

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

**CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE TÍTULOS CON RELACIÓN AL ARTÍCULO
1051 DEL CÓDIGO CIVIL**

JAIME GIRALT FONT (h)

El tema que consideraremos, no obstante haber sido exhaustivamente analizado en otras oportunidades - motivo por el cual resulta difícil elaborar un nuevo aporte en torno a su problemática -, readquiere hoy una significativa trascendencia en virtud del cambio en el ritmo de trabajo que la actual situación económica ha introducido en las escribanías.

El título que hemos propuesto a este breve comentario es definitorio, por su mismo enunciado, de la posición adoptada frente a las diversas interpretaciones - y en algunos casos, desinterpretaciones - de que ha sido objeto el artículo 1051 del Código Civil, en su nueva redacción a partir de 1968. Esto es: entendemos que la protección que la disposición citada brinda al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso es norma

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de excepción con relación al principio contenido en el primer párrafo de dicho artículo, el que ahora dice: "Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual, salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable."

Esta salvedad no convalida el título nulo o anulable; legitima al tercer adquirente, permitiéndole oponer su derecho a quien promueve la acción de nulidad, sin que por ello el vicio desaparezca. A tal punto es así, que otro posterior adquirente, concedor del defecto del título no podrá prevalerse de la adquisición anterior, hecha con buena fe y a título oneroso, para rechazar una acción de aquella naturaleza.

La sanción de esta norma respondió a la plausible política legislativa seguida, consistente en preservar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

Quienes critican la reforma en este aspecto, centran sus observaciones en que la solución legal beneficia al tercero a costa de desproteger al verdadero titular de los derechos transmitidos irregularmente y que el haber antepuesto el valor seguridad al valor justicia constituye una violación al principio *nemo plus juris instaurado* a través del artículo 3270, según el cual "nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere". Sin embargo, debe recordarse que tal principio no es absoluto, como el mismo Vélez Sársfield lo dejara manifestado en normas como los artículos 3430 (caso de actos dispositivos ejecutados por el heredero aparente), 3999 (usucapión), 1967 (responsabilidad del mandante ante el tercero que, ignorando sin culpa la cesación del mandato, contrató con el mandatario a quien le fue revocado el poder), 970, 2413, 2778 y otras disposiciones en las que, justamente, se consideró preferible sacrificar la incolumidad de un principio en beneficio de la seguridad del tráfico jurídico.

Por otra parte, se encuentran quienes atribuyen al nuevo artículo 1051 un alcance mayor que el que en verdad tiene, creyendo ver en él una especie de panacea en materia de nulidades, que tendría como resultado práctico la subsanación de todo título observable.

Sobre la base de concepciones similares a ésta, que se limitan a conceptualizar la buena fe requerida como el simple desconocimiento de la existencia del vicio, hubo quienes - incluso organismos oficiales - dejaron de realizar estudio de títulos o, lo que es menos comprensible aún, lo restringieron a la verificación de la matriz del último antecedente dominial.

La problemática que plantea la nueva redacción del artículo 1051 radica fundamentalmente en la caracterización de la buena fe a la que se refiere, ya que el requisito de onerosidad se explica por sí mismo.

Tampoco requiere mayores comentarios la última frase de la norma que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

analizamos, en cuanto a que la protección de los derechos del tercero, cumplidos los requisitos de onerosidad y buena fe, alcanza a éste ya sea que el acto sobre cuya base se accione, sea nulo o anulable.

Con relación a este aspecto, sólo merece señalarse la crítica formulada por Llambías y quienes con él coinciden, en el sentido de que por ser - según este autor - los actos nulos aquellos que adolecen de nulidad manifiesta o "patente" y anulables, en cambio, los de nulidad no manifiesta o "latente", únicamente correspondería la protección del tercer adquirente cuando el acto fuere anulable, ya que de ser nulo, por aparecer el vicio "patente" excluiría la alegación de buena fe. Sin embargo, los ejemplos de aplicación del artículo 1051 que comentaremos, demostrarán que existen actos nulos de nulidad no manifiesta; lo que justifica entonces la fórmula de la ley. Igualmente, es irrelevante que la nulidad sea absoluta o relativa, en tanto que el vicio del que adolece el acto no sea ostensible.

