidad absoluta, no obstante existen expresiones que han comenzado a surgir en sentido contrario. -

Rubén Lamber al comentar el caso de la falta firma de un cónyuge, entendió que era una nulidad formal relativa y por tanto subsanable, en ese caso preguntándose si de nada vale la fe pública del escribano?, expresando más adelante “Por ello aceptamos como absolutamente legítimo y subsanatorio el acto posterior en que la omitida cónyuge, cuya firma no figura en la escritura matriz a pesar de la manifestación del escribano, viene a declarar, ratificar y otorgar su asentimiento, completando un rasgo material que contradecía a la integridad fedante del documento y que ahora lo deja totalmente subsanado”.-

(9) (LAMBER, Rubén Augusto. “Nulidad por falta material de firma de otorgante presente. Subsanción”. CUADERNOS DE APUNTES NOTARIALES. Año II, N.º 10, marzo de 1998.) Pag 13.

En las Jornadas Nacionales de Derecho Civil del año 2017 el despacho por la minoría estableció : “Con fundamento en lo propuesto respecto a las nulidades instrumentales, la falta de firma por sí sola no es causa suficiente para la invalidez, debido que a que deberá examinarse en cada caso la realidad de lo acaecido en el desarrollo del acto, de cuyas circunstancias específicas y su prueba, surgirá la calificación judicial respecto a la validez o ineficacia”.- (10) XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL.

Comisión N.º 10: Derecho Notarial. Innovaciones del Código respecto de instrumentos públicos y privados. La Plata, 28–30 de septiembre de 2017

Por su parte José M. Orelle al comentar el artículo 309 expresó que “cuando se han cumplido las garantías del orden público y el defecto del acto ha sido producto de un descuido, la nulidad es relativa.- (11) (ORELLE José M. Código Civil y Comentado Tratado exégetico Jorge Alterini arts 255 a 400 Ats 255 a 400 Glosa a ats 284 a 319 Pag. 669)

Gattari también se inclina por el carácter relativo de las nulidades instrumentales, defendido por Carlos Pelosi y Norma Astuena (12) Taiana de Brandy Nelly A. Práctica Notarial 11 Carlos Nicolas Gattari Revista del Notariado 871)

8. Jurisprudencia Relevante

8.1 Análisis el Caso “Maristany Dedesma Paula Nancy c/ Torres Ramón s/ Sucesión”.-

El fallo de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala B autos “Maristany Dedesma Paula Nancy c/ Torres Ramón s/ sucesión s/ acción declarativa” trae una novedosa interpretación que trae alivio a los titulares de dominio cuyo título o algún antecedente ha sido objetado por haberse omitido accidentalmente la firma del comprador en la escritura traslativa de dominio. (13) Cabully Ezequiel “Títulos observables por falta de firma. Esperada solución. La Ley 2015-B,428)

El caso se trata de dos conyuges compran un inmueble y se omite la firma de uno de los compradores, aceptan la transmisión, pagan el precio, reconocen hipoteca y cancelaron, fallece la cónyuge que no había firmado, incorporan a la sucesión el inmueble y se inscribe la declaratoria de herederos a favor del otro cónyuge, quien posteriormente fallece, habiendo pasado más de 35 años. -

En este caso los jueces utilizaron un mecanismo excepcional recurriendo a la apariencia jurídica, para dar una solución valiosa teniendo en cuenta la realidad de los hechos.-

8.2 Fundamentos del Fallo

Se considera que sería una ficción someter a la actora y al sistema de administración de Justicia a realizar la prescripción adquisitiva. -

Sostiene que la incertidumbre que debe ser despejada es la observabilidad del título de propiedad por la omisión detectada en su precedente.- Si bien es cierto que la compra podría ser declarada nula por la ausencia de firma, no lo es menos el paso del tiempo, los sucesivos actos jurídicos que fueron efectuados sobre el bien, autorizan que se convalide el error y se lo tenga por subsanado en virtud de la apariencia jurídica que ha rodeado al título mentado.- Maxime si con ello no se vislumbra que afecte a terceras personas.

