

Voces: ESCRIBANO ~ COMPETENCIA ~ ESCRITURA PUBLICA ~ NULIDAD ABSOLUTA ~ NULIDAD MANIFIESTA ~ FUNCIONARIO PUBLICO ~ ORDEN PUBLICO ~ ACTO INSTRUMENTADO FUERA DE LA JURISDICCION ~ DISTINTA JURISDICCION ~ EJERCICIO PROFESIONAL ~ RESPONSABILIDAD DEL ESCRIBANO ~ FUNCION DEL ESCRIBANO ~ COMPETENCIA EN RAZON DEL TERRITORIO ~ INTERES PUBLICO ~ PRORROGA DE COMPETENCIA ~ INSCRIPCION REGISTRAL ~ ACTO JURIDICO ~ ACTO INEFICAZ ~ DERECHO ADMINISTRATIVO

Título: La teoría de las nulidades ante la incompetencia territorial del escribano

Autores: Alterini, Jorge Horacio Alterini, Ignacio Ezequiel

Publicado en: LA LEY2010-A, 673

I. Naturaleza de las funciones del escribano. II. Competencia de quien ejerce una función pública. III. Competencia territorial del escribano. IV. La extensión de la competencia prevista por el art. 981 del Cód. Civ. V. Carácter de orden público de las normas reguladoras de la función notarial. VI. La competencia territorial del escribano es de interés público e improrrogable. VII. Carácter de la invalidez que surge del art. 980 del Cód. Civ. Acto nulo. VIII. Nulidad absoluta. IX. Irrelevancia de la inscripción registral para sanear la nulidad de la escritura. X. Que la escritura adolezca de una nulidad absoluta por violación del art. 980 del Cód. Civ. no implica por regla que el acto instrumentado sea ineficaz. XI. Nulidad manifiesta. Aplicación de oficio. XII. Deber del juez de declarar la nulidad absoluta cuando aparece manifiesta en el acto. XIII. La limitación para quien actuó con torpeza para invocar la nulidad absoluta y manifiesta es de interpretación restrictiva. XIV. Conclusiones.

Abstract: Se analizan desde la teoría de las nulidades las vicisitudes provocadas por las escrituras autorizadas por los escribanos fuera del ámbito de la demarcación territorial que se les asignara. Se parte de la caracterización de la actividad del notario como función pública y de las directivas del derecho administrativo que la involucran. Se concluye que la nulidad es absoluta y manifiesta, y que por ello, puede ser declarada de oficio por el juez, correspondiendo que se interprete en forma estricta el impedimento previsto en el art. 1047 del Código Civil.

I. Naturaleza de las funciones del escribano

La cuestión en tratamiento atañe básicamente a la polémica central de si el escribano es un profesional del derecho en ejercicio de una función pública, o un funcionario público.

Sin perjuicio de habernos pronunciado por la primera tesis, (1) reproduciremos diversos fallos de la Corte Suprema que muestran vacilaciones en esa cuestión.

En el precedente del 1º de agosto de 1956, en los autos: "Guinzburg, Bernardo s/sucesión", dijo el máximo Tribunal con respecto a los escribanos de Registro "que la facultad que se les atribuye de dar fe de los actos y contratos que celebren conforme a las leyes constituye una concesión del Estado acordada por la calidad de 'funcionario' o de 'oficial público'...". (2) La Corte nacional insistió en ese criterio el 14 de abril de 1988, en la causa "Estrada, Juan Héctor (Tib. Reg. N° 3) s/Expte. Sup. Nota. N° 950 bis/86", en términos semejantes, pero aludiendo directamente a "la calidad de funcionario público", sin la paralela alusión al oficial público. (3) Igualmente mantuvo esa tesis el 23 de junio de 1992, en la causa: "Colegio de Escribanos s/verificación de libros de requerimientos de firmas del escribano Enrique José Ignacio Garrido", donde hizo mérito nuevamente de la ambivalencia "funcionario público" y "oficial público". (4)

En cambio, en otro precedente, siguió la postura por la que nos decidimos y así dijo el 18 de diciembre de 1984 en la causa: "Vadell, Jorge F. c. Provincia de Buenos Aires": "...si bien no caben dudas de que el fedatario cumple una función pública por la investidura con la que el Estado lo somete a su superintendencia (...) es evidente que no se presentan las notas características de empleo público que permitan responsabilizarlo por las consecuencias de su desempeño. En efecto, no existe dependencia orgánica respecto de los poderes estatales cuyas plantas funcionales no integra, no está sometido al régimen de jerarquía que le es propio ni se dan a su respecto otras características de un vínculo permanente con la administración como puede serlo, en su medida, la remuneración. Que en tales condiciones, se lo puede definir como un profesional del derecho afectado a una actividad privada, pero con atributos que en parte lo equiparan a la gestión pública...". (5)

La Corte reflejó similar línea de pensamiento en su fallo del 10 de mayo de 2005, en autos "Badaro, Marcelo c. Provincia de Santiago del Estero", diciendo que: "...es un profesional del derecho afectado a una actividad privada, con atributos que en parte lo equiparan a la gestión pública, en tanto sus actos, vinculados al comercio jurídico privado dan fe de esas relaciones privadas...". (6)

A los fines de este trabajo es significativo concluir que el escribano es un profesional del derecho que ejercita una función pública, o es funcionario público, o sea que en uno u otro carácter desempeña una función pública.

II. Competencia de quien ejerce una función pública

Tal como enseña Marienhoff, la validez de la actividad depende de que ella "...haya sido desplegada por el

órgano actuante dentro del respectivo círculo de sus atribuciones legales. Este círculo de atribuciones legales determina la capacidad legal de la autoridad administrativa, capacidad que en derecho administrativo denominase 'competencia' (...) En derecho administrativo la 'competencia' equivale a la 'capacidad' del derecho privado. En eso se asemejan. Pero se diferencian en que, mientras en el derecho privado la capacidad es la regla y la incapacidad la excepción, en derecho administrativo sucede todo lo contrario: la competencia es la excepción, la incompetencia la regla...". (7)

Linares adopta una postura semejante, y la expresa así: "Mientras el individuo o persona individual está capacitado para hacer todo lo que no está expresamente prohibido, la persona estatal y sus órganos sólo tienen competencia para hacer todo lo que les está expresamente permitido". (8)

Cassagne hace suyo el criterio expuesto acerca de que: "...la competencia se distingue de la capacidad del Derecho Privado (donde ésta constituye la regla o principio general) por constituir excepción a la regla, que es la incompetencia". (9)

Por su parte, Gordillo piensa que: "...es importante destacar que mientras que en el derecho privado la capacidad es la regla y por lo tanto se presume en la medida que una norma expresa no venga a negarla, en derecho público la competencia de los órganos no se presume y debe estar otorgada en forma expresa o razonablemente implícita por una norma jurídica para que pueda reputársela legalmente existente". (10)

Los indicados son también los lineamientos acogidos por otros doctrinarios. (11)

En instituciones vinculadas con el derecho público, la regla es la incompetencia y de no ser competente el órgano respectivo, su actuación es inválida.

