

DOCTRINA

REVALORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE TÍTULOS(*) (140)

IGNACIO M. ALLENDE, con la colaboración de CARLOS I. ALLENDE

SUMARIO

I. Revalorización a través de la evocación. II. Revalorización a través del consuetudo. III. Revalorización a través de la ley y la doctrina. IV. Revalorización a través de los congresos notariales. V. Revalorización a través de la jurisprudencia. VI. Conclusiones.

I. REVALORIZACIÓN A TRAVÉS DE LA EVOCACIÓN

Muchas veces la evocación nos lleva a revalorizar, que no es otra cosa que dar nuevo valor a ciertos hechos acaecidos en el pasado o que continúan

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

repitiéndose, pero con evidente menoscabo en su gravitación y jerarquía.

Dentro del quehacer notarial, el estudio de títulos fue algo así como de "previo y especial pronunciamiento". Nada se compraba ni nada se vendía tratándose de inmuebles sin que los títulos fueran previamente calificados como perfectos por especialista evaluador, que indiscutidamente lo fue el escribano.

La idoneidad del escribano en esta materia se fue plasmando en un quehacer habitual y constante, consistente en una investigación regresiva hasta arribar al "título firme", que es aquel que por su antigüedad cubre el lapso de tiempo necesario para prescribir, prescindiendo del justo título y de la buena fe (arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil).

El requerimiento profesional respecto del estudio de títulos fue y continúa siendo un requerimiento implícito, que responde a una obligación profesional también implícita en el escribano, y que nadie puede cuestionar sino desconociendo una histórica práctica notarial.

Así como por desuetudo pierden vigencia ciertas normas legales, los usos y costumbres se incorporan al contexto jurídico creando derechos en situaciones aún no regladas legalmente (art. 17, Cód. Civil). Esto es precisamente lo que sucede con el estudio de títulos.

No somos partidarios de la inclusión de la obligatoriedad del estudio de títulos en los textos legales. El concepto de "título perfecto" puede dar lugar a interpretaciones dispares a través de diferentes enfoques doctrinarios. La calificación del título por el escribano no acordará mayor fuerza probatoria al documento notarial que el que tiene intrínsecamente por imperio de la ley, tan sólo lo apuntalará para que la construcción jurídica instrumental antecedente tenga un sustento firme, o bien para que esa misma construcción susceptible de observación de fondo o de forma pueda ser saneada, en lo posible.

Al encomendarse al escribano la instrumentación de una traslación de dominio, en forma implícita se le encomienda excluir "motivos fundados de ser molestado por reivindicación de la cosa, o por la cosa, o por cualquier acción real" (art. 1425, Cód. Civil), así como evitar motivos por los cuales el adquirente pueda ser "privado en todo o en parte del derecho que adquirió, o sufriese una turbación de derecho en la propiedad, goce o posesión de la cosa" (art. 2091, Cód. Civil).

Dentro del profesionalismo del escribano, este quehacer del estudio de títulos es uno de los de más jerarquía, y prescindir de él es menoscabar su actividad deslucir su bien ganado prestigio de especialista jurídico dentro del terreno negocial inmobiliario.

Los archivos de protocolos notariales y los de expedientes judiciales son un ámbito propicio para hacer clínica jurídica; son algo así como el hospital para los médicos.

Las anomalías y patologías jurídicas pueden presentarse simultáneamente en una misma escritura pública, como aquellas instrumentalmente perfectas en las cuales se formaliza una dación en pago, o una venta efectuada por quien fue a su vez adquirente en juicio contra propietario desconocido. En ambos casos, hay serias expectativas de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

futuras objeciones como resulta de la aplicación del art. 787 del Cód. Civil, o de inobservancias de procedimientos y diligencias tendientes a descartar la posibilidad de establecer el domicilio del ejecutado; la subasta pública no convalida derechos mal adquiridos.

Los títulos que emanan de donaciones continúan siendo los más precarios, pues están sujetos en su caso a la reversión, a la revocación, a la reducción y a la reivindicación, y aunque no necesariamente deba observarse un título proveniente de donación, se hace imprescindible estudiar cada caso concreto con detenimiento.

Frente a un antecedente dominial de donación, debe preverse que puede proceder no sólo la acción de reducción por parte de herederos forzosos para salvar la legítima, sino también la acción real de reivindicación que acuerda el art. 3955 para recuperar el inmueble donado del tercer poseedor, cuando el heredero no pudiese hacer efectiva la reducción con el donatario.

