



44 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

CARILÓ, 13 AL 16 DE MAYO DE 2026

Tema II: Subsanações

Título: “NULIDAD PARCIAL: Un cambio de paradigma necesario”

Coordinador: Not. Franco DI CASTELNUOVO

Subcoordinador: Not. Juan Andrés BRAVO

Autora: NIEVA, Lucila Natalia

Correo electrónico: escribania_nieva@hotmail.com

Categoría: Trabajo individual

NULIDAD PARCIAL:
Un cambio de paradigma necesario

INDICE

1. Ponencias.....	3
2. Nulidades.....	4
3. Nulidad total y parcial	
3.1. Código Civil y Comercial.....	5
3.2. Postura conservadora.....	6
3.3. Postura superadora.....	7
3.4. Jurisprudencia.....	10
3.4.1. “Maristany Dedesma Paula Nancy c/ Torres Ramón s/ sucesión ab-intestato s/ acción declarativa (art. 322 Código Procesal)”.	
3.4.2. “Niro, Carmine y/o c/ Riviere, Guillermo Jorge y/o s/ nulidad de escritura”.	
3.4.3. “Ivankovic, Irma Ofelia Antonia y otro s/ Acción declarativa (Art. 322 Cod. Procesal)”.	
4. Conclusiones.....	16
5. Bibliografía.....	17

NULIDAD PARCIAL:
Un cambio de paradigma necesario

1. PONENCIAS

- 1) La escritura surte efectos hasta tanto se declare su nulidad judicialmente.
- 2) Dependiendo el caso, considero que es posible la existencia de nulidades parciales, entendiéndose no sólo las diversas cláusulas de un mismo acto; sino también cuando existen dos o más actos jurídicos perfectamente diferenciables en el mismo instrumento (que podrían haber sido instrumentados en instrumentos distintos).
- 3) Los títulos deben ser valorados teniendo en cuenta no sólo la normativa, en el sentido de derecho positivo, sino también analizando la evolución de la doctrina y jurisprudencia, así como también los principios generales del derecho, tales como: el principio de apariencia, el principio de conservación de los contratos, el instituto de la conversión del acto jurídico y el principio de integración, entre otros.
- 4) La ley debe ser interpretada con razonabilidad. El criterio jurisprudencial en cuanto a las nulidades no es pétreo, es pasible de cambios interpretativos de acuerdo al contexto y evolución legislativa y doctrinaria. La normativa de fondo recepta doctrina y jurisprudencia que permite la circulación de títulos en contraposición a una sanción de nulidad total férrea e inflexible, que, dependiendo del caso, puede generar un resultado aún más desfavorable al que se quería evitar. (v. gr.: derogación del art. 1005 CC).
- 5) Ante la falta de firma en una escritura, considero como medio idóneo de subsanación, en la medida de las posibilidades, la reproducción del acto. Pero si no es posible dicha solución, y analizando el caso particular, la buena fe de las partes y el transcurso del tiempo, considero que debe primar la interpretación del mismo bajo la luz de los ya mencionados principios generales del derecho; y si el caso particular lo amerita, es posible que se declare la nulidad parcial, en lugar de nulidad total. Lo contrario puede generar una consecuencia aún más disvaliosa que la que se pretende evitar.

NULIDAD PARCIAL:
Un cambio de paradigma necesario

2. NULIDADES

El presente trabajo tiene como finalidad analizar las distintas posturas en torno a la nulidad parcial de las escrituras públicas cuando las mismas contienen dos o más actos jurídicos; y faltan firmas en ellas. Adelanto mi conclusión en el sentido de considerar que sí es factible que una escritura, que contiene dos o más actos perfectamente diferenciables, en los que uno de ellos posee todos los elementos, y dadas ciertas circunstancias, éste pueda ser considerado válido.

Del análisis de la ley, doctrina y jurisprudencia que se desarrollará en el presente trabajo, se podrá apreciar un cambio de paradigma que se viene desplegando en cuanto a la valoración de la nulidad como concepto jurídico. Históricamente, la nulidad ha sido vista como una sanción rígida e inflexible sobre instrumentos que adolecen de algún defecto considerado por el ordenamiento jurídico. Sin embargo, desde hace un tiempo, podemos percibir un cambio de paradigma en cuanto a la apreciación de la nulidad, ya no como una sanción *per se*, sino como un hecho objetivo que priva de determinados efectos a los actos jurídicos.