III. Competencia territorial del escribano

La competencia del notario en razón del territorio, o sea la competencia territorial o geográfica, atañe al ámbito espacial en el que el escribano puede intervenir en los asuntos que hacen a su incumbencia por la materia, que es independiente del domicilio de las personas otorgantes y del lugar de situación de los bienes o del cumplimiento de los actos jurídicos.

La necesidad de la competencia territorial aparece con claridad en el primer apartado del art. 980 del Cód. Civ.: "Para la validez del acto, como instrumento público, es necesario que el oficial público obre en los límites de sus atribuciones, respecto a la naturaleza del acto, y que éste se extienda dentro del territorio que se le ha asignado para el ejercicio de sus funciones".

El art. 980 no es más que un corolario, específicamente para el supuesto del escribano, de los principios no discutidos en el derecho administrativo acerca de la competencia, ya se lo considere en ejercicio de una función pública o directamente como funcionario público.

El escribano debe desempeñar sus funciones en la órbita de su competencia y en lo que ahora nos interesa en el marco de su competencia territorial.

La diaphanidad del texto legal ha sido captada por la doctrina desde antaño. Así, Machado expresa: "Para que el instrumento público merezca fe es necesario que haya sido otorgado por el funcionario designado por la ley, dentro de la jurisdicción señalada y con las formalidades establecidas" y pone énfasis en que: "Cuando por las leyes especiales se hubiere determinado un radio dentro del cual el oficial público deba ejercer sus funciones, todo acto fuera de su jurisdicción será de ningún valor. En general, por nuestras leyes los escribanos tienen un radio determinado, porque no pueden trasladarse a otra jurisdicción...". (12)

En similar orientación otro autor clásico, Salvat, aprecia al comentar el art. 980, que: "...la competencia del oficial público debe existir con relación al lugar donde se otorga el instrumento (...); se trata en este caso de la competencia territorial o *ratione loci*, la cual se encuentra señalada en las diversas leyes que organizan y reglamentan el ejercicio de las funciones de los diversos oficiales públicos. Sería nulo, por consiguiente, el instrumento público que un oficial público otorgase fuera del lugar comprendido en su jurisdicción territorial (...). Esta solución se explica perfectamente, puesto que el oficial público que otorga un instrumento que no entra en los que él puede autorizar, o que actúa fuera del lugar señalado para el ejercicio de sus funciones, deja en realidad de ser tal oficial público para convertirse en un simple ciudadano". (13)

Llambías también asevera que: "...el instrumento público para ser válido debe ser autorizado por oficial público competente. La competencia del oficial público se refiere a un doble aspecto: en cuanto a la materia (*ratione materiae*) sobre que versa el instrumento, y en cuanto al territorio o lugar (*ratione loci*) en que ha sido otorgado". (14)

Siempre con relación a la competencia por razón del territorio, Borda puntualiza que el oficial público: "Debe obrar dentro de los límites de sus atribuciones, no sólo respecto de la naturaleza del acto, sino también dentro del territorio que se le ha asignado para el ejercicio de sus funciones (art. 980, Cód. Civ.). La competencia territorial significa que el oficial ha de actuar dentro de dichos límites físicos. De ahí la necesidad de hacer constar en el cuerpo del acto el lugar en que se celebra (art. 1001)". (15)

Orelle, expresa: "Es la que se ejerce sobre determinada demarcación o territorio. No es límite de función,

sino de ejercicio. Alude específicamente al ámbito geográfico. En cuanto a la noción de distrito, debe entenderse por tal aquella porción de territorio o demarcación que subdivide un país, provincia o comuna (...) Coincide la doctrina en que la norma se dirige a que la actuación del funcionario es la que debe realizarse dentro del distrito, y por ello carece de trascendencia el lugar de radicación de los bienes a los cuales el acto se refiere, y el domicilio o residencia de los otorgantes (...) En cuanto a la sanción por observancia de lo preceptuado en este artículo, y frente a lo dispuesto por el art. 980, no cabe duda de que es la nulidad del acto...". (16)

Otra destacada doctrina es coincidente. (17)

La competencia territorial de quien ejerce la función pública, condiciona inexorablemente la validez de su actuación.

IV. La extensión de la competencia prevista por el art. 981 del Cód. Civ.

A tenor del art. 981: "Son sin embargo válidos los instrumentos hechos por funcionarios fuera del distrito señalado para sus funciones, si el lugar fuese generalmente tenido como comprendido en el distrito".

Reproduciremos las reflexiones de Armella, que explican el origen histórico del art. 981 y su inaplicabilidad en los tiempos actuales: "La doctrina está conteste en que la solución legal se fundamenta en el principio de la equidad, sobre todo en un país extenso como el nuestro con imprecisiones en los límites territoriales tanto provinciales como nacionales. Esta explicación válida en la época de nuestra codificación parece haber perdido interés en la actualidad debido a la existencia de catastros territoriales que efectúan constantes relevamientos zonales, como así también a la conclusión de los conflictos limítrofes, especialmente interprovinciales. Muestra de ello es la ausencia de casos jurisprudenciales o consultas notariales que evidencien hechos sujetos a esta normativa". (18)

En tal sentido, Orelle razona: "Esta posibilidad hoy en día ha quedado muy restringida por la publicidad y fácil acceso a la información. Sería en los hechos imposible esta generalizada confusión". (19)

No resiste el análisis suponer que sea factible esgrimir el llamado "error comunis facit jus" (el error común hace derecho) que da sustento al art. 981, con invocación de que se trataría de un error inexcusable, vencible o culpable. Por el contrario, si hubiera existido ese incomprensible error, no sería excusable, invencible o inculpable, pues no habría habido "razón para errar" en los términos del art. 929 del Cód. Civil.

