



44 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

NULIDADES INSTRUMENTALES, APARIENCIA JURIDICA Y CONSERVACION
DEL ACTO

TEMA II: "Subsanaciones"

Coordinador: Not. Franco Di Castelnuovo

Subcoordinador: Not. Juan Andrés Bravo

Categoría. Autores Experimentados

Autores

Cabuli, Ezequiel - ezequiel@ecabuli.com.ar

Lukaszewicz, Sonia - sonialukaszewicz@hotmail.com

NULIDADES INSTRUMENTALES, APARIENCIA JURIDICA Y CONSERVACION DEL ACTO

PONENCIAS

1. Introducción. Planteo del problema y metodología
2. La doctrina clásica. La nulidad instrumental por falta de firma como nulidad absoluta, manifiesta e inconfirmable.
3. La evolución jurisprudencial
 - 3.1. «Niro c/ Riviere» (Cám. Civ. y Com. San Isidro, Sala I, 08/11/2012)
 - 3.2. «Maristany Dedesma» (CNCiv., Sala B, 19/11/2014). La recepción de la teoría de la apariencia
 - 3.3. El dictamen del Colegio de Escribanos (RN 925, 2016). La recepción en sede notarial
 - 3.4. «Polisano» (Juzgado Civil N° 17, 29/05/2023). La consolidación del criterio y la relevancia del tiempo
4. El orden público y su razonable límite temporal
 - 4.1. Orden público y nulidad absoluta
 - 4.2. La insuficiencia del análisis abstracto
 - 4.3. Temporalidad y consolidación de las situaciones jurídicas
 - 4.4. La razonabilidad temporal como criterio interpretativo
5. Crítica al modelo clásico de calificación de títulos. La necesidad de una interpretación funcional
 - 5.1. La función calificadora del notario
 - 5.2. Seguridad jurídica y circulación del tráfico
 - 5.3. La tensión entre formalidad y estabilidad del tráfico

5.4. La necesidad de una interpretación funcional

6. Los principios generales del derecho

6.1. La buena fe

6.2. La teoría de la apariencia jurídica

6.3. El principio de conservación del acto

6.4. La teoría de los actos propios y el principio de coherencia

6.5. La prohibición del abuso del derecho

6.6. La posesión, la publicidad registral y la ausencia de cuestionamientos

6.7. La incidencia subsanatoria del tiempo

6.8. La confluencia de los principios

7. Los mecanismos legales de conservación en el Código Civil y Comercial

7.1. El principio de trascendencia

7.2. La conversión formal del instrumento (art. 294)

7.3. La apariencia de legitimidad del oficial público (art. 292)

7.4. El error común sobre la idoneidad de los testigos (art. 295)

7.5. La nulidad parcial, la funcionalidad de la forma y la conservación del acto (art. 389)

7.6. La conversión sustancial del acto jurídico (art. 384)

7.7. La orientación conservatoria del sistema

8. Reconstrucción funcional del régimen. Defectos estructurales e irregularidades susceptibles de integración

8.1. Defectos estructurales

8.2. Irregularidades instrumentales susceptibles de integración

8.3. La distinción entre compareciente, otorgante y parte

8.4. La función de la forma pública en una interpretación funcional del sistema

9. Reflexiones finales

PONENCIAS

La nulidad instrumental derivada de defectos formales en escrituras públicas no puede ser interpretada de manera automática ni exclusivamente estructural, sino mediante un análisis funcional orientado a determinar si el vicio compromete efectivamente las finalidades sustanciales tuteladas por la forma pública.

La evolución jurisprudencial y la sistemática del Código Civil y Comercial evidencian una orientación favorable a la conservación del acto jurídico, a la tutela de la confianza legítima y a la estabilidad del tráfico jurídico, particularmente respecto de situaciones dominiales consolidadas por el tiempo, la posesión y la registración.

La función calificadora notarial exige armonizar la protección de la fe pública y la seguridad instrumental con los principios de razonabilidad, conservación del acto, buena fe y seguridad dinámica del tráfico jurídico, evitando soluciones de rigor formal que desconozcan situaciones jurídicas sustancialmente consolidadas.

En materia de nulidades instrumentales derivadas de falta de firma, corresponde distinguir entre aquellos supuestos en los que la omisión impide verificar la existencia o autenticidad del consentimiento y aquellos en los que el defecto constituye una insuficiente exteriorización instrumental de una voluntad efectivamente prestada, susceptible de integración funcional conforme a los principios de conservación del acto y tutela de la confianza.

1. Introducción. Planteo del problema y metodología

La problemática de las nulidades instrumentales derivadas de defectos formales en escrituras públicas constituye uno de los puntos de mayor tensión entre la seguridad jurídica estática y la estabilidad dinámica del tráfico inmobiliario. Dentro de ese universo, la omisión de firma de alguno de los comparecientes ha sido históricamente

considerada por la doctrina y la jurisprudencia tradicionales como un supuesto paradigmático de nulidad absoluta, manifiesta, imprescriptible e inconfirmable.

Esa construcción interpretativa produjo durante décadas consecuencias particularmente severas en materia de circulación de títulos. La detección tardía de defectos formales en antiguas escrituras públicas condujo frecuentemente a la observación de títulos consolidados durante largos períodos de posesión pacífica, registración ininterrumpida y sucesivas transmisiones jurídicas, aun en ausencia de controversia efectiva sobre la realidad del negocio o la legitimidad sustancial del derecho ejercido.

La evolución jurisprudencial reciente comenzó, sin embargo, a revisar progresivamente ese modelo interpretativo. Pronunciamientos como «Niro c/ Riviere», «Maristany Dedesma» y «Polisano» evidencian un desplazamiento desde una concepción estrictamente estructural de la nulidad instrumental hacia una interpretación orientada a preservar la estabilidad del tráfico jurídico, la tutela de la confianza y la conservación de las situaciones jurídicas consolidadas.

Ese proceso de transformación no constituye únicamente una evolución casuística. Refleja un cambio más profundo en la comprensión contemporánea de la función de la forma pública y del propio régimen de nulidades dentro del derecho privado. El Código Civil y Comercial de la Nación recepta expresamente principios y mecanismos orientados a la conservación del acto jurídico, a la protección de la apariencia legítima y a la preservación de la confianza generada por el tráfico.

En este contexto, el presente trabajo propone examinar críticamente la doctrina clásica de las nulidades instrumentales y analizar la evolución jurisprudencial y normativa que ha conducido hacia una interpretación funcional del sistema.

La hipótesis central que guía este estudio sostiene que la calificación automática de toda nulidad instrumental como nulidad absoluta resulta insuficiente cuando se trata de defectos formales antiguos en los cuales la realidad comercial permanece sustancialmente acreditada, la situación jurídica se encuentra consolidada por el transcurso del tiempo, no existe controversia efectiva sobre la titularidad y las finalidades sustanciales protegidas por la forma pública permanecen razonablemente preservadas. Desde esta perspectiva, la cuestión ya no puede resolverse

exclusivamente mediante la constatación abstracta del defecto formal, sino a través de un análisis funcional orientado a determinar si el vicio compromete efectivamente la autenticidad, la imputación del consentimiento y la seguridad del tráfico jurídico.

El trabajo se desarrollará en cuatro etapas principales. En primer lugar, se examinará la construcción clásica de la nulidad instrumental y sus principales fundamentos doctrinarios y jurisprudenciales. En segundo término, se analizará la evolución jurisprudencial reciente y la progresiva recepción de criterios vinculados con la apariencia jurídica, la nulidad parcial y la consolidación temporal de las situaciones jurídicas. Posteriormente, se estudiarán los principios generales y mecanismos positivos del Código Civil y Comercial que revelan una orientación sistemática favorable a la conservación del acto jurídico. Finalmente, se propondrá una reconstrucción funcional del régimen de nulidades instrumentales basada en la distinción entre defectos estructurales e irregularidades susceptibles de integración.

El objetivo no consiste en relativizar la importancia de la forma pública ni en debilitar la función fedataria del notariado. Por el contrario, se procura examinar de qué modo las categorías tradicionales de invalidez instrumental pueden ser reinterpretadas de manera coherente con los principios contemporáneos del derecho privado, preservando simultáneamente la autenticidad documental, la tutela de la confianza y la estabilidad de las relaciones jurídicas consolidadas.

2. La doctrina clásica. La nulidad instrumental por falta de firma como nulidad absoluta, manifiesta e inconfirmable

Para dimensionar adecuadamente la evolución jurisprudencial y doctrinaria que aquí se analiza, resulta necesario comenzar por la reconstrucción del paradigma clásico que, durante más de un siglo, sostuvo -y que en buena medida aún sostiene- que la falta de firma de cualquiera de los comparecientes en una escritura pública provoca su nulidad absoluta, manifiesta e inconfirmable.

