

Una esperada solución a los títulos observables

Posted By *Agustín Rodríguez* On junio, 2015 @ In Varias | [Comments Disabled](#)



Sumario

[1. Datos del fallo comentado](#)

[2. Introducción](#)

[3. La falta de firma en las escrituras públicas](#)

[4. Criterios intermedios. La nulidad parcial. El comienzo del cambio](#)

[5. La consagración de la teoría de la apariencia](#)

[6. Conclusión](#)

[7. Textos del fallo](#)

[7.1. Segunda instancia](#)

[7.2. Primera instancia](#)

[Notas](#)

Ezequiel Cabuli ([información del autor](#))

1. Datos del fallo comentado [^]

• Tribunal: **Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala B**

• Fecha: **19/11/2014**

• Autos: **"Maristany Dedesma, Paula Nancy c/ Torres, Ramón s/ sucesión ab-intestato y otros s/ prescripción adquisitiva"**

2. Introducción [^]

El fallo de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala B, en autos “Maristany Dedesma, Paula Nancy c/ Torres Ramón s/ sucesión ab-intestato y otros s/ prescripción adquisitiva”, nos trae una novedosa interpretación, que brinda alivio a los titulares de dominio cuyo título o algún antecedente ha sido objetado por haberse omitido accidentalmente la firma del comprador en la escritura traslativa de dominio. El caso es simple; las que no son simples son sus consecuencias. Luego de leer la escritura de compraventa, contar y entregar el dinero y despedirse para siempre, por alguna circunstancia ajena a la voluntad de las partes, se omite una firma en la escritura –nada menos que la del comprador del inmueble– sin que nadie se percate de ello hasta mucho tiempo después.

Los motivos y la intención de exteriorizar la voluntad a pesar de la omisión ya no importan; excusas sobran, pero son injustificables jurídicamente. La obligación de resultado nos impone no equivocarnos sin responder por las consecuencias. La ley argentina, en lo que atañe a la falta de firma de un instrumento público, es contundente y sin contemplaciones: fulmina el acto contenido en él, sin posibilidad de confirmarlo.

“Lo que mata es la charla”, solía decir mi abuela a la hora de concentrarme en algo que “no puede fallar”. “Prohibido hablar con el conductor”, rezan carteles en los micros de corta y larga distancia, y todos tienen razón. Solo los escribanos que ejercemos asiduamente nuestra profesión sabemos que la atención absoluta es necesaria y a veces difícil de conseguir en las concurridas escrituras, donde familiares, agentes inmobiliarios, contadores de dinero, amigos y curiosos confluyen en la sala de escritura, acompañando a las partes del acto, y se entabla la inevitable “cháchara”, donde tenemos que poner el límite necesario para concentrarnos todos en lo más importante, la firma de un instrumento público. A pesar de las previsiones que los escribanos disponen habitualmente al ejercer su ministerio, existen innumerables casos en los que accidentalmente se omite la firma de algún compareciente que está presente y que le ha manifestado verbalmente al escribano la intención de ejecutar el acto que no firmó. Esta circunstancia es desapercibida u olvidada y el vicio perdura durante años. Este descuido recién toma relevancia a la hora de disponer o gravar posteriormente el inmueble.

Las circunstancias que rodearon el acto viciado no van a importar, las personas que pretenden ahora disponer de su propiedad se ven limitadas por el hallazgo que realizó el referencista. Nos juran que fue un error, que el comprador ha estado ahí, que con el mayor esfuerzo ha pagado el inmueble, declarándolo además en su cuenta impositiva, pero lamentablemente le tenemos que decir la triste realidad: su escritura es nula de nulidad absoluta y, por ende, inconfirmable. Las personas se horrorizan y no pueden entender que un sistema normativo admita que la casa en que ellos o incluso sus padres han vivido durante treinta o más años, creyéndose dueños, pueda quedar fuera del mercado “hasta tanto inicie y prosiga –le dice el especialista– el correspondiente juicio por usucapión para regularizar su derecho de propiedad”.

Cualquier escribano con experiencia nos puede ilustrar los inconvenientes de estos casos, que