V. Carácter de orden público de las normas reguladoras de la función notarial

De ningún modo es compartible que la calificación de una ley como de orden público dependa del criterio del legislador.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha proclamado desde lejana data que las disposiciones son de orden público, "...no porque se las califique así en las propias leyes sino porque tal es, indiscutiblemente, su naturaleza en razón de las causas que determinaron su sanción y los fines que se ha procurado obtener con ellas". (20)

Acerca de la pretendida identificación del orden público con la voluntad del legislador, dice Llambías: "Este criterio es enteramente insatisfactorio, porque no ilustra sobre los motivos o razones que pueden conducir al legislador para acordar el carácter de orden público a una cierta norma, lo cual no puede depender de un puro arbitrio legislativo. Por otra parte, esa comprensión deja a ciegas al juez cuando el legislador calla sobre el punto...". (21)

También, señala Rivera: "Algunas leyes dicen expresamente que ellas son de orden público, y que por lo tanto son inderogables por los particulares. Ello ha llevado a algunos autores a sostener que el mismo legislador es el que debe calificar a la norma como tal; pero lo cierto es que tal criterio ha sido superado y es unánimemente reconocido hoy que el juez puede decir que una ley es inderogable para los particulares y como tal incluirla dentro de las leyes imperativas, una de cuyas especies es indudablemente la ley de orden público". (22)

Es semejante la opinión de Kaller de Orchansky, en cuanto a que "...el carácter de orden público de una ley o de una norma no debe depender del arbitrio del legislador, quien suele declararlas así para reafirmar el grado de imperatividad de los preceptos, sino que corresponde al juez, en el momento de interpretar y aplicar la norma en cuestión —a través de un juicio de valor—, asignarle tal carácter, aunque no esté establecido originariamente". Al tiempo de fijar directivas respecto a la calificación de las normas como de orden público, apunta que: "...con un criterio apriorístico, se pueden mencionar las leyes que contienen principios de orden público, tales son las de derecho público, en especial las del Derecho constitucional; y las que reglamentan instituciones fundamentales del derecho privado y que conciernen a las personas, como el estado y la capacidad, el matrimonio, y todas las instituciones conexas, el sistema sucesorio, y el régimen de los derechos reales". (23)

En el contexto mencionado, no puede ponerse en tela de juicio que son de orden público las leyes del derecho público administrativo reguladoras de una función tan significativa para la comunidad, como la función notarial.

VI. La competencia territorial del escribano es de interés público e improrrogable

La doctrina concuerda en que la competencia de quien ejerce una función pública es improrrogable, salvo que la ley prevea lo contrario.

Por de pronto, la ley nacional de Procedimientos Administrativos N° 19.549 (Adla, XXXII-B, 1752) dice en su art. 3°: "La competencia de los órganos administrativos (...) es improrrogable, a menos que la delegación o sustitución estuvieren expresamente autorizadas...".

Marienhoff funda el aserto de que la competencia es improrrogable, en "...dos razones: 1° porque ella hállase establecida en interés público; 2° porque la competencia surge de una norma estatal y no de la voluntad de los administrados, ni de la voluntad del órgano en cuestión: por eso resulta improrrogable, ya que de lo contrario el órgano administrativo actuaría sin competencia, por cuanto la atribuida por la norma no habría sido respetada". (24) También, es el decir de Cassagne (25) y de Dromi. (26)

En el criterio de Leiva Fernandez, la aptitud propia de la competencia: "...es improrrogable y sólo atribuida por la ley...". (27)

Ferrari Ceretti estima que: "Todas estas disposiciones que reglamentan el ejercicio de la función son de orden público, garantizan la probidad y competencia de los profesionales y no pueden ser derogadas ni renunciadas por las partes y los interesados; la facultad de cambiarlas o modificarlas es un derecho que pertenece a la soberanía"; (28) es también la opinión de Orelle. (29)

Las prórrogas de la competencia unidas al supuesto del art. 981, de muy difícil vigencia en la práctica, o las prórrogas de la competencia convenidas en materia de competencia judicial, con sustento en los respectivos códigos procesales, son prórrogas de la competencia territorial admitidas expresa y excepcionalmente por la ley, por lo que subsiste la regla de que es improrrogable la competencia, incluso territorial, de toda función pública y entre ellas, la notarial.

VII. Carácter de la invalidez que surge del art. 980 del Cód. Civ. Acto nulo

Los actos "...pueden ser nulos o anulables, en el primer caso la disposición legal que los aniquila es determinada y rígida, y, en consecuencia, la imperfección del acto aparece como definida; en el segundo la norma es indeterminada y elástica, y, por tanto, la falla del acto se presenta como indefinida. En los actos nulos la nulidad es automática por no requerir apreciación judicial, de ahí que la imagen plástica del contenido de la ley sea: el acto cumplido es nulo —o fórmula sucedánea—; mientras que en los anulables el defecto se modela con dependencia de la apreciación judicial, el precepto indica: el acto cumplido puede ser nulo —es decir anulado—". (30)

No es dudoso que el supuesto de invalidez del art. 980 del Cód. Civ. se corresponde con el del acto nulo, ya que la ley que lo establece es determinada y rígida y aparece como definida la imperfección del acto, o sea la autorización de la escritura fuera del ámbito de la competencia del notario. En ese sentido la invalidez es automática, pues no está sujeta a la discrecionalidad de la apreciación judicial.

Con ese miraje, Orelle dice que "...el acto celebrado infringiendo la competencia, es nulo debido a la rigidez de la sanción (art. 980)". (31)

Salvat cita como hipótesis en que los instrumentos son nulos: "...por ejemplo: 1° en los casos de incompetencia o incapacidad del oficial público (arts. 980, 983 y 985)...". (32)

Entre otros, también LLambías incluye entre los actos nulos: "...los instrumentos públicos otorgados ante oficial público (...) incompetente (conf. arts. 980 y 981)...". (33) Del mismo modo, para Borda es "causa de nulidad" que la escritura: "...haya sido otorgada fuera de la jurisdicción del escribano (art. 980)...". (34)

La violación del art. 980 del Cód. Civil determina la nulidad de la escritura autorizada por un escribano sin competencia territorial.