Un cambio a destacar en la legislación, en cuestión de nulidades instrumentales y donde se puede apreciar cómo ha variado el criterio legislativo, ha sido la derogación del art. 1005 del Código Civil velezano, en el que se establecía que era nula la escritura que no se halle en la página del protocolo donde según el orden cronológico debía ser hecha; y la falta de reproducción de dicha nulidad en el Código Civil y Comercial.

En definitiva, la finalidad de esta norma era evitar un fraude, pero si el artículo se interpretaba de forma rígida e inflexible, cabía la posibilidad de que se observaran títulos por un mero error material. Por lo que considero sumamente atinado que el legislador no haya reproducido dicha causal de nulidad en el actual Código Civil y Comercial. Ya explicaba Pelosi, incluso con el código anterior, que la falta de mención del día, mes y año no afectaba la validez si el dato podía inferirse o completarse con

elementos extraídos del propio documento o fuera de éste¹. Analizando la normativa vigente actualmente, la escribana Sonia Lukaszewicz sostiene: “*Las nulidades instrumentales surgen expresamente de la ley. ... De conformidad a lo dispuesto en el artículo 296 del CCCN, la fecha enunciada en la escritura goza de plena fe. No se ha contemplado como causal de nulidad la falta de orden cronológico; por ende, su ausencia no invalida la escritura. Para que así lo sea, en razón de la fecha expresada, debe ser declarada falsa en juicio civil o criminal.*”,² postura que comparto.

NULIDAD TOTAL Y PARCIAL

3.1. Código Civil y Comercial

El Código Civil y Comercial trata sobre la **ineficacia** de los actos jurídicos en el Capítulo 9 del Libro Primero – Parte General, y la establece como género; siendo categorías de ineficacia: la nulidad y la inoponibilidad (art. 382 CCCN). En la Sección Tercera, el **artículo 389 CCCN** define la **nulidad total** como “... *la que se extiende a todo el acto*”. Mientras que individualiza a la **nulidad parcial** como “... *la que afecta a una o varias de sus disposiciones. La nulidad de una disposición no afecta a las otras disposiciones válidas, si son separables*”. Continúa el artículo: “*Si no son separables porque el acto no puede subsistir sin cumplir su finalidad, se declara la nulidad total. En la nulidad parcial, en caso de ser necesario, el juez debe integrar el acto de acuerdo a su naturaleza y los intereses que razonablemente puedan considerarse perseguidos por las partes.*”

Expone la doctrina que, en ciertos supuestos especiales, es conveniente no declarar la nulidad y mantener la eficacia del acto, en la medida que se considere que el requisito legal incumplido no alcanza para afectar el interés general ni a 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 (art. 1066).³

¹ PELOSI, Carlos A. Anormalidades Instrumentales. Instituto Argentino de Cultura Notarial. Seminario sobre Títulos Perfectos y Observables año 1979.

² LUKASZEWICZ, Sonia. Del orden cronológico en las escrituras públicas. Revista del Notariado. Revista: 933 (jul - sep 2018). Publicado: 2019-03-18.

³ CLUSELLAS, Eduardo G. Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado. T. II. Ed. Astrea. Buenos Aires, 2015.

Podemos encontrar ejemplos de nulidades parciales a lo largo del articulado, por ejemplo en lo que respecta a cláusulas abusivas en los contratos de consumo (art. 1122 CCCN), que establece: *“El control judicial de las cláusulas abusivas se rige, sin perjuicio de lo dispuesto en la ley especial, por las siguientes reglas: ... si el juez declara la nulidad parcial del contrato, simultáneamente lo debe integrar, si no puede subsistir sin comprometer su finalidad.”*

También podemos ver una distinción de la nulidad de determinadas cláusulas en los testamentos, conforme artículo 2468 CCCN: *“Condición y cargo prohibidos. Las condiciones y cargos constituidos por hechos imposibles, prohibidos por la ley, o contrarios a la moral, son nulos pero no afectan la validez de las disposiciones sujetas a ellos.”*

López Mesa reseñó varios antecedentes jurisprudenciales donde se declaró la nulidad parcial de determinadas cláusulas en el marco de un contrato.⁴

Todo ello indica que es clara la existencia de nulidades parciales, consignadas expresamente en la normativa, en cuanto a distintas cláusulas dentro del mismo acto jurídico.

