

Título: La carga de cumplir con el estudio de títulos para configurar la buena fe en la prescripción breve

Autor: Zelaya, Mario A.

Publicado en: LA LEY 27/12/2019, 27/12/2019, 1 - LA LEY2019-F, 1132

Cita Online: AR/DOC/4084/2019

Sumario: I. Sistemas para adquirir derechos reales: la prescripción breve.— II. La incidencia del estudio de títulos en la configuración de la buena fe.— III. El estudio de títulos es una condición necesaria pero no suficiente para acreditar la buena fe del adquirente por prescripción corta.— IV. Conclusiones.

Aunque el estudio de títulos sea necesario para configurar la buena fe, no siempre será suficiente para lograr ese efecto, pues puede haber estudio de títulos sin buena fe en el adquirente. Aunque cualquier exigencia menor no bastaría para que el adquirente pueda ser considerado de buena fe, eso no significa que la sola realización del estudio de títulos fatalmente descarte la mala fe.

(*)

I. Sistemas para adquirir derechos reales: la prescripción breve (**)

Cada ordenamiento jurídico debe resolver cuándo se produce la adquisición del derecho real, pues es a partir de entonces que ingresa al patrimonio del adquirente. En nuestro país, los sistemas generales para adquirir derechos reales —es decir, aplicables a la mayoría de ellos (1)— son los siguientes: título y modo; voluntad de la ley; prescripción (breve o larga) y sucesión (2). A tales sistemas generales agregamos la adquisición sólo por título, cuya recepción no es expresa, pero debe inferirse del articulado. El Código Civil y Comercial también regula modos especiales de adquisición para algunos derechos reales, como por ejemplo la apropiación, la accesión y la percepción de frutos, en el caso del dominio (arts.1947 y ss.). Nos detendremos sólo en la adquisición por prescripción breve de inmuebles, por ser el único supuesto que interesa para este trabajo.

De acuerdo con el art.1898 del Cód. Civ. y Com., "La prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante diez años". La norma luego aclara que en las cosas registrables el plazo "se computa a partir de la registración del justo título" (3).

Veremos más adelante que el justo título y la buena fe son recaudos independientes entre sí, porque puede haber justo título sin buena fe.

I.1. El justo título

La caracterización del justo título se encuentra en el art.1902 del Cód. Civ. y Com., según el cual es el acto jurídico que "tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto". Es decir que no llega a ser un título suficiente, por emanar de quien no tiene capacidad para disponer o no está legitimado para hacerlo.

Precisamente debido a esos defectos, y a diferencia del título suficiente, que permite adquirir el derecho real en forma inmediata, el justo título necesita unirse a la buena fe y al transcurso de diez años para que el interesado logre adquirir el derecho real por prescripción breve.

Un ejemplo de justo título se obtiene cuando una persona transmite a otra un inmueble que no le pertenece, es decir, una cosa ajena. Aquí el verdadero propietario ni siquiera interviene en la transmisión (venta a non domino), pero el acto satisface los requisitos de forma (en el caso, por tratarse de un inmueble, debe estar contenido en una escritura pública). Este adquirente con justo título ya es propietario frente a todos; sólo no lo es frente al verdadero dueño que no intervino en la transmisión, quien puede reivindicar el inmueble mientras no se cumpla el plazo de diez años de la prescripción corta.

I.2. La buena fe

Según el art.1918 del Cód. Civ. y Com., habrá buena fe cuando "el sujeto de la relación de poder [...] no conoce ni puede conocer que carece de derecho, es decir, cuando por un error de hecho esencial y excusable está persuadido de su legitimidad". En el mismo sentido, el art.1902 explica que la buena fe "en la relación posesoria" que se requiere en la usucapión corta "consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella".

Sin embargo, así como para adquirir la posesión basta con la creencia fundada (es decir, haber actuado con una probidad adecuada a las circunstancias del acto), para configurar la buena fe en la adquisición del derecho real sobre cosas registrables tal recaudo no alcanza. Es por eso que el art.1902 agrega en su párr. 3° que en las "cosas registrables" la buena fe del adquirente requiere además "el examen previo de la documentación y constancias registrales" para descubrir si el transmitente no es el titular del derecho. Y finaliza aclarando que, en caso de cosas registrables sometidas a regímenes especiales, la buena fe requerirá "el cumplimiento de los actos

de verificación" establecidos en aquellos regímenes (4).