Esta posición encontraba su fundamento normativo en los artículos 986, 988 y 1004 del Código Civil de Vélez Sarsfield, complementados por los artículos 1038, 1039, 1047 y 1051 del mismo cuerpo legal. La construcción interpretativa, sin embargo, fue principalmente desarrollada por la doctrina y receptada posteriormente por la

jurisprudencia mayoritaria. Entre los autores más representativos cabe mencionar a Carlos A. Pelosi, quien en su clásica obra *El documento notarial* sostuvo que «la nulidad formal es siempre total, porque el documento es considerado como una unidad y si está viciado alguno de sus elementos o requisitos, la invalidez afecta a todo el documento sin poder rescatarse partes válidas»¹. En igual sentido se pronunciaron, con distintos matices, autores como Salvat, Llerena, Belluscio-Zannoni y Bueres-Highton. La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires receptó esta orientación en pronunciamientos como Ac. 47.224 (22/09/1992) y Ac. 71.889 (31/05/2000).

La construcción doctrinaria clásica tuvo asimismo una importante recepción en el ámbito institucional notarial. La Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, en dictámenes emitidos durante los años 1993 y 1994, estableció criterios interpretativos que durante décadas resultaron predominantes en materia de observabilidad de títulos. Los dictámenes sostuvieron la nulidad absoluta, manifiesta e inconfirmable de toda escritura con omisión de firma; la invalidez de las transmisiones posteriores; la imposibilidad de confirmación; y la necesidad de reproducir íntegramente el acto o recurrir a la prescripción adquisitiva.

La construcción presentaba una significativa coherencia interna desde la lógica del sistema clásico de nulidades instrumentales. La invalidez era concebida como total, absoluta, manifiesta, inconfirmable e imprescriptible. La nulidad instrumental se proyectaba sobre las transmisiones posteriores en virtud del principio *nemo plus iuris*, y la única alternativa de saneamiento consistía, según los casos, en la reproducción íntegra del acto o en la adquisición del dominio mediante usucapión. Dentro de este modelo interpretativo no existía espacio conceptual para la nulidad parcial, la conservación del acto, la incidencia del tiempo transcurrido ni la valoración de la conducta consolidada de los intervinientes.

La aplicación estricta de este modelo generó importantes consecuencias prácticas en materia de circulación y estabilidad de los títulos inmobiliarios. En numerosos supuestos, títulos consolidados durante décadas mediante el ejercicio pacífico del derecho real, la registración, las transmisiones sucesorias y la constitución de gravámenes, quedaban expuestos a objeciones fundadas exclusivamente en la

¹ PELOSI, Carlos A, *El documento notarial*, 2da. Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 1992.

detección tardía de omisiones formales en antiguos protocolos notariales. Ello podía comprometer seriamente la seguridad dinámica del tráfico jurídico inmobiliario, aun en contextos donde la posesión, la titularidad y la actuación de los intervinientes jamás habían sido objeto de controversia.

La doctrina mayoritaria proclamaba el carácter absoluto de la nulidad instrumental sin detenerse, en cada caso concreto, a examinar si la afectación al orden público que dicha categoría presupone efectivamente subsistía con el transcurso del tiempo. Se asumía, así, como una premisa apriorística, que toda omisión de firma comprometía necesariamente el orden público y justificaba, en consecuencia, la aplicación permanente de una nulidad absoluta. Sin embargo, el análisis raramente se detenía a considerar si ese interés público continuaba efectivamente comprometido luego de transcurridas varias décadas, cuando los otorgantes habían fallecido, las acciones eventuales se encontraban prescriptas y la titularidad dominial no era discutida por ninguno de los sujetos involucrados. Es precisamente en este punto donde comienzan a evidenciarse las limitaciones del modelo clásico.

Los primeros cuestionamientos doctrinarios relevantes a esta construcción fueron desarrollados por Osvaldo Solari Costa en su trabajo «Falta de firmas en las escrituras. Algunos aspectos»², donde propuso aplicar el criterio de la nulidad parcial con fundamento en el artículo 1039 del Código Civil. Su planteo sostenía que, cuando en una misma escritura coexistían actos jurídicos independientes o prestaciones separables, la invalidez debía limitarse exclusivamente a la parte afectada por la omisión formal, sin extenderse automáticamente a la totalidad del documento.

Posteriormente, José Carlos Carminio Castagno, en *Teoría general del acto notarial*³, profundizó esa línea interpretativa. Estas posiciones constituyeron los primeros apartamientos relevantes respecto de la tesis clásica, aunque todavía resultaban insuficientes para resolver los supuestos más complejos, particularmente aquellos en los que la firma omitida correspondía a una de las partes esenciales del negocio principal.

² Osvaldo SOLARI COSTA, «Falta de firmas en las escrituras. Algunos aspectos», *Revista del Notariado. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires* (Buenos Aires), n.º 837 (s. f.).

³ José Carlos Carminio Castagno, «TEORÍA GENERAL DEL ACTO NOTARIAL», *Revista del Notariado. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires*, n.º 727 (febrero de 1973): 17-102.

Para esos casos fue necesario acudir a una herramienta interpretativa distinta: la teoría de la apariencia jurídica. Sus fundamentos comenzaron a desarrollarse en sede doctrinaria a partir de trabajos de Tobías, López Mesa y de las ponencias presentadas en las X Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Corrientes, 1985), hasta alcanzar posterior recepción jurisprudencial, primero en «Niro c/ Riviere» (2012) y luego, con mayor amplitud, en «Maristany Dedesma» (2014).

3. La evolución jurisprudencial

La evolución jurisprudencial en materia de nulidades instrumentales fue desarrollándose de manera gradual, a través de sucesivos desplazamientos interpretativos que comenzaron a relativizar el rigor del modelo clásico. Ese proceso puede advertirse, principalmente, en tres momentos: el reconocimiento de la nulidad parcial en «Niro c/ Riviere»; la recepción de la teoría de la apariencia jurídica en «Maristany Dedesma»; y, finalmente, la consolidación de esa línea en «Polisano», donde el tiempo transcurrido adquiere relevancia para valorar la persistencia del interés público comprometido.

3.1. «Niro c/ Riviere» (Cám. Civ. y Com. San Isidro, Sala I, 08/11/2012)

El primer pronunciamiento relevante que se apartó de la solución rígida tradicional fue dictado por la Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro en los autos «Niro, Carmine y/o c/ Riviere, Guillermo Jorge y/o s/ nulidad de escritura» (08/11/2012), con voto del Dr. Hugo O. H. Llobera y adhesión del Dr. Carlos Enrique Ribera.

El caso versaba sobre un mutuo con garantía hipotecaria instrumentado en escritura pública, en el que se advirtió posteriormente la falta de firma de tres acreedores hipotecarios. Los deudores promovieron acción de nulidad total de la escritura sosteniendo, conforme la doctrina clásica, que la omisión de firma de cualquiera de los comparecientes provocaba la nulidad absoluta e inconfirmable de todo el instrumento.

La Cámara rechazó esa interpretación y receptó expresamente el criterio de la nulidad parcial con fundamento en el artículo 1039 del Código Civil. El Tribunal sostuvo que,

cuando dentro de un mismo instrumento coexisten actos jurídicos independientes o prestaciones separables, la invalidez debe limitarse exclusivamente a la porción afectada por el vicio formal, sin extenderse automáticamente a la totalidad del documento. En el caso concreto, cada acreedor había facilitado una suma individualizada y la garantía podía haberse instrumentado mediante actos separados, razón por la cual la falta de firma de algunos de ellos no comprometía la validez de la hipoteca respecto de los restantes.

Particular relevancia adquiere el fundamento utilizado por el Tribunal para justificar esa solución. El voto del Dr. Llobera vinculó expresamente la interpretación de las nulidades instrumentales con la prohibición del abuso del derecho:

“La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos y ello implica, no sólo el ejercicio regular de un derecho, sino también una interpretación regular de acuerdo a la finalidad que la ley tuvo en mira al tutelarlos, analizado en cada caso concreto (art. 1071 del Código Civil). 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.”

El precedente resulta relevante porque incorpora una idea que posteriormente adquirirá centralidad en esta materia: la interpretación de las normas de nulidad no puede desvincularse de la finalidad perseguida por el ordenamiento. Cuando la aplicación rígida de la sanción excede los fines tutelados por la norma y conduce a consecuencias desproporcionadas, la solución interpretativa puede devenir incompatible con los principios generales del sistema.

Si bien «Niro c/ Riviere» no llegó todavía a la plena recepción de la teoría de la apariencia jurídica, constituyó el primer apartamiento jurisprudencial significativo respecto de la tesis clásica de nulidad total e indiscriminada.

3.2. «Maristany Dedesma» (CNCiv., Sala B, 19/11/2014). La recepción de la teoría de la apariencia

Dos años después, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala B, profundizó esa evolución en «Maristany Dedesma, Paula Nancy c/ Torres, Ramón s/ sucesión ab-intestato y otros s/ prescripción adquisitiva» (19/11/2014), con voto del Dr. Claudio Ramos Feijóo y adhesión de los Dres. Mauricio Luis Mizrahi y Omar Díaz Solimine.

El caso involucraba una compraventa inmobiliaria instrumentada en escritura pública en 1969, en la cual posteriormente se detectó la ausencia de firma de una de las partes. A pesar de ello, el inmueble había sido inscripto registralmente, transmitido por sucesión y poseído pacíficamente durante décadas por los adquirentes y sus sucesores.

La sentencia de primera instancia consideró que la única vía apta para sanear el título era la prescripción adquisitiva. La Cámara revocó esa decisión y aplicó expresamente la teoría de la apariencia jurídica como fundamento para considerar subsanada la omisión formal.