VIII. Nulidad absoluta

Coincidimos con el criterio que conecta las nulidades absolutas, a la manera que lo predica López Olaciregui, con los defectos sustanciales del acto, para quien "...si la sustancia del acto jurídico se compone de dos elementos (voluntad y licitud) habría defectos sustanciales por falta total de voluntad y defectos sustanciales por gravísima falta de licitud. Habría, pues, dos formas de defectos sustanciales de las cuales la primera (falta total de voluntad) coincidiría casi con aquella situación que otros autores llaman de 'inexistencia' del acto por falta de voluntad". (35)

Aunque insistimos en la tesis indicada, es un dato de la realidad, que no podemos ni debemos desconocer, que la mayoría de la doctrina argentina se decide por una postura más simplificadora, que cataloga a la nulidad como absoluta si está involucrado un interés público, y como relativa si media tan solo un interés privado. (36)

Dentro de la concepción dominante, Lloveras de Resk reflexiona: "El interés alcanzado con la sanción de nulidad absoluta es denominado por la doctrina y la jurisprudencia de diferentes formas; así se habla del interés público, el interés social, el interés general o colectivo, el interés general, el orden público, la seguridad jurídica o bien común, la seguridad, moralidad o interés general, y del supremo interés de la ley, de la moral, las buenas costumbres. Estas diferentes expresiones, en realidad, coinciden en que el interés afectado en el acto es

colectivo e interesa a la sociedad misma, y su defensa es muy importante para ella, frente al interés particular protegido en la nulidad relativa". (37)

La nulidad del instrumento es absoluta; para Llambías: "...padecen de nulidad absoluta (...) 4° los instrumentos nulos o anulables". (38)

Con igual miraje, se explica: "Si el acto se celebra, fuera de las facultades o atribuciones que la ley le acuerda a cada uno de estos funcionarios u oficiales públicos, está viciado por la competencia del sujeto autorizante, siendo sancionado por el ordenamiento jurídico con la invalidez absoluta". (39)

Creemos que se acierta cuando se explica que se trata de un supuesto de nulidad absoluta, "...por estar comprometido el interés público, que en este caso es la fe pública que el Estado delega en el oficial". (40)

También en opinión de Orelle se trata de un supuesto de nulidad absoluta. Para llegar a esa conclusión, parte de la premisa de que el interés vulnerado es el orden público, "...porque la atribución de competencias se basa en el principio constitucional de la división de poderes, y las garantías constitucionales concordantes". (41)

Si hemos concluido que la atribución de la competencia territorial a los escribanos hace al interés público, o incluso al orden público y en esa medida es improrrogable salvo que la ley lo permita, no es dudoso que la nulidad prevista por el art. 980 del Cód. Civ. es absoluta.

IX. Irrelevancia de la inscripción registral para sanear la nulidad de la escritura

La claridad y contundencia del art. 4° de la ley federal 17.801 sobre Registros de la Propiedad Inmueble (Adla, XXVIII-B, 1929) hace estéril e inconducente toda reflexión complementaria: "La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes".

X. Que la escritura adolezca de una nulidad absoluta por violación del art. 980 del Cód. Civ. no implica por regla que el acto instrumentado sea ineficaz

La nulidad de la escritura, por haber sido autorizada fuera de la competencia territorial del escribano, no arrastra necesariamente la nulidad del acto instrumentado.

Rige el art. 987 que regla: "El acto emanado de un oficial público, aunque sea incompetente, o que no tuviera las formas debidas, vale como instrumento privado, si está firmado por las partes, aunque no tenga las condiciones y formalidades requeridas para los actos extendidos bajo formas privadas".

La norma mencionada es arquetípica para expresar al instituto que hemos calificado como "mutación formal", esto es, el "...saneamiento que implica purgar el defecto sustancial de forma de que adolece un acto, que inválido con la forma elegida subsiste con otra sin cambiarse el tipo negocial". Advertimos que: "Aunque alguna doctrina denomina este saneamiento 'conversión formal' y la considera una especie del género 'conversión', es más ajustada la opinión de quienes la descartan como tal (...) La transformación que se opera en la mutación formal (...) no importa un cambio cualitativo del acto celebrado, pues éste subsiste con otra exteriorización formal. Efectivamente, persiste el acto en su cualidad originaria, por ello no hay 'conversión' y sí mera mutación formal", pues como señala Vélez Sarsfield en la expresión final de la nota al art. 987 del Cód. Civil: "La ley viene sólo en auxilio del acto que las partes han podido considerar como tal". (42)

En otro plano, la nulidad de la escritura, salvo que esa forma se imponga como solemnidad absoluta, no provoca necesariamente la ineficacia del acto instrumentado; así, en materia de contratos es aplicable la directiva del art. 1185, acerca de que: "Los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública, fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes (...) quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública". Se trata de uno de los ejemplos típicos de la conversión en sentido estricto. (43)

En cuanto a supuestos donde la escritura es exigida como solemnidad absoluta, es generalizada la aceptación de los regidos por el art. 1810 del Cód. Civ.: "Deben ser hechas ante escribano público, en la forma ordinaria de los contratos, bajo pena de nulidad: 1° las donaciones de bienes inmuebles; 2° las donaciones de prestaciones periódicas o vitalicias. Respecto de los casos previstos en este artículo no regirá el artículo 1185". También, las hipótesis de la transacción sobre derechos litigiosos incluida en el art. 838 (y en el concordante inc. 8° del art. 1184) y del testamento por acto público (ver arts. 3654 y sigs.).

XI. Nulidad manifiesta. Aplicación de oficio

Consideramos acertado al criterio que identifica los actos nulos con los de nulidad manifiesta. (44)

El art. 1038 del Código Civil es un elemento de juicio contundente para concluir en la dirección mencionada, pues: "La nulidad de un acto es manifiesta, cuando la ley expresamente lo ha declarado nulo o le ha impuesto la pena de nulidad. Actos tales se reputan nulos aunque su nulidad no haya sido juzgada".

Prevenimos que "...hay un problema terminológico que mueve al equívoco: los actos nulos se corresponden con los de nulidad manifiesta (art. 1038 C.C. y 787 del Esboço), pero ello no implica que el carácter manifiesto del vicio necesariamente la convierta en 'ostensible' para el subadquirente (...) Lo expuesto nos lleva a afirmar que la existencia de actos con nulidad manifiesta (nulo) no obsta a la buena fe del adquirente, en tanto el defecto

no sea 'ostensible' para él". (45) Ese razonamiento llevó a que defendamos en nuestra doctrina, como una suerte de nueva clasificación, la de nulidades ostensibles o no para los subadquirentes.