Si a la hora de adquirir un derecho real que se ejerce por la posesión deben reunirse todos los recaudos que pide el Código (5) (es decir, los que se exigen para adquirir tanto la relación de poder como el derecho real), la configuración de la buena fe no se agota en la íntima convicción de la persona de actuar conforme a derecho, sino que debe añadirse un nuevo requisito al efecto: la realización de un acto positivo que sea cumplido con una diligencia tal que permita advertir los vicios manifiestos de los títulos antecedentes.

Cuando sea negligente quien pretenda adquirir el derecho real por prescripción corta y no obre con el cuidado y la previsión (6) necesarios para advertir lo ostensible, no contará con buena fe y sólo le quedará valerse de la prescripción larga.

El "examen previo de la documentación y constancias registrales" que menciona el art.1902 del Cód. Civ. y Com. —que no se encontraba en el art.4006, que regulaba la buena fe para la prescripción breve en el Código Civil— requiere necesariamente que el adquirente de un inmueble verifique que la identidad del transmitente coincide con la de quien figura como titular en el registro inmobiliario (7) (pues no habrá buena fe si quien transmite no está inscripto como titular del derecho real), pero veremos que esa constatación por sí sola no es suficiente para justificar la buena fe.

II. La incidencia del estudio de títulos en la configuración de la buena fe

El estudio de títulos (también llamado "relación de antecedentes") consiste en un examen crítico (8) de fondo y de forma de la historia documental —que realiza un escribano llamado "referencista" (9) a partir del conocimiento personal de los títulos registrados— hasta hallar un título traslativo desde cuya fecha haya transcurrido el término de la prescripción adquisitiva. De este modo, podrá certificar la legitimidad de las transmisiones previas de un inmueble y de la titularidad que alega quien transmite, para que el nuevo título circule en el tráfico jurídico sin que merezca observaciones.

A los fines de cumplir con el estudio de títulos no basta con la sola verificación de los títulos anteriores mediante el análisis de los antecedentes registrales, sino que requiere llevar a cabo otras diligencias documentales (verificación de planos o expedientes judiciales y administrativos) e incluso extradocumentales (cotejo del estado de ocupación).

Es escasa e inorgánica la normativa nacional que se ocupa del estudio de títulos, la cual incluso a veces parece referenciarlo de modo implícito (10). De ahí que, así como no existe una definición legal ni una técnica reglada para llevarlo a cabo, su conocimiento se construye a partir de opiniones jurisprudenciales y doctrinarias, y, por lo tanto, no siempre sobre la base de consensos.

Entre los desacuerdos encontramos los siguientes: si la responsabilidad del escribano frente al requirente por un defectuoso estudio de títulos es una obligación de medios o de resultado; si la investigación debe extenderse por diez o veinte años (11); si el juez que autoriza la subasta de un inmueble debe ordenar el estudio de títulos (cuestión que se vincula con la disputa sobre si la subasta es un modo de adquisición originario o derivado); si igualmente puede realizarse el estudio de títulos ante la imposibilidad de tener a la vista el soporte físico del antecedente (p.ej., a causa de la digitalización de expedientes judiciales); o si es observable el título cuando entre los antecedentes a verificar en el estudio de títulos existen expedientes sucesorios que se encuentran extraviados (12).

Y debido a que la ley no impone a las partes ni al escribano (13) (en este caso, para cumplir con su labor de asesoramiento) el deber jurídico (14) de llevar a cabo el estudio de títulos, tampoco es claro a nivel normativo cuál es la relevancia de realizarlo o no.

Pensamos que —más allá de otras utilidades— uno de sus roles (15) es evitar la negligencia que tiña de mala fe la adquisición por prescripción breve, porque el "examen previo de la documentación y constancias registrales" del art.1902 exige encargar el estudio de títulos con carácter previo a celebrar el acto para comprobar la inexistencia de vicios o irregularidades en la cadena de transmisiones (16). La expresión de la norma deja en claro que la labor del escribano no se limita a la recopilación de antecedentes ni a controlar constancias registrales, sino que requiere el examen crítico propio del estudio de títulos (17) que demuestre la mayor diligencia para comprobar la veracidad de la situación aparente.

El examen que requiere el art.1902 para configurar la buena fe no puede entenderse limitado a verificar el testimonio del título de propiedad del vendedor y su registración (18), pues la propia ley17.801 indica que la inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes (art.4º).

Para otorgar la escritura, el escribano debe tener a la vista "el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina, en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas" (art.23, ley17.801). Las certificaciones registrales sólo tienen la

finalidad de publicitar un derecho, pues "con relación a terceros" acreditan la "plenitud, limitación o restricción de los derechos inscriptos y la libertad de disposición" (art.22, ley17.801), quienes pueden valerse de la inscripción sin necesidad de ninguna otra diligencia.

