

**Autoridades:**

Coordinadores.

Esc. Néstor D. LAMBER.

Esc. Gastón A. ZAVALA.

Secretaria.

Esc. Anahí CARRASCOSA.

**Comisión redactora.**

Esc. Anahí CARRASCOSA (Pcia. de Mendoza).

Esc. Néstor D. LAMBER (Pcia. de Buenos Aires).

Esc. Augusto P. MARIÑO GALASSO (Pcia. de Buenos Aires).

Esc. Alberto M. MIGUENS (C.A.B.A.).

Esc. Augusto L. PICCON (Pcia. de Córdoba).

Esc. Karina V. SALIERNO (Pcia. de Buenos Aires).

Esc. Gastón A. ZAVALA (Pcia. de Río Negro).

**Relatoría:**

Esc. Augusto P. MARIÑO GALASSO.

**Trabajos presentados:**

- 1) **Mariana ANDRAOS.** ¿Destino incierto o circulación válida? La donación como acto jurídico válido, generador de títulos inobservables plenamente eficaces.
- 2) **Luciana C. BOTTE.** Nulidad parcial de la escritura pública. El derecho documental y la supremacía de la voluntad.
- 3) **Ezequiel CABULI.** Efectos de las nulidades en escrituras públicas de transmisión de bienes inmuebles. Supuestos de subsanación por prescripción adquisitiva.
- 4) **Alberto MIGUENS.** Nulidad del 291.
- 5) **Andrea MIRABILE.** El justo título de donación.
- 6) **Augusto L. PICON.** Analizando el régimen de las nulidades desde un defecto formal. (falta de firma en la escritura).
- 7) **Karina V. SALIERNO – Augusto P. MARIÑO GALASSO.** Teoría de la invalidez. De la teoría de la confrontación a la ampliación del aspecto positivo a la invalidez y de la ineficacia.
- 8) **Horacio TEITELBAUM.** Los electrones libres.
- 9) **Néstor LAMBER.** Eficacia subsanatoria de la prescripción adquisitiva en los títulos inmobiliarios.

**Conclusiones.****Actos nulos. Declaración de nulidad.**

Los actos jurídicos con defectos estructurales son ineficaces por su invalidez, aunque no hayan sido declarados tales por una sentencia.

La sentencia de nulidad es declarativa y requiere sustanciación previa.

Las partes mediante la intervención del escribano pueden subsanar los actos viciados de nulidad cuando el vicio es ostensible.

**Nulidad absoluta y relativa. Interés general.**

La nulidad absoluta se establece en protección del interés general, que no se identifica con el concepto de orden público. La nulidad relativa se fundamenta en la protección del interés de personas determinadas.

#### **Nulidades instrumentales.**

En caso que un instrumento público contenga 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.

#### **Nulidad del art. 291 C.C.C.N.**

El art. 291 C.C.C.N. prescribe una invalidez fundada en la garantía de la imparcialidad del funcionario público frente a la sociedad, que es de carácter absoluta. De ser ostensible debe subsanarse por los medios previstos para los actos con vicios que generan nulidad absoluta, como por ej. la reproducción del acto, declaración judicial de certeza.

#### **Subsanación del acto nulo.**

El sistema jurídico reconoce un modelo normativo de convalidación donde los mecanismos subsanatorios son establecidos por la norma de fondo a los efectos de restablecer su equilibrio.

Ante un acto con vicios ostensibles causales de nulidad, el notario requerido para subsanarlo está legitimado por el principio de prevención del daño (art. 1710 C.C.C.N.) para verificar, interpretar, asesorar sobre el acto y confeccionar los documentos convenientes para asegurar la eficacia de los actos jurídicos, aún sin sentencia de nulidad.

#### **Convalidación del derecho real.**

Con independencia de la nulidad absoluta o relativa del título, la convalidación del derecho real se produce por una nueva causa de adquisición (art. 1885 C.C.C.N.); por ejemplo, el transcurso del tiempo, la adquisición por causa de muerte.

Se convalida el derecho y no el acto causal. No requiere la formalización de un acto jurídico en sí mismo; es el saneamiento *ipso iure* de la ineficacia del acto inválido.

La posesión con ánimo de dueño sobre inmuebles, fundada en título suficiente, insuficiente, justo título o aparente del dominio, y no controvertido durante el plazo de prescripción adquisitiva, importa la subsanación del derecho real objeto del título transcurrido este plazo.