



46 CONVENCIÓN NOTARIAL

Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

25, 26 y 27 de agosto de 2026

TEMA 1 – REPRESENTACIÓN

Subtema: c) Subsanación de defectos de representación

Coordinadores del Tema: Esc. Rocío Ibáñez y Esc. Sebastián A. Szabo

Título del trabajo:

«La subsanación de los defectos de representación. Ratificación, apariencia jurídica, y conservación del acto en el Código Civil y Comercial y en la Ley General de Sociedades»

AUTORES:

IBÁÑEZ, Rocío. Tel. +54 9 11 4429-2891. rocio_ic@yahoo.com.ar

SZABO, Sebastián Alberto Tel. +54 9 11 4939-7686. sebastian@escribaniaszabo.com.ar

I. PONENCIA

Tema 1 – Representación - «La subsanación de los defectos de representación. Ratificación, apariencia jurídica, y conservación del acto en el Código Civil y Comercial y en la Ley General de Sociedades»

Rocio IBÁÑEZ y Sebastián A. SZABO

1. *El principio de conservación del acto jurídico prevalece frente a los defectos de representación subsanables, salvo prohibición legal expresa o lesión a terceros de buena fe.*
2. *La ratificación es el mecanismo general de subsanación de la actuación realizada sin poder suficiente o con facultades defectuosamente acreditadas.*
3. *La ratificación debe emitirla el representado omitido. Si es persona humana, a su fallecimiento puede ser emitida por sus herederos. También puede ser realizada por otro representante con plenos poderes o facultades para ello.*
4. *Los defectos de acreditación deben distinguirse de la inexistencia o insuficiencia de representación, no toda irregularidad documental compromete la validez del negocio.*
5. *Toda vez que el tráfico económico se asienta ineludiblemente sobre signos externos de legitimación, la apariencia jurídica y la buena fe objetiva actúan como límites a la oponibilidad de los defectos representativos frente a los terceros que confiaron razonablemente en dicha exteriorización.*
6. *En materia societaria, la aprobación posterior del órgano competente puede sanear en la esfera interna una actuación inicialmente defectuosa. Dicha aprobación puede ser expresa —mediante acta que así lo consigne— o tácita, exteriorizada a través de actos concluyentes que revelen inequívocamente la voluntad de confirmar o ratificar lo actuado, como la aprobación del balance que incluye la operación cuestionada, o la ejecución de actos consecuentes que presuponen su validez.*
7. *La actuación notarial orientada a la subsanación documentada preserva la seguridad jurídica preventiva y la estabilidad del tráfico jurídico.*
8. *La ineficacia del acto debe reservarse a los casos de imposibilidad jurídica de subsanación, falta de ratificación o confirmación necesaria, o mala fe.*
9. *Los defectos afectados por nulidad relativa se sanan por confirmación (arts. 393 a 395 CCyC) o por prescripción de la acción a los dos años (art. 2562, inc. a, CCyC).*

ÍNDICE

I. Ponencias	2
II. Introducción	4
III. El principio de conservación del acto jurídico	5
IV. Los defectos de representación y su clasificación	6
V. La ratificación como instrumento central de subsanación	7
VI. Efectos de la ratificación	8
VII. Nulidad relativa, prescripción de la acción y confirmación por el transcurso del tiempo	9
VIII. Apariencia jurídica y protección del tercero	10
IX. Particularidades en materia societaria y otras personas jurídicas	12
X. Función notarial y subsanación	13
XI. Técnica documental	14
XII. Bibliografía	17

***La subsanación de los defectos de representación.
Ratificación, apariencia jurídica, y conservación del acto en el Código Civil y Comercial
y en la Ley General de Sociedades***

La realidad negocial demuestra que, si bien no son habituales, pueden presentarse actos con defectos subsanables vinculados a la acreditación, extensión o vigencia de las facultades representativas. Estos defectos plantean una cuestión práctica recurrente: si el acto debe considerarse ineficaz o si el ordenamiento ofrece mecanismos aptos para conservarlo.

El presente trabajo propone sistematizar los principios que permiten la subsanación de tales defectos u omisiones y delimitar sus efectos respecto de las partes, de la persona jurídica y de los terceros.

II. Introducción

La representación es una de las herramientas más relevantes y necesarias para el desenvolvimiento del tráfico jurídico contemporáneo. La creciente complejidad de las relaciones patrimoniales, la multiplicación de los actores e inversores involucrados, la actuación de personas jurídicas, la circulación de bienes y la expansión de los mecanismos de administración patrimonial determinan que una parte importante de los negocios jurídicos se celebre a través de representantes.