Sin embargo, al adquirente no le otorga ninguna certeza de la perfección de su título, no sólo por la referida falta de efectos convalidantes de la inscripción, sino porque puede haber discordancia entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral (lo que el art.34 de la ley17.801 denomina "inexactitudes registrales") a partir de errores u omisiones en el documento o en la inscripción (art.35, ley17.801).

Por lo tanto, si lo registrado puede no coincidir con la realidad, no habría buena fe si el adquirente no cumple con el estudio de títulos (19). De no hacerlo incurrirá en culpa que motiva su error de hecho esencial de sentirse persuadido de la legitimidad de su adquisición sin haber extremado las diligencias para lograr la plena convicción de estar actuando conforme a derecho. Ello así porque la sola inscripción registral no confiere buena fe y, por lo tanto, no sería de utilidad limitar el examen al último asiento.

Por último, si quien adquiere sin haber analizado los antecedentes carecerá de buena fe y no podrá repeler con éxito una posible acción de reivindicación del verdadero propietario, cuando encarga el estudio de títulos debe asegurarse de conservar una constancia documental de su realización, ya sea una copia o una nota del escribano (quien incluso debe ofrecerla a los fines de cumplir con su deber de asesoramiento).

Del mismo modo, la decisión del adquirente de prescindir del estudio de títulos debería hacerse constar en la escritura pública, luego de haber sido prevenido por el escribano de las consecuencias eventuales de no efectuarlo, para que decida con suficiente información (20).

II.1. La razón de exigir el "examen previo" en la prescripción corta

Aunque también adhiere a la idea de tener que cumplir con el estudio de títulos para configurar la buena fe, Marcelo de Hoz ha visto como "una de las contradicciones" del Código Civil y Comercial la exigencia de este "examen previo de la documentación y constancias registrales" en el art.1902 para la adquisición por prescripción corta, debido a que, si en el caso hay que dejar transcurrir diez años, la norma debió haber requerido menos que lo que el art.392 del Cód. Civ. y Com. exige a un subadquirente de buena fe y a título oneroso de un bien registrable, que lo recibió de quien adquirió por un acto nulo (21).

Por nuestra parte, pensamos que no existe tal contradicción. Si el art.392 indica que "Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho", quien adquiere a non domino y con buena fe sólo puede valerse de la prescripción corta, pues cuenta con justo título. Y como no puede estar en mejor posición que quien adquiere del dueño, pero con un antecedente nulo, el Código trata mejor a este último adquirente, al que no le exige diez años ni el examen de los antecedentes y de las constancias registrales para consolidar su derecho (si es de buena fe y a título oneroso). Y menos aún merece ser favorecido quien adquiere a non domino y además a partir de un acto nulo.

Al mismo tiempo, si para la adquisición legal (inmediata) de buena fe de derechos reales sobre muebles registrables por un subadquirente el último párrafo del art.1895 del Cód. Civ. y Com. exige verificar la coincidencia de los elementos identificatorios, no habría razón para que el Código sea igual o menos exigente para la adquisición por prescripción corta (diferida en el tiempo). Y por eso la última parte del art.1902 remarca la exigencia del examen de antecedentes para la adquisición por esta vía de todas las cosas registrables (muebles o inmuebles).

II.2. Ámbito de aplicación del "examen previo"

En una posición extrema, para Ezequiel Cabuli, si en los primeros dos párrafos el art.1902 del Cód. Civ. y Com. señala "el régimen para la totalidad de los supuestos como regla general", no tendría sentido la salvedad del párr. 3º, que comienza diciendo: "Cuando se trate de cosas registrables", si se aplicara nuevamente a inmuebles o muebles registrables. Es por eso que concluye que cuando este último párrafo exige para configurar la buena fe "el examen previo de la documentación y constancias registrales", se refiere únicamente a las cosas muebles registrables y no a los inmuebles. Ello así porque en otras normas el Código menciona a los inmuebles como "bienes inmuebles" o "inmuebles" o "cosas inmuebles", reservando el término "cosas registrables" para hacer alusión a los bienes muebles (arts.1552, 2214 y 2257), y porque, cuando la última parte del párr. 3º del art.1902 exige "el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial", describe los elementos identificatorios que menciona el régimen jurídico del automotor (motor y chasis), pues en otros artículos(1895 y 1899) el Código se refiere a los vehículos en los mismos términos (22).

