



44 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

TEMA 2: SUBSANACIONES

Coordinador: Not. Franco Di Castelnuovo

SubCoordinador: Not. Juan Andrés Bravo

- a. Nulidades. Clasificaciones. Distinción entre nulidad de la escritura pública y del acto jurídico contenido. Nulidad refleja. Meras observaciones.
- b. Elementos y presupuestos de validez del acto jurídico.
- c. Sujeto. Capacidad y legitimación.
- d. Objeto: Error en el objeto.
- e. Subsanaciones en sede notarial Escrituras aclaratorias. Rectificadorias. Complementarias y Confirmatorias. Escritura sin compareciente. Notas marginales. Confirmación de los actos jurídicos. Casos.
- f. Inexactitudes registrales. Rectificación de asientos

CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

Nulidades. Clasificaciones. Distinción entre nulidad de la escritura pública y del acto jurídico contenido. Nulidad refleja. Meras observaciones

Falbo, Marcelo N. Artículos 382-397. En: En: Clusellas, Eduardo Gabriel (dir.). Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. Comentado, anotado y concordado. Modelos de redacción sugeridos. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Astrea-FEN, 2015. Vol. 2 pp. 170217

Tobías, José W. Artículos 382-397. En: Alterini, Jorge Horacio. Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético. 3ra de. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, 2019. Tomo II, pp. 1117-1263

Depetris, Carlos E. Artículos 382-397. En: Lorenzetti, Ricardo Luis. Código civil y comercial explicado. Doctrina – Jurisprudencia: Parte General. Santa Fe: Rubinzal - Culzoni, 2019. pp. 676-711

López Mesa, Marcelo J. Valente, Luís A. Artículos 382-397. En: López Mesa, Marcelo J.(dir.). Barreira Delfino, Eduardo A. (dir.). Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Anotado. Buenos Aires: Hammurabi, 2020. Vol. 4-B. pp. 291-418

Elementos y presupuestos de validez del acto jurídico. Sujeto.

Capacidad y legitimación. Objeto: Error en el objeto

Abella, Adriana N. Regis, Ariel. 257-288. En: En: Clusellas, Eduardo Gabriel (dir.). Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. Comentado, anotado y concordado.



Modelos de redacción sugeridos. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Astrea-FEN, 2015.
Vol. 1 pp. 655721

Tobías, José W. Orelle, José M. Artículos 257-288. En: Alterini, Jorge Horacio. Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético. 3ra de. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, 2019. Tomo II, pp. 155-481

Fabiano, Aidilio G. Wagner, Claudia M. Artículos 257-288. En: Lorenzetti, Ricardo Luis. Código civil y comercial explicado. Doctrina – Jurisprudencia: Parte General. Santa Fe: Rubinzal - Culzoni, 2019. pp. 413-514

Cause, Jorge R. López Mesa, Marcelo. Urbaneja, Marcelo E. Artículos 257-288. En: López Mesa, Marcelo J.(dir.). Barreira Delfino, Eduardo A. (dir.). Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Anotado. Buenos Aires: Hammurabi, 2020. Vol. 4-A. pp. 47-199

Subsanaciones en sede notarial Escrituras aclaratorias. Rectificadoras. Complementarias y Confirmatorias. Escritura sin compareciente. Notas marginales. Confirmación de los actos jurídicos. Casos

Abella, Adriana N. Regis, Ariel. 289-319. En: En: Clusellas, Eduardo Gabriel (dir.). Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. Comentado, anotado y concordado. Modelos de redacción sugeridos. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Astrea-FEN, 2015. Vol. 1 pp. 655721

Orelle, José M. Artículos 289-319. En: Alterini, Jorge Horacio. Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético. 3ra de. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, 2019. Tomo II, pp. 482-721

Wagner, Claudia M. Artículos 289-319. En: Lorenzetti, Ricardo Luis. Código civil y comercial explicado. Doctrina – Jurisprudencia: Parte General. Santa Fe: Rubinzal - Culzoni, 2019. pp. 515-560

Urbaneja, Marcelo E. Artículos 289-319. En: López Mesa, Marcelo J. (dir.). Barreira Delfino, Eduardo A. (dir.). Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Anotado. Buenos Aires: Hammurabi, 2020. Vol. 4-A. pp. 199-356

LIBROS

Etchegaray, Natalio Pedro (2010) Escrituras y actas notariales.
Examen exegético de una escritura tipo. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Astrea FEN. Solicitar por: 348.3E 870

Gozáini, Osvaldo Alfredo (2018) Legitimación, capacidad y representación en juicio. Problemas de articulación del Código Civil y Comercial de la Nación con los Códigos procesales en lo Civil y Comercial. Santa Fe: Rubinzal Culzoni. Solicitar por: 344.2G 670