Sin embargo, la práctica notarial demuestra que los conflictos más frecuentes no se presentan respecto de la existencia misma de la representación, sino en torno a la suficiencia, extensión, acreditación o vigencia de las facultades invocadas.

En efecto, si bien no son habituales, pueden presentarse actos con defectos de representación subsanables tales como poderes insuficientes, poderes cuya vigencia aparece cuestionada, defectos en la acreditación de autoridades societarias, omisión de autorizaciones corporativas, errores de individualización del representante, defectos registrales vinculados a la representación orgánica, utilización de documentos provenientes del extranjero sujetos a observaciones formales, y cadenas de representación con irregularidades intermedias, entre otros.

En todos estos casos surge una cuestión central para el operador jurídico y particularmente para el escribano, en su función calificadora, ¿el defecto representativo determina necesariamente la ineficacia del acto o el ordenamiento jurídico admite mecanismos aptos para su subsanación?

La respuesta posee notable trascendencia práctica. De ella dependen la estabilidad de los negocios celebrados, la protección de la confianza legítima de los terceros, la seguridad del tráfico y la conservación de operaciones económicas frecuentemente complejas y de elevada significación patrimonial, y que en la actualidad incluso comprometen intereses económicos supranacionales.

Por ello, y debido también a la rapidez y celeridad que requieren y suponen hoy día las transacciones comerciales, y al desarrollo dinámico y cambiante del comercio, consideramos necesario construir o desarrollar una teoría general de la subsanación de los defectos de representación, identificando los principios y mecanismos que permitan preservar la eficacia del negocio celebrado cuando ello sea jurídicamente posible.

III. El principio de conservación del acto jurídico

La evolución del derecho privado moderno evidencia un progresivo desplazamiento desde concepciones rígidamente invalidantes hacia soluciones orientadas a la conservación de los actos jurídicos. El Código Civil y Comercial se inserta claramente en esta tendencia.

La buena fe, la confianza, la seguridad jurídica dinámica y la protección de las relaciones patrimoniales constituidas llevan a privilegiar, siempre que resulte posible, la eficacia del negocio antes que su destrucción. La nulidad aparece entonces como remedio excepcional, y que debe ser consecuente además con los perjuicios que mantener dicho acto pudieran ocasionar

En consecuencia, cuando el defecto representativo no afecta intereses indisponibles ni compromete normas imperativas, debe procurarse la preservación del acto mediante los mecanismos reconocidos por el sistema jurídico.

La evolución jurisprudencial acompaña esta tendencia, tutelando la confianza y estabilidad en el tráfico jurídico, estableciendo así que la nulidad no puede ser pedida en el solo interés de la ley, y la invalidez de los actos deben acordarse con criterio restrictivo, *“tanto por la magnitud de su declaración, como por aplicación del principio de conservación de los actos jurídicos, de acuerdo con el cual en caso de duda debe preferirse la interpretación que bonifica el acto y su validez y no la que lo tiene por nulo”*¹

Desde esta perspectiva, la subsanación deja de ser una excepción para convertirse en una herramienta funcional a la estabilidad del tráfico jurídico.

¹ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E “GOSENDE MARIO c. RIVA S.A.I.I.C.F. s/ORDINARIO “ 30/09/2022. Cita: TR LALEY AR/JUR/135772/2022

IV. Los defectos de representación y su clasificación

No todos los defectos vinculados con la representación voluntaria y orgánica presentan idéntica gravedad. Resulta necesario distinguir:

- a) Defectos de acreditación. Son aquellos en los que la representación existe, pero su demostración documental es insuficiente o imperfecta. Son ejemplos de estos, la agregación de copia incompleta de documentos societarios, la omisión de constancias registrales, o los errores formales de individualización, o una dudosa invocación de la personería, entre otros. En estos casos el problema radica en la prueba y no en la existencia del poder de actuación. El art. 307 impone el deber al escribano de exigir la presentación del instrumento de apoderamiento o representación y su agregación. La omisión de estos deberes no importa la falta de representación, ya que podría ser cumplimentado por nota marginal, si tales poderes o personería existiese al tiempo de celebración del acto.
- b) Defectos de extensión o suficiencia. La representación existe, pero las facultades otorgadas resultan insuficientes para el acto celebrado. Es el supuesto clásico del apoderado que excede los límites del mandato. Se incluye en esta categoría el acto consigo mismo o autocontratación no autorizada (art. 368 CCyC), en el que el representante celebra el negocio invocando simultáneamente su propio interés y el del representado sin contar con la autorización de este último.²
- c) Defectos de vigencia. Pueden derivar del vencimiento del poder, el cese de autoridades, modificaciones estatutarias, las renunciaciones o revocaciones no exteriorizadas adecuadamente (causales de extinción previstas, para la representación voluntaria, en el art. 380 CCyC).
- d) Defectos de legitimación orgánica. Propios de la actuación de personas jurídicas, comprenden designaciones defectuosas, irregularidades registrales, ausencia de autorizaciones societarias exigibles.
- e) Ausencia absoluta de representación. Es el supuesto más grave, aquí no existe vínculo representativo alguno susceptible de ser acreditado, ni que dicho vínculo hubiera existido o se haya extralimitado. No obstante, incluso en tales situaciones el sistema puede admitir determinados mecanismos de ratificación.

² ETCHEGARAY, Natalio P. y GARCÍA, Roxana M. (2012). "Autocontrato. Contrato consigo mismo. Conflicto de intereses entre representante y representado". *Revista del Notariado*, n. 908, p. 81-96. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. Los autores concluyen que el incumplimiento de los recaudos de validez del autocontrato se sana mediante la ratificación del poderdante.

V. La ratificación como instrumento central de subsanación

La ratificación provee el principal mecanismo de saneamiento de los defectos de representación y encuentra su regulación en los arts. 369 a 371 del Código Civil y Comercial. Mediante este instituto, quien podía conferir originariamente el poder u otorgar el acto determinado, hace propios los efectos del acto celebrado por quien actuó sin facultades suficientes o excediendo los límites de las conferidas.

La ratificación responde a una lógica sencilla, si el representado podía realizar directamente el acto o autorizarlo previamente, también puede aprobarlo posteriormente. Y así con la ratificación, se suple el defecto de representación, y los efectos del acto jurídico celebrado recaen directamente en el representado.

Su fundamento último es el principio de autonomía de la voluntad y la protección de la conservación del negocio jurídico. En nuestro derecho, la ratificación siempre es posterior, y produce efecto retroactivo al día del acto, aunque resulta inoponible a los terceros que hubieran adquirido derechos con anterioridad (art. 369 CCyC); puede además manifestarse en forma expresa, mediante una declaración unilateral de voluntad del representado, o mediante cualquier comportamiento o la ejecución de actos que resulten concluyentes o que importe necesariamente una aprobación de lo actuado (art. 371 CCyC). Si la ratificación es expresa, entendemos que el instrumento a otorgar deberá reunir la forma exigida para el acto que se pretende sanear, al igual que ocurre en la confirmación.

La ratificación opera como un instrumento de integración posterior de un elemento inicialmente defectuoso, y está dirigida tanto al representante que actuó en exceso o sin representación, como al tercero contratante, que es con quien va a quedar vinculado definitivamente quien ratifica. Por ello es el remedio típico frente a los supuestos de insuficiencia representativa.³

La ratificación debe emitirla el representado. Si es persona humana, a su fallecimiento, puede ser emitida por sus herederos. Y en todos los casos, puede ser realizada por otro representante con plenos poderes o facultades para ello.⁴

³ FALBO, Marcelo Néstor (2007). "Subsanación de documentos notariales que padecen patologías formales o sustanciales". *Revista del Notariado*, n. 891, p. 145-158. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. La falta de legitimación por representación inexistente o insuficiente se subsana mediante escritura pública de ratificación otorgada por el titular del derecho.

⁴ ALTERINI, Jorge Horacio, dir. Alterini, Ignacio E., coord. Código Civil y Comercial comentado : tratado exegético . Tomo II, Buenos Aires : La Ley ; 2015

Consideramos necesario destacar que los herederos se encuentran plenamente facultados para ratificar los actos en los cuales el representado, en cuyo nombre se actuó sin facultades o con facultades insuficientes, fallece antes de haber emitido la ratificación del acto. De conformidad con los principios rectores del derecho sucesorio plasmados en el Código Civil y Comercial, desde la muerte del causante, los herederos continúan su persona y tienen todos los derechos y acciones de aquel, de manera indivisa (arts. 2277 y 2280). El derecho de ratificar un negocio jurídico (o, en su defecto, la acción para invocar su ineficacia o nulidad) es de eminente carácter patrimonial y, por tanto, plenamente transmisible a los sucesores universales.