No coincidimos con esa idea, porque el art.1898 del Cód. Civ. y Com. admite la prescripción adquisitiva breve también de cosas muebles no registrables, mediando justo título, buena fe, hurto o pérdida y posesión de dos años (23). Por esta razón, no hay ninguna inconsistencia en que el art.1902 destine sus primeros dos párrafos

a todas las cosas muebles e inmuebles susceptibles de ser adquiridas por usucapión breve, y que reserve el último párrafo a todas las cosas muebles e inmuebles registrables (dejando fuera de su ámbito a las cosas muebles no registrables). Justamente, si el poseedor es de buena fe y adquirió una cosa mueble hurtada o perdida, no puede ampararse en la adquisición legal del art.1895 y quedaría a merced de la acción reivindicatoria si no fuera porque cuenta con un justo título que le permite adquirir por prescripción breve (pues, por tratarse de una cosa hurtada o perdida, no intervino en la transmisión el verdadero dueño, que es la persona legitimada al efecto).

III. El estudio de títulos es una condición necesaria pero no suficiente para acreditar la buena fe del adquirente por prescripción corta

Es sabido que el estudio de títulos solamente permitirá detectar anomalías manifiestas y, por ejemplo, observar títulos con falta de firmas (de los otorgantes o del autorizante) (24) o de documentación que se dice acompañar, con falta de legitimación de quien transmite, con insuficiencias de personería, con vicios procesales (p.ej., falta de notificaciones), o bien las donaciones inoficiosas (actos válidos, pero eventualmente revocables).

Pero siempre habrá un margen de vicios difíciles de descubrir, que no impidieron la registración, los cuales admiten el siguiente distingo:

a) En algunos casos estos vicios no ostensibles por sí solos no se vinculan con la falta de legitimación o capacidad del transmitente; tales son los casos de una escritura autorizada por un escribano pariente de alguna de las partes o por un escribano suspendido, o si mediaron los vicios de violencia o simulación, o si los enajenantes denunciaron con falsedad su estado civil, o si no existió un efectivo cumplimiento de la tradición. En estos supuestos no surgió un justo título y, por lo tanto, ya no podrá hablarse de prescripción breve.

b) Pero hay otros casos en los que los vicios no ostensibles se relacionan con la legitimación o con la capacidad del transmitente, y precisamente no poder descubrirlos origina un justo título. Nos referimos a los casos de vicios de la voluntad, del mandatario que firmó la escritura con mandato extinto por muerte del mandante o por revocación, cuando faltaron autorizaciones familiares o judiciales (p.ej., en caso de ocultamiento del estado civil), cuando hubo falsificación de documentación, sustitución de personas o transmisiones realizadas por homónimos, o defectos de fondo en el proceso judicial que sirve de causa a la adquisición (p.ej., cuando se omitió denunciar herederos), o transmisiones que se cumplieron a través de un acto otorgado por personas con restricción de capacidad para celebrar el acto, entre otros supuestos.

De ahí que cuando una persona pretende adquirir un inmueble y el transmitente no está legitimado o es incapaz (y, por lo tanto, la enajenación daría lugar a un justo título), podrían plantearse las siguientes alternativas:

1) Si el adquirente omite encomendar el estudio de títulos, no contará con buena fe. Esta posibilidad se ve auspiciada porque el cumplimiento de ese estudio no ha sido regulado como un deber legal, sino como una carga (25): si no lo realiza, no podrá valerse de la prescripción corta para repeler la acción del verdadero dueño y sólo podrá recurrir a la prescripción larga. Frente al que ha poseído durante veinte años (plazo que puede lograr uniendo su posesión con la de antecesores) ya no puede invocarse "la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión" (art.1899 del Cód. Civ. y Com.).

2) Si encarga el estudio de títulos y el escribano es negligente en descubrir un vicio ostensible, habrá buena fe en el adquirente (más allá de cualquier responsabilidad profesional futura).

3) Si se cumple con el estudio de títulos y el escribano no autoriza la escritura, pues informa que la investigación arrojó algún defecto en las transmisiones precedentes (26), no llegará a existir el justo título que se requiere para la prescripción corta [ni siquiera habrá un título en el sentido instrumental (27)]; por lo tanto, queda descartada la buena fe en la adquisición y la única vía para adquirir será la prescripción larga (28).

4) Pero también podría darse el caso de que encargue el estudio de títulos y el resultado del examen no arroje ninguna anomalía ostensible (pues, p.ej., existió una interposición de personas que no surge de las constancias documentales, y descubrir la falsedad depende del análisis de la caligrafía de la firma, tarea ajena a la competencia del escribano), pero el adquirente sabe o pudo saber que está adquiriendo de quien no es el legitimado para transmitir o de una persona incapaz (29). En tal caso, se formalizará la escritura y habrá justo título, pero sin buena fe, ausencia que debe ser probada por el interesado (30).