Para enfatizar en que la nulidad manifiesta nada tiene que ver con la idea de publicidad de la nulidad, dijo Alsina Atienza: "El acto más nulo, de nulidad 'manifiesta' para el juez, cuando él lo examina, puede haber operado como el más válido ab initio, al público en general y con apariencia de validez muy superiores a las de aquellos que el Código llama 'anulables'". (46)

Descartado que la nulidad se califique como manifiesta porque se tenga en mira la idea de su publicidad, debemos detenernos en ponderar los alcances de la mención del art. 1047 de la nulidad absoluta que "aparece manifiesta en el acto".

La interpretación actual dominante, seguramente fue inspirada por Alsina Atienza, quien puntualiza: "Nuestro acto 'nulo' —de nulidad 'manifiesta'—, se caracteriza por la visibilidad de su falla, que hace innecesarias investigaciones de hecho (arg. arts. 1044 y 1045, confrontados entre sí). Pero esa visibilidad no es la que pueda darse ab initio y al realizarse el acto, sino la que se da para el juez, en la oportunidad de la vista de la causa judicial y toda vez que la declaración de nulidad sea conducente a la decisión del caso planteado. Visibilidad que rara vez podrá surgir del acto aislado, per se, por más 'nulo' que él sea. Así lo evidencian los propios ejemplos de los arts. 1041 a 1044, en los que a menudo hará falta cotejar el negocio con otros elementos de juicio: partidas de nacimiento, sentencias de interdicción, actuaciones judiciales, etc.". (47)

Ese criterio fue seguido por Boffi Boggero, quien señala que debe considerarse que la nulidad "aparece manifiesta en el acto": "...aunque no sea en el acto mismo, pero sí en el momento en que el juez haya de decidir. Así si el acto jurídico mantuviese el vicio oculto, pero otros elementos probatorios hubiesen acreditado en proceso la existencia de él, el juez deberá decidir, en virtud del interés público inmediatamente afectado, la anulación absoluta del acto". (48)

También, Lloveras de Resk sostiene que las nulidades a las que alude el art. 1047 son las que aparecen en el momento de decidirse el litigio con independencia de su ostensibilidad en el acto jurídico mismo y que: "...el juez puede declarar de oficio la nulidad absoluta, más aun, debe hacerlo, está obligado a ello, cuando la nulidad absoluta aparece manifiesta en el acto, lo que ocurre en los actos nulos, como lo dispone imperativamente el art. 1047. El interés general de la sociedad, el orden público, así lo exigen, y el art. 1047 lo establece expresamente". (49)

Igualmente, Cifuentes concluye que es de "...superior valoración ética y de más fecundas consecuencias el criterio amplio, pues le permite al juez impedir el mantenimiento de un vicio que ataca intereses generales". (50) Malicki argumenta que "...si el juez al momento de dictar sentencia, es decir, cuando está en condiciones de valorar las pruebas que hayan aportado las partes, advierte la manifiesta nulidad absoluta, tendrá que ejercer la facultad y declararla aun sin petición de parte interesada, ya que el vicio que la genera se proyecta hacia los intereses generales". (51)

Un criterio minoritario, que invoca la similitud substancial del art. 1047 del Cód. Civ. con el art. 1683 del Código Civil chileno, diferencia la nulidad manifiesta del art. 1038, de la nulidad que "aparezca manifiesta en el acto" del art. 1047 del Cód. Civ. y entiende que la declaración de oficio de la nulidad no procedería, si la nulidad no surge del propio acto y es menester la aportación de pruebas extrínsecas. (52)

Zannoni combate la postura minoritaria y entre distintos fundamentos, expresa: "Si por principio hemos sostenido que la nulidad manifiesta es la que define el art. 1038, y que es manifiesta no porque sea visible sino porque la nulidad del acto ha sido expresamente declarada por la ley, o ella le ha impuesto la pena de nulidad, no parece conducente mutar el significado del término porque el art. alude a la nulidad 'que aparece manifiesta en el acto'. Tan manifiesta 'aparece' la nulidad cuando ella resulta del título o instrumento como cuando resulta de pruebas extrínsecas. Lo cual no significa que el juez haya debido realizar una 'investigación de hecho', ni que haga un control de mérito de hechos (éstos, como tales). De ninguna manera: lo que el juez confronta es la prueba extrínseca del vicio sustancial de legalidad, que se le 'aparece' manifiesto sin mediar su criterio o su valoración de circunstancias contingentes, variables, para la anulación de un negocio reputado por la ley válido en principio (arg. art. 1046). Esta es, además, la solución que se compadece con un criterio axiológico valioso desde el punto de vista de la estimativa jurídica. No nos parece razonable que el juez debiera dar por válido, vinculante, un acto nulo de nulidad absoluta que se le manifiesta como tal —aunque los vicios que conllevan la nulidad resulten de prueba extrínseca y no del título mismo— por el mero hecho de que las partes del negocio se hayan abstenido de demandar su nulidad". (53)

La escritura autorizada por notario incompetente en razón del territorio da lugar a una nulidad manifiesta. La concepción minoritaria, en cuanto al encuadramiento de las nulidades manifiestas, también debería concluir en esa dirección.

XII. Deber del juez de declarar la nulidad absoluta cuando aparece manifiesta en el acto

El texto del artículo 1047 del Cód. es claro cuando postula en su primer párrafo: "La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por juez, aun sin petición de parte, cuando aparece manifiesta en el acto".

No se trata de una mera facultad judicial, sino esencialmente de un deber explícitamente impuesto por el art. 1047, que establece que "puede y debe ser declarada por el juez...".

Si cupiera alguna duda, ella quedaría totalmente aventada frente a la razonada convicción que explicita la doctrina antes citada. Nos referimos a las inequívocas afirmaciones contenidas en los textos transcriptos en el apartado anterior, acerca del deber judicial de la declaración de oficio.