Sin embargo, pareciera que no resulta tan claramente, o de manera expresa, la posibilidad de nulidades parciales de distintos actos jurídicos, contenidos en el mismo instrumento. Esto nos lleva a analizar tanto las posturas doctrinarias y la jurisprudencia al respecto, para luego exponer mi opinión personal.

3.2. Postura conservadora

En primer término podemos relacionar la postura a la que denominaré como “Postura conservadora”, que en una estricta rigidez interpretativa, negaba la posibilidad de nulidades parciales en cuanto a nulidades instrumentales. En este orden de ideas se encuentra un dictamen de la Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (años 1993 y 1994), en el que, entre otras cuestiones se determinó que eran nulas las escrituras públicas a las que le falte la firma de un compareciente, cualquiera sea el carácter en que interviene en

⁴ LÓPEZ MESA, Marcelo. Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos. Doctrina y jurisprudencia. Ed. BdeF. Buenos Aires, 2015, p. 370.

el mismo. Afirmaban que dicha nulidad es de carácter absoluto y manifiesto, no siendo necesaria sentencia judicial que así lo declare. Para esta postura conservadora, la única solución posible era la reproducción del acto (no siendo suficiente que diga que se ratifica o confirma) debiendo concurrir al acto todas las partes; si el acto era una compraventa, los que fueron vendedores y compradores en cada una de las transmisiones hasta llegar al que actualmente figure como titular de dominio. En defecto de ello, quedaba el recurso de adquirir el dominio por usucapión, probando en el respectivo juicio la posesión continua por veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí.

También se ha postulado que la nulidad formal siempre es total, ya que el documento debe ser considerado como una unidad y si está viciado en alguno de sus elementos o requisitos, la invalidez afecta a todo el documento sin poder rescatarse partes válidas, conforme expuso Pelosi.⁵

Afirmaba Borda que es indispensable la firma de todos los interesados que aparezcan en la escritura; la omisión de cualquiera de ellos da lugar a la nulidad del instrumento público, que, sin embargo, en ciertos casos podrá valer como privado. La falta de una de las firmas significa que el acto no fue concluido y por lo tanto no obliga a nadie.⁶

3.3. Postura superadora

En contraposición a la “postura conservadora”, encontramos doctrina notarial moderna a la que denominaré como “postura superadora”, en la que se enrolan autores como Solari Costa, Orelle, Etchegaray y Cabuli, entre otros.

El escribano Osvaldo Solari Costa, analizó la validez de escrituras que adolecían de la falta la firma de algún compareciente, bajo el régimen del Código Civil. Sostiene que, dependiendo el caso y cuando se dan ciertos requisitos, no hay nulidad cuando el escribano afirma la comparecencia de una persona, y esa persona no firma la escritura. En ese sentido expone: *“Si falta la firma de uno de los partícipes, el negocio carece de validez total por defecto formal; es decir, si hay tres vendedores y dos compradores, y firman dos vendedores pero no el tercero ... la falta de firma de uno*

⁵ PELOSI, Carlos. “El documento notarial”. Astrea, Buenos Aires, 1980. P. 290.

⁶ BORDA, Guillermo A. Tratado de Derecho Civil, Parte General, T. II., Ed. LA LEY, p. 193.

de ellos invalida el acto en forma total. Pero distinto es el caso cuando la falta de firma de un compareciente en la escritura no es la del vendedor o el comprador, sino la de un tercero que, por los motivos que fuera, el escribano afirma que comparece para una declaración no central y omite “tomarle” la firma. El correcto análisis del art. 988 (CC) lleva a la conclusión de que esta escritura no es inválida.”⁷. El autor ejemplifica su postura con varios casos prácticos, v. gr.: en una escritura de constitución de una sociedad anónima, comparecen los socios y un tercero, éste último al sólo efecto de aceptar el cargo de síndico suplente, y firman todos los socios pero se omite la firma del síndico. Expresa: “Si en el mismo documento notarial existe otro acto jurídico que incluso pudo haberse otorgado por instrumento separado, y para ese otro falta una firma, estimar que toda la escritura es nula por falta de esa firma me parece no sólo ir contra el recto sentido de la exigencia de la firma, sino también contra la verdadera y auténtica interpretación de la ley.”⁸