El Tribunal sostuvo:

“Propondré al acuerdo recurrir a la teoría de la apariencia jurídica para dar una solución valiosa, desde el punto de vista de la realidad, al caso en estudio. (...) 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 -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. (...) 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.”

El fallo significó un cambio cualitativo respecto de «Niro c/ Riviere». La cuestión ya no se resolvía únicamente mediante la divisibilidad del acto y la nulidad parcial, sino a través de una reinterpretación funcional del sistema de nulidades instrumentales basada en la apariencia jurídica, la consolidación temporal de las situaciones jurídicas y la ausencia de perjuicio para terceros.

La recepción doctrinaria del precedente destacó especialmente su importancia para la problemática de los títulos observables y para la reformulación de los criterios tradicionales aplicables a las nulidades instrumentales antiguas.

3.3. El dictamen del Colegio de Escribanos (RN 925, 2016). La recepción en sede notarial

La evolución jurisprudencial tuvo posterior recepción en el ámbito institucional notarial. La Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, en sesión del 10 de noviembre de 2016, aprobó por unanimidad el dictamen «Falta de firma. Propiedad horizontal. Teoría de la apariencia. Nulidades»⁴.

El dictamen tuvo particular relevancia porque implicó la revisión de la postura institucional sostenida por el propio Colegio en los dictámenes de 1993 y 1994, donde se había afirmado el carácter absoluto, manifiesto e inconfirmable de toda nulidad derivada de la falta de firma.

El caso sometido a consulta consistía en un reglamento de copropiedad y administración de 1955 al que le faltaba la firma de uno de los testigos exigidos por la legislación vigente al tiempo del otorgamiento. La aplicación estricta de la tesis clásica conducía a sostener que el estado de propiedad horizontal nunca había nacido válidamente.

El dictamen consideró, sin embargo, que la teoría de la apariencia permitía reconocer eficacia a una situación consolidada durante más de sesenta años mediante el ejercicio pacífico, continuo y registrado de los derechos emergentes del régimen de propiedad horizontal. En consecuencia, concluyó que el título no debía ser observado.

La importancia del precedente radica en que trasladó al ámbito de la calificación notarial los criterios interpretativos que hasta entonces habían sido desarrollados principalmente en sede judicial, incorporando expresamente la consideración de la apariencia jurídica y de la consolidación temporal de las relaciones jurídicas.

3.4. «Polisano» (Juzgado Civil N° 17, 29/05/2023). La consolidación del criterio y la relevancia del tiempo

La línea jurisprudencial reseñada alcanzó una nueva formulación en la sentencia dictada el 29 de mayo de 2023 por el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo

⁴ CABULI, Ezequiel, «Falta de firma. Propiedad horizontal. Teoría de la apariencia», *Revista del Notariado*. 925 CECBA. Dictamen elaborado por el escribano Ezequiel Cabuli, aprobado en forma unánime por los miembros de la Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en su sesión del 10/11/2016. Expediente: 16-01806-16. *, s. f.

Civil N° 17 en los autos «Polisano, Zulema Alicia y otros c/ Iglesias Paiz, Arturo Mario y otro s/ Acción declarativa (art. 322 Cód. Procesal)», publicada en La Ley 2023-F.

El caso involucraba una cesión de derechos hereditarios instrumentada en escritura pública en 1971, a la cual le faltaba la firma del cesionario. Durante casi cincuenta años el inmueble fue transmitido sucesivamente dentro del grupo familiar, registrándose y ejerciéndose pacíficamente la posesión sin que nadie cuestionara la validez del título. La omisión fue advertida recién al efectuarse un estudio de títulos con motivo de una futura venta del inmueble.

El Tribunal hizo lugar a la acción declarativa de certeza y consideró saneada la omisión formal. En sus fundamentos sostuvo:

“No es ocioso tampoco traer a colación que la seguridad jurídica que debemos brindar los jueces, hace que no debamos aferrarnos a los términos de la ley de manera rígida, sino interpretemos la misma de modo que garanticemos que no afecte derechos adquiridos sólo por querer interpretarla de modo obstinado, ciñéndonos únicamente a la letra muerta de ella.”

El fallo retoma y consolida los principios desarrollados en los precedentes anteriores: la interpretación funcional de las nulidades instrumentales, la protección de la confianza generada por el tráfico jurídico y la relevancia de la apariencia consolidada.

Sin embargo, «Polisano» incorpora además un elemento particularmente significativo: la consideración explícita del tiempo transcurrido como factor relevante para valorar la persistencia del interés público comprometido por la nulidad. Los actores sostuvieron que los defectos formales “tienen el carácter de nulidad relativa ya que por su antigüedad no afectan actualmente ni el orden público ni el interés general”, argumento que fue receptado sustancialmente por el Tribunal.

La importancia de este razonamiento radica en que desplaza el eje del análisis desde la mera constatación abstracta del vicio formal hacia la evaluación concreta de si el interés público originalmente protegido por la nulidad continúa efectivamente comprometido luego de décadas de consolidación pacífica de la situación jurídica.

De este modo, la evolución jurisprudencial examinada, nuestra, en definitiva, un progresivo apartamiento de las soluciones rígidas de invalidez instrumental. Sin

desconocer la importancia de la forma pública los precedentes analizados comienzan a incorporar criterios vinculados con la conservación del acto, la tutela de la confianza y la estabilidad de situaciones jurídicas consolidadas por el tiempo y por la circulación del tráfico jurídico.

4. El orden público y su razonable límite temporal

4.1. Orden público y nulidad absoluta

La doctrina clásica sostuvo tradicionalmente que toda nulidad instrumental derivada de la falta de firma en una escritura pública debía ser calificada, sin excepción, como nulidad absoluta. Sin embargo, la propia estructura del régimen de nulidades exige verificar previamente si el vicio efectivamente compromete un interés de orden público.

El Código Civil y Comercial adopta expresamente este criterio. El artículo 386 dispone que «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 esta sanción sólo en protección del interés de ciertas personas». La distinción, por lo tanto, no depende exclusivamente de la naturaleza formal del vicio, sino de la identificación concreta del interés tutelado por la norma y de la subsistencia actual de ese interés en el caso sometido a juzgamiento.

Desde esta perspectiva, la calificación de una nulidad como absoluta no puede formularse de manera abstracta, automática o apriorística. Requiere necesariamente un análisis orientado a determinar si la finalidad de tutela perseguida por la norma continúa efectivamente comprometida en la situación concreta.

4.2. La insuficiencia del análisis abstracto

La interpretación clásica suponía que toda infracción a las solemnidades de la escritura pública afectaba necesariamente el orden público y que, en consecuencia, la nulidad resultante debía ser absoluta, manifiesta, imprescriptible e inconfirmable. Sin embargo, esa construcción omitía examinar si el interés protegido por la norma

permanecía realmente comprometido en situaciones consolidadas por el transcurso del tiempo y por la ausencia de toda controversia sustancial.

La aplicación estricta y lineal de esa categoría a instrumentos otorgados varias décadas atrás puede conducir a soluciones difícilmente conciliables con una concepción funcional y sistemática del derecho privado contemporáneo. En numerosos supuestos, los defectos formales advertidos tardíamente derivan de prácticas notariales de otras épocas, del deterioro material de antiguos protocolos o de exigencias formales posteriormente modificadas por el legislador. La aplicación indiscriminada de nulidades absolutas e imprescriptibles respecto de situaciones jurídicas consolidadas durante décadas puede terminar comprometiendo, antes que preservando, la propia seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

En efecto, si se proyectara retrospectivamente una interpretación estrictamente formalista sobre la totalidad del tráfico inmobiliario histórico, podrían encontrarse innumerables irregularidades instrumentales potencialmente aptas para afectar títulos que han circulado pacíficamente durante generaciones. Ello evidencia que la cuestión no puede resolverse únicamente mediante la constatación abstracta del vicio formal, sino que exige ponderar también la finalidad práctica perseguida por la sanción de nulidad y la incidencia que sobre ella tiene la consolidación temporal de la situación jurídica.

4.3. Temporalidad y consolidación de las situaciones jurídicas

Corresponde entonces examinar cuál es concretamente el interés público que la nulidad absoluta procura tutelar en estos supuestos, y si dicho interés permanece efectivamente comprometido luego de varias décadas de consolidación de la situación jurídica.

La nulidad absoluta encuentra justificación cuando existe un interés general actual cuya protección exige impedir la producción o permanencia de determinados efectos jurídicos. Sin embargo, en numerosos casos de nulidades instrumentales antiguas, el escenario fáctico revela una situación sustancialmente diversa: los otorgantes han fallecido, las acciones patrimoniales se encuentran prescriptas, la posesión ha sido ejercida pacíficamente durante décadas, el derecho real ha circulado registralmente y

ningún tercero invoca un perjuicio concreto derivado de la irregularidad formal originaria.

En tales supuestos, la cuestión central ya no consiste únicamente en verificar la existencia histórica del vicio, sino en determinar si la finalidad concreta tutelada por la norma de nulidad continúa actualmente comprometida. La persistencia de los efectos propios de la nulidad absoluta exige, por lo tanto, verificar la subsistencia efectiva del interés público protegido por la norma en el caso particular.