La ratificación otorgada por herederos exige el mismo rigor formal que un acto de disposición otorgado por el causante, requiriendo el concurso unánime de los sucesores y la justificación de su legitimación sustantiva mediante las constancias correspondientes del expediente sucesorio.

VI. Efectos de la ratificación.

La cuestión más relevante no reside únicamente en la admisibilidad de la ratificación sino en la determinación de sus efectos. Una vez ratificado el acto, el mismo se reputa consentido o autorizado, y se sana el vicio del que adolecía, radicado en la falta de legitimación.

La doctrina tradicional sostiene que la ratificación produce efectos retroactivos al momento de celebración del negocio. Sin embargo, esa retroactividad no puede ser entendida en términos absolutos. Debe armonizarse con la protección de terceros, los derechos adquiridos durante el período intermedio, la buena fe, y la confianza legítima generada en el tráfico. Por ello corresponde afirmar que la retroactividad opera como principio general, pero encuentra límites cuando afecta situaciones jurídicas legítimamente consolidadas.⁵

Esta limitación se encuentra expresamente consagrada en el art. 369 CCyC, que dispone que la actuación ratificada "se da por autorizada, con efecto retroactivo al día del acto, pero es inoponible a terceros que hayan adquirido derechos con anterioridad". La retroactividad opera entonces como regla imperativa entre las partes —no queda librada a la voluntad de quien ratifica—, mientras que frente a los terceros que hubieran adquirido derechos en el período intermedio o previo a la ratificación resulta inoponible, sin que ello

⁵ FALBO, Marcelo Néstor (2007), ob. cit., p. 156-157: la retroactividad de la ratificación "no puede perjudicar los derechos que el mandante hubiese constituido a terceros en el tiempo intermedio entre el acto del mandatario y la ratificación".

afecte su validez entre el representado y el tercero contratante originario. El mismo esquema se reitera, con relación a la confirmación de actos afectados por nulidad relativa, en el art. 395 CCyC, lo que evidencia una estructura común del sistema de subsanaciones del Código: retroactividad plena entre partes, límite expreso a favor de terceros de buena fe.

VII. Nulidad relativa, prescripción de la acción y confirmación por el transcurso del tiempo

No todo defecto de representación se sana exclusivamente por la vía de la ratificación. Cuando la irregularidad se traduce en un vicio que afecta al acto jurídico en su conjunto, corresponde distinguir según se trate de nulidad absoluta o de nulidad relativa (arts. 386 y 388 CCyC). Solo esta última, por comprometer un interés particular y no el orden público, admite ser saneada por la parte en cuyo beneficio se estableció.

La confirmación es el mecanismo específico de saneamiento de la nulidad relativa, por la cual, quien se encontraba legitimado para iniciar la acción, o sus sucesores, renuncian a la misma. Requiere que haya desaparecido la causa que la motivó y que la parte legitimada manifieste, en forma expresa o tácita, su voluntad de tener al acto por válido (art. 393 CCyC); si es expresa, el instrumento debe reunir la misma forma exigida para el acto que se sana y contener la mención precisa de la causa de la nulidad, de su desaparición y de la voluntad de confirmar (art. 394 CCyC). Sus efectos, al igual que los de la ratificación, se retrotraen a la fecha de celebración del acto que adolecía de defectos, sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe (art. 395 CCyC).

Corresponde, sin embargo, distinguir la nulidad relativa propiamente dicha del supuesto de falta de legitimación por representación inexistente o insuficiente, categoría que la doctrina notarial ha calificado como un tercer género, ajeno tanto al interés general como al meramente particular, cuyo remedio específico no es la confirmación sino la ratificación.⁶

La ratificación conlleva la aceptación como propio de un acto realizado por quien invocó una representación de la que carecía o no era suficiente, mientras que, en la confirmación, el acto fue otorgado por el sujeto a título personal o por su apoderado en el límite de su representación, pero el acto queda sujeto a una eventual acción de nulidad

⁶ FALBO, Marcelo Néstor (2007), ob. cit., p. 147-148. El autor identifica un tercer género de nulidad, distinto de la absoluta y la relativa, para los actos celebrados sin legitimación (representación inexistente o insuficiente), saneable mediante ratificación.

relativa.⁷ Además debe considerarse se requiere la concurrencia de la manifestación de voluntad de todas las personas legitimadas para interponer la acción de nulidad para que se produzcan los efectos propios de la confirmación.