Por su parte, el escribano Esc. José M. Orelle, propone que *“la ausencia de firma por sí sola no aprueba ni demuestra los grados de eventual vicio en la esencia, solo muestra y prueba la ausencia de un símbolo representativo. ... Estas conclusiones son aplicables respecto a las solemnidades relativas, ya que en caso de actos que requieren solemnidades absolutas, el vicio de las mismas genera nulidad absoluta”⁹. El autor sostiene la necesidad de analizar cada caso conforme a sus propias circunstancias, tratando de abstenerse de realizar observaciones genéricas sobre validez y nulidad basadas en una rigidez ultrapositivista. Siguiendo ésta línea de pensamiento, M.E. Orelle propuso una modificación al en ese entonces Proyecto de Código Civil y Comercial en el artículo que enumera los requisitos de validez del instrumento público, sugiriendo que la redacción sea la siguiente: “... las firmas del oficial público, de las partes, y en su caso, de los representantes. Si alguno de ellos*

⁷ SOLARI COSTA, Osvaldo. “Escrituras sin la firma de algún compareciente o sin compareciente. Análisis de su validez y soluciones en su caso.” Academia Nacional del Notariado. Revista del Notariado 839, 729 Cita Online: AR/DOC. 6587/2011.

⁸ SOLARI COSTA, Osvaldo. “Falta de firmas en las escrituras”. Revista del Notariado, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Capital Federal, N° 837, abril-junio 1994.

⁹ ORELLE, José M. “Mi propuesta técnico jurídica sobre el tema de la falta de firma en escrituras públicas”. Academia Nacional del Notariado, 2023.

no firma por sí mismo o a ruego, queda al arbitrio judicial la determinación de las consecuencias de la omisión, conforme a las circunstancias del caso”¹⁰.

El escribano Natalio Etchegaray, va más allá, y expresó su adhesión a la doctrina favorable al reconocimiento de las nulidades parciales en los instrumentos públicos y en las escrituras públicas, sin necesidad de una reforma legal, basado en la interpretación de ley. Sostuvo esta posición tanto con el Código velezano como con el actual Código Civil y Comercial, afirmando que tanto el art. 988 del Código Civil derogado y el art. 290 del Código actual brindan la posibilidad de argumentar concretamente que dichas normas legales permiten dividir los distintos negocios contenidos en una escritura. Reafirma la referencia al vocablo “parte”, en sentido estricto; y ejemplifica con una problemática que es factible que ocurra en la práctica. El autor plantea el caso de una escritura en la que se instrumenta una compraventa en el que el vendedor transmite el dominio de un inmueble al comprador, y en el mismo instrumento, el comprador grava ese inmueble a favor de un tercero, acreedor hipotecario, como garantía del préstamo de dinero que recibe de éste; pero que, por razones de apuro, descuido o confianza, el acreedor no firma la escritura. Se pregunta Etchegaray *“¿Cómo es posible declarar inválido el negocio de venta: hay escritura, firmaron las dos partes y autorizó el notario competente?”*¹¹. Esto se evidencia aún más, y hace que la problemática devenga en abstracto cuando la deuda ha sido abonada e incluso la hipoteca cancelada en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Asimismo, Ezequiel Cabuli analizando el fallo “Maristany Dedesma, Paula Nancy c/ Torres, Ramón s/ sucesión ab-intestato y otros s/ prescripción adquisitiva”, del que se desarrollará en el punto “3.4. Jurisprudencia” del presente trabajo, se expresó por una postura favorable, compartiendo la opinión de Solari Costa, pero planteando una cuestión no menor, y es la dificultad que puede conllevar determinar a quién corresponde las firmas en los antecedentes, dado que el cotejo de firmas no es una función del notario y que en esos casos sería necesaria una pericia; salvo que la firma

¹⁰ ORELLE, M. E. “Instrumento público. Falta de firma.”, Informe del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires respecto del Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación, Revista del Notariado, Buenos Aires, 2014, p. 59.