A la nómina de doctrinarios que enunciáramos, agregamos las punzantes enseñanzas de Llambías, quien de manera tajante sostiene que: "...para declarar de oficio la nulidad, se requiere que el carácter absoluto de la sanción corresponda a un acto nulo (...) si el acto es nulo, el juez no puede dejar de declarar una nulidad que está sellada por la ley so pena de incurrir en prevaricato (conf. art. 269 Cód. Penal)...". (54)

Se infiere con certeza que la declaración de la nulidad absoluta y manifiesta por el juez no es un mero acto discrecional, sino un imperativo inexcusable.

XIII. La limitación para quien actuó con torpeza para invocar la nulidad absoluta y manifiesta es de interpretación restrictiva

El art. 1047 del Cód. Civ. impide la alegación de la nulidad absoluta y manifiesta "por el que ha ejecutado el acto, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba", porque nadie puede alegar su propia torpeza.

La limitación señalada es una excepción a la regla general que la precede inmediatamente, que norma que la nulidad: "Puede alegarse por todos los que tengan interés en hacerlo...".

En tanto dicha excepción deja a un lado la directiva genérica de que están legitimados para articular la acción de nulidad absoluta todos los que ostenten un interés al efecto, no puede dudarse que debe ceñirse a sus exactos alcances.

Para descartar la legitimación del pretense accionante es menester que confluyan los dos requisitos esenciales que prevé el art. 1047 del Cód. Civ.:

- a) Titular: que sea quien "ha ejecutado el acto".
- b) Subjetivo: que tal ejecución haya sido llevada a cabo "sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba".

Ejecutar un acto, según el clásico Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia redactado por Don Joaquín Escriche, significa en su primera acepción: "Poner por obra alguna cosa". (55) También, es ésa la primera acepción del vocablo ejecutar contenida en el Diccionario de la Real Academia Española.

Como se aprecia en la filiación etimológica que vierte este último diccionario, la palabra proviene del latín *exsequi*, y aclara que implica "consumar, cumplir".

En la doctrina se sostiene que en donde dice "ejecutar", debe leerse celebrar. Con ese miraje, Cifuentes dice: "La disposición no es del todo clara al aludir al que ha 'ejecutado' el acto, pues en rigor no se entiende el otorgamiento sino el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el acto (...). Quizá más ajustada fuese la fuente, el art. 1683 del Código de Chile, que alude a quien ha 'ejecutado el acto u otorgado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba'. La doctrina nacional (...) parece dar por sentado que, en este artículo, 'ejecutar' equivale a 'otorgar'...". (56)

También se formula otra matización acerca de que, con una interpretación sistemática y de fuentes, queda comprendido también quien solamente ha otorgado el acto. (57)

Quiere decir, que los ejecutantes y los otorgantes del acto teñido de nulidad absoluta son los impedidos de invocarla si han incurrido en la torpeza que regula el art. 1047.

La excepción prevista por el art. 1047 no podría extenderse a un tercero, cuando reclame la aplicación de esa norma en ejercicio de un derecho propio, pues estaría incluido en la regla de la posibilidad de la alegación por "todos los que tengan interés en hacerlo".

La extensión del impedimento sería una inadmisibles prolongación de una pauta excepcional, que olvidaría el conocido principio: "exceptio est strictissimae interpretationis", o sea, que la excepción es de interpretación restrictiva.

XIV. Conclusiones

- a) El escribano es un profesional del derecho que ejercita una función pública, o un funcionario público, pero en uno u otro carácter desempeña una función pública.
- b) En instituciones vinculadas con el derecho público, la regla es la incompetencia y de no ser competente el órgano respectivo su actuación es inválida. La incompetencia es la regla, la competencia la excepción.
- c) La competencia territorial de quien ejerce la función pública, condiciona inexorablemente la validez de su actuación.
- d) No resiste el análisis suponer que sea factible esgrimir el llamado "error communis facit jus" (el error común se hace derecho) que da sustento al art. 981 del Cód. Civil, con invocación de que se trataría de un error

inexcusable, vencible o culpable. Por el contrario, si hubiera existido ese incomprensible error, no sería excusable, invencible o inculpable, pues no habría habido "razón para errar" en los términos del art. 929 del Cód. Civil.

e) No puede ponerse en tela de juicio que son de orden público las leyes del derecho público administrativo reguladoras de una función tan significativa para la comunidad, como la función notarial.

f) La competencia territorial del escribano es de interés público e improrrogable. Las prórrogas de la competencia unidas al supuesto del art. 981 del Cód. Civil, de muy difícil vigencia en la práctica, o las prórrogas de la competencia convenidas en materia de competencia judicial, con sustento en los respectivos códigos procesales, son prórrogas de la competencia territorial admitidas expresa y excepcionalmente por la ley, por lo que subsiste como regla que es improrrogable la competencia, incluso territorial, de toda función pública y entre ellas la notarial.

g) La violación del art. 980 del Cód. Civil determina la nulidad de la escritura autorizada por un escribano incurso en incompetencia territorial.

h) La atribución de la competencia territorial a los escribanos hace al interés público, o incluso al orden público y en esa medida es improrrogable salvo que la ley lo permita, no es dudoso que la nulidad prevista por el art. 980 del Cód. Civ. es absoluta.

i) La nulidad de la escritura, salvo que esa forma se imponga como solemnidad absoluta, no provoca necesariamente la ineficacia del acto instrumentado.

j) La escritura autorizada por notario incompetente en razón del territorio da lugar a una nulidad manifiesta. La concepción minoritaria, en cuanto al encuadramiento de las nulidades manifiestas, también debería concluir en esa dirección.

k) La declaración de la nulidad absoluta y manifiesta por el juez no es un mero acto discrecional, sino un imperativo inexcusable.

l) La extensión del impedimento del art. 1047 del Cód. Civ. a personas diferentes a quienes ejecutaron u otorgaron el acto sería una inadmisibles prolongación de una pauta excepcional, que olvidaría el conocido principio: "exceptio est strictissimae interpretationis", o sea que la excepción es de interpretación restrictiva.

Especial para La Ley. Derechos reservados (Ley 11.723)

(1) Remitimos al desarrollo expuesto por Jorge Horacio Alterini, como juez preopinante de la Sala C de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en los autos: "Quiroga, Remedios c. Viale, Victoriano", donde tuvo la oportunidad de analizar extensamente ese tema y decidirse en favor de que se trataba de un profesional del derecho en ejercicio de una función pública, criterio al que adhirieron los Dres. Julio César Belluscio y Santos Cifuentes (Fallo del 5 de noviembre de 1976, El Derecho, t. 71, págs. 399 y sigs, en apartado 2º, págs. 400 a 402).

