

EL ESTUDIO DE TÍTULOS Y EL DISEÑO DE LA BUENA FE EN EL PROYECTO DE NUEVO CÓDIGO CIVIL*

Por **José Carlos Carminio Castagno****

SUMARIO:

I. Introducción. – II. El tema en el Proyecto. – III. Los inconvenientes. – IV. Síntesis. – V. Conclusión.

I. Introducción

Nos hemos ocupado anteriormente –en trabajo al que remitimos¹– de la refutación de la difundida idea según la cual la “buena fe” del *tercer adquirente a título oneroso* mentada en el artículo 1051 (reformado) del Código Civil debe entenderse en función de las pautas provistas por el artículo 1198, por lo que el exigido obrar *cuidadoso y previsor* impondría ineludiblemente la realización del “estudio de títulos” por parte del escribano autorizante, con el carácter de un *deber funcional implícito*².

De los varios argumentos desarrollados, sólo interesa destacar aquí dos ideas que expusimos en la citada contribución:

* Publicado en el N° 250, año LXIV –de fecha 29 de diciembre de 2000– de *La Ley*.

** Miembro de Número de la Academia Nacional del Notariado.

(1) “Estudio de títulos y responsabilidad notarial”, publicado en el N° 852 de la *Revista del Notariado*.

(2) Opinión que Alberto J. BUERES expone en su obra *Responsabilidad civil del escribano* (Hammurabi, Buenos Aires, 1984; específicamente, págs. 108 a 130). Además, el autor remite –como “sustento o pilar normativo” de esa pretendida obligación (en pág. 119)– a las disposiciones de los artículos 19, 21, 973, 975, 976, 977, 978, 979 (inc. 1°), 997, 1001, 1002, 1004, 1005, 1044, 1045, 1047, 1140, 1184, 1197 y 1198 (parágrafo 1°) –cuya simple lectura pone al descubierto su irrelevancia al fin invocado– “y concordantes” del Código Civil.

a) Para establecer el concepto de dicha “buena fe” basta con la compulsa de la definición que introdujo la misma ley 17711 (ADLA, XXVIII-B, 1810) mediante el nuevo párrafo agregado al artículo 3430 –norma que, no obstante comprender una casuística más restringida, refiere a situaciones similares a las aprehendidas por aquel precepto–, que reza: “Será considerado tercero de buena fe quien ignorase la existencia de sucesores de mejor derecho o que los derechos del heredero aparente estaban judicialmente controvertidos”.

b) Siendo así, la última hipótesis prevista en el párrafo transcrito resulta totalmente inviable de considerarse que el “estudio de títulos” constituye un requisito necesario de la *buena fe*.

En efecto: ¿cómo podrá el tercero ignorar que los derechos del poseedor de la herencia están cuestionados en juicio, si ello constará siempre en el mismo sucesorio que –precisamente– es el primer expediente que debe compulsarse para su estudio?

En consecuencia –y dando por sentado la razonabilidad del legislador, que no dicta disposiciones de absoluta imposibilidad de aplicación práctica o jurídica– debe concluirse en que esa previsión normativa sólo resulta lógicamente aceptable (y factible) si se acepta nuestra tesis.

II. El tema en el Proyecto

En una actitud que puede interpretarse como un tácito reconocimiento de la validez de la postura que sustentamos, en el Proyecto de nuevo Código Civil se introduce la realización del estudio de títulos como ingrediente de la “buena fe”.

Así surge del artículo 2147³, que en su segundo párrafo dispone: “Se presume la buena fe del tercero mientras no se pruebe que conocía o hubo de haber conocido la inexactitud del asiento a través del estudio de títulos”.

Como fluye de su propio texto, la hipótesis se ubica en el ámbito registral, circunstancia que se confirma por la ubicación de la norma⁴.

III. Los inconvenientes

Sin perjuicio de un más extenso desarrollo futuro, deseamos exponer ahora siquiera brevemente algunas incongruencias que hemos advertido en el Proyecto, a fin de que puedan ser analizadas –y, eventualmente, corregidas– durante la labor parlamentaria en curso.

(3) Precepto que –luego de consagrar el siguiente principio, que compartimos: “Los asientos registrales se presumen exactos”– acuña una noción de tercero registral (“terceros interesados de buena fe”) que juzgamos incompleta, al omitir toda referencia a que dicho “interés” (legítimo) se encuentre registralmente manifestado (como expusimos en “Los registros públicos inmobiliarios, ¿son de la propiedad?”, publicado en el N° 858 de la *Revista del Notariado* con el título de “Cuestiones Registrales - II”, al que remitimos).