Esta es, precisamente, la lógica que subyace en el precedente «Polisano», cuando se sostiene que «los defectos formales tienen el carácter de nulidad relativa ya que por su antigüedad no afectan actualmente ni el orden público, ni el interés general». Más allá de la terminología utilizada, lo relevante del razonamiento consiste en advertir que el análisis de la nulidad no puede permanecer ajeno al tiempo transcurrido ni a la consolidación material de la situación jurídica.

4.4. La razonabilidad temporal como criterio interpretativo

La razonabilidad temporal constituye así un elemento inescindible del análisis funcional de las nulidades instrumentales. Ello no implica desconocer la importancia institucional de las solemnidades notariales ni relativizar la función de la fe pública, sino reconocer que las categorías de nulidad deben interpretarse en armonía con los principios generales que informan el sistema jurídico en su conjunto.

La evolución jurisprudencial analizada en los capítulos precedentes revela precisamente ese desplazamiento interpretativo: desde una concepción puramente estructural de la invalidez instrumental hacia una visión orientada a preservar la estabilidad del tráfico jurídico, la protección de la confianza y la conservación de las situaciones jurídicas consolidadas.

De ello se sigue que la calificación de absoluta o relativa de una nulidad instrumental no puede formularse de manera uniforme y abstracta exclusivamente a partir de la categoría del vicio formal. Exige, por el contrario, un análisis concreto orientado a determinar si la finalidad sustancial protegida por la norma continúa actualmente comprometida o si, por efecto del tiempo, de la consolidación de la situación de hecho y de la ausencia de controversia efectiva, la aplicación rígida de la sanción termina desbordando los fines que originalmente justificaron su existencia.

La razonabilidad temporal aparece así como un criterio interpretativo necesario para armonizar el régimen de nulidades instrumentales con los principios de conservación del acto, buena fe, seguridad jurídica y protección de la confianza legítima que estructuran el derecho privado contemporáneo.

5. Crítica al modelo clásico de calificación de títulos. La necesidad de una interpretación funcional

5.1. La función calificadora del notario

El modelo doctrinario clásico proyecta sus efectos de manera directa sobre la práctica notarial cotidiana. Históricamente, el escribano ha asumido un rol central en la evaluación de la legitimidad y legitimación de los antecedentes dominiales, particularmente en materia inmobiliaria. El estudio de títulos y el asesoramiento profesional constituyen herramientas esenciales para la seguridad del tráfico jurídico y resultan determinantes en la toma de decisiones de quienes participan en operaciones sobre bienes inmuebles.

La relevancia de la función calificadora exige que su ejercicio se desarrolle con criterios de prudencia y razonabilidad, dado que la observabilidad de un título produce consecuencias significativas sobre la circulación de los derechos reales y la estabilidad de las situaciones jurídicas consolidadas.

5.2. Seguridad jurídica y circulación del tráfico

En determinados supuestos, ciertos criterios tradicionales de calificación han tendido a proyectar sobre situaciones jurídicas antiguas una interpretación estrictamente formal de las nulidades instrumentales. Ello ha llevado, en ocasiones, a considerar observables títulos cuya irregularidad formal carece de incidencia sustancial sobre la autenticidad del acto, la identificación de las partes, la realidad negocial o la tutela efectiva de terceros.

La práctica profesional muestra que ciertos criterios de observabilidad se consolidaron históricamente como pautas de aplicación casi uniforme, aun cuando la evolución jurisprudencial y doctrinaria comenzó progresivamente a revisar sus fundamentos.

Ello responde, en parte, a la función preventiva propia de la actividad notarial y a la legítima preocupación por evitar futuras contingencias de responsabilidad profesional. Sin embargo, una aplicación estrictamente defensiva de tales criterios puede producir efectos que excedan la finalidad de tutela perseguida por el sistema de nulidades.

En numerosos casos, ello termina afectando la circulación de títulos que han permanecido durante décadas integrados al tráfico jurídico sin controversia alguna respecto de la titularidad, la posesión o el ejercicio del derecho real.

5.3. La tensión entre formalidad y estabilidad del tráfico

La evolución jurisprudencial analizada en los capítulos precedentes evidencia una progresiva revisión de aquellas interpretaciones que identificaban automáticamente cualquier irregularidad formal con una nulidad absoluta insusceptible de saneamiento.

En este contexto, la aplicación rígida de criterios puramente estructurales puede conducir a resultados funcionalmente disvaliosos, particularmente cuando se trata de defectos formales antiguos respecto de los cuales no existe litigio pendiente, no se verifica afectación concreta a terceros y la situación jurídica se encuentra consolidada por el tiempo y por la circulación pacífica del derecho.

La tensión entre seguridad jurídica y formalismo excesivo ha sido señalada también por la jurisprudencia. En tal sentido, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil sostuvo:

“Sin técnica jurídica no hay buen juez ni buena justicia; pero un exceso de técnica suele terminar en una injusticia” (CNCiv., Sala B, 23/12/1970, ED 37).

La reflexión resulta trasladable al ámbito de la calificación notarial. La técnica documental constituye un elemento esencial de la función fedataria; sin embargo, su aplicación no puede desvincularse de los principios generales que orientan el sistema jurídico ni de las consecuencias prácticas derivadas de las decisiones de observabilidad.

5.4. La necesidad de una interpretación funcional

La finalidad de la función notarial no consiste únicamente en detectar irregularidades formales, sino también en contribuir a la seguridad y estabilidad del tráfico jurídico

mediante soluciones compatibles con los principios de buena fe, conservación del acto, protección de la confianza y razonabilidad.

Desde esta perspectiva, la interpretación de las nulidades instrumentales exige una valoración integral que contemple la naturaleza concreta del defecto, la finalidad de la solemnidad omitida, la existencia o inexistencia de perjuicio, el tiempo transcurrido, la conducta de las partes y el grado de consolidación alcanzado por la situación jurídica.

La seguridad jurídica no se agota en la preservación estricta de las formas instrumentales. Comprende también la estabilidad de las relaciones jurídicas consolidadas y la protección de la confianza generada por el tráfico inmobiliario. Cuando la interpretación de las nulidades desconoce completamente esa dimensión dinámica de la seguridad jurídica, el sistema puede terminar comprometiendo la circulación de situaciones jurídicas materialmente consolidadas y socialmente reconocidas.

La evolución doctrinaria y jurisprudencial reciente muestra, en este punto, la necesidad de compatibilizar la función preventiva propia de la calificación notarial con criterios más atentos a la conservación del acto, a la estabilidad del tráfico y a la consolidación de las relaciones jurídicas.

6. Los principios generales del derecho

El problema de la nulidad instrumental por falta de firma no puede ser abordado de manera aislada ni mediante una lectura exclusivamente literal del artículo 309 del Código Civil y Comercial -o del antiguo artículo 1004 del Código de Vélez Sarsfield-. Una interpretación estrictamente formal de esas disposiciones puede conducir a soluciones difícilmente conciliables con los principios estructurales del sistema jurídico, particularmente cuando se trata de títulos que han permanecido durante décadas integrados al tráfico inmobiliario sin controversia respecto de la titularidad, posesión o ejercicio del derecho real.

El Código Civil y Comercial adopta expresamente una metodología de interpretación sistémica. El artículo 2 dispone que la ley debe interpretarse teniendo en cuenta «sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los

tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento». Desde esta perspectiva, el análisis de las nulidades instrumentales exige integrar un conjunto de principios generales que, considerados en su confluencia, permiten comprender la evolución jurisprudencial y doctrinaria desarrollada en los capítulos precedentes.

6.1. La buena fe

El artículo 9 del Código Civil y Comercial consagra el principio general de buena fe en el ejercicio de los derechos. Este principio constituye uno de los fundamentos centrales de la protección de la confianza legítima y de la teoría de la apariencia jurídica.

La buena fe se proyecta especialmente sobre las relaciones jurídicas exteriorizadas mediante el tráfico inmobiliario y se vincula con las presunciones posesorias reconocidas por el propio ordenamiento. En tal sentido, el artículo 1919 del Código presume la buena fe del poseedor, reforzando así la protección de quien ha ejercido ostensiblemente el derecho real bajo apariencia de legitimidad.

6.2. La teoría de la apariencia jurídica

La teoría de la apariencia jurídica, tradicionalmente vinculada al adagio romano *error communis facit ius*, se configura como una herramienta orientada a proteger la confianza razonablemente generada por determinadas situaciones de hecho exteriorizadas como legítimas.

El Código Civil y Comercial recepta esta lógica en diversas disposiciones. Así ocurre, entre otros supuestos, con el artículo 292, relativo a la validez del instrumento público otorgado por quien actúa bajo apariencia de legitimidad; el artículo 314, referido a la firma en blanco y la tutela del tercero de buena fe; el artículo 367, sobre representación aparente; y el artículo 1067, que incorpora la protección de la confianza en materia interpretativa.

En todos estos casos, el legislador privilegia la tutela de la confianza legítima generada por una situación exteriorizada como verdadera, aun cuando posteriormente se adviertan defectos o divergencias respecto de la realidad jurídica originaria. La propia

exposición de motivos del Código señala expresamente que se incorporan “facilidades o excepciones a favor de la apariencia en pro de los usuarios del sistema”.