Por otra parte, no ofrece dudas el hecho de que la buena fe debe existir en el momento de la adquisición, aun cuando luego el adquirente tome conocimiento del vicio; lo que es consecuente con lo establecido respecto de la posesión y de la prescripción en los artículos 2358 y 4008, respectivamente.

La buena fe es un concepto jurídico de tan difícil definición como lo es el de orden público o el de moral y buenas costumbres, razón por la cual existen casi tantas definiciones de aquélla como autores se han ocupado del tema; por lo que no intentaremos añadir otra.

Para allanar el camino hacia una mejor comprensión de este concepto, comenzamos por señalar las circunstancias excluyentes de la buena fe a la que se refiere la disposición legal que nos ocupa.

En primer lugar, obviamente, no podrá aducir buena fe quien, antes de la adquisición y por cualquier medio, conocía el vicio - manifiesto u oculto - que afecta al título.

Lo mismo ocurre cuando en los antecedentes del título existen vicios de forma, en virtud de lo normado por el artículo 4009, el que establece la presunción de mala fe para tal supuesto.

Llegamos así a considerar la buena fe a que alude el artículo que analizamos. Para nuestro objetivo, nos basta adherir, una vez más, a la precisa distinción formulada por el doctor Osvaldo S. Solari entre la buena fe - lealtad y la buena fe - creencia. Para que exista la primera "basta con no engañar y con no permitir el engaño ni el error. Para la buena fe - creencia - manifiesta Solari - esto no es bastante. Hay que ir más allá. La buena fe - creencia no es fe dogmática ni producto de la intuición. A esa «creencia» hay que crearla o producirla; y para ello el sujeto deberá apoyarse en cuantos elementos exteriores puedan proporcionarle la información suficiente o necesaria para que la creencia sea tal".

Como expresáramos en otra oportunidad, se trata de una buena fe "activa", ya que no es suficiente que el adquirente obre con corrección y además presuma que todo está en orden. Debe llegar a la convicción de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

que ello es así, utilizando todo medio que esté razonablemente a su alcance para determinar la inexistencia de vicios que vulneren la eficacia jurídica de su título.

Esta es la debida diligencia que cabe esperar de quien se dispone a adquirir el dominio de un inmueble. Si no la tiene, no merece el amparo de la ley.

Resulta claro, entonces, que uno de los principales elementos determinantes de la buena o mala fe del adquirente y, consecuentemente, de la aplicación o no en su favor de la legitimación contenida en el nuevo artículo 1051 - y en esto coincide prácticamente toda la doctrina - lo constituye el hecho de que el vicio que perjudica la bondad del título no sea manifiesto o perceptible. Ello así, porque de serlo, se tuvo la oportunidad de conocerlo a través del estudio de los antecedentes del título; y si éste no se realizó, no podrá acreditarse la "debida diligencia" a que aludiéramos, quedando descartada de tal manera la posibilidad de alegar la buena fe necesaria para repeler la acción de nulidad.

En función de esta interpretación, se concluyó en la I Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, en 1969, y en el despacho N° 2 de la Comisión 2ª de la XIII Jornada Notarial Argentina, en 1970, que "la buena fe requerida para lograr la protección que brinda el artículo 1051 del Código Civil al tercer adquirente a título oneroso, después de la reforma introducida por la ley 17711, consiste en la íntima convicción del sujeto de actuar conforme a derecho, unida a la diligencia que, razonablemente, deba poner para la celebración del negocio jurídico" y que "para que exista la buena fe es menester que el vicio que causa la nulidad no sea manifiesto (ostensible - visible) porque en ese caso pudo y debió ser advertido por el adquirente al estudiar el título, lo que eliminaría la presunción de buena fe".