La acción para reclamar la declaración de nulidad relativa prescribe a los dos años (art. 2562, inc. a, CCyC). Transcurrido ese plazo sin que el interesado la hubiere ejercido, el acto queda convalidado por vía de la prescripción liberatoria, que produce un efecto sustancialmente equivalente al de la confirmación tácita, aun cuando no medie una manifestación expresa de voluntad en tal sentido. La conjunción de estos institutos — confirmación y prescripción— brinda al notario un doble fundamento para sostener la eficacia de un acto afectado por un defecto subsanable con el mero transcurso del tiempo, sin perjuicio de que la prudencia aconseje, siempre que sea posible, requerir la confirmación o ratificación expresa antes que aguardar el cumplimiento del plazo de prescripción.

VIII. Apariencia jurídica y protección del tercero

La creciente relevancia de la apariencia jurídica ofrece uno de los fenómenos más significativos del derecho privado contemporáneo. El tráfico económico se apoya necesariamente en signos externos de legitimación. En esta línea nuestro Código receptó expresamente supuestos de representación aparente en el artículo 367.

Los terceros normalmente contratan sobre la base de una situación aparente razonable y objetivamente verificable. La buena fe impide que quien ha generado una apariencia de legitimación invoque posteriormente defectos internos para perjudicar a quienes confiaron razonablemente en ella.⁸

Ya sea que se actúe en exceso de las facultades conferidas, o como representante de otra persona humana o jurídica sin serlo, dicho representante tendrá responsabilidad por su accionar frente al tercero que está en tratativas o celebrando relaciones jurídicas con éste, por los daños que le hubiere ocasionado, a no ser que dicho tercero hubiese sido informado o conociera la falta o insuficiencia de la representación pretendida.

Por tal motivo, la subsanación de los defectos representativos no debe analizarse exclusivamente desde la perspectiva interna del representado. También corresponde

⁷ RUSSO, Martin Leandro (2024) "Aspectos prácticos de la ratificación y la confirmación como mecanismos subsanatorios de la invalidez negocial. Revista Notarial 995, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

⁸ CESARETTI, María y CESARETTI, Oscar Daniel (2014). "La representación societaria y la apariencia jurídica. Los directores electos en asambleas irregularmente celebradas". *Revista del Notariado*, n. 916, p. 23-30. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

considerar la conducta desplegada por éste, la confianza inducida en terceros, la razonabilidad de esa confianza, y las exigencias de seguridad jurídica propias del tráfico. Así las cosas abona la complejidad de las situaciones en particular, lo establecido por nuestro Código en el artículo 374, respecto de la posibilidad para los terceros de exigir copia de los instrumentos de los que surge la representación de aquellos con los que están contratando.

Ello permitiría al tercero analizar los alcances de la representación, su vigencia y limitaciones, aunque la norma no está exenta de discusión: de su letra podría interpretarse que la exhibición de la documentación es un mero derecho del tercero, o bien que su ejercicio constituye una carga cuya inobservancia le impone asumir las consecuencias de haberla omitido.

En nuestra opinión, si bien el artículo consagra una facultad —el código dispone que el tercero "puede solicitarla"—, su no ejercicio puede, según las circunstancias y la situación particular de ese tercero, importar una falta de prudencia que justifique hacerle cargar con las consecuencias derivadas de esa omisión.

Ahora bien, cuando el negocio jurídico se formaliza por escritura pública, la carga de indagación que el artículo 374 pone en cabeza del tercero se ve sustancialmente aliviada por la intervención del escribano, cuya función calificadora (art. 307 CCyC) importa verificar, con la diligencia propia del ejercicio profesional, la legitimación invocada por quien comparece en nombre de otro sobre la base de la documentación exhibida y vigente al tiempo del acto. Esa verificación acredita el cumplimiento del estándar de diligencia profesional exigido al notario, pero no alcanza a los defectos representativos que la documentación a la vista no revela ni estaban en condiciones de ser conocidos.

Es, precisamente, sobre el representado que recae la carga de dar a conocer por medios idóneos toda modificación, cesación o revocación de la representación conferida, así lo establece, en materia societaria, el art. 60 LGS, que sujeta a inscripción toda designación o cesación de administradores, remitiendo expresamente al art. 12 LGS, según el cual las modificaciones no inscriptas son inoponibles a los terceros; y, en materia de capacidad restringida, el art. 39 CCyC, que exige la inscripción de la sentencia respectiva (y sus modificaciones) en el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas. Su omisión desplaza hacia el representado o el representante, según el caso, y no hacia el escribano interviniente ni hacia el tercero de buena fe, las consecuencias de un defecto representativo sobreviniente y no exteriorizado.