La aplicación de esta teoría a las nulidades instrumentales antiguas constituye, por lo tanto, una consecuencia coherente de principios expresamente receptados por el ordenamiento. Cuando un acto afectado por un defecto formal ha dado lugar durante décadas a una situación jurídica estable, pública y socialmente reconocida, la protección de la confianza generada por esa apariencia adquiere especial relevancia.

6.3. El principio de conservación del acto

El artículo 1066 del Código Civil y Comercial establece que, en caso de duda sobre la eficacia del contrato o de alguna de sus cláusulas, corresponde optar por la interpretación que permita conservar sus efectos.

El principio de conservación constituye uno de los criterios hermenéuticos fundamentales del derecho privado contemporáneo y se proyecta también sobre el examen de los títulos antecedentes. Frente a interpretaciones alternativas -una orientada a preservar los efectos del acto y otra conducente a su ineficacia- el sistema privilegia, en principio, la solución conservatoria, especialmente cuando no se verifica un perjuicio concreto a terceros ni una afectación sustancial del interés protegido por la norma.

6.4. La teoría de los actos propios y el principio de coherencia

La teoría de los actos propios, derivación del principio de buena fe, impide asumir una conducta contradictoria con otra anterior jurídicamente relevante cuando ella ha generado una confianza legítima en terceros.

En materia de nulidades instrumentales antiguas, este principio adquiere particular importancia cuando las propias partes, sus sucesores o quienes derivan derechos del acto han actuado durante largos períodos reconociendo plenamente su eficacia jurídica. La invocación tardía de la nulidad por quienes durante décadas exteriorizaron una conducta compatible con la validez del acto puede resultar incompatible con las exigencias de coherencia y lealtad derivadas de la buena fe objetiva.

6.5. La prohibición del abuso del derecho

El artículo 10 del Código Civil y Comercial dispone que la ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos y considera tal al que contraría los fines del ordenamiento jurídico o excede los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres.

La prohibición del abuso del derecho no se proyecta únicamente sobre el ejercicio de prerrogativas subjetivas, sino también sobre las consecuencias derivadas de interpretaciones normativas que, aplicadas mecánicamente, puedan conducir a resultados incompatibles con la finalidad perseguida por el sistema jurídico.

En este sentido, la interpretación de las nulidades instrumentales exige valorar si la aplicación estrictamente formal de la sanción mantiene razonable correspondencia con el interés efectivamente protegido por la norma. Cuando la interpretación de un defecto formal conduce a desconocer situaciones jurídicas consolidadas durante décadas, sin controversia efectiva ni afectación concreta de terceros, puede producirse un desajuste entre la finalidad tutelada por el ordenamiento y las consecuencias prácticas derivadas de la aplicación rígida de la sanción invalidante.

Esta orientación aparece expresamente receptada en el precedente «Niro c/ Riviere», donde el voto del Dr. Llobera sostuvo que «la ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos» y que ello implica también una interpretación conforme a la finalidad de la norma aplicada al caso concreto.

6.6. La posesión, la publicidad registral y la ausencia de cuestionamientos

La posesión constituye uno de los hechos jurídicos de mayor relevancia dentro del sistema de derechos reales. Las presunciones legales vinculadas a su ejercicio - particularmente las relativas a continuidad, antigüedad y buena fe posesoria- otorgan especial significación jurídica a la posesión pública, pacífica y prolongada.

A ello se suma la publicidad registral. Aunque el sistema registral argentino no atribuye carácter convalidante a la inscripción, la registración prolongada y la circulación pacífica del derecho dentro del tráfico jurídico generan una apariencia de legitimidad cuya relevancia no puede ser ignorada por el intérprete.

La inexistencia de medidas cautelares, litigios pendientes o cuestionamientos judiciales relativos al título constituye asimismo un elemento relevante al momento de valorar el grado de consolidación alcanzado por la situación jurídica. La ausencia prolongada de controversia refuerza la estabilidad de la apariencia generada y disminuye la intensidad práctica del interés comprometido por el defecto formal originario.

6.7. La incidencia subsanatoria del tiempo

El transcurso del tiempo, unido a la posesión ostensible y no controvertida, produce efectos particularmente relevantes en materia de consolidación de situaciones jurídicas.

El propio Código Civil y Comercial reconoce esta incidencia en el artículo 1050, al establecer que «cuando el derecho se sana por el transcurso del plazo de la prescripción adquisitiva, se extingue la responsabilidad por evicción». La norma revela que la consolidación posesoria prolongada posee aptitud para neutralizar, en determinados supuestos, las consecuencias prácticas derivadas de defectos preexistentes del título.

Desde esta perspectiva, la función de la prescripción adquisitiva no se limita exclusivamente a operar como modo originario de adquisición del dominio, sino que también contribuye a estabilizar situaciones jurídicas prolongadamente exteriorizadas y socialmente reconocidas.

La exigencia de promover complejos procesos de recomposición dominial en supuestos de consolidación posesoria prolongada puede traducirse, en determinados casos, en un dispendio jurisdiccional difícilmente compatible con los principios de economía procesal, tutela efectiva y conservación de las relaciones jurídicas consolidadas.

6.8. La confluencia de los principios

Considerados aisladamente, ninguno de estos principios ofrece por sí solo una respuesta completa al problema de las nulidades instrumentales antiguas. Sin embargo, analizados en conjunto, configuran un sistema interpretativo coherente que

permite comprender la evolución doctrinaria y jurisprudencial desarrollada en precedentes como «Niro c/ Riviere», «Maristany Dedesma» y «Polisano».

La confluencia de la buena fe, la apariencia jurídica, el principio de conservación del acto, la coherencia derivada de los actos propios, la prohibición del abuso del derecho, la posesión consolidada, la publicidad registral y la incidencia estabilizadora del tiempo conduce hacia una interpretación funcional del régimen de nulidades instrumentales.

Desde esa perspectiva, cuando un título afectado por un defecto formal ha sustentado durante un plazo prolongado el ejercicio pacífico, continuo y registrado del derecho real, sin controversia efectiva ni afectación concreta de terceros, existen fundamentos suficientes para considerar improcedente su observación desde una interpretación sistemática y finalista del ordenamiento jurídico.

7. Los mecanismos legales de conservación en el Código Civil y Comercial

El artículo 309 del Código Civil y Comercial establece determinados requisitos cuya ausencia provoca la nulidad de la escritura pública. Entre ellos menciona la indicación del tiempo y lugar del otorgamiento, la identificación de los comparecientes, la firma del escribano y de las partes -o de quien firme a ruego- y, en los casos legalmente previstos, la firma de los testigos.

Sin embargo, la interpretación de esta disposición no puede realizarse de manera aislada. Su alcance debe integrarse con el resto de la sistemática del Código Civil y Comercial y, particularmente, con aquellos institutos orientados a preservar la eficacia del acto jurídico, la tutela de la confianza y la estabilidad del tráfico jurídico.

El régimen vigente no concibe a la nulidad como una consecuencia automática derivada de cualquier irregularidad formal, sino como una técnica excepcional de protección de intereses jurídicamente relevantes. Desde esta perspectiva, el análisis de los defectos instrumentales exige verificar si el vicio compromete efectivamente las finalidades sustanciales de la forma pública: autenticidad, certeza, identificación de los otorgantes, integridad del consentimiento y seguridad del tráfico jurídico.

Corresponde examinar, entonces, los principales mecanismos de conservación que el propio Código Civil y Comercial incorpora en esta dirección.

7.1. El principio de trascendencia

La moderna teoría de las nulidades ha abandonado progresivamente las concepciones puramente sacramentales de las formas, exigiendo que el defecto produzca una afectación real y un “perjuicio efectivo” a los intereses tutelados por la norma para justificar la invalidez. La Corte Suprema de Justicia de la Nación consolidó esta orientación mediante la doctrina que rechaza la “nulidad por la nulidad misma”, desarrollada inicialmente en materia procesal frente al exceso ritual manifiesto y posteriormente proyectada a diversos ámbitos del derecho⁵.

Desde esta perspectiva, la invalidez no opera como consecuencia automática de cualquier apartamiento formal, sino únicamente cuando el defecto ocasiona un perjuicio concreto respecto de las finalidades protegidas por el ordenamiento. La jurisprudencia comenzó así a exigir la demostración de una afectación sustancial de defensas, garantías o intereses jurídicamente relevantes, descartando soluciones fundadas exclusivamente en un formalismo desprovisto de trascendencia práctica⁶.

Este criterio resulta particularmente relevante en materia instrumental. Las formas notariales no constituyen fines autónomos, sino garantías dirigidas a preservar autenticidad, consentimiento, legalidad y seguridad jurídica. Cuando tales finalidades permanecen sustancialmente preservadas, la destrucción retrospectiva del instrumento por una irregularidad aislada aparece difícilmente conciliable con una interpretación funcional del régimen de nulidades instrumentales.

⁵ GULLCO, Hernán V y SIRCOVICH, Jéscica Y (dir) La Nulidad por la Nulidad Misma. Un estudio sobre la existencia del perjuicio. Ad-Hoc SRL Noviembre 2025

⁶ SCJN Fallos. 247:176 y Fallos 303:554

7.2. La conversión formal del instrumento (art. 294)

Uno de los principales mecanismos conservatorios previstos por el Código se encuentra regulado en el artículo 294, conforme al cual el instrumento que no reúna las condiciones propias de los instrumentos públicos vale, sin embargo, como instrumento privado si se encuentra firmado por las partes.