Como ejemplos más difundidos de supuestos de aplicación del artículo 1051 en beneficio del tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, pueden citarse, entre otros, los siguientes:

- a) Demente declarado tal en una demarcación que otorga una escritura de venta en otra, donde es ignorada su incapacidad.
- b) Escritura otorgada por un vendedor que resulta ser pariente dentro del cuarto grado del escribano autorizante, sin que ello pueda presumirse de las constancias documentales.
- c) Menor de edad que, adulterando hábilmente su documento de identidad, adquiere un inmueble como mayor, enajenándolo luego.
- d) Juez, abogado, fiscal, defensor de menores, procurador, escribano o tasador que adquiere, aun por interpuesta persona, bienes que estuviesen en litigio ante el juzgado o tribunal ante el cual ejerciese o hubiese ejercido su respectivo ministerio, sin que ello tampoco pueda

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

presumirse de los respectivos instrumentos.

e) Persona casada que adquiere un inmueble declarando ser soltera y luego lo enajena en igual carácter.

Obsérvese que en todos los ejemplos mencionados el vicio no surge, ni podría surgir, del análisis de los antecedentes dominiales, ni de ningún otro elemento, como que no sea el conocimiento directo del hecho por parte del adquirente. Es para casos realmente excepcionales, como los enunciados, para los que se ha establecido la protección del artículo 1051.

Se torna así innecesario poner de relieve la importancia que reviste hoy la realización del estudio de títulos como protección de los derechos del adquirente. La conclusión a que pueda llegar el profesional idóneo, mediante la evaluación de los antecedentes dominiales, en el sentido de que no existen vicios manifiestos enervantes del derecho a ser transmitido, constituye, sin duda, la mejor prueba de la buena fe del adquirente, quedando éste, de tal manera, a resguardo de eventuales agresiones a sus derechos. Por tal motivo, se ha considerado positivo que, realizado el estudio del título, el adquirente quede munido de algún documento que acredite tal circunstancia y su resultado, como podría ser una copia de la misma recopilación de antecedentes o una constancia o certificación del profesional interviniente, en tal sentido.

Lo hasta aquí expuesto, que creemos es claro y correcto, es también conocido, como lo es el hecho de que, pese a no constituir una obligación del escribano, la realización del estudio de títulos fue siempre una muy previsora tradición en el quehacer notarial. Y decimos "fue" porque factores extrajurídicos amenazan hoy con frustrar el elogiado objetivo perseguido por quienes instituyeron la protección de los derechos del tercer adquirente de buena fe y a título oneroso a través del artículo 1051 del Código Civil.

Nos referimos a la especial situación económica que vivimos en Argentina, donde, desde hace un tiempo, una inflación descontrolada desarticula todos los esquemas económico - financieros. Como no podía dejar de ser, entre los aspectos en los que tal situación se refleja, se encuentra la compraventa inmobiliaria. Así como antes era usual pactar al formalizar el boleto de compraventa que la escritura traslativa de dominio se otorgaría en un lapso que, con frecuencia, oscilaba alrededor de los 90 días, la rápida desvalorización de la moneda hace ahora que la mayor parte de las escrituraciones deban realizarse en no más de diez días - a veces menos - a partir del momento de concretarse la operación. Este hecho impide generalmente, por falta material de tiempo, efectuar la imprescindible recopilación de los antecedentes dominiales que permiten realizar el estudio del título. Es decir, prevalece hoy, para comprador y vendedor, el valor "urgencia económica" frente al de "seguridad jurídica".

Por ello, cuando se apremia al escribano la formalización de la escritura,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

no disponiéndose del tiempo necesario para efectuar el estudio del título, debe advertirse al comprador las eventuales consecuencias de esa omisión.

Lamentablemente, la experiencia nos indica que nuestra inquietud en este sentido se ve superada por la de las partes, especialmente el adquirente, quien, a disgusto pero conscientemente, acepta asumir el riesgo antes que perder la oportunidad de adquirir el inmueble que precisa con el dinero que hoy dispone y que mañana le resultará insuficiente.

Este comentario, que tiene por finalidad hacer pública esta circunstancia, pretende también ser un llamado de advertencia, tendiente a impedir que normas valiosas, como la que nos ocupa, impuestas como consecuencia de la evolución social del derecho, resulten derogadas en la práctica por anomalías como la denunciada.

Por último, sólo nos resta manifestar, además de nuestro agradecimiento por vuestra atención, la esperanza de que, en un futuro muy próximo y para bien de todos, esta situación desaparezca, junto con toda la serie de factores económicos e impositivos que, desde hace tiempo, distorsionan la faz jurídica de las contrataciones.