López Mesa, Marcelo J. (2019) Ineficacia y nulidad de los actos y negocios jurídicos. . Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Hammurabi. Solicitar por: 346.24L 660



Sabene, Sebastián E. (2025) Teoría y práctica del Derecho Registral.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Di Lalla. Solicitar por: 346.59 S 2

DOCTRINA

Alvarez, M. Emilia. et.al (2022-2023). Error en el objeto. Procedimiento para rogar la inscripción de una Escritura Aclaratoria por error en el objeto en supuestos especiales. En: Revista Registral. Vol. 4, Núm. 4, p. 44/47

Cabuli, Ezequiel (2023) Nueva interpretación regular de las nulidades instrumentales. Comentario al fallo Polisano, Zulema Alicia y otros c. Iglesias Paiz, Arturo Mario y otros s/ Acción declarativa (art. 322 Cód. Procesal). La ley. AR/DOC/3082/2023

Cabuli, Ezequiel (2015) Títulos observables por falta de firma. Esperada solución. Nota al fallo Maristany. LA LEY 2015-B, 428. Cita Online: AR/DOC/763/2015

Cúneo Libarona (h.) Mariano (2024). Temáticas registrales específicas. Capítulo XLVII. Parte Primera: Derecho registral. EN: Clusellas, Eduardo Gabriel Manual para concursos notariales. TOMO 7: Derecho Registral. Aspectos tributarios. Caba; La Plata: Astrea; Universidad Notarial Bonaerense; Fundación Editora Notarial pp 69160

Diez, Lilia Noemí (2020) La buena fe registral. Capítulo VIII. EN: Sabene, Sebastián E. Derecho registral. Una perspectiva multidisciplinaria. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, pp. 307- 339

Etchegaray, Natalio P. (2018) El principio de nulidad parcial de los actos jurídicos. Posibilidad actual de su aplicación a las escrituras públicas. LA LEY 2018-F, 492. Cita Online: AR/DOC/1857/2018

Etchegaray, Natalio P. (2023) Responsabilidad notarial en juicio de nulidad de escritura de compraventa, por posible privación de discernimiento de la vendedora al momento del acto. LA LEY. Cita: TR LALEY AR/DOC/466/2023

Falbo, Marcelo N. (2002). Hacia una depuración de la teoría de las nulidades ... y notas para una depuración de la teoría de las nulidades. Revista Notarial no. 942, p. 325-393.

Falbo, Marcelo N. (2007) Subsanación de documentos notariales que padecen patologías formales o sustanciales. En: Revista notarial 957, p. 749-762

Rovira, Alfredo L. (2018) La causa, los considerandos y la fuerza vinculante del contrato. En: Revista del notariado 933, p. 118-134

Sabene, Sebastián E. Córdoba Gandini, Joaquina (2020) Inexactitudes en la publicidad registral inmobiliaria. Capítulo VII. EN: Sabene, Sebastián E. Derecho registral. Una perspectiva multidisciplinaria. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, pp. 283 - 304

Sarubo, Oscar E. (1988) Error en el objeto. Subsanación. Comentario a la disposición técnico registral N° 7/82. En: Revista notarial 900, pp. 1151-1154



Saucedo, Ricardo J. (2013) La responsabilidad notarial civil aplicada a las escrituras públicas que contienen negocios inmobiliarios. JA 2013IV. TR LALEY AR/DOC/6596/2013

Tranchini, Marcela H. (2020) Las actas notariales extraprotocolares a la luz del Código Civil y Comercial de la Nación. En: Revista del notariado 939, pp. 140-164

Ventura, Gabriel B. (2023) Estado de indivisión poscomunitaria e inexactitudes registrales. En: Revista de derecho de familia 108, pp. 185

Wagner, Claudia M. (2018) Nociones generales. Cuarta parte. Título II. Capítulo I. EN: Saux, Edgardo Ignacio (dir.) Tratado de derecho civil. Parte general. , Tomo III. Santa Fe: Rubinzal Culzoni, pp. 311375

SEMINARIOS, CONGRESOS Y JORNADAS

Abella, Adriana N. (2022) Subsanaciones. Escrituras. En: Seminario virtual Laureano A. Moreira. Buenos Aires: 7,8,9 de junio

Arriola, Claudia Alejandra (2023) Inexactitudes registrales derivadas de supuestos ilícitos y el Procedimiento Registral en la Provincia de Buenos Aires. En: 22 Congreso Nacional de Derecho Registral. 6 Foro Internacional de Derecho Registral. Tema IV. San Luis: 29 de octubre al 2 de noviembre

Orelle, José María R. (2023) Nulidades instrumentales. En: Seminario virtual Laureano A. Moreira. Buenos Aires: 18,19 y 20 de octubre

