

## **39 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE**

### **CONCLUSIONES**

#### **TEMA 1 – NORMAS GENERALES**

##### **NULIDADES**

1.- Toda nulidad debe ser sustanciada y requiere sentencia que la constituya. En la medida que la nulidad no haya sido pronunciada por el juez todo acto deberá ser reputado válido. Por tanto, al tercero de buena fe no le es oponible la nulidad (excepto que la nulidad provenga de una transmisión a non domino). Sin perjuicio de ello, de surgir el vicio de modo ostensible y manifiesto del propio título no podrá alegar buena fe.

2.- Consideramos que es admisible el otorgamiento de todo documento notarial cuyo objeto sea la confirmación, ratificación, convalidación o subsanación del vicio que de origen a la eventual nulidad no sustanciada.

La observabilidad de un acto ante un vicio y su posible nulidad, que podría estar sujeto a la conversión en otro acto válido, puede ser subsanada por el otorgante o partes que aclaren su causa y real intención, y determinarán su validez por haberse cumplido los restantes recaudos del art. 384 CCyC.

3.- Si se trata de un instrumento con actos múltiples como objeto, ellos serán observables separadamente si el eventual vicio solo puede ser causa de una nulidad parcial, no siendo observables los restantes actos. La misma interpretación consideramos aplicable a la nulidad formal.

4.- El art. 392 CCyC primer párrafo mantiene la norma del art. 1051 CC (ley 17.711) de inoponibilidad del acto nulo al tercer subadquirente de buena fe y a título oneroso. Las adquisiciones “a non domino” constituyen supuestos de justo título en los términos del art. 1902 CCyC.

##### **INOPONIBILIDAD**

5.- El acto inoponible es válido y eficaz entre las partes, quienes pueden exigir su cumplimiento, siendo su ineficacia solo alegable por ciertos terceros que indique la ley, y en la medida de su interés. No siendo atacado el acto por parte de este tercero, o siendo desinteresado y concluida su pretensión, no será necesario la confirmación del acto inoponible, pues éste nunca dejó de ser válido entre las partes y para el resto de la sociedad.

##### **PRESCRIPCION**

6.- La adquisición por mero efecto de la ley de los derechos de los adquirentes y subadquirentes de buena fe, prevista en la parte final del art. 1894 CCyC, da razón a la subsanación del acto viciado una

vez transcurridos los plazos de prescripción de la acción de nulidad o de prescripción adquisitiva, y la consecuente limitación de la extensión máxima del estudio de título a los 20 años o el antecedente inmediato como en la práctica notarial antes de la vigencia del nuevo código. La subsanación del título por cualquiera de las prescripciones adquisitivas debe valorarse por la posibilidad de ejercerla por vía de excepción o defensa.

7.- El art. 1902 3° párrafo CCyC impone a los efectos de calificar la buena fe del poseedor con justo título de cosas registrables, el deber de diligencia de haber realizado el examen de los documentos (títulos) y constancias registrales.

Si bien no impone la obligación de realizar referencia de antecedentes para todo acto de transmisión de cosas registrables (por ejemplo: inmuebles, automotores, buques, aeronaves) siendo en consecuencia dispensable, le atribuye a esta diligencia una expresa consecuencia legal y de prueba tasada para poder cumplir los requisitos de la adquisición de dominio por prescripción breve. Es un elemento coadyuvante de la buena de fe del adquirente de derechos reales de cosas registrables, a los fines de su adquisición legal. Debe ser especialmente considerado en el asesoramiento notarial y la documentación de su eventual dispensa.

8.- El estudio de títulos o relación de antecedentes tiene en el nuevo cuerpo normativo dos referencias incidentales expresas (arts. 1138 y 1902 CCyC). Como en el sistema derogado se trata de una operación de ejercicio con los mismos fundamentos y alcances, con el cumplimiento de los actos de verificación pertinentes establecidos en el respectivo régimen especial del ejercicio profesional que corresponde a las legislaciones provinciales.

Ratificando lo resuelto en la XXXV Jornada Notarial Bonaerense celebrada en Tandil en 2007, se propicia una futura modificación de la ley, que incluya como operación de ejercicio la necesidad de verificar solo la matricidad del último título y de los poderes invocados.

9- El enunciado inicial del art. 2459 CCyC se trata en realidad del cumplimiento del término de la condición resolutoria legal; y no un supuesto de prescripción adquisitiva ni liberatoria -o de caducidad- de la acción de reducción que es de 5 años del fallecimiento del causante.

10- Las acciones de colación (igualdad de cuotas entre coherederos) complemento -para la doctrina que las admite en forma autónoma-, reducción y preterición en testamento (protección de la porción legítima hereditaria) están sujetas al término de prescripción liberatoria de los 5 años desde la muerte del causante (art. 2554 CCyC).

Dado que el régimen derogado tenía un plazo mayor para su cómputo se debe aplicar las reglas del art. 2537 CCyC:

a) La que se encuentra en curso de cumplimiento y con más de 5 años ya transcurrido, se cumplirá a los 10 años de iniciada (ley anterior) – art. 2357 1° párrafo.

b) La que se encuentra en curso de cumplimiento y con menos de 5 años ya transcurridos, se cumplirá a los 5 años de la entrada en vigencia de la ley nueva (1/8/2015) – art. 2357 2° párrafo.