La doctrina ha caracterizado estos supuestos como hipótesis de conversión formal o instrumental, en las cuales la invalidez afecta la calidad del soporte documental sin implicar necesariamente la desaparición de toda eficacia negocial. Como señalan Alterini, Corna, Angelani y Vázquez⁷, en la conversión formal subsisten “el tipo, la naturaleza y los efectos esenciales” del negocio celebrado.

Desde esta perspectiva, la pérdida de autenticidad instrumental no conduce inevitablemente a la destrucción integral del acto jurídico. El sistema procura preservar, en la medida jurídicamente posible, la finalidad práctica perseguida por las partes y los efectos negociales compatibles con el nuevo encuadre instrumental.

7.3. La apariencia de legitimidad del oficial público (art. 292)

Otro mecanismo relevante de conservación se encuentra previsto en el artículo 292 del Código Civil y Comercial, que reconoce eficacia a los instrumentos autorizados por un oficial público cuya designación resulte defectuosa o respecto del cual falten requisitos legales para el ejercicio del cargo, siempre que exista apariencia de legitimidad y actuación de buena fe.

La disposición constituye una manifestación particularmente significativa del principio de protección de la confianza. El sistema privilegia la estabilidad de las relaciones jurídicas y la seguridad del tráfico frente a irregularidades vinculadas con la investidura del funcionario autorizante.

La eficacia del instrumento no depende entonces exclusivamente de la perfección formal del nombramiento del escribano, sino también de la tutela de la confianza generada por la apariencia legítima del ejercicio de la función fedante.

⁷ Alterini, Jorge H.; Corna, Pablo M.; Angelani, Elsa B. y Vázquez, Gabriela A. *Teoría general de las ineficacias*. La Ley. Buenos Aires, 2000

7.4. El error común sobre la idoneidad de los testigos (art. 295)

El artículo 309 exige la firma de los testigos en aquellos casos en que su presencia resulta legalmente necesaria. Sin embargo, el artículo 295 introduce un criterio claramente conservatorio al disponer que el error común acerca de la idoneidad de los testigos no perjudica la eficacia del instrumento.

La solución evidencia que el legislador prioriza la estabilidad del tráfico jurídico y la protección de la confianza legítima por sobre una interpretación estrictamente sancionatoria del defecto formal. Aun existiendo irregularidades relativas a la capacidad o aptitud de los testigos, la ley preserva la eficacia del acto cuando media buena fe y apariencia razonable de regularidad.

7.5. La nulidad parcial, la funcionalidad de la forma y la conservación del acto (art. 389)

La orientación conservatoria del sistema se proyecta también sobre el régimen general de nulidades. El Código Civil y Comercial abandona progresivamente las concepciones puramente sancionatorias de la invalidez y concibe a la nulidad no como una pena frente al incumplimiento formal, sino como una técnica de delimitación de la eficacia jurídica orientada a la tutela de intereses sustanciales⁸.

Desde esta perspectiva, la invalidez no constituye una consecuencia automática derivada de cualquier imperfección instrumental. El sistema procura, en la medida jurídicamente posible, preservar la eficacia del negocio mediante mecanismos de conservación, integración y delimitación funcional de sus efectos. Esta orientación se vincula con los principios de buena fe, protección de la confianza, conservación del acto y tutela de la autonomía privada que estructuran el derecho privado contemporáneo.

En ese contexto, la función notarial tampoco puede ser comprendida exclusivamente desde una lógica de control formal externo. El escribano público ya no aparece únicamente como un documentador del rigor formal, sino como un profesional del

⁸ TOBIAS, José W. en *Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético*, ALTERINI Jorge H. Dir. La Ley. T 2, 2015 pag 959.

derecho que interviene activamente en el proceso de formación, adecuación y exteriorización jurídicamente eficaz del consentimiento. La función fedante comprende así no sólo la autenticación documental, sino también una tarea de asesoramiento, dirección negocial y configuración técnica de la voluntad jurídica.

Ello posee particular relevancia en materia de defectos instrumentales. Las solemnidades notariales constituyen garantías dirigidas a preservar autenticidad, consentimiento, certeza y seguridad jurídica; no fines autónomos desligados de la realidad negocial subyacente. Por ello, la nulidad instrumental únicamente encuentra adecuada justificación cuando el defecto compromete efectivamente aquellas finalidades sustanciales que la forma procura proteger.

Dentro de esta lógica adquiere especial importancia la cuestión de la firma. Tradicionalmente, la ausencia material de firma fue equiparada de manera inmediata con la inexistencia de consentimiento o autorización. Sin embargo, una interpretación funcional permite advertir que la firma constituye principalmente un mecanismo técnico de exteriorización, confirmación e imputación de una voluntad previamente formada y manifestada dentro del procedimiento notarial.

El otorgamiento de una escritura pública no se agota en el instante material de la suscripción, sino que integra una secuencia compleja de actos de consentimiento, lectura, conformidad y exteriorización negocial desarrollados bajo actuación fedante. Desde esta perspectiva, cuando la realidad sustancial del consentimiento puede reconstruirse razonablemente mediante otros elementos objetivos -conducta ulterior de las partes, registración prolongada, reconocimiento posterior o circulación consolidada del derecho- la invalidez automática derivada exclusivamente de la omisión material de una firma comienza a revelar tensiones con la orientación conservatoria del sistema y la misión de protección al ciudadano⁹.

La solución no implica relativizar la importancia de la firma ni debilitar la seguridad instrumental, sino reconocer que el régimen contemporáneo de nulidades exige ponderar funcionalmente si el defecto afecta verdaderamente las finalidades esenciales de autenticidad, consentimiento y seguridad jurídica tuteladas por la forma pública.

⁹ 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. Cita Online: AR/DOC/1857/2018

7.6. La conversión sustancial del acto jurídico (art. 384)

Aun en aquellos supuestos en que la nulidad instrumental resulte inevitable, el ordenamiento conserva mecanismos orientados a rescatar, en la mayor medida posible, la voluntad negocial exteriorizada por las partes.

El artículo 384 regula la denominada conversión sustancial del acto jurídico, disponiendo que el acto nulo puede producir los efectos de otro diferente cuyos requisitos reúna, cuando razonablemente pueda presumirse que las partes lo habrían querido de haber conocido la causa de invalidez.

La doctrina contemporánea vincula este instituto con una tendencia general del derecho privado orientada a sustituir remedios puramente ablativos por soluciones conservatorias del negocio jurídico. La conversión procura preservar la finalidad económico-social perseguida por las partes, evitando que defectos estructurales conduzcan necesariamente a la destrucción integral del acto.

7.7. La orientación conservatoria del sistema

Los mecanismos analizados revelan una orientación sistemática del Código Civil y Comercial hacia la conservación del acto jurídico, la tutela de la confianza y la estabilidad de las relaciones jurídicas. La interpretación del artículo 309 no puede entonces desvincularse de ese contexto normativo general. El régimen contemporáneo de nulidades instrumentales exige abandonar lecturas puramente formalistas para adoptar una interpretación funcional y sistemática, compatible con los principios de buena fe, conservación del acto y seguridad dinámica del tráfico jurídico.

Esta orientación se vincula, además, con una revisión contemporánea de la propia teoría de la nulidad. Parte de la doctrina actual se aparta progresivamente de las concepciones puramente sancionatorias de la invalidez y entiende que la nulidad no constituye propiamente una pena frente al incumplimiento formal, sino una técnica de delimitación de la eficacia jurídica orientada a la tutela de intereses sustanciales.

En este sentido, Tobías sostiene que resulta técnicamente impropio identificar la nulidad con una sanción en sentido punitivo¹⁰. La invalidez no operaría como castigo por la violación de un deber jurídico, sino como consecuencia derivada de la inobservancia de las condiciones requeridas por el ordenamiento para la producción de determinados efectos jurídicos. Desde una perspectiva semejante, Luis Alberto Valente¹¹ explica que la nulidad puede ser entendida como una reacción del orden jurídico que priva de tutela al acto cuando las partes no han utilizado el camino jurídicamente idóneo para la obtención de determinados efectos.

Bajo esta inteligencia, la invalidez deja de concebirse exclusivamente como una respuesta automática de destrucción del negocio y pasa a integrarse dentro de un sistema más amplio orientado a preservar, en la medida jurídicamente posible, la finalidad práctica perseguida por las partes, la confianza legítima y la estabilidad del tráfico jurídico.

Los principios generales desarrollados en el capítulo anterior encuentran así una expresión normativa concreta en los mecanismos legales de conservación incorporados por el Código Civil y Comercial, los cuales refuerzan la evolución doctrinaria y jurisprudencial orientada a preservar la estabilidad de situaciones jurídicas consolidadas siempre que ello resulte compatible con la tutela de intereses sustanciales efectivamente comprometidos.