Si se autoriza la acción reivindicatoria contra terceros adquirentes, es porque éstos no tienen sobre la cosa donada sino un dominio imperfecto (art. 2507, Cód. Civil), susceptible de resolución, si ocurrida la muerte del donante llegara a resultar que la donación es inoficiosa, porque el que dona más allá de la cantidad de que pueda disponer, se supone que realiza un acto gratuito, subordinado a la condición de que en caso de ultrapasar su porción disponible, estará sujeto a la acción de reducción o de reivindicación.

Imposible resultará cerciorarse sin mediar estudio de títulos, si en un antecedente dominial cualquiera existe una donación que abra vías reivindicatorias o que éstas no estén enervando por la prescripción.

Las donaciones con derecho de reversión mantienen en expectativa la fulminante nulidad contenida en el art. 1847 del Cód. Civil, y todo un engranaje normativo del Código Civil se pone en movimiento en resguardo del donante, ante la enajenación del bien donado por parte del donatario sin el consentimiento del primero.

Estos ejemplos fueron materia de preferencias doctrinarias de viejos escribanos, entre un sinnúmero de casos que surgían de los estudios de títulos de antecedentes dominiales, tan vasto como las formas de transferir el dominio y tan amplio como la antijuridicidad en su acepción generalizada. Y es aquí donde evocamos a esos precursores del notariado científico, tan sagaces en descubrir las irregularidades de títulos como hábiles y expeditivos para sanearlos.

Ya en los mismos pasillos de los viejos archivos de los Tribunales, ya en las antiguas casonas de la calle Suipacha o de la avenida 13, ya en el Instituto de Derecho Notarial, después Academia Argentina del Notariado, los temas centrales, los que apasionaban, eran siempre los sugeridos por los estudios de títulos.

A esos viejos escribanos debemos fundamentalmente la asepsia dominial, que es tan importante como la técnica instrumental en la conceptualización pública del notariado.

El estudio de títulos constituye uno de los casos en que el uso y la costumbre

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

se imponen en el ordenamiento jurídico en situaciones no regladas legalmente, conforme al art. 17 del Cód. Civil. No propendamos al desuetudo de este consuetudo que es el estudio de títulos, a través de una postura pragmática o facilista.

El estudio de títulos, la buena fe del adquirente y los alcances del art. 1051 del Cód. Civil en su nueva redacción, es hoy por hoy un solo tema.

II. REVALORIZACIÓN A TRAVÉS DEL CONSUETUDO

Pondé, en un trabajo revisionista sobre el tema, afirma: "El estudio de títulos, con la minuciosidad que lo caracteriza entre nosotros, es creación argentina", y agrega: "En otros países consiste en una estimación de la bondad del título que hace el notario para alcanzar esa convicción mediante un juicio de valor, pero sin ajustarse a reglas ni guías, ni modelos predeterminados, sino con toda libertad y sin sujeción a forma ritual costumbrista."(1)(141)

Como de revalorizar el estudio de títulos se trata, cuanto más historia tenga y más universal sea este quehacer notarial, tanto más será su revalorización en medio de la crisis conceptual por la que atraviesa.

Núñez Lagos(2)(142) hace una afirmación que no coincide con el origen localista que Pondé pareciera atribuir a un jerarquizado estudio e títulos. Sobre el particular señala: "El examen de títulos es una vieja tradición notarial francesa" y agrega: "... dice Maguet, es el análisis sucinto y razonado de los títulos en virtud de los cuales una persona posee los bienes que enajena, a título gratuito u oneroso, o sobre los cuales constituye una garantía hipotecaria de otra clase". Añade al respecto Núñez Lagos(3)(143): "La tradición notarial francesa del examen de títulos, ha imperado, no sólo en Bélgica, sino en toda Europa" y refiriéndose específicamente a su país, agrega, transcribiendo la afirmación de Danvila: "De labios muy autorizados hemos oído constantemente que la tarea más difícil y de mayor responsabilidad para el letrado es el examen de los títulos... La confianza que el comprador deposita en aquél y la trascendencia de su dictamen, es una razón muy poderosa para que sea lo más riguroso posible en el empeño de su cometido". Y cita a Zarzoso, quien expresa: "Una de las cuestiones más difíciles que al notario se le pueden ofrecer en la práctica y quizá de mayor responsabilidad es el reconocimiento de títulos de la propiedad, que trae consigo el dictamen aconsejado si con ellos puede con seguridad adquirir o no la finca a que pertenecen."