(2) Fallos 235:450, en p. 451.

(3) Fallos 311:506, en apartado 5º, p. 508.

(4) Fallos 315:1381, en apartado 5º, págs. 1382 "in fine" / 1383 "in principium".

(5) Fallos 306:2030, LA LEY, 1985-B, 3, Doctrina Judicial 1985-2, en apartados 10 y 11.

(6) Fallos 328:1421 y en el diario LA LEY del 27/10/2005.

(7) MARIENHOFF, Miguel S., Tratado de derecho administrativo, Abeledo-Perrot, t. I, Buenos Aires, 1964, pp. 541/542.

(8) LINARES, Juan Francisco, Derecho administrativo, Astrea, Buenos Aires 1986, núm. 214, p. 244.

(9) CASSAGNE, Juan Carlos, Derecho administrativo, Lexis Nexis, octava edición, t. I, Buenos Aires, 2006, p. 253.

(10) GORDILLO, Agustín, Tratado de derecho administrativo, Fundación de derecho administrativo, 10 edición, Buenos Aires, 2009, t. 1, p. XII-6.

(11) Hutchinson: "Frente al principio 'debe entenderse lo que no está prohibido' (postulado de la permisión) que domina la vida civil, es propio del régimen administrativo el apotegma 'debe entenderse prohibido lo no permitido'. La competencia es así un presupuesto para la actuación del órgano (CNContAdmFed, Sala I, 20/2/96, 'YPF c. Enargas', LA LEY, 1996-C, 36; íd., sala IV, 13/6/85, 'Peso', ED, 114-231)" (HUTCHINSON, Tomás, Régimen de Procedimientos Administrativos. Ley 19.549, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2006, p. 70); Dromi: "El concepto de competencia, propio del derecho público, es análogo al de capacidad en el derecho privado, pero no idéntico. Se diferencian en que, mientras en derecho privado la capacidad es la regla y la incapacidad la excepción, en el derecho público la competencia es la excepción y la incompetencia la norma. La observancia de la competencia es indispensable para la actuación válida del órgano. La competencia condiciona la validez del acto, pero no su condición propia de acto estatal o no estatal, es decir, puede haber actos estatales

cumplidos con incompetencia" (DROMI, Roberto, Derecho Administrativo, Ed. Ciudad Argentina, 5ª edición, Buenos Aires, 1996, p. 209).

(12) MACHADO, José Olegario, Exposición y comentario del Código Civil Argentino, Editor Félix Lajouane, Buenos Aires, 1899, t. III, §, 292, p. 221.

(13) SALVAT, Raymundo M., Tratado de derecho civil argentino. Parte general, Ed. TEA, actualización de José María López Olaciregui, Buenos Aires, 1964, núms. 1919/1920, pp. 343/344.

(14) LLAMBIAS, Jorge J., Tratado de derecho civil. Parte general, Ed. Perrot, decimosexta edición, Buenos Aires, 1995, t. II, núm. 1644, p. 433.

(15) BORDA, Guillermo A., Tratado de derecho civil. Parte general, Ed. LA LEY, 13 edición, actualizado Guillermo J. Borda, Buenos Aires, 2008, t. II, núm. 967, p. 190/191.

(16) ORELLE, José María, en Código Civil. Comentado, anotado y concordado, dirigido por Augusto C. Belluscio y coordinado por Eduardo A. Zannoni, Astrea, t. 4, Buenos Aires, 1982, pp. 498/499.

(17) Ferrari Ceretti: "Cuando por las leyes especiales se determina un radio de acción dentro del cual el oficial público deba ejercer sus funciones, todo acto fuera de su jurisdicción será de ningún valor; para que el instrumento emanado de un oficial público merezca fe, es necesario que haya sido otorgado por el funcionario designado por la ley, dentro de la jurisdicción señalada..." (FERRARI CERETTI, Francisco, El problema del ejercicio notarial fuera de la demarcación de su competencia territorial, Ed. Instituto Argentino de Cultura Notarial, Buenos Aires, 1963, p. 5 y ss.; la cita es de p. 9); Carminio Castagno, indica con relación a la incompetencia "ratione loci" del escribano: "...se produce en razón del actuar el órgano fuera del distrito asignado pero dentro del territorio estatal respectivo. Este último requisito reviste para nosotros carácter esencial, sobre la base de que el concepto de 'incompetencia' lleva ínsito el de 'órgano' e indica situaciones en que éste —no obstante ser tal— no puede ejercer la función atribuida. En consecuencia jamás se adscribe a un 'no-órgano', expresión que aplicamos no tan sólo a los supuestos de falta o defecto de creación sino también a aquellos en que los debidamente instituidos actúan fuera del territorio del respectivo Estado (en especial si lo hacen dentro del de otro), dado que lo que realiza el 'sujeto titular' en esas hipótesis no se adscribe a 'órgano' alguno y permanece como 'hecho' de un mero individuo" (CARMINIO CASTAGNO, José Carlos, "Teoría del acto notarial", Revista del Notariado N° 727, pp. 17 y sigs.; la cita es de pp. 86/87); Armella: "Cada funcionario u oficial público tiene un ámbito territorial asignado por ley para el ejercicio de sus funciones (...) El supuesto aparece claro cuando se trata del tema notarial. El escribano público tiene un ámbito espacial, que es asiento del registro a cuyo cargo está. Así no puede autorizar ningún documento fuera de este territorio bajo pena de nulidad, a excepción de los supuestos de prórroga de la competencia territorial que reconocen algunos ordenamientos locales" (ARMELLA, Cristina, en Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, dirigido por Alberto J. Bueres y coordinado por Elena I. Highton, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, t. 2C, 1999, pp. 15 y 16).

(18) ARMELLA, op. cit., p. 19, en comentario al art. 981. La autora citada continúa diciendo, que: "Se aplica el art. 929 del Cód. Civil de 'error de hecho', cuando realmente ha habido razón para errar, esto es, una creencia generalizada que hace que se entienda como habilitado un lugar, que en la verdad de los hechos no lo está. Caso contrario si el error es la consecuencia de un accionar negligente o malicioso del funcionario u oficial público interviniente, el instrumento público es inválido a causa de su autor, quien deberá resarcir los daños y perjuicios que su conducta ocasione" (p. 20).