¹¹ ETCHEGARAY, Natalio P. “El principio de nulidad parcial de los actos jurídicos. Posibilidad actual de su aplicación a las escrituras públicas”. La ley 02/11/2018 – TR LALEY AR/DOC/1857/2018

resulte de evidente claridad o se encuentre aclarada. Igualmente concluye el autor, con respecto a un caso en el que faltaba la firma del comprador en un antecedente de hace treinta años: *“Tachar una escritura antigua de nulidad absoluta, imprescriptible e imposible de confirmar es un perfecto ejemplo de cómo no se debe aplicar el derecho positivo, desprovisto de realidad y bajo e inminente riesgo de lograr un efecto inverso al querido por la norma... Hacer valer dichas nulidades no significa “seguridad jurídica”.*”¹².

Destaco una de las conclusiones de la XXXIII Jornada Notarial Argentina, en la que se concluyó que con relación a las nulidades instrumentales, si un instrumento público contiene más de un acto jurídico, separables entre sí, la declaración judicial de nulidad por vicio formal de la escritura pública puede referirse a los efectos propios de alguno de ellos, manteniendo la validez de los restantes contenidos en el documento notarial.¹³

3.4. Jurisprudencia

La cuestión no es pacífica en la jurisprudencia. Se desarrollan a continuación tres fallos en los cuales se debate el tema de la falta de firmas en escrituras y sus consecuencias.

3.4.1. “Maristany Dedesma Paula Nancy c/ Torres Ramón s/ sucesión ab-intestato s/ acción declarativa” (art. 322 Código Procesal)”.

En este punto es interesante mencionar el fallo de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala “B”, en los autos caratulados “Maristany Dedesma Paula Nancy c/ Torres Ramón s/ sucesión ab-intestato s/ acción declarativa (art. 322 Código Procesal)”.

Para reseñar brevemente los hechos, lo que sucedió en este caso particular fue que en el año 1969, los cónyuges Ramón Torres y Lilian Elisabeth Laurito adquirieron a

¹² CABULI, Ezequiel. “Una esperada solución a los títulos observables por falta de firma”. Jurisprudencia comentada. Revista del Notariado – 918, 2015.

¹³ XXXIII Jornada Notarial Argentina. Tema IV. Nulidades: Análisis de las nulidades en el marco del CCCN. San Carlos de Bariloche, Río Negro. 2018.

título de compraventa de “Comin Sociedad Anónima” un inmueble, escritura que fue inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble en el año 1970. Cabe agregar que los compradores, hacia el año 1973 constituyeron una hipoteca, que fue cancelada y extinguida en el año 1974.

Posteriormente, falleció la Sra. Laurito en el año 1986 y se inscribió su declaratoria de herederos en la matrícula del inmueble a favor de su cónyuge supérstite. El Sr. Torres, por su parte, falleció en 2008, inscribiéndose también la declaratoria de herederos respectiva.

Casi 35 años después, al realizarse un estudio de títulos, se advierte la falta de una firma en la escritura matriz de compra. La escribana autorizante manifestó en el juicio que por un error involuntario, la señora Lilian Elisabeth Laurito (una de las compradoras), omitió estampar su firma en la escritura.

El juez de primera instancia, adhiriendo a la postura conservadora, y citando a Pelosi y Llambías, desestimó la acción declarativa articulada con el objeto de subsanar el título observado, y resolvió que la única vía jurídica posible a fin de consolidarse como propietaria del 100% del bien, era promover un juicio de usucapión.

Apelado el fallo de primera instancia, es sumamente relevante la resolución de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, del año 2014, que adoptó la postura superadora, y resolvió declarar saneada la omisión de la firma detectada en la escritura. El Dr. Ramos Feijoó, en un novedoso y estudiado voto, fundamentó su decisión en el principio de la apariencia y entendiendo que la seguridad jurídica 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.

En el voto del nombrado camarista, al que se adhirieron los restantes jueces de la Cámara, recurre a la teoría de la apariencia, comentando sus antecedentes en el derecho romano y extendida en Francia, identificándola en el caso como un error común e invencible que puede constituir una fuente creadora de derechos. Aclara que su aplicación es excepcional, siendo esencial la buena fe del particular y la consolidación por el paso del tiempo.