(4) Título XIII del Libro Quinto (“De la publicidad registral”), Capítulo I (“Disposiciones comunes”).

A) El tercer párrafo del mismo artículo 2147

Su texto es el siguiente: “*El solo conocimiento de situaciones jurídicas sin vigencia registral, no es suficiente para excluir la buena fe de los terceros*”.

Ante la total ausencia de precisiones en la Exposición de Motivos acerca de la frase “*situaciones jurídicas sin vigencia registral*”⁵, facilitamos su inteligencia formulando una interpretación restringida, comprensiva sólo de aquellas circunstancias que –requiriendo su inscripción o anotación a efectos de su oponibilidad al “tercero registral”– no la hubiesen cumplimentado, generando la “*inexactitud del asiento*”⁶.

Admitimos así que puede obstar a la configuración de la “buena fe” una amplísima gama de supuestos detectables en la compulsión de los antecedentes, tanto de falta de requisitos esenciales cuanto de deficiencias en los presupuestos o elementos de validez de cada negocio.

Pero ello no nos impide señalar de inmediato que, por ejemplo, si el tercero –advertido por una nota marginal, obrante en la escritura pública mediante la cual quien aparece como titular compró el inmueble– verifica que éste ya lo ha enajenado, dicho conocimiento no basta para excluir su buena fe, ya que –por no hallarse inscripto el respectivo título– se trataría de una nueva situación jurídica “*sin vigencia registral*”.

B) El tercer párrafo del artículo 1843

El artículo 1843 –consagradorio, a nuestro juicio, de una muy discutible doctrina en materia de publicidad⁷– dispone en su tercer párrafo: “*No pueden prevalerse de la falta de publicidad las partes y quienes conocían o hubieran de haber conocido la existencia del título del derecho real*”.

Como se aprecia de inmediato, la norma introduce un nuevo ingrediente para el encuadre de la hipótesis que hemos propuesto en el punto precedente. Y acorde al mismo, el nuevo título –aunque no esté inscripto– es oponible a todo aquel que *conozca* (o *debió conocer*) su existencia.

¿En qué queda –entonces– lo dispuesto en la ya analizada tercera parte del artículo 2147, acerca de la irrelevancia del conocimiento de las “*situaciones sin vigencia registral*”? La contradicción es tan evidente que creemos viable sostener –ante la real imposibilidad de armonización– que sólo teniendo por no escrita alguna de las dos disposiciones puede lograrse resolver este incomprensible enigma.

(5) Vale la pena señalar que el propio concepto de “situación jurídica” –y su diferenciación, por ejemplo, con los de “posición jurídica” y “relación jurídica”– ofrece ciertas dificultades, como puede apreciarse en *Teoría general del negocio jurídico* de Emilio BETTI (2ª edición, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1959, págs. 3 a 10).

(6) Frase contenida en el segundo párrafo del artículo 2147 del Proyecto, transcrita *ut supra*.

(7) Al asignar igual relevancia a la “inscripción registral” –incuestionablemente pública y, por tanto, fehacientemente acreditable– que a la “posesión” (tantas veces simulada y fraudulenta). Hemos expuesto nuestra opinión acerca de este delicado tema –a la luz del Código Civil vigente– en nuestro citado ensayo “Los registros públicos...”, al que remitimos.

C) La noción de “terceros de buena fe” acuñada en el artículo 2257

Un último problema interpretativo se suscita con lo prescripto en el segundo párrafo del artículo 2257, que –tácitamente– define a los “terceros de buena fe” como los *“que ignoren la existencia de herederos de mejor o igual derecho que el heredero aparente, o que los derechos de éste estaban judicialmente controvertidos”*.

Ciertamente resulta innecesario, por ser de toda evidencia, puntualizar que la norma proyectada reproduce –si bien con algún matiz diferencial⁸– el contenido preceptivo del último párrafo del artículo 3430 del Código Civil vigente.

Pero lo que sí debemos poner de resalto es que ello comporta adoptar –en un supuesto de incuestionable similitud, y sin explicación alguna– un criterio de “buena fe *creencia*”, no sólo diverso sino antitético del de “buena fe *diligencia*” consagrado en el segundo párrafo de aquel precepto (que, como ya ha sido dicho, la vincula a la realización del estudio de títulos).

Y asimismo, para el caso en que se sostenga que dicha exigencia rige igualmente en este supuesto, que ello torna de imposible factibilidad –como ya hemos anticipado más arriba⁹– la última alternativa descrita en el artículo sub examen.