8. Reconstrucción funcional del régimen. Defectos estructurales e irregularidades susceptibles de integración

El conjunto de principios generales y mecanismos conservatorios analizados en los capítulos precedentes permite proponer una reconstrucción funcional del régimen de nulidades instrumentales. La clave de esa reconstrucción consiste en distinguir entre aquellos defectos que comprometen efectivamente la estructura esencial del instrumento y aquellas irregularidades instrumentales cuya finalidad puede

¹⁰ TOBIAS, José W. en *Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético*, ALTERINI Jorge H. Dir. La Ley. T 2, 2015. Comentario art. 382, e) La nulidad no es una sanción <https://next-proview-thomsonreuters-com.basesbiblioteca.derecho.uba.ar/title>

¹¹VALENTE, Luis Alberto, «Articulación de las nulidades en el marco de las ineficacias negociales», *Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales* (U.N.I.p), n.º Extraordinario (2015).

razonablemente reconstruirse sin afectar las garantías sustanciales protegidas por la forma pública.

La distinción resulta decisiva porque no toda infracción formal posee idéntica entidad ni produce el mismo grado de afectación sobre la autenticidad, la certeza, la imputación del consentimiento o la seguridad del tráfico jurídico.

8.1. Defectos estructurales

Existen supuestos en los cuales la invalidez instrumental continúa siendo inevitable. Ello ocurre cuando el defecto compromete la propia existencia funcional del instrumento público o impide verificar las garantías esenciales que justifican la eficacia de la escritura pública.

Tal situación puede presentarse cuando existe ausencia de actuación fedante, inexistencia de consentimiento, falsedad material o ideológica estructural, imposibilidad absoluta de individualizar a las partes o inexistencia del acto negocial subyacente. En estos supuestos, el defecto no afecta únicamente aspectos accesorios o instrumentales del acto, sino la propia estructura de autenticidad y confianza sobre la cual se asienta la función notarial.

Sin embargo, incluso dentro de las categorías tradicionalmente consideradas estructurales, la sistemática actual del Código Civil y Comercial impone una revisión crítica de ciertos criterios heredados del régimen anterior.

Un ejemplo paradigmático es el relativo a la alteración del orden cronológico del protocolo. Bajo el Código de Vélez, los artículos 1004 y 1005 vinculaban expresamente determinadas infracciones cronológicas con la invalidez instrumental. El actual artículo 309 del Código Civil y Comercial omitió deliberadamente reproducir esa solución, circunstancia que revela una modificación significativa de la orientación legislativa¹².

Desde esta perspectiva, la infracción al orden secuencial del protocolo no configura, por sí sola, una causal autónoma de nulidad instrumental. En principio, se trata de una irregularidad susceptible de generar responsabilidad disciplinaria o administrativa,

¹² LUKASZEWICZ, Sonia. Del orden cronológico en las escrituras públicas. Revista del Notariado 933. 18/03/2019

salvo que el defecto encubra una verdadera falsedad instrumental o impida reconstruir adecuadamente la realidad temporal del acto.

La cuestión decisiva consiste entonces en determinar si el defecto compromete efectivamente las garantías sustanciales de autenticidad, consentimiento y actuación fedante o si, por el contrario, se limita a una irregularidad formal incapaz de afectar la finalidad práctica de la forma pública.

8.2. Irregularidades instrumentales susceptibles de integración

Distinta es la situación cuando el defecto recae sobre aspectos instrumentales cuya finalidad puede razonablemente reconstruirse mediante otros elementos objetivos.

La ausencia o insuficiencia de determinados recaudos formales no necesariamente impide establecer la realidad comercial cuando existen elementos instrumentales, registrales, documentales o conductuales que permiten reconstruir con razonable certeza el contenido sustancial del acto.

Así ocurre, por ejemplo, respecto de la fecha o lugar del otorgamiento. La omisión adquiere verdadera trascendencia invalidante únicamente cuando impide verificar extremos sustanciales relevantes, como la competencia territorial del autorizante, la determinación temporal del acto o la adecuada individualización de la actuación fedante. Si el dato puede inferirse de las escrituras anterior y posterior¹³ del protocolo (divisibilidad de la data), el instrumento debe considerarse válido en virtud del principio de conservación

La cuestión resulta particularmente significativa en materia de omisión de firmas. La doctrina clásica construyó históricamente una equivalencia inmediata entre ausencia material de firma e inexistencia de consentimiento o autorización. Sin embargo, una interpretación funcional exige formular el problema en términos diferentes¹⁴.

La cuestión central no consiste exclusivamente en constatar la ausencia material de una firma, sino en determinar si dicha omisión impide reconstruir razonablemente la existencia, autenticidad e imputación subjetiva del consentimiento. Cuando ello puede

¹³ ORELLE, José M., en *Código Civil y leyes complementarias*, dir. Augusto C. Belluscio y coord.. Eduardo A. Zannoni, Astrea, Buenos Aires, 1982, T° 4, p. 596.

¹⁴ José María Orelle, *Código Civil y Comercial Comentado Tratado Exegético. Tomo II Alterini, Jorge H. Director*, 2.ª ed. (Thomson Reuters La Ley, 2016).

verificarse mediante otros elementos objetivos -conducta ulterior de las partes, registración prolongada, reconocimiento posterior o circulación jurídica consolidada- la invalidez automática comienza a revelar tensiones con la orientación conservatoria del sistema.

En tales supuestos, el problema deja de vincularse con la inexistencia sustancial del consentimiento y pasa a relacionarse con una insuficiente exteriorización instrumental de una voluntad efectivamente prestada.

La cuestión adquiere especial claridad en aquellos instrumentos que contienen pluralidad negocial. La unidad física de la escritura no implica necesariamente unidad funcional de los actos jurídicos documentados. Por ello, la invalidez derivada de un defecto instrumental relativo a una determinada disposición no debe proyectarse automáticamente sobre otras disposiciones autónomas válidamente otorgadas.

Esta es, precisamente, la lógica receptada por la Cámara de Apelaciones de San Isidro en el precedente «Niro c/ Riviere», al admitir la posibilidad de nulidad parcial respecto de prestaciones funcionalmente separables.

8.3. La distinción entre compareciente, otorgante y parte

La diferenciación conceptual entre compareciente, otorgante y parte permite¹⁵ revisar críticamente ciertos supuestos tradicionalmente considerados invalidantes desde una lógica estrictamente formal.

No toda insuficiencia identificatoria posee la misma entidad ni afecta de igual modo la estructura del acto jurídico. Cuando la parte negocial se encuentra adecuadamente individualizada y la actuación del representante permite determinar razonablemente quién exteriorizó la voluntad en su nombre, determinadas omisiones identificatorias pueden aproximarse más a irregularidades instrumentales susceptibles de integración que a verdaderas hipótesis de inexistencia subjetiva del negocio.

¹⁵ LUKASZEWICZ, Sonia en Derecho Notarial. Dir. ACQUARONE, María t. Ed. Estudio 2da Edición actualizada, 2026 en impresión.

La cuestión central vuelve a situarse, entonces, en la posibilidad de reconstruir razonablemente la imputación jurídica del acto y no exclusivamente en la constatación material de una insuficiencia formal aislada.

8.4. La función de la forma pública en una interpretación funcional del sistema

La reconstrucción funcional del régimen de nulidades instrumentales no implica relativizar la importancia de la fe pública notarial ni debilitar las garantías propias de la escritura pública. Por el contrario, procura preservar su verdadera finalidad institucional.

La función de la forma pública consiste en garantizar autenticidad, consentimiento, legalidad y seguridad jurídica dentro del tráfico negocial. Cuando esas finalidades permanecen sustancialmente preservadas, la aplicación automática de soluciones puramente ablativas puede resultar difícilmente conciliable con la orientación general del sistema jurídico contemporáneo.

Distinguir entre defectos estructurales e irregularidades susceptibles de integración permite armonizar la protección de la fe pública con los principios de conservación del acto, tutela de la confianza y estabilidad de las relaciones jurídicas consolidadas.

La protección de la fe pública no exige necesariamente extender soluciones invalidatorias a toda irregularidad formal antigua. La consideración de la finalidad concreta de la forma pública y de la estabilidad alcanzada por determinadas situaciones jurídicas permite armonizar la tutela de la autenticidad documental con los principios de conservación, confianza y seguridad jurídica que estructuran el derecho privado contemporáneo.

9. Reflexiones finales

La evolución jurisprudencial y doctrinaria analizada evidencia la consolidación progresiva de una interpretación funcional del régimen de nulidades instrumentales. Lo que durante largo tiempo fue concebido desde categorías rígidas de invalidez absoluta, automática e indiscriminada, comienza hoy a ser reinterpretado a la luz de los principios generales del derecho privado contemporáneo, de la orientación

conservatoria del Código Civil y Comercial y de la necesidad de preservar la estabilidad del tráfico jurídico.

La línea evolutiva resulta significativa. «Niro c/ Riviere» introdujo el reconocimiento jurisprudencial de la nulidad parcial y vinculó la interpretación de las nulidades con la prohibición del abuso del derecho. «Maristany Dedesma» incorporó expresamente la teoría de la apariencia jurídica como fundamento de conservación de situaciones consolidadas. El dictamen del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires de 2016 trasladó esa lógica al ámbito de la calificación notarial. Finalmente, «Polisano» consolidó la orientación jurisprudencial y puso de relieve la incidencia del tiempo y de la consolidación posesoria en la valoración de los defectos instrumentales antiguos.

La evolución del derecho argentino en esta materia revela el tránsito desde un modelo predominantemente formalista hacia una concepción funcional del sistema. La forma notarial conserva un papel esencial como garantía de autenticidad, consentimiento, legalidad y seguridad jurídica. Sin embargo, deja de ser concebida como un valor autónomo para pasar a interpretarse conforme a la finalidad institucional que justifica su existencia.