Finaliza el decisorio con una serie de argumentos sumamente interesantes, a los que adhiero personalmente, a saber: *“En el caso en estudio, la incertidumbre que debe ser*

*despejada es la observabilidad del título de propiedad por la omisión detectada en su precedente. A la luz de lo explicitado, **si bien es cierto que la adquisición efectuada por Laurito podría ser considerada nula por la ausencia de su firma, no lo es menos que el paso del tiempo, los sucesivos actos jurídicos que fueron efectuados sobre el bien de marras –hipoteca y transmisión por herencia–, autorizan a que se convalide el error y se lo tenga por subsanado en virtud de la apariencia jurídica que ha rodeado al título mentado. Máxime si con ello no se vislumbra que se afecte a terceras personas. Tal es mi criterio, considerando que el error comprobado quedó oculto por más de tres décadas en el protocolo notarial y, como dije, 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. Seguir 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.***¹⁴

3.4.2. “Niro, Carmine y/o c/ Riviere, Guillermo Jorge y/o s/ nulidad de escritura”¹⁵

En este caso, se declaró la nulidad parcial de una escritura de hipoteca, sólo con respecto a ciertos acreedores, que no habían firmado la escritura.

Los hechos fueron los siguientes: en el año 1998, en garantía de un mutuo de doscientos mil dólares, se formaliza una escritura de hipoteca en la cual intervienen dos deudores y once acreedores (se aclara que cada acreedor individualizó la proporción y el monto del crédito que le correspondía a cada uno). Al incumplir con los pagos del mutuo, los acreedores inician la ejecución hipotecaria, y por diversas cuestiones procesales, se exhibe en el expediente una copia de la matriz, en la que se observa que falta la firma de tres comparecientes.

¹⁴ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala “B”, en los autos caratulados “Maristany Dedesma Paula Nancy c/ Torres Ramón s/ sucesión ab-intestato s/ acción declarativa (art. 322 Código Procesal)”. Voto del Dr. Ramos Feijó. 19/11/2014.

¹⁵ Cámara de 1ª Instancia Civil y Comercial. San Isidro, Sala 1ª, en autos “Niro, Carmine y/o c/ Riviere, Guillermo Jorge y/o s/ nulidad de escritura”. 8/11/2012.

Los deudores inician entonces una acción por nulidad de escritura. Realizada la pericia calígrafa, se demuestra que las firmas que faltan son de tres acreedores (eran once acreedores en total).

En los considerandos, la Cámara menciona la posición de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, y otros autores como Bueres, quienes exponen que cuando la escritura no tiene la firma de las partes la nulidad es total.

Sin embargo, también consideró la opinión de Solari Costa y Cabuli, a quienes citó en su decisorio, en cuanto a la posibilidad de declarar la nulidad parcial en estos casos. Argumenta la Cámara, que si en el mismo documento notarial existe otro acto jurídico, que incluso pudo haberse efectuado por separado, no resulta razonable estimar que toda la escritura es nula. Cuando en el instrumento público hubiera varios contratos independientes unos de otros que no estuvieran subordinados a la concurrencia de todas las personas que intervienen en él, el acto se mantendría si estuviera firmado por los que lo formaron.

También tuvo en consideración las observaciones que realizó el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, con el fin de perfeccionar la redacción del Proyecto de Código Civil y Comercial, cuyas modificaciones finalmente no fueron legisladas pero que proponía reemplazar el artículo de nulidades por falta de firmas por el siguiente: *“Las firmas del oficial público, las partes y, en su caso, de sus representantes. Si alguno de ellos no firma por sí mismo o a ruego, el juez determinará la extensión del valor probatorio del instrumento conforme las circunstancias del caso”*. Sostiene el Colegio de Escribanos que la sanción de nulidad consagrada en el -en ese entonces- texto proyectado en la reforma, adopta una sanción extrema, que propone flexibilizar. Además, el referido Colegio agrega estos puntos que parece interesante resaltar:

- Cualquiera fuera el rol del sujeto cuya firma se ha omitido, si el acto incluyó todos sus requisitos (declaraciones, entregas, lectura, firma de los demás intervinientes, firma del oficial público), la finalidad esencial de los requisitos cumplidos ha tenido existencia. Los requisitos sustantivos del acto en lo concerniente a su existencia como fenómeno jurídico se han cumplido.

