

## NULIDAD DE LOS ACTOS JURÍDICOS. Terceros adquirentes de buena fe a título oneroso. Casos en que es inaplicable la protección legal. Ilegítima sustitución del propietario\*

### DOCTRINA:

- 1) *El art. 1051 del Cód. Civil es aplicable sólo en aquellos supuestos de transmisiones precedentes nulas o anulables, es decir, cuando el verdadero propietario ha intervenido efectivamente en el acto, aunque dicha intervención pueda estar viciada, mas no cuando ha sido falsamente sustituido por un tercero.*
- 2) *El art. 1051 del Cód. Civil no es aplicable cuando la transmisión de dominio de un inmueble ha sido realizada en base a un poder emanado de quien no era el verdadero propietario, pues fue-*
- ra de los supuestos excepcionales que la norma ampara, la ley protege al verdadero titular que ha sido falsamente sustituido.*
- 3) *El adquirente de un enajenante a non domino no se encuentra protegido por el art. 1051 del Cód. Civil, ni siquiera en el supuesto en que haya adquirido de buena fe y a título oneroso (art. 2777, Cód. Civil). En tal caso, únicamente contará con la protección que le brindan los arts. 3999 a 4014 del cuerpo legal citado.*
- 4) *La acción que tiene por objeto la declaración de inexistencia o*

\* Publicado en *La Ley* del 21/7/1997, fallo 39.630.

*de nulidad absoluta de un acto es imprescriptible.*

- 5) *Es imprescriptible la acción que tiene por objeto lograr que se declare inoponible un acto juri-*

*dico.*

Cámara Nacional Civil, Sala E,  
marzo 20 de 1996.

Autos: "García de Aguilar, Mir-