Esta última conclusión da lugar a pensar que no podría vincularse la buena fe a la diligencia de un profesional y, por lo tanto, podría no haber buena fe aun con estudio de títulos (31). No pueden asimilarse derechamente el estudio de títulos y la buena fe, porque el estudio de títulos sólo permite descubrir vicios ostensibles para aplicar los modos notariales de subsanación. Pero hay otros vicios (mandato extinto por muerte del mandante o por revocación, defectos procesales, falsificación de documentación o de firmas, etc.) que no

pueden ser descubiertos mediante el estudio de títulos y que tranquilamente el adquirente conoce o pudo conocer, y por lo tanto no tendrá buena fe.

En tal sentido, luego de mencionar supuestos en los que "no obstante haberse efectuado el estudio de antecedentes, existe mala fe en el adquirente" (a partir de circunstancias personales que no pueden ser advertidas por el notario) y en los que los vicios de los títulos antecedentes difícilmente puedan ser percibidos por el escribano, Francisco Hotz explica que esas operatorias "burlan todo pretendido sistema de acreditación tasada de buena fe" y no pueden ponerse al amparo de la reivindicación por el mero hecho de encomendar el escribano un estudio de títulos, siendo éste el "mayor fundamento para escindir la buena fe de cualquier diligencia encomendada al profesional que sea ajena al acto mismo de escrituración". De ahí concluye que considerar la realización del estudio de títulos como una diligencia esencial para la configuración de la buena fe del adquirente es un error, porque la buena fe es un estado de certeza íntimo de quien contrata, no una opinión profesional del escribano (32).

Sin embargo, pensar que el estudio de títulos es esencial para calificar la buena fe del adquirente no implica erigirlo como recaudo legal exclusivo a tal fin. El art.1902 del Cód. Civ. y Com. sólo dice que "la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales", frase de la cual no puede desprenderse que alcanza con el cumplimiento de ese examen (que hemos asimilado al estudio de títulos) para lograr la buena fe de quien pretende servirse de la prescripción corta.

Entonces, sostener que ante la falta de examen de los antecedentes no habría buena fe no significa negar que podría haber mala fe aun con el examen de los antecedentes, pues ambas propuestas son compatibles entre sí.

IV. Conclusiones

El párr. 3º del art.1902 del Cód. Civ. y Com. se refiere al estudio de títulos cuando exige el "examen previo de la documentación y constancias registrales" a los fines de calificar la buena fe-diligencia en la adquisición de inmuebles por prescripción breve.

Si el escribano que interviene en la autorización de la escritura no realiza el estudio de títulos (o si, al realizarlo, surge algún vicio en las transmisiones e igualmente formaliza la escritura), ello quita la calificación de buena fe del adquirente, pues con esa investigación se extreman los recursos que permiten descubrir los vicios ostensibles en las transmisiones antecedentes y demostrar que la realidad registral coincide con la extrarregistral.

La norma no impone el estudio de títulos como un deber jurídico, sino como una carga para el adquirente, quien, en caso de no cumplirlo, no podrá valerse de la prescripción corta para repeler la acción del verdadero dueño, por falta de buena fe, y sólo podrá recurrir a la prescripción larga.

Sin embargo, aunque el estudio de títulos sea necesario para configurar la buena fe, no siempre será suficiente para lograr ese efecto, pues puede haber un estudio de títulos sin buena fe en el adquirente. Aunque cualquier exigencia menor no bastaría para que el adquirente pueda ser considerado de buena fe, eso no significa que la sola realización del estudio de títulos fatalmente descarte la mala fe.

(*) Procurador, abogado y escribano por la Universidad Nacional de La Plata. Magíster en Derecho Privado Patrimonial por la Universidad Nacional del Sur (Bahía Blanca). Profesor adjunto con dedicación semiexclusiva del área Derecho Civil en las asignaturas Derechos Reales e Intelectuales y Derecho Privado - Parte General, ambas del Departamento de Derecho de la Universidad Nacional del Sur (Bahía Blanca).

(**) Este artículo está basado fundamentalmente en la ponencia presentada por el autor en las XXVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Comisión N° 6, desarrollada en Santa Fe, los días 26, 27 y 28/09/2019.

(1) No siempre los modos generales se aplican para la adquisición de todos los derechos reales. Por ejemplo, el usufructo no puede adquirirse por herencia [art.2152, inc.a), del Cód. Civ. y Com.] y la superficie no puede adquirirse por usucapión larga (art.2119 del Cód. Civ. y Com.).