El notariado argentino se forjó en el molde del notariado latino de mayor jerarquía, tal cual lo son el español, el francés, el italiano y similares europeos. Apartarse de estos antecedentes significa dar cabida al avance de los sistemas sajones y defraudar la confianza que el público tiene depositada en el cuerpo profesional.

Ni razones de celeridad en el tráfico inmobiliario, ni de crisis o coyunturas económicas financieras, pueden ser motivaciones suficientes ni valederas para menoscabar o prescindir de la sana e imprescindible práctica notarial del estudio de títulos previo al acto escriturario.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

En situaciones de guerra o desastre los médicos recurren a sucedáneos o paliativos que más se asemejan a la ortodoxia de la asepsia; no intervienen sin emplear un mínimo de precauciones que las circunstancias permiten. En igual sentido el escribano sabrá, en casos excepcionales, practicar diligencias excepcionales, pero siempre tomará recaudos e interiorizará al adquirente de las circunstancias especiales que se presenten.

III. REVALORIZACIÓN A TRAVÉS DE LA LEY Y LA DOCTRINA

El art. 1051 del Cód. Civil fue modificado, y en su redacción actual quedó inserto dentro del contexto normativo, bien podría decirse como un "hecho aislado", si se tiene en cuenta que por sí solo no alcanza a compatibilizarse con normas expresas que consagran principios generales y particulares que se le oponen.

El art. 3270 del Cód. Civil estatuye en éste la regla nemo plus iuris, reforzando así la legitimidad conceptual y doctrinaria de los arts. 787 (dación en pago), 1485 (permuta), 2510 y 2511 (dominio), 2603 (transmisión por tradición), arts. 2756 al 2759 (acciones reales y reivindicación), etc., todos del Código Civil.

Además de los artículos señalados, que se consignan a título ejemplificativo, existe una disposición particular y específica sobre la cual muy pocas veces se ha enfatizado, y que se refiere a las irregularidades de que adolezca el título. Dicha norma, el art. 3277 del Cód. Civil, está en franca colisión con el art. 1051, al establecer: "La violencia, el error, el dolo y las irregularidades de que adolezca el título del que transmite un derecho, pueden igualmente ser invocados contra el sucesor."

Tanto el art. 1051 como el 3277 se refieren a situaciones que dan lugar a nulidades. Es decir, que coexisten en distintos libros del Código dos normas que específicamente contemplan iguales circunstancias y distintas situaciones. Creemos, no obstante, que existe mayor precisión para el caso en tratamiento en el art. 3277, toda vez que estatuye que las irregularidades de que adolezca el título pueden ser invocadas contra el sucesor, sin hacer distingos de buena fe u onerosidad contractual.

Llambías(4)(144), al referirse a la nueva redacción del art. 1051, expresa que éste se encuentra "en franca pugna con muchas disposiciones que subsisten sin modificar", y agrega que: "... este artículo consolida los derechos de terceros de buena fe, adquirentes a título oneroso, sin preocuparse por la ausencia de aptitud traslativa de la pseudo adquisición efectuada por ellos". Sostiene además: "...la buena fe no basta en el derecho; no es el desiderátum que permita suplir todo otro recaudo, ni hacer nacer un derecho ahí donde nada había. De ahí que aparezca como excesivo de parte del legislador consolidar, a mérito de la sola buena fe del accipiens, un derecho que éste, por la falla esencial de título nulo, nunca había llegado a adquirir. El principio ahora adoptado, suscitará verdaderos conflictos frente a otros numerosos preceptos no modificados por el Código."

Llambías considera que los únicos derechos consolidables por parte de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

terceros son los derivados de actos anulables, y que la extensión del beneficio de consolidación a los actos nulos no responde a la hermenéutica jurídica del codificador, y ello resulta de su afirmación: "Por lo tanto, hubiésemos preferido que hasta tanto se sancionara un nuevo y coordinado articulado de todas las disposiciones afectadas, la ley 17711 se hubiese limitado a consolidar por vía legal la interpretación del sistema de las nulidades que hemos defendido desde la cátedra o el libro durante veinte años."(5)(145)

Si la opinión de Llambías es muy importante por su prestigio jurídico, la de Borda por igual motivo es muy significativa, con el agregado, en este caso, que a su prestigio se le suma el hecho de ser inspirador y coautor de la reforma del Código Civil.