(19) ORELLE, José. M. R., Actos e instrumentos notariales, LA LEY, Buenos Aires, 2008, p. 279.

(20) CS, "Martín y Cía. Ltda. c. Erazo, José S.", LA LEY, 48-332 y ss., el párrafo citado aparece en la p. 333.

(21) LLAMBIAS, op. cit., t. I, núm. 189, p. 160.

(22) RIVERA, Julio César, Instituciones de derecho civil. Parte general, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1992, t. I, p. 101.

(23) KALLER DE ORCHANSKY, Berta, en Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, dirigido por Alberto J. Bueres y coordinado por Elena I. Highton, Hammurabi, Buenos Aires, t. 1, 1995, p. 57.

(24) MARIENHOFF, op. cit., núm. 189, p. 546.

(25) La competencia "...es improrrogable, lo cual se funda en la circunstancia de hallarse establecida en interés público por una norma estatal" (CASSAGNE, op. cit., p. 255).

(26) Es improrrogable: "Porque hállese establecida en interés público y surge de una norma estatal, no de la voluntad de los administrados, ni del órgano-institución, ni del órgano-individuo" (DROMI, op. cit., p. 209).

(27) LEIVA FERNANDEZ, Luis F. P., en op. cit. en nota 22, 1993, t. II, p. 660.

(28) FERRARI CERETTI, op. cit., p. 9.

(29) Ver ORELLE, op. cit. en nota 16, p. 501, en anotación al art. 981.

(30) ALTERINI, Jorge Horacio, "Asambleas. Nulidad. Mandato (un nuevo planteamiento sobre un tema polémico)", JA, 1969-4-394 y ss.; la cita es de pp. 395/396. Acerca de las precisiones formuladas sobre los actos nulos y anulables, ver, concordantemente, entre otros, LLAMBIAS, op. cit., t. II, núm. 1888, págs. 573/74 y LOPEZ OLACIREGUI, en op. cit., núms. 2627-A y 2627-B, pp. 746/749. Excede los alcances del trabajo, ubicar a las nulidades dentro del género de las ineficacias, aspecto sobre el que nos detuvimos en el libro Teoría general de las ineficacias, de Jorge H. ALTERINI, Pablo M. CORNA, Elsa B. ANGELANI y Gabriela A. VAZQUEZ, LA LEY, Buenos Aires, 2000.

(31) ORELLE, op. cit. en nota 19, p. 280.

(32) SALVAT, op. cit., núm. 2618, p. 742.

(33) LLAMBIAS, op. cit., núm. 1943, p. 598.

(34) BORDA, op. cit., núm. 1035, p. 237.

(35) LOPEZ OLACIREGUI, José María, "De la nulidad de los actos jurídicos", 1ª parte, Lecciones y Ensayos N° 17, en p. 31; también en sus adiciones al Tratado de Derecho Civil Argentino de Raymundo M. Salvat, antes citado, en pp. 754 a 757, núms. 2638-A y 2638-B. También: ALTERINI, "Asambleas. Nulidad...cit.", en p. 396 y su voto como Juez de la Cámara Nacional de Apelaciones, sala C, LA LEY, 1977-B, 380 y El Derecho t. 72, p. 554.

(36) Para ese estado de la cuestión, me remito a lo que expone Santos CIFUENTES en su libro Negocio Jurídico, Astrea, Buenos Aires, 1986, núm. 346, pp. 628/630.

(37) LLOVERAS DE RESK, María Emilia, en Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencia cit. en nota 17, pp. 354/335, en comentario al art. 1047.

(38) LLAMBIAS, op. cit., núm. 1999, p. 622.

(39) ARMELLA, op. cit., p. 15, en núm. 3 del comentario al art. 980.

(40) RODRIGUEZ ACQUARONE, Pilar María, "La competencia territorial del escribano público. Una sentencia controvertida pero justa", LA LEY, 1997-E, 171 y ss.; la cita consta en p. 171.

(41) ORELLE, op. cit. en nota 19, p. 280.

(42) Teoría general de las ineficacias cit., pp. 67/68.

(43) Teoría general de las ineficacias cit., pp. 84/89.

(44) Ver ALTERINI, Jorge Horacio, "El art. 1051 del Código Civil y el acto inoponible", Jurisprudencia Argentina, Doctrina 1971, p. 634 y ss. Especialmente p. 636, con nota 11 y p. 638, donde cita a un nutrido cortejo de autores.

(45) ALTERINI, op. cit. en nota 44, p. 638.

(46) ALSINA ATIENZA, Dalmiro, "Retroactividad de la anulación de los actos jurídicos", Jurisprudencia Argentina 1950-II, Doctrina, p. 4 y ss., en pp. 16/ 17, núm. 16; también en "La necesidad de tutela jurídica y el interés en las nulidades", Jurisprudencia Argentina 1954-IV, pp. 297/298, en núm. 55.

(47) ALSINA ATIENZA, "Retroactividad..." cit., núm. 16, p. 16.

(48) BOFFI BOGGERO, Luis María, Tratado de las obligaciones, Ed. Astrea, 2ª edición, Buenos Aires, 1979, pp. 733/734.

(49) LLOVERAS DE RESK, op. cit., p. 360, en comentario al art. 1047.

(50) CIFUENTES, op. cit., p. 632.

(51) MALICKI, Anahí S., en op. cit. en nota 27, núm. 1540, p. 967.

(52) Se suele presentar como inspirador de esa postura a Belluscio, en su artículo "Declaración de oficio de la nulidad", El Derecho T. 95, p. 785; sin embargo, Eduardo A. Zannoni encuentra otras elaboraciones previas, que atribuye a Elías P. Guastavino y a un voto en fallo de Cámara en minoría; así se expresa en su libro: Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos. Ed. Astrea. Buenos Aires, 1986, nota 186 de p. 213 y nota 187 de p. 214.

(53) ZANNONI, op. cit., págs. 215/216.

(54) LLAMBIAS, op. cit., núm. 1892, p. 576.

(55) Ver su novísima edición, corregida y aumentada por Juan B. Guim, Librería de la Viuda de C. Bouret, Paris, 1912, p. 598.

(56) CIFUENTES, Santos, op. cit. en nota 16, p. 717.

(57) Ver LLOVERAS DE RESK, op. cit., págs. 363/364; MALICKI, en op. cit., núm. 1541, p. 968, y sus

citas concordantes.