(2) Salvo que alguna norma disponga lo contrario, el Código Civil y Comercial prohíbe la constitución judicial de los derechos reales (art.1896).

(3) El art.1903 del Cód. Civ. y Com. —que también regula la prescripción breve— establece que "Se presume, salvo prueba en contrario, que la posesión se inicia en la fecha del justo título, o de su registración si ésta es constitutiva".

(4) En lo que hace a las cosas muebles registrables, la norma debe complementarse con el art.1895 del Cód. Civ. y Com., según el cual: "Respecto de las cosas muebles registrables no existe buena fe sin inscripción a favor de quien la invoca. Tampoco existe buena fe, aunque haya inscripción a favor de quien la invoca, si el respectivo régimen especial prevé la existencia de elementos identificatorios de la cosa registrable y éstos no

son coincidentes". Es decir que, en materia de automotores, por ejemplo, para configurar la buena fe se requiere comprobar la coincidencia entre el titular registral y quien pretende transmitir (a través del cotejo del título automotor y de un informe de dominio expedido por el Registro Seccional), así como cumplir con la verificación física del automotor (para corroborar la correspondencia de los números registrales de motor y chasis asentados en el título con los grabados en el vehículo).

(5) Es por esto que habrá que cumplir con "el examen previo de la documentación y constancias registrales", aun cuando antes de la escritura haya existido un boleto de compraventa acompañado de la entrega de la posesión. Si bien para la firma del boleto y la adquisición de la posesión no es exigible aquel examen previo, debe ser cumplido para adquirir el derecho real por prescripción breve.

(6) Tales recaudos (cuidado y previsión) son exigidos por los arts.729 y 961 del Cód. Civ. y Com. para configurar la buena fe obligacional y contractual, respectivamente.

(7) Los arts.305 y 306 del Cód. Civ. y Com. indican, respectivamente, que la escritura debe identificar a los otorgantes y cómo éstos deben justificar su identidad.

(8) Esta labor crítica permite distinguir el estudio de títulos de una mera recopilación de antecedentes, que es el solo compendio de instrumentos por parte del escribano sin emitir un dictamen jurídico respecto de su eficacia.

(9) Las menciones al estudio de títulos en cuanto a la obligación de exhibir los protocolos o en cuanto a enumerarlo como actividad propia de los notarios corresponden a los regímenes locales que regulan el ejercicio profesional [p.ej., arts.73, inc.B).II, ley404, CABA; 128, ley bonaerense 9020, respectivamente). Afirma Karina V. Salierno que el estudio de títulos "es natural de la función notarial y deriva de su calidad de operador del derecho y creador de documentos autosuficientes" ("La adquisición legal del derecho real del subadquirente de buena fe y la trascendencia del estudio de títulos", Revista Notarial, nro. 978, 2014, p.892). Por su parte, Jorge H. Alterini advertía que se había propuesto sustituir en la investigación de títulos al escribano por el registrador, por el abogado, por el agrimensor o por las compañías aseguradoras, aunque su expresión de deseos era que ese espacio siguiera ocupado por los notarios, "porque durante muchísimas décadas han demostrado lo eficaces que son para purificar la titulación" ("Importancia del estudio de títulos", Gaceta del Notariado, nro. 88, 01/01/1982, p.1; AR/DOC/486/2012).

(10) P. ej., art.301 del Cód. Civ. y Com.

(11) Hay quienes piensan que el referencista deberá retrotraerse veinte años en el estudio para sanear todos los vicios. Para otros, sólo habrá que remontarse diez años hacia el pasado, pues, junto con la buena fe y el justo título, ya puede tener lugar la prescripción breve. Explica Adriana Abella que si bien el estudio debe remontarse hasta hallar un título traslativo desde cuya fecha haya transcurrido el término de la prescripción larga, "ello no implica la dispensa de la obligación de continuar el estudio hasta llegar a un título traslativo, por lo cual el estudio podrá eventualmente abarcar un lapso superior" ("Estudio de títulos. Observaciones frecuentes. Formas de saneamiento", Revista del Notariado, nro. 881, p.59).

(12) Siendo el expediente sucesorio un título declarativo y no traslativo del dominio, no sería necesaria su reconstrucción en caso de extravío, siempre y cuando haya elementos suficientes que permitan aseverar su existencia. La falta del expediente sucesorio impide realizar en forma completa el estudio de títulos, pero no acarrea la mala fe del adquirente, quien, habiendo tomado todos los recaudos necesarios para ubicarlo, se ha valido de otros instrumentos que gozan de fe pública y que acreditan la existencia del expediente extraviado. Estos instrumentos sirven como elementos probatorios para sustentar la buena fe del adquirente (dictamen elaborado por la escribana Alicia V. Castillo, aprobado en forma unánime por los miembros de la Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en su sesión del 10/03/2016, publicado bajo el nombre "Estudio de títulos. Expediente sucesorio extraviado. Prescripción. Código Civil", Revista del Notariado, sección 5ª: "Dictámenes").