IX. Particularidades en materia societaria y otras personas jurídicas

El ámbito societario presenta especiales dificultades. La complejidad de la estructura orgánica genera frecuentes problemas relacionados con nombramientos, inscripciones registrales, autorizaciones internas, límites estatutarios y modificaciones estructurales.

En numerosas oportunidades el acto societario cuestionado no presenta un problema de capacidad sino de regular la acreditación o exteriorización de facultades.⁹ En tales supuestos la posterior intervención del órgano competente puede operar como mecanismo sanatorio. La aprobación ulterior por parte de la asamblea, reunión de socios, directorio o gerencia, según corresponda, puede transformar en plenamente eficaz una actuación inicialmente defectuosa. Ello responde a una exigencia de racionalidad económica y de preservación de los negocios celebrados.

Cabe destacar, sin embargo, que las limitaciones estatutarias a las facultades del representante tienen, como regla general, eficacia meramente interna: no afectan la validez del acto frente a terceros, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda caberle al administrador por su infracción (art. 58, LGS, in fine). La oponibilidad de tales restricciones frente al tercero constituye la excepción, limitada a los supuestos en que se acredite su conocimiento efectivo de la infracción.

Ahora bien, la posterior intervención aprobatoria puede configurarse de forma expresa, cuando el órgano de administración o de gobierno aborda de manera directa y específica el negocio jurídico cuestionado. En el plano documental, ello se materializa mediante la respectiva Acta en la cual se consigna el análisis de la actuación del representante y la deliberación que culmina con el voto favorable para ratificar o confirmar lo actuado. Para el operador jurídico, y particularmente para el escribano en su función calificadora, esta vía ofrece la máxima certeza, ya que permite individualizar el acto, la fecha de su otorgamiento y la asunción explícita de sus efectos patrimoniales por parte de la entidad.

Pero también existe la posibilidad de que se dé la citada aprobación de manera tácita. Así la voluntad del órgano también puede exteriorizarse a través de comportamientos concluyentes que revelen, de manera inequívoca y libre de toda duda, la decisión de hacer propio el acto.

⁹ BENSEÑOR, Norberto R. y FAVIER DUBOIS (h.), Eduardo M. (1984). "La representación orgánica en las sociedades anónimas (art. 58 de la Ley 19.550) y el contenido de la calificación notarial". *Revista del Notariado*, n. 795, p. 631-648. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

En la práctica societaria, esta subsanación tácita se manifiesta típicamente a través de la aprobación de los estados contables. Cuando la asamblea aprueba el balance general, el estado de resultados y, fundamentalmente, la Memoria anual de los administradores donde la operación cuestionada se encuentra debidamente reflejada e informada a los socios. La aprobación de estos documentos, sin impugnación de la operatoria, entendemos importa la purga del defecto interno.

Pero también podría manifestarse mediante la ejecución de actos consecuentes, es decir, mediante actos o conductas que presuponen necesariamente la validez del negocio. La percepción de un canon, el pago de cuotas, o la liquidación de impuestos relativos a una operación, entre otras, son ejemplo de ello.

Si bien, como regla general, como ya dijimos, las limitaciones estatutarias a las facultades del representante tienen eficacia meramente interna y no afectan la validez del acto frente a terceros, la subsanación ulterior —ya sea expresa o tácita— produce un efecto fundamental: extingue la responsabilidad que pudiera caberle al representante (director, gerente o apoderado) frente a la propia sociedad por haber actuado en infracción a la organización plural o a las limitaciones estatutarias.

Un supuesto análogo se presenta en el Consorcio de propietarios, expresamente reconocido como persona jurídica privada por el art. 148, inc. h, CCyC. El administrador reviste el carácter de representante legal del consorcio 'con el carácter de mandatario' (art. 2065 CCyC), y su designación originaria —la efectuada en el propio reglamento de propiedad horizontal— cesa de pleno derecho en la primera asamblea si no es expresamente ratificada en ella (art. 2066 CCyC). Se trata de un caso en que el propio Código emplea el término 'ratificación' para la confirmación de la investidura representativa, lo que evidencia que los mecanismos analizados en esta ponencia se proyectan sobre el universo más amplio de las personas jurídicas privadas del art. 148 CCyC, y no se agotan en la representación voluntaria ni en la societaria.