Culmina el Juez “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”.

9. Propuesta Interpretativa

9.1 Criterio General

Teniendo en cuenta que se propone que la situación de falta de firma pueda ser examinado desde las numerosas variantes posibles, comprendiendo lo que realmente ha sucedido, la realmente querido por las partes, integrando la buena o mala fe de los intervinientes del acto, como así también las conductas posteriores.-

Entendiendo que algunas veces la falta de firma es por un hecho desafortunado por un descuido, pero que no contradice lo que las partes han querido del escribano autorizante y no por contradicción documental de lo que estas han querido.-

Se propugna que la falta de firma de uno de los otorgantes en la escritura pública no debe conducir necesariamente a la nulidad absoluta del instrumento cuando se encuentra acreditada la intervención efectiva, el consentimiento, pudiendo operar los principios de conservación del acto, buena fe y apariencia jurídica.-

9.3 Alcance de la solución

Entiendo que dada la apariencia debe indagarse la verdad real o verdadero querer de las partes, sobre los hechos y declaraciones que se dieron ante el escribano quien da fe sobre lo sucedido.-

Como operadores del derecho es imprescindible que busquemos soluciones, para aquellas situaciones que no han sido considerados, con el objeto de poder brindar una protección a los ciudadanos en un caso como el tratado

Bibliografía

CABULI, Ezequiel. Títulos observables por falta de firma. Esperada solución.

Nota al fallo Maristany. La Ley, 2015-B, 428. Cita Online: AR/DOC/763/2015.

CABULI, Ezequiel. Nueva interpretación de las nulidades instrumentales. Comentario al fallo “Polisano, Zulema Alicia y otros c. Iglesias Paiz, Arturo Mario y otro s/ acción declarativa (art. 322 Cód. Procesal)”. La Ley, 2023. AR/DOC/3082/2023. CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, Sala B, 19/11/2014. “Maristany Dedesma, Paula Nancy c/ Torres, Ramón s/ sucesión ab intestato y otros s/ prescripción adquisitiva”. La Ley, 16/04/2015.

LAMBER, Rubén Augusto. “Nulidad por falta material de firma de otorgante presente. Subsanación”. CUADERNOS DE APUNTES NOTARIALES. Año II, N.º 10, marzo de 1998.

FALBO, Marcelo N. Subsanación de documentos notariales que padecen patologías formales o sustanciales. Revista Notarial, n.º 957, pp. 749–762, 2007.

FALBO, Marcelo N. Comentario a los arts. 382–397. En: CLUSELLAS, Eduardo Gabriel (dir.). Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. Comentado, anotado y concordado. Modelos de redacción sugeridos. Buenos Aires: Astrea-FEN, 2015, t. II, pp. 170–217.

GATTARI, Carlos Nicolás. Manual de Derecho Notarial.

LAMBER, Rubén Augusto. El escribano creador del derecho en el nuevo Código.- Cuaderno de Apuntes Notariales, n.º 133, pp. 7–16, 2016.

ORELLE, José M. Comentario a los arts. 289–319. En: ALTERINI, Jorge Horacio. Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético. 3.ª ed., Buenos Aires: La Ley, 2019, t. II, pp. 482–721.

PICCON, Augusto Luis. Analizando el régimen de las nulidades desde un defecto formal (falta de firma en la escritura). En: XXXIII Jornada Notarial Argentina, San Carlos de Bariloche, Río Negro, 20–22 de septiembre de 2018.

RODRÍGUEZ CASSET, Gisela D. Nulidades de la escritura pública. XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL. Comisión N.º 10: Derecho Notarial. Innovaciones del Código respecto de instrumentos públicos y privados. La Plata, 28–30 de septiembre de 2017.