(13) Por el contrario, Ignacio E. Alterini piensa que "ya no es dudoso que la fuente de la obligación del escribano de realizar el estudio de los antecedentes de los títulos es la propia ley. Ello surge literalmente del art.1138, Cód. Civ. y Com., que le impone al vendedor, entre los gastos de entrega de la cosa, 'los del estudio del título y sus antecedentes'" ("Alcances del deber de responder del escribano en el Código Civil y Comercial", Revista del Notariado, nro. 934, oct.-dic./2018, sección 3ª: "Doctrina"). Por nuestra parte, no podemos ver en el referido art.1138 una obligación dirigida al escribano para que confeccione el estudio de títulos, sino tan sólo una obligación a cargo del vendedor (salvo pacto en contrario) de hacerse cargo del costo del estudio de títulos, si es que se lleva a cabo. Prueba de esto es que la misma norma también pone a cargo del vendedor los gastos de "entrega de la cosa", los cuales no siempre existirán. Más allá de eso, la adquisición de un inmueble puede no tener su fuente en una compraventa. Para Federico J. Panero (h.), previo a la autorización de cualquier negocio

dispositivo sobre inmuebles, constituye "una obligación funcional del notario público argentino" tener a la vista el título antecedente y el certificado registral "luego de haber realizado el debido estudio de títulos (arts.1138, 301, 1725 y cc. del Cód. Civ. y Com.)" ["El certificado registral del art.23 de la Ley Registral Nacional 17.801 y la firma digital", LLC 2019 (abril), 2; AR/DOC/1976/2017].

(14) Se entiende por deber jurídico "la necesidad de ajustar nuestra conducta a los mandatos de una norma legal [...]; quien se encuentra alcanzado por el deber jurídico está compelido a observar un determinado comportamiento, positivo o negativo, impuesto por una norma jurídica, que siempre hará referencia a su conducta exteriorizada hacia terceros" (PIZARRO, Ramón D. - VALLESPINOS, Carlos G., "Instituciones de derecho privado. Obligaciones", Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2009, t.I, p.57).

(15) Otro podría ser asistir al notario para lograr títulos no observables y evitarle una posible atribución de responsabilidad.

(16) Sin asimilar expresamente el estudio de títulos con la buena fe, afirma Ezequiel Cabuli, con "cierta parte de la doctrina y de la jurisprudencia", que, para probar la debida diligencia que tenga por configurada la buena fe, "resulta impensado otorgar una escritura sin analizar los antecedentes jurídicos que legitiman el dominio [...] con un examen exhaustivo de todos los titulares anteriores y de las circunstancias por las que obraron" ("Análisis de procedimientos típicos en operaciones inmobiliarias", LALEY, 2019-D, 315; AR/DOC/2303/2019).

(17) Hasta con argumentos de autoridad se podría sostener la equivalencia entre el estudio de títulos y el "examen previo de la documentación" del art.1902 del Cód. Civ. y Com., desde que todos los autores que han escrito sobre el tema son coincidentes en ese sentido [a modo de ejemplos, ver MARIANI de VIDAL, Marina - ABELLA, Adriana, "Derechos reales en el Código Civil y Comercial", Ed. Zavalía, Buenos Aires, 2016, 1ª ed., t.2, p.279; KIPER, Claudio, en LORENZETTI, Ricardo L. (dir.), "Código Civil y Comercial de la Nación comentado", Rubinzal-Culzoni Edit., Santa Fe, 2015, t.IX, p.78; COSSARI, Nelson G. A., en ALTERINI, Jorge H. ([dir.]) - ALTERINI, Ignacio ([coord.]), "Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético", Ed. La Ley, Buenos Aires, 2015, t.IX, p.172]. Más aún, la configuración de la buena fe mediante el estudio de títulos era la idea que predominaba en el régimen anterior (un detalle de jurisprudencia anterior a la vigencia del Código Civil y Comercial en cuanto a que la realización del estudio de títulos es determinante a la hora de calificar la buena fe del adquirente puede leerse en DEL OLMO, Mariano, "Oponibilidad de los pactos de bloqueo al tercero adquirente de paquetes accionarios", RDCO 298-1205, 17/10/2019, AR/DOC/2909/2019, nota 78).