Pagni, Carlos Martín. Rosello, Vilma Claudia (2023) Procedimiento registral y medidas preventivas de resguardo ante ilícitos con incidencia registral. En: 22 Congreso Nacional de Derecho Registral. 6 Foro Internacional de Derecho Registral. Tema IV. San Luis: 29 de octubre al 2 de noviembre

Piccon, Augusto Luis (2018). Analizando el regimen de las nulidades desde un defecto formal (falta de firma en la escritura). Tema IV – “nulidades en el Codigo Civil Y Comercial De La Nacion. XXXIII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA. San Carlos de Bariloche. Río Negro. 20, 21 y 22 de septiembre

Tranchini, Marcela H. (2022) Discernimiento. Capacidad. Aspectos interdisciplinarios. Implicancias en la función notarial. En: Seminario virtual Laureano A. Moreira. Buenos Aires: 7,8,9 de junio

Ventura, Gabriel B. (2022) Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos. En: Seminario virtual Laureano A. Moreira. Buenos Aires: 7,8,9 de junio

Ventura, Gabriel B. (2022) La observación registral y los recursos registrales. En: Seminario virtual Laureano A. Moreira. Buenos Aires: 7,8,9 de junio

XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL. Conclusiones (2017) Comisión N° 10, Derecho notarial: “Innovaciones del Código respecto de instrumentos



públicos y privados”. XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL. La Plata, 28, 29 y 30 de septiembre

CUADERNO DE APUNTES NOTARIALES

Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. Asesoría Registral Presencial (2023) Error en el objeto. Inmueble afectado a vivienda. En: Cuaderno de apuntes notariales 217, p. 20

Compra para menor de edad. Interpretación de la cláusula. Representación legal. Inexactitud registral. Buena fe del adquirente. Aceptación de la gestión de negocios después del fallecimiento del gestor. En: Cuaderno de apuntes notariales (2022) 206. Actualización permanente pp. 19-29

Grebol, Julio R. (2016) Aclaratoria de nombre. Escritura por tracto abreviado. En: Cuaderno de apuntes notariales 135, p. 15-16

Grebol, Julio R. (2016) Escritura pública. Rectificación de medida. Nota marginal.. En: Cuaderno de apuntes notariales 137, p. 21

Lalanne, María Luján A. (2023) Permuta. Permuta por error en el objeto. Aceptación siendo mayor de edad de la compra efectuada para y con dinero de la aceptante cuando era menor de edad. En: Cuaderno de apuntes notariales 215, p. 14-16

Lalanne, María Luján A. (2025) Escritura. Escritura con sobreimpresión. En: Cuaderno de apuntes notariales 228, p.16 Lamber, Néstor Daniel (2016) Función notarial. Falsa causa de transmisión dominial. Escritura rectificatoria. En: Cuaderno de apuntes notariales 134, p. 16-18

Lamber, Néstor Daniel (2016) Función notarial. Escritura sin compareciente. En: Cuaderno de apuntes notariales 134, p. 18-19

Lamber, Nestor Daniel (2017) Expedición de copia o testimonio de escrituras nulas. Dictámen. En: Cuaderno de apuntes notariales 147, pp. 7-12

Lamber, Nestor Daniel (2017) Testimonios. De escritura complementaria del acuerdo de escisión-fusión. En: Cuaderno de apuntes notariales 155, p. 28-29

Lamber, Néstor Daniel (2018) Subrogación de bien propio. Escritura aclaratoria complementaria. La intervención del no titular.. En: Cuaderno de apuntes notariales 160, p. 18-20

Lamber, Néstor Daniel (2018) Escritura sin compareciente. Transcripciones. Tracto abreviado.. En: Cuaderno de apuntes notariales 157, p. 19-20

Lamber, Néstor Daniel (2024) Nota marginal. Fecha inferida. En: Cuaderno de apuntes notariales 222, p. 10-11

Lamber, Rubén Augusto (2016) El escribano creador del derecho en el nuevo código. Supuestos de subsanación frente a la nulidad. La falta de firma en un fallo. Introito. EN: Cuaderno de apuntes notariales 133 pp. 7-16



Lamber, Rubén Augusto (2016) El protocolo. Su utilización. Copias. Las notas marginales. En: Cuaderno de apuntes notariales 135, p. 713

Tranchini, Marcela H. (2017) Error en el objeto. Título inobservable. En: Cuaderno de apuntes notariales 145, p. 23-25

Tranchini, Marcela H. (2023) Error material. Sobreimpresión. En: Cuaderno de apuntes notariales 217, p. 8-9

Urbaneja, Aldo Emilio (2017) Escritura de compra. Error en la expresión de las partes vendidas. Interpretación. En: Cuaderno de apuntes notariales 152, p. 14-15