- La falta de firma en el instrumento no debe ocasionar en todos los casos la nulidad del acto. Caben múltiples soluciones posibles: nulidad parcial, inoponibilidad parcial, conversión del acto, etc. Será el juez quien, apreciando las circunstancias concretas, gradúe tales consecuencias. Ello permitirá una solución más justa, evitando, en algunos casos, perjudicar a todos los interesados por la falta de firma en el instrumento de una persona cuya intervención, a lo mejor, era superflua.
- La ausencia de firma debe atenuar el efecto probatorio del acto sólo respecto a quien no ha firmado. Respecto a los demás firmantes, el instrumento puede tener plena validez y eficacia probatoria. Será el juez quien lo decida.

Luego de estas consideraciones, la Cámara resuelve que la solución adecuada a la causa es decretar la nulidad parcial de la hipoteca, sólo respecto de aquellos acreedores que no han suscripto la escritura.

3.4.3. “Ivankovic, Irma Ofelia Antonia y otro s/ Acción declarativa (Art. 322 Cod. Procesal)”¹⁶

En este fallo del Juzgado Nacional de 1° Instancia en lo Civil N° 95, se declaró la validez de una escritura de compraventa en la que faltaba la firma de un compareciente.

Los hechos fueron los siguientes: en el año 1962 se formalizó una escritura de compraventa, en la que se consignaba que comparecían la vendedora, la compradora y el cónyuge de la compradora, éste último al solo efecto de dar su conformidad con la declaración del origen de los fondos. Se deja constancia en el texto de la escritura que la vendedora recibió el precio, otorgó recibo y carta de pago, que la adquirente estaba en posesión y todas las manifestaciones propias de la compraventa.

Pero al realizar un estudio de títulos, muchos años después, se observa que en la escritura matriz hay dos firmas, en lugar de tres. Ante la negativa del escribano a

¹⁶ Juzgado Nacional de 1a Instancia en lo Civil Nro. 95, en los autos caratulados “Ivankovic, Irma Ofelia Antonia y otro s/ Acción declarativa (Art. 322 Cod. Procesal)”. 04/04/2020.

autorizar una nueva escritura de venta, la titular de dominio inicia una acción declarativa de certeza. Realizada la pericia caligráfica se determina que las firmas estampadas son las de la vendedora y la compradora, y la firma que falta es la del cónyuge de la compradora.

El Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, a requerimiento del Tribunal, expidió su opinión jurídica sobre el caso: "... la falta de consenso en doctrina respecto de la problemática planteada, obsta la posibilidad de proponer una solución unívoca aplicable en carácter general. ... la objetiva determinación de a quien corresponden las firmas insertas y por obvia conclusión, quien no firmó, requiere de procedimientos periciales que habrán de efectuarse con el adecuado control jurisdiccional y de las partes interesadas. ... que luego de verificarse en la escritura matriz que la firma que falta no corresponde a ninguna de las partes de la compraventa y, por tanto, no es esencial al negocio instrumentado, podrá declararse la validez de la compraventa instrumentada en la escritura otorgada el 3 de abril de 1962."

El Tribunal se pregunta si aquél a quien se atribuye la falta de firma formó parte del negocio jurídico celebrado; pudiendo señalar, sin hesitación, que la vendedora y la compradora, fueron los centros de interés involucrados en ese acto jurídico, exteriorizando su voluntad mediante las declaraciones receptadas por el notario, plasmándose así el consentimiento conformado y perfeccionándose el contrato de compraventa en el instrumento cuya validez se trata.

Señala en el decisorio que la presencia del cónyuge de la compradora fue al sólo efecto de prestar su conformidad respecto de lo denunciado por aquélla en cuanto al origen de los fondos con los cuales abonó el precio de la compraventa, por lo que mal puede considerárselo como parte interesada del acto jurídico.

Como corolario de lo expuesto, el Tribunal sostiene que la presencia del cónyuge de la compradora no resulta esencial, y resuelve declarar la validez de la escritura.

4. CONCLUSIONES

De lo expuesto hasta aquí, celebro los fallos en que se utilizaron principios generales del derecho como el principio de apariencia para dar validez a actos que, dadas las circunstancias particulares de cada caso, si eran interpretados bajo una excesiva rigurosidad, hubiera generado un injusto mucho mayor al que decretar la validez.