(18) Recordemos que el estudio de títulos no es el estudio de su publicidad registral, de la que podrían surgir diferencias con la realidad extrarregistral.

(19) Cuando el art.1138 del Cód. Civ. y Com. indica que en el contrato de compraventa están a cargo del vendedor (transmitente) los gastos "del estudio del título y sus antecedentes" —legislado como un rubro más que conforma el precio de venta—, deja a salvo la posibilidad de "pacto en contrario" para que lo abone el adquirente que pretende conseguir un resultado favorable a sus intereses.

(20) ALTERINI, Atilio A., "Estudio de títulos", LALEY, 1981-B, 858. Si bien referido a que la falta de buena fe por omisión del estudio de títulos obstaba a la aplicación del art.1051 del Cód. Civil, arriba a esa conclusión el autor luego de afirmar que el estudio de títulos es de buena técnica notarial y concierne además a la responsabilidad profesional (p.868).

(21) "Estudio de títulos", Revista del Notariado, nro. 934, oct.-dic./2018, p.101.

(22) CABULI, Ezequiel, "La prescripción adquisitiva. Un remedio para subsanar títulos de propiedad de bienes inmuebles", LALEY, 2017-E, 704; AR/DOC/2139/2017.

(23) Claudio Kiper señala que deben añadirse en la protección del art.1898 también las cosas recibidas a título gratuito de un simple no propietario que cometió un abuso de confianza al transmitir las, pues interpreta que la norma "protege a todos los poseedores de buena fe excluidos del art.1895" y no hace distinción entre adquirentes a título oneroso y a título gratuito (KIPER, Claudio, "Tratado de derechos reales. Código Civil y Comercial de la Nación. Ley26.994", Rubinzal-Culzoni Edit., Santa Fe, 2016, 1ª ed. revisada, t.2, p.614).

(24) De acuerdo con el art.1919 del Cód. Civ. y Com., la mala fe en la relación de poder se presume "cuando el título es de nulidad manifiesta" [inc.a)].

(25) En la carga "se exige el sacrificio de un interés propio para satisfacer otro interés propio" (RIVERA, Julio C. - CROVI, Luis D., "Derecho civil. Parte general", Ed. AbeledoPerrot, Buenos Aires, 2016, p.175).

(26) Advierte Ezequiel Cabuli que la diligencia del escribano no puede sobrepasar la razonabilidad y que su excesiva rigurosidad técnica a la hora de calificar los títulos no puede afectar los derechos adquiridos por los

particulares, "más teniendo en cuenta que el acto antecedente ha sido otorgado ante un colega en ejercicio, quien estudió, calificó y constató documentación original" ("La evolución del estudio de antecedentes y el requisito de buena fe del art.392 del Cód. Civ. y Com.", Revista del Notariado, nro. 924, 01/06/2016, IJ-CDLXXXIV-808).

(27) A veces el Código Civil y Comercial se refiere al título (a secas) como instrumento público que accedió al registro mediante el que se labró la adquisición del derecho real (p.ej., cuando el art.1914 explica que si media título "se presume que la relación de poder comienza desde la fecha del título y tiene la extensión que en él se indica"). Y también es frecuente entre los operadores del derecho la referencia al título de propiedad como la escritura pública mediante la que se labra el acto de adquisición.

(28) Habrá justo título, pero no buena fe, cuando el escribano interprete que también ante ese defecto las leyes que reglamentan el ejercicio de su profesión lo obligan a prestar sus servicios a quienes lo requieran, y autoriza la escritura en caso de que las partes decidan seguir adelante.

(29) La buena fe no es necesaria después del momento de la adquisición, por lo que un conocimiento posterior (p.ej., si se descubre que una escritura antecedente había sido suscripta por una persona con un mandato extinguido) no implica la mala fe para usucapir.

(30) Como la buena fe se presume (art.1919 del Cód. Civ. y Com.), es el interesado el que deberá probar las omisiones en las que incurrió el adquirente. Si ello no sucede, luego de diez años éste podría consolidar su derecho por la prescripción breve, aun sin buena fe.

(31) En la XXXIX Jornada Notarial Bonaerense (Mar del Plata, 25 al 28/11/2015) se recomendó incluso "una futura modificación de la ley, que incluya como operación de ejercicio la necesidad de verificar sólo la matricidad del último título y de los poderes invocados" (conclusión 8, tema 1: "Normas generales. Prescripción").

(32) HOTZ, Francisco, "Una propuesta interpretativa del justo título y la buena fe del adquirente de inmuebles", Revista del Notariado, nro. 930, oct.-dic./2017, p.40.