X. Función notarial y subsanación

La materia posee una particular trascendencia para el ejercicio de la función notarial. El escribano es un operador privilegiado en la prevención de conflictos derivados de defectos representativos. Su actuación permite detectar irregularidades, establecer mecanismos de saneamiento, documentar ratificaciones, complementar acreditaciones insuficientes, y resguardar la posición de los terceros.

La seguridad jurídica preventiva exige privilegiar soluciones que permitan mantener la eficacia del negocio cuando ello resulte jurídicamente posible. La subsanación documentada y adecuadamente instrumentada se presenta entonces como una herramienta esencial para la estabilidad del tráfico jurídico.¹⁰

En este sentido debemos entender que cuando en nuestra escribanía se presenta un antecedente que merece alguna observación, no debemos optar como primera medida la de rechazar el asunto o la documentación, sino que es nuestro deber realizar todas las diligencias que fueren necesarias para buscar remedios adecuados que permitan conservar el acto celebrado o el negocio pretendido.

Además debemos siempre optar por la interpretación de que las partes obraron de buena fe y tratar de analizar adecuadamente cual fue la intención real de los sujetos intervinientes, y estar a la conservación del contrato.

No debemos olvidarnos en este sentido lo esencial de la preservación del acto jurídico, y de su seguridad y firmeza, y tal como lo han sostenido algunos antecedentes jurisprudenciales, declarar la nulidad de todo lo actuado *“al considerar que no se encontraba acreditada la personería del apoderado del actor como consecuencia de la falta de autorización por el secretario de la copia del poder general acompañado, merece reproche constitucional desde que importa un palmario menoscabo del derecho de defensa en juicio del justiciable y del acceso real a la jurisdicción, a la vez que revela un significativo olvido del principio de conservación de los actos procesales y del imperativo legal de disponer cualquier diligencia que fuere menester para evitar nulidades”*¹¹

XI. Técnica documental

Instrumentar esta subsanación exige del escribano una técnica de redacción precisa. La escritura de ratificación debe individualizar con exactitud el acto y el instrumento que se sanea, identificar el defecto representativo advertido, o detallar la invocación que se hubiere hecho y que hubiere sido incorrecta o se hubiera extralimitado, y contener la declaración inequívoca de la voluntad de asumir sus efectos, dejando establecida con absoluta claridad que se Ratifica el acto otorgado por su representante, dotando de eficacia y plena validez al acto celebrado.

¹⁰ FALBO, Marcelo Néstor (2007), ob. cit., p. 150-157. El autor desarrolla modelos concretos de escritura ratificatoria, confirmatoria y complementaria como técnica notarial de subsanación.

¹¹ Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, sala II • Bosco, Miguel A. • 24/10/1996 • LLLitoral 1998-1 , 426 Cita: AR/JUR/2444/1996

Cuando el defecto advertido consista en una causal de nulidad relativa ya subsanada por el cese de su causa, la cláusula debe adecuarse a los recaudos del art. 394 CCyC, precisando la sustancia del acto que se confirma, el vicio que lo afectaba, y la voluntad de repararlo, en lugar de invocar la ratificación propia de los defectos de representación. Son supuestos de procedencia para la confirmación, entre otros, la celebración de un acto por una persona con capacidad restringida sin los apoyos establecidos o por un menor de edad, o la partición privada de herencia en contravención a lo establecido en el artículo 689 de nuestro Código.

Se recomienda establecer en la escritura de Confirmación, la referencia al acto o negocio que se confirma, precisa y determinadamente, la individualización del vicio del que adolecía y que el mismo ha cesado, y que es voluntad de la parte dotar de plena validez y eficacia al negocio o acto celebrado, y renunciar expresamente a la acción de nulidad, confirmando el mismo.

En ambos casos, se recomienda incluir en el texto de la escritura el compromiso de notificar la ratificación o confirmación a los escribanos y terceros que hubieran participado en el acto original. Esto permite que tomen conocimiento de la subsanación a los fines pertinentes y, en el caso de los notarios, que dejen constancia en el instrumento matriz para dotarlo de publicidad.

Esta notificación es fundamental, ya que entendemos que estos instrumentos no requieren inscribirse en el Registro correspondiente si el acto original ya cuenta con emplazamiento registral; hacerlo presupondría que previamente se inscribió su invalidez. Dado que esta subsanación simplemente armoniza la realidad extrarregistral con la registral, el énfasis recae sobre la publicidad cartular. Si nos encontramos ante el supuesto de una inscripción provisional por haber advertido el Registro el vicio del que adolecía el acto, en ese caso sugerimos acompañar ambos instrumentos para que sean registrados.