La vigencia y gravitación del estudio de títulos posteriormente a la reforma del Código Civil, por la ley 17711, y específicamente frente a la nueva redacción del art. 1051, las pone en evidencia el propio Borda(6)(146) al referirse a la divergencia de criterios que suscitó el viejo art. 1051, en el sentido de reducir su campo de aplicación sólo a los actos nulos y no a los anulables, afirmando que: "...en cuanto a los primeros, la nulidad es manifiesta, y por ello la ley supone sin admitir prueba en contra que los terceros subadquirentes son de mala fe ya que usando la debida diligencia, pudieron conocer, a través del estudio de títulos de los antecedentes de dominio, el vicio que invalidaba el acto anterior".

La doctrina notarial, en materia de vigencia del estudio de títulos, frente al art. 1051, en su nueva redacción, fue además de prolifera, especialmente calificada, ya respondiendo a iniciativas personales, ya respondiendo a temarios de congresos notariales.

En los minuciosos repertorios de las revistas notariales y jurídicas, en general podrá encontrarse la valiosísima doctrina a la que nos hemos referido y a las cuales nos remitimos, para avalar ésta nuestra inquietud de revalorizar la práctica del estudio de títulos.

Entre las normas contenidas en el Código Civil de gran aplicación al tema, debemos destacar el art. 1198, que expresa: "Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión..."

A dicho precepto podemos sumar lo establecido por el art. 902 del Cód. Civil: "Cuando mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor será la obligación que resulte de las consecuencias posibles de los hechos."

Podemos deducir entonces certeramente, que el estudio de antecedentes se torna esencial en la contratación inmobiliaria al ser determinante de la voluntad prudente, cuidadosa y previsora que exige la ley.

Couture(7)(147) sostiene que: "La buena fe es un estado psicológico colectivo que induce a creer que lo aparente es real." Mas lo aparente no es sólo la letra de un título de propiedad antecedente inmediato, sino, además, el sistemático análisis que el escribano efectúa de todos los antecedentes dominiales.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Este estado psicológico colectivo del cual nos habla Couture, se traduce, en este caso, en la rigurosa creencia que tiene el cliente respecto de la eficiencia de la labor profesional del escribano, no limitada al acto escriturario en sí, al punto de que el adquirente incluso desecha el negocio jurídico, ante cualquier observación de irregularidad de títulos irreparable que formule el profesional.

Existe entonces una creencia prudente, en suma buena fe, de estar realizando un negocio jurídico correcto mientras el escribano no objete los antecedentes.

La falta de estudio de títulos implica un "bache" profesional que decepciona la creencia colectiva que sobre los escribanos se deposita. El adquirente delega en el escribano la diligencia que le impone la previsión de conocer los antecedentes dominiales y los riesgos que éstos tengan. Es obligación inexcusable del notario efectuar el estudio de títulos y de buena práctica, además, entregarlo, no como parte del título nuevo, sino como documento que pueda acreditar la buena o mala fe, sea que de dicho estudio resulten denunciadas o no irregularidades de títulos.

Buscando un basamento normativo específico, podemos decir que en los arts 1198 y 3277 del Cód. Civil deben encontrarse las referencias implícitas que consagran el quehacer notarial del estudio de títulos.

IV. REVALORIZACIÓN A TRAVÉS DE LOS CONGRESOS NOTARIALES

El Colegio de Escribanos de la Capital Federal, consciente de la enorme responsabilidad que como institución rectora le cabía en tema tan trascendente como lo fue la reforma del art. 1051 del Cód. Civil, incluyó dentro del temario de la I Convención Notarial, de 1969, la problemática de la buena fe en los adquirentes de inmuebles a título oneroso y su caracterización.

El despacho de la Comisión Nº 1 arribó a la siguiente conclusión: "Para que exista la buena fe requerida por el art. 1051, es menester que el vicio que cause nulidad no sea manifiesto... porque en ese caso, pudo y debió haber sido advertido por el adquirente al estudiar el título, lo que eliminaría la presunción de buena fe... Para que el tercero pueda demostrar su diligencia, como requisito justificante de su buena fe, el estudio de títulos tiene, después de la reforma del art. 1051, mayor trascendencia que antes de ella. También parece conveniente que el adquirente quede documentado en cuanto a la realización de dicho estudio y su resultado."