IV. Síntesis

En un intento de ordenar la caótica situación emergente del juego de los diversos preceptos analizados, proponemos –a manera de síntesis– el siguiente cuadro:

- Pesunción de buena fe (art. 2147, 2º párrafo).

- Excepto (no tiene buena fe):

1. Conocimiento “real” (art. 2257, 2º párrafo *a contrariis*): *“que ignoren”*:

- 1.1. *“la existencia de herederos de mejor o igual derecho que el heredero aparente”*.

- 1.2. *“que los derechos de éste estaban judicialmente controvertidos”*.

2. Conocimiento (art. 2147, 2º párrafo):

- 2.1. “real” (“*conocía*”).

- 2.2. “potencial” (“*hubo de haber conocido... a través del estudio de títulos*”).

- 2.2.1. Excepto (tiene buena fe): que el conocimiento verse sobre *“situaciones sin vigencia registral”* (art. 2147, 3er. párrafo).

- 2.2.1.1. Excepto (no tiene buena fe): conocimiento (art. 1843, 3er. párrafo):

- 2.2.1.1.1. “real”: “*conocían*”.

- 2.2.1.1.2. “potencial”: “*hubieran de haber conocido la existencia del título*”.

Como puede apreciarse, el resultado es:

- a. Mientras el artículo 2257 –segundo párrafo– sólo prevé el conocimiento

(8) Por ejemplo: también se menciona –acertadamente, a nuestro juicio– a los coherederos con “igual” derecho que el poseedor de la herencia.

(9) En el punto “I, b”, planteando una situación sólo hipotética en orden al Código vigente.

“real” como obstativo de la buena fe (1. [1.1. - 1.2.]), el mismo párrafo del artículo 2147 incluye, además, el conocimiento “potencial” –vinculado al *estudio de títulos*– a ese mismo fin (2.2.), sin que se haya explicado ni alcance a comprenderse el porqué de tan irrazonable diferencia.

b. De interpretarse que el requisito de la realización de dicho estudio debe extenderse a los supuestos aprehendidos por el segundo párrafo del artículo 2257, la última alternativa diseñada en esta norma (1.2.) sería absolutamente inviable, ya que jamás puede ignorarse un cuestionamiento judicial que forzosamente debe efectuarse en el primer expediente a compulsar (el juicio sucesorio).

c. La excepción contenida en el tercer párrafo del artículo 2147 (2.2.1.) sólo rige en punto a lo dispuesto en el segundo párrafo de la misma norma y no alcanza a lo prescripto en el artículo 2257 (1.), lo que también implica adoptar –sin fundamento alguno– dos criterios distintos ante situaciones que guardan apreciable similitud.

d. Exactamente lo mismo cabe afirmar acerca de la “excepción a la excepción”, contenida en el tercer párrafo del artículo 1843 (2.2.1.1.).

e. Existe una clara contradicción entre lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 2147 (2.2.1.) y en el mismo párrafo del artículo 1843 (2.2.1.1.), puesto que mientras aquél mantiene la buena fe ante el conocimiento de “*situaciones sin vigencia registral*”, éste establece que quienes conocen –“real” (2.2.1.1.1.) o “potencialmente” (2.2.1.1.2.)– la existencia del título “*no pueden prevalerse de la falta de publicidad*”.

V. Conclusión

El panorama que el Proyecto ofrece en la materia analizada dista mucho de ser el que era dable esperar de juristas de la jerarquía de sus autores.

Por lo tanto, las desprolijidades, incongruencias y hasta contradicciones sólo pueden atribuirse a algún apresuramiento o –quizá– a la falta de una detenida revisión integral de su texto.

A pesar de alguna ilusoria afirmación en el sentido de que el Proyecto “*reconoce como contenido normas claras, que no dan lugar a discusiones interpretativas*”¹⁰, sabemos que la interpretación de los preceptos jurídicos –sean de fuente estatal o privada– constituye una compleja e imprescindible labor de nuestra ciencia. Y también que la falta de criterios uniformes genera siempre gravosos esfuerzos hermenéuticos, poniendo en riesgo hasta la propia seguridad y certeza que el derecho tiende necesariamente a procurar.

Pensamos que se está a tiempo de corregir los errores que se detecten y que así debe hacerse, aunque ello implique posponer el momento de la sanción legislativa.

Y creemos –además– que la jerarquía de los valores en juego lo justifica sobradamente.

(10) Confr.: “Anteproyecto del nuevo Código Civil”, por Cristina N. ARMELLA (en la página 8 del cuadernillo publicado para el “Seminario Teórico-Práctico” de la Academia Nacional del Notariado, que se realizó en Paraná el 16 de julio de 1999).