Urbaneja, Aldo Emilio (2017) Compra para y con dinero de otro. Cambio del estado civil del beneficiario en el íter de la aceptación. Efectos. En: Cuaderno de apuntes notariales 152, p. 12

Urbaneja, Marcelo Eduardo (2021) Escritura pública. Derivaciones prácticas de la llamada “invalidez formal” de las escrituras públicas. En: Cuaderno de apuntes notariales 200, pp. 57-66

Urbaneja, Marcelo Eduardo (2022) Error en el objeto. Escritura rectificatoria por error en el objeto. En: Cuaderno de apuntes notariales 213, p. 7-8

JURISPRUDENCIA

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala K. 16/08/2011. C., G. M.; S., N. E. R. S/ Responsabilidad del Escribano. eldial.com, 25/10/2011. Citar: [elDial.com](http://eldial.com) – AA7048. Hubo un embargo preventivo trabado sobre el 50 % del inmueble, por deudas alimentarias del marido. Algo que se podía evitar, de haber registrado la escritura aclaratoria en tiempo y forma. Ya que en la primer escritura la notaria no especificó el porcentaje de aportes propios de la cónyuge.

Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín. 15/07/2022. JU-5097-2015. GEORGHEGAN MARIA TERESA Y OTROS C/ GEORGHEGAN JUAN CARLOS Y OTRO/A S/NULIDAD ACTO JURIDICO. SCBA, Consultada el 14/08/2025. Rubinzal Online; RC J 4757/22.

Comentario en CAN 206, página 19 "COMPRA PARA MENOR DE EDAD".

Cámara 4a de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza. 31/07/2015. Benito, Ricardo Ángel y otros c.

Provincia de Mendoza s/ daños y perjuicios. LLGran Cuyo2015 (diciembre), 1208 - RCyS2016-I, 115. Cita Online:

AR/JUR/29517/2015. Una persona demandó a la Provincia de Mendoza persiguiendo el resarcimiento de los daños que dijo haber sufrido a raíz de la traba de un embargo sobre un inmueble que había anotado como bien de familia el cual atribuyó a un error del Registro de la Propiedad. En primera instancia se rechazó el reclamo. La Cámara confirmó la decisión

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala A. 24/10/2017. R., M. A. c. V., P. y otros s/ rectificación de título de propiedad. LA LEY

06/12/2017 , 10 LA LEY 2017-F , 394. TR LALEY



AR/JUR/78247/2017. Las escrituras públicas que sirvieron de título a la adquisición dominial de dos unidades funcionales deben rectificarse, por cuanto la realidad fáctica no se corresponde con los documentos.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso administrativo Federal, sala I. 31/05/2016. Bottini, Nélide Elsa y otro c. EN - RENAPI s/ daños y perjuicios. LA LEY 2016-E , 113 Suplemento Administrativo 2016 (agosto) , 12 RCyS 2016-X , 93. TR LALEY

AR/JUR/30849/2016. La dispensa de responsabilidad concedida al Estado Nacional respecto de un error registral, por el hecho de que el obrar diligente del escribano interviniente debió de haberlo advertido, no puede ser convalidada, pues la responsabilidad del notario no excluye la del Estado, en todo caso, generaría obligaciones concurrentes.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala B. 19/11/2014. Maristany Dedesma, Paula Nancy c/ Torres, Ramón s/sucesion Abintestato y otros s/ prescripción adquisitiva. LA LEY 16/04/2015 , 5

con nota de Ezequiel Cabuli LA LEY 2015-B , 428 con nota de Ezequiel Cabuli. TR LALEY AR/JUR/78833/2014. La acción intentada por el propietario de un inmueble a fin de que se declarara la legitimidad de su título en virtud de que habría existido la falta de firma de un comprador en un acto precedente debe admitirse y, en consecuencia, declarar saneada la omisión detectada, pues si bien es cierto que en tal caso la ley prescribe la nulidad, no lo es menos que el paso del tiempo y los sucesivos actos jurídicos efectuados sobre el bien autorizan a convalidar el error, por aplicación de la doctrina de la apariencia, máxime cuando no se vislumbra un perjuicio a terceros.

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil - Sala K. 12-04-2018. GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES c/ H., M. G. y otro s/
Nulidad de Escritura. El Derecho - Digital, 2019 Cita Digital: EDDCCCXXXVII-68. Conforme surge del artículo 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, en principio la parte vencida en juicio debe pagar todos los gastos de la contraria. Sin embargo, el juez puede eximirlo total o parcialmente de ésta responsabilidad cuando encuentre mérito para ello.

La Plata, 19 de diciembre de 2025.-