En agosto de 1980, la XII Reunión Jurídico Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, celebrada en la ciudad de Rosario, emitió un despacho mayoritario no comprometido, expidiéndose en el sentido de que "el examen de los antecedentes dominiales coadyuva de modo significativo a la certeza y seguridad del negocio inmobiliario."

La XVIII Jornada Notarial Argentina, celebrada en Salta en noviembre de 1980, arribó a un despacho mayoritario insustancial, especialmente en cuanto afirma: "Que el estudio de títulos es una actividad de técnica notarial ajena a la esfera intelectual del adquirente, en consecuencia ineficaz para

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

calificar su buena fe..." Esta afirmación - si se establece un parangón con la medicina - equivale a afirmar que como la radiografía implica una actividad de técnica médica ajena a la esfera intelectual del paciente, resultaría ineficaz para calificar su estado de salud.

Asimismo, el referido despacho implica un grueso retroceso en la valorización del estudio de antecedentes dominiales, con relación a las conclusiones de la I Convención del Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

El despacho N° 2, en minoría, de dicha Jornada Notarial de Salta, es una reproducción del despacho en mayoría aprobado por la XII Reunión Jurídico Notarial de Santa Fe. No obstante, se rescata del mencionado despacho de minoría esta contundente afirmación: "Renunciar a este deber funcional, el cual constituye uno de los pilares básicos sobre los que se asienta el notariado de tipo latino, significa en consecuencia desnaturalizarlo y abrir las puertas a la inseguridad jurídica, llevando a la irremediable y lógica aparición del seguro de títulos."

Consideramos que, dada la trascendencia de los congresos profesionales y su repercusión doctrinaria, debiera reverse el tratamiento de este fundamental tema.

V. REVALORIZACIÓN A TRAVÉS DE LA JURISPRUDENCIA

La subjetividad del concepto de la buena fe y por consiguiente el de la mala fe, imponen que los mismos se sustenten sobre un hecho fáctico susceptible de ser probado.

No es de extrañar que en los estrados de la justicia se haya ventilado el tema tratado, y reactualizamos dos fallos de cámara de los Tribunales Civiles de la Capital Federal coincidentes y complementarios, que aportan suficientes argumentos como para ser broche al problema interpretativo del art. 1051 del Cód. Civil.

La Cámara Nacional en lo Civil, Sala B, marzo 15 - 977(8)(148), con el voto de los doctores Collazo, Vernengo Prack y Monferrán, sentó la siguiente doctrina: "...Para el derecho, la buena fe supone error excusable (arg. art. 929, Cód. Civil) y nadie puede alegarlo si no ha realizado investigaciones previas sobre el título antecedente... La ley protege a los terceros en el supuesto de que éstos hubieran estado imposibilitados de conocer el vicio del derecho transmitido que les servía de garantía; tal imposibilidad no puede configurarse a través de la conducta indiferente o negligente demostrada en la averiguación de los antecedentes y seguridad de la operación y luego en la elección de escribanos públicos que en el desempeño específico de sus funciones no ajustaron su conducta notarial como manda la ley."

Un fallo de primera instancia del doctor Palmieri(9)(149) fue confirmado por la Cámara Nacional en lo Civil, Sala F, con el voto de los doctores Beltrán, Yáñez y Speroni, sentándose la siguiente doctrina: "El subadquirente no podrá alegar presunción de buena fe cuando la invalidez del acto que sirve de antecedente a su derecho, proviene de un vicio de tal índole, susceptible

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

de ser conocido con el empleo de una razonable diligencia. La presunción de mala fe que deriva del vicio formal en el título de la primera adquisición es *juris tantum*, pero resulta muy difícil de producir prueba en contrario, pues el vicio formal debió haber sido conocido al realizarse el estudio de títulos, y no efectuado dicho examen, el tercero tampoco puede pretextar buena fe, ya que su conducta no es compatible con una razonable diligencia"... "Una recomendable prudencia del adquirente le aconsejaría munirse de prueba preconstituida de haberse efectuado o encomendado el estudio de los títulos conservando copia de esa investigación..."