Considero que la forma de subsanar notarialmente la falta de firma alguno de los intervinientes en una escritura, es la reproducción del acto, con la comparecencia de todos los que intervinieron en la escritura que tenía el defecto. Pero sabemos que esto, teóricamente perfecto, en la práctica no es tan sencillo, como lo acreditan los casos citados. Puede haber transcurrido mucho tiempo desde la escritura, y suceder un sinnúmero de circunstancias como sucesivos fallecimientos, imposibilidad de contactarlos nuevamente, entre otras, que hacen sumamente dificultosa la reproducción del acto, y hasta a veces, imposible.

Coincido con la opinión doctrinaria citada, y avalada jurisprudencialmente como se ha relacionado, que establece que la falta de una firma en el instrumento no debe ocasionar en *todos los casos* la nulidad total del acto.

Es ahí donde la nulidad parcial, antes apuntada exclusivamente como una sanción legal, ahora toma un rol que puede ser, en parte, hasta subsanador. Es decir, antes de declarar la nulidad total (con todo lo que ello conlleva: volver las cosas al mismo estado en que se hallaban antes del acto declarado nulo), quizá sea conveniente para el caso particular y el interés del tráfico negocial, declarar la nulidad parcial de la escritura, y dotar al menos de ciertos efectos a un acto que, de otra forma, carecería de *todo* efecto.

Es por ello que, si bien pareciera que la nulidad parcial no está expresamente regulada para instrumentos con varios actos, considero que sí es aplicable en determinadas circunstancias, esto es: cuando ha habido buena fe de las partes; cuando los actos que se formalizan en el mismo instrumento son perfectamente diferenciables -al punto que podrían haberse formalizado en instrumentos distintos-; cuando uno de los actos sí configura todos los elementos para ser válido y cuando ha transcurrido un plazo de tiempo razonable sin que se hayan interpuesto acciones o se vea un perjuicio a un tercero.

5. BIBLIOGRAFÍA

BORDA, Guillermo A. Tratado de Derecho Civil, Parte General, T. II., Ed. LA LEY, p. 193.

CABULI, Ezequiel. “Una esperada solución a los títulos observables por falta de firma”. Jurisprudencia comentada. Revista del Notariado – 918, 2015.

CLUSELLAS, Eduardo G. Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado. T. II. Ed. Astrea. Buenos Aires, 2015.

ETCHEGARAY, Natalio P. “El principio de nulidad parcial de los actos jurídicos. Posibilidad actual de su aplicación a las escrituras públicas”. La ley 02/11/2018 – TR LALEY AR/DOC/1857/2018

LÓPEZ MESA, Marcelo. Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos. Doctrina y jurisprudencia. Ed. BdeF. Buenos Aires, 2015, p. 370.

LUKASZEWICZ, Sonia. Del orden cronológico en las escrituras públicas. Revista del Notariado. Revista: 933 (jul - sep 2018). Publicado: 2019-03-18.

ORELLE, José M. “Mi propuesta técnico jurídica sobre el tema de la falta de firma en escrituras públicas”. Academia Nacional del Notariado, 2023.

ORELLE, M. E. “Instrumento público. Falta de firma.”, Informe del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires respecto del Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación, Revista del Notariado, Buenos Aires, 2014, p. 59.

PELOSI, Carlos A. Anormalidades Instrumentales. Instituto Argentino de Cultura Notarial. Seminario sobre Títulos Perfectos y Observables año 1979.

PELOSI, Carlos. “El documento notarial”. Astrea, Buenos Aires, 1980. P. 290.

SOLARI COSTA, Osvaldo. “Escrituras sin la firma de algún compareciente o sin compareciente. Análisis de su validez y soluciones en su caso.” Academia Nacional del Notariado. Revista del Notariado 839, 729 Cita Online: AR/DOC. 6587/2011.

SOLARI COSTA, Osvaldo. “Falta de firmas en las escrituras”. Revista del Notariado, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Capital Federal, N° 837, abril-junio 1994.

XXXIII Jornada Notarial Argentina. Tema IV. Nulidades: Análisis de las nulidades en el marco del CCCN. San Carlos de Bariloche, Río Negro. 2018.