Al funcionar el protocolo notarial como un registro en sí mismo, entendemos que el asiento de una nota marginal constituye el medio publicitario idóneo y suficiente para dar a conocer la ratificación o confirmación.¹²

Respecto de la intervención de los herederos en estos casos, consideramos necesario destacar que, desde la óptica de la estricta calificación notarial y la técnica documental, no basta con la mera vocación hereditaria. Cuando el acto que se pretende ratificar recae sobre bienes registrables (supuesto habitual en la práctica inmobiliaria o societaria), resulta de

¹² RUSSO, Martín Leandro. Op. Cit. 7

aplicación insoslayable la limitación impuesta por el artículo 2337 del CCyC. Si bien los herederos forzosos gozan de la investidura de su calidad de tales de pleno derecho, a los fines de otorgar la escritura de ratificación o confirmación que perfeccionará un acto, el escribano deberá exigir indefectiblemente el dictado de la declaratoria de herederos o la aprobación judicial del testamento.

Asimismo, respecto a la formación del consentimiento, por tratarse de actos que asumen en el patrimonio hereditario los efectos de un acto de disposición, su otorgamiento en estado de indivisión hereditaria entendemos requiere la unanimidad de todos los herederos declarados (art. 2325).

Como corolario de nuestro análisis, reafirmamos que la representación es un fenómeno dinámico, el cual exige un equilibrio constante entre la autonomía de la voluntad, la buena fe, la protección de los terceros. y la seguridad jurídica, superando fronteras y desterrando rigorismos formales excesivos.

En este escenario, entendemos que el escribano se erige como el actor fundamental para armonizar dichas tensiones. Mediante una interpretación sistémica de las normas, la doctrina y la jurisprudencia, el notario consolida su rol como operador del derecho con una función eminentemente preventiva y protectora.

A través de una calificación prudente y una interpretación sistémica del derecho, el notario ejerce una tutela preventiva indispensable. Su intervención no solo sana y protege, sino que puede inyectar dinamismo y legalidad al desenvolvimiento de las relaciones jurídicas y económicas que exige nuestra sociedad.

BIBLIOGRAFÍA

Doctrina

- ABELLA, Adriana N. (2024) Estudio de títulos. Subsanaciones: Teoría y práctica del estudio de títulos. Ed. Di Lalla.
- ALTERINI, Jorge Horacio, dir. Alterini, Ignacio E., coord. (2015) Código Civil y Comercial comentado : tratado exegético . Tomo II, Buenos Aires : La Ley
- BENSEÑOR, Norberto R. y FAVIER DUBOIS (h.), Eduardo M. (1984). "La representación orgánica en las sociedades anónimas (art. 58 de la Ley 19.550) y el contenido de la calificación notarial". Revista del Notariado, n. 795, p. 631-648. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.
- CESARETTI, María y CESARETTI, Oscar Daniel (2014). "La representación societaria y la apariencia jurídica. Los directores electos en asambleas irregularmente celebradas". Revista del Notariado, n. 916, p. 23-30. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.
- ETCHEGARAY, Natalio P. y GARCÍA, Roxana M. (2012). "Autocontrato. Contrato consigo mismo. Conflicto de intereses entre representante y representado". Revista del Notariado, n. 908, p. 81-96. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.
- FALBO, Marcelo Néstor (2007). "Subsanación de documentos notariales que padecen patologías formales o sustanciales". Revista del Notariado, n. 891, p. 145-158. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.
- RUSSO, Martin Leandro (2024) "Aspectos prácticos de la ratificación y la confirmación como mecanismos subsanatorios de la invalidez negocial. Revista Notarial 995 Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. <https://www.colescba.org.ar/portal/?revista=aspectos-practicos-de-la-ratificacion-y-la-confirmacion-como-mecanismos-subsanatorios-de-la-invalidez-negocial#footnote-023-backlink>

Legislación consultada

Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994), arts. 368 a 371, 380, 386, 388, 393 a 395 y 2562.

Ley General de Sociedades 19.550, art. 58.

Jurisprudencia

Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, sala II • Bosco, Miguel A. • 24/10/1996 • LLLitoral 1998-1 , 426 Cita: AR/JUR/2444/1996

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E “GOSENDE MARIO c. RIVA S.A.I.I.C.F. s/ORDINARIO “ 30/09/2022. Cita: TR LALEY AR/JUR/135772/2022