Este fallo está comentado por el doctor Llambías, quien reafirma un criterio similar al precedentemente expuesto por los fallos de cámara comentados. Llambías, al referirse al marco necesariamente limitado en que funciona la protección sancionada a favor de terceros, es explícito al afirmar: "Indudablemente la hipótesis más importante de exclusión de la protección de los terceros, contemplada en el art. 1051, Cód. Civil, se presenta cuando el reivindicante de inmueble ha sido ajeno al acto en que se sustenta la adquisición efectuada por el poseedor actual. Es lo que ocurre cuando este último ha adquirido el inmueble de manos de quien a su vez lo hubo, no del verdadero dueño, sino de quien lo sustituyó fraudulentamente, y ocupando su lugar burló a quienes entendían que trataban con aquél."

Este es el supuesto a que hemos aludido y que está contemplado por el art. 3277, Cód. Civil.

VI. CONCLUSIONES

a) El alcance del art. 1051 del Cód. Civil está condicionado a la prueba en contrario que pudiera alegarse frente a la supuesta buena fe del adquirente a título oneroso. En este sentido, el estudio de títulos que debe realizar el escribano previo a toda transferencia de inmuebles, tiene un valor fundamental.

b) El deber implícito del escribano de realizar el estudio de títulos, responde a una tradición nacional receptada de los prestigiosos notariados europeos que nos sirvieron de antecedentes institucionales.

c) El uso y costumbre de realizar el estudio de títulos incorpora este quehacer notarial al contexto jurídico argentino, creando derechos en situaciones aún no regladas legalmente en forma expresa, conforme al art. 17, Cód. Civil.

d) El usuario de los servicios notariales requiere del notario, no sólo su actuación fedante, sino todo el quehacer profesional necesario que lo garantice contra acciones reivindicatorias (art. 1425, Cód. Civil), y contra motivos por los cuales puede ser privado en todo o en parte del derecho que adquirió (art. 2091).

e) Buscando antecedentes normativos específicos que implícitamente

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

reconozcan la pretensión del adquirente en cuanto a la realización del estudio de títulos, lo encontramos en el Código Civil en los arts. 1198 y 3277 y demás artículos específicos de éste.

f) No cabe acordar al art. 1051 del Cód. Civil un alcance amplio generalizado, que necesariamente contrariaría la regla nemo plus iuris consagrada por el art. 3270.

g) No se trata de incorporar a las leyes notariales la obligatoriedad de la facción del examen de títulos, se trata sí de cumplir cabalmente con la obligación profesional implícita del escribano, cual es la de expedirse sobre la bondad de los títulos antecedentes.

h) Con relación a la responsabilidad del escribano respecto del estudio de títulos, recordamos la conclusión del Instituto Argentino de Cultura Notarial, dependiente del Consejo Federal del Notariado Argentino: "El estudio de títulos es uno de los deberes que tiene el notario en ejercicio de su función..." "El incumplimiento de ese deber puede originar responsabilidades civiles cuando por esa causa - incumplimiento del deber - provoque perjuicios a terceros."(10)(150)

i) Revalorizar el estudio de títulos es apuntalar la seguridad contractual inmobiliaria dentro del ordenamiento jurídico que nos es propio y consecuentemente a la institución notarial, desalentando la instauración de sistemas ajenos a nuestra tradición.

LA LEY 23264 DE FILIACIÓN Y LAS MODIFICACIONES QUE INTRODUCE EN EL DERECHO POSITIVO(*) (151)

MIGUEL NORBERTO FALBO

SUMARIO

I. La nueva ley, sus temas y las innovaciones que introduce en el derecho positivo. II. Concepto de la palabra filiación. III. Efectos genéricos de la filiación en la legislación civil. IV. Enunciado de los efectos civiles de la filiación: A) Derecho al o a los apellidos. B) Derecho a los alimentos. C) Derechos sucesorios. V. Los principales temas de la ley 23264. VI. Determinación de la filiación: supuestos de maternidad y de paternidad. VII. Relaciones paterno - filiales que resultan de la patria potestad. VIII. Casos en que resulta necesario el consentimiento de padre y madre. IX. El contenido de la patria potestad. X. La representación legal de los padres. XI. Derechos que la ley reconoce a los menores adultos. XII. Derecho de los padres de administrar los bienes de los hijos menores. XIII. Derecho de usufructo de los padres de los bienes de los hijos bajo patria potestad. XIV. Poder dispositivo de los padres. Condiciones para ejercer ese derecho. XV. Actos prohibidos a los padres en relación a los bienes de los hijos menores. XVI. El art. 131 y la emancipación de los menores. XVII.