En este contexto, la nulidad pierde su carácter de consecuencia automática derivada de cualquier irregularidad formal y pasa a configurarse como una respuesta excepcional subordinada a la trascendencia real del defecto, a la finalidad de la formalidad omitida y a la efectiva afectación de los intereses tutelados por el ordenamiento.

La interpretación contemporánea exige distinguir entre defectos verdaderamente estructurales e irregularidades instrumentales susceptibles de integración funcional. Allí donde la autenticidad sustancial del acto, la realidad negocial y la imputación del consentimiento pueden razonablemente preservarse, el principio de conservación debe prevalecer sobre soluciones de rigor extremo.

El análisis desarrollado permite advertir, además, que la persistencia de los efectos propios de la nulidad absoluta exige verificar la subsistencia actual del interés público comprometido por la norma invalidante. Cuando el tiempo transcurrido, la consolidación de la situación jurídica, la estabilidad posesoria, la continuidad registral

y la ausencia de controversia efectiva revelan que las finalidades sustanciales del sistema permanecen preservadas, la aplicación automática de soluciones ablativas aparece difícilmente conciliable con una interpretación funcional y sistemática del ordenamiento.

Los principios generales del derecho -buena fe, apariencia jurídica, conservación del acto, actos propios, prohibición del abuso del derecho y protección de la confianza legítima- convergen en esa misma dirección. Del mismo modo, los mecanismos positivos incorporados por el Código Civil y Comercial -conversión formal, conversión sustancial, nulidad parcial y tutela de la apariencia legítima- evidencian una clara orientación legislativa favorable a la preservación de las relaciones jurídicas cuando ello resulta compatible con la tutela de intereses sustanciales.

La función calificadora del notario debe desenvolverse dentro de ese marco sistemático. Ello no implica relativizar la importancia de la forma pública ni disminuir las exigencias propias de la función fedataria, sino ejercerlas conforme a criterios de razonabilidad, proporcionalidad y adecuada ponderación de los intereses comprometidos.

Una aplicación estrictamente defensiva de los criterios de observabilidad puede generar costos jurídicos y económicos desproporcionados respecto de situaciones dominiales consolidadas durante décadas, afectando la circulación de derechos cuya legitimidad sustancial no resulta efectivamente controvertida.

La interpretación funcional del régimen de nulidades instrumentales no implica debilitar la fe pública notarial. Por el contrario, procura fortalecerla en su verdadera dimensión institucional: como garantía de autenticidad y estabilidad del tráfico jurídico y no como obstáculo para la conservación de relaciones jurídicas consolidadas y socialmente reconocidas.

La estabilidad del tráfico, la tutela de la confianza y la conservación de situaciones jurídicas consolidadas integran hoy, junto con la autenticidad documental, la propia función contemporánea de la fe pública notarial.

Bibliografía y jurisprudencia

Jurisprudencia

1. CSJN, “Martinez, Mercedes Besada Torres de c/ Zimmer, José y demás ocupantes”, 27/06/1960, Fallos 247:176.
2. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala B, sentencia del 23/12/1970, ED 37.
3. Corte Suprema de Justicia de la Nación, Fallos 238:550 (“verdad jurídica objetiva”).
4. CSJN, “Firpo, Eduardo H. y otra”, 21/04/1981, Fallos 303:554.
5. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro, Sala I, «Niro, Carmine y/o c/ Riviere, Guillermo Jorge y/o s/ nulidad de escritura», 08/11/2012, Cita MJ-JU-M-75740-AR.
6. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala B, «Maristany Dedesma, Paula Nancy c/ Torres, Ramón s/ sucesión ab-intestato y otros s/ prescripción adquisitiva», 19/11/2014.
7. Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 17, «Polisano, Zulema Alicia y otros c/ Iglesias Paiz, Arturo Mario y otro s/ Acción declarativa (art. 322 Cód. Procesal)», 29/05/2023, publicado en La Ley 2023-F, N° 239, 21/12/2023; Cita Online TR LALEY AR/JUR/161216/2023.

Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, Ac. 47.224 (22/09/1992) y Ac. 71.889 (31/05/2000).

ALTERINI, Jorge H. – CORNA, Pablo – ANGELANI, Elsa – VÁZQUEZ, Gabriela, «La conversión sustancial y formal del negocio jurídico».

BELLUSCIO, Augusto – ZANNONI, Eduardo, «Código Civil y leyes complementarias», t. IV, Astrea, 1981.

BUERES, Alberto – HIGHTON, Elena, «Código Civil», t. 2-C, Hammurabi, 2003.

CABULI, Ezequiel, «Falta de firma en instrumentos públicos y la necesaria interpretación regular de las nulidades instrumentales», publicado el 14/07/2012.

CABULI, Ezequiel, «Falta de firma. Propiedad horizontal. Teoría de la apariencia. Nulidades», dictamen aprobado por la Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, sesión del 10/11/2016, expediente 16-01806-16, publicado en Revista del Notariado N° 925, jul-sep 2016.

CABULI, Ezequiel, «La evolución del estudio de antecedentes y el requisito de buena fe del artículo 392 del Código Civil y Comercial», Revista del Notariado, 8/11/2016.

CABULI, Ezequiel, «Nulidad instrumental en el Proyecto de Código», La Ley, 2014-C, 774; LL del 15/05/2014.

CABULI, Ezequiel, «Una esperada solución a los títulos observables», en Revista del Notariado, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, N° 918, oct-dic 2014.

CARMINIO CASTAGNO, José Carlos, «Teoría general del acto notarial», Revista del Notariado N° 727.

CHABAS, François, «La propiedad aparente en el derecho francés», ponencia presentada en las X Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Corrientes, 04/08/1985.

DI IORIO, Alfredo, «Una nueva formulación de una teoría de la acción y las pretensiones procesales», La Ley 1988-A-667.

Dictámenes de la Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, años 1993 y 1994.

ENDERLE, Guillermo, «La pretensión meramente declarativa», Editora Platense, La Plata, 1992.

ETCHEGARAY, Natalio P., «Escrituras y actas notariales», Astrea.

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. Cita Online: AR/DOC/1857/2018.

FALBO, Marcelo N., «Formas, nulidades y calificación registral», Revista del Notariado N° 765.

GULLCO, Hernán V. y SIRCOVICH, Jérica Y. (dirs.), «La nulidad por la nulidad misma. Un estudio sobre la existencia del perjuicio», Ad-Hoc SRL, noviembre 2025.

LAMBER, Néstor Daniel, «Eficacia subsanatoria de la prescripción adquisitiva en los títulos inmobiliarios», Revista del Notariado N° 933, jul-sep 2018.

LLERENA, Baldomero, «Concordancias y comentarios del Código Civil Argentino», t. IV, 3ª ed., 1931.

LÓPEZ MESA, Marcelo J., «La apariencia como fuente de obligaciones», La Ley, 2011-C, 739.

LUKASZEWICZ, Sonia, «Del orden cronológico en las escrituras públicas», Revista del Notariado 933, pag 8-20.

MACHADO, José Olegario, «Código Civil Argentino», t. III, Talleres Gráficos Argentinos, 1928.

PELOSI, Carlos A., «El documento notarial», Editorial Astrea, Buenos Aires, 3ª reimpresión, 1997.

SALVAT, Raymundo, «Tratado de Derecho Civil Argentino. Parte General», t. II, Tipográfica Editora Argentina, 1964.

SOLARI COSTA, Osvaldo, «Falta de firmas en las escrituras. Algunos aspectos», en Revista del Notariado N° 837.

SZMUCH, Mario Gabriel, «Apariencia y prescripción adquisitiva. Fundamentos para la calificación notarial», Revista del Notariado N° 947 (publicado online 27/03/2025).

TOBÍAS, José W., «Apariencia jurídica», La Ley, 1994-D, 316.

TOBIAS, José W., en ALTERINI, Jorge H. (dir.), «Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético», t. 2, La Ley, 2015.

VALENTE, Luis Alberto, «Articulación de las nulidades en el marco de las ineficacias negociales», Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales (UNLP), número extraordinario, 2015.

Nulidad Procesal y existencia de perjuicio. Secretaria de Jurisprudencia de la CSJN, Septiembre 2023. <https://sj.csjn.gov.ar/homeSJ/notas/nota/27/documento>

Verdad jurídica objetiva. Secretaría de Jurisprudencia. Abril 2025
<https://sj.csjn.gov.ar/homeSJ/notas/nota/42/documento>

Normativa

Código Civil de la Nación Argentina (Ley 340 y modificatorias), artículos 986, 988, 1001, 1004, 1005, 1009, 1038, 1039, 1044, 1047, 1051, 1071, 1197, 1198, 3270, 4015, 4016, 4030.

Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994), artículos 2, 9, 10, 286, 288, 289, 290, 292, 294, 295, 296, 305, 309, 314, 367, 383, 384, 386, 387, 388, 389, 392, 1050, 1066, 1067, 1885, 1894, 1898, 1899, 1903, 1914, 1919, 1930, 2119, 2311, 2459.

Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, artículo 322.

Ley 17.801 (Registro de la Propiedad Inmueble), artículo 4.