

## Estudio de títulos \*

Por **Marcelo Falbo**

### 1) Operación de ejercicio

Para fijar brevemente el marco conceptual sobre el tema que abordamos, digamos que el estudio de títulos consiste en la **operación** que se realiza para **calificar la perfección del título de dominio** que invoca una persona.

¿Por qué empleamos la palabra “operación”?

La empleamos como sinónimo de realización de un procedimiento o mecanismo orientado a un fin. La situamos en el plano fáctico, en un escalón inferior al plano normativo.

Obviamente, tiene una vinculación con lo jurídico. Y ella nace en el deber notarial de adecuar las voluntades al ordenamiento, y de controlar su legalidad.

Dentro de los recaudos legales a controlar, en la disposición de los derechos reales se encuentra el de la legitimidad del disponente: ello es el de determinar si el objeto del negocio se halla en la esfera patrimonial del sujeto a quien se le imputa la voluntad de modificarlo.

Este es el marco normativo: el notario debe calificar la legitimidad del disponente, para lo cual deberá calificar la perfección del título invocado.

¿Cómo se hace esa calificación?

Las normas positivas de fondo no lo dicen.

---

\* Disertación pronunciada por el autor durante la Sesión Pública de la Academia Nacional del Notariado celebrada el 25 de septiembre de 2006, en la cual fue incorporado como Miembro de Número.

Es el notariado quien analiza el mecanismo idóneo para realizar esta calificación.

Por eso es que debe conceptuarse al estudio de títulos como una operación de ejercicio del notario.

De igual modo en que la ley le impone al médico que procure la salud del paciente pero no establece los exámenes que debe efectuar antes de proceder al tratamiento de la enfermedad, la ley exige al notario que controle la legitimación del disponente, pero no indica el mecanismo que satisfaga ese fin.

Los profesionales especializados serán los que deban analizar los mecanismos que los conocimientos y la experiencia indiquen como apropiados para llegar a ese resultado.

## 2) Estudio de títulos: su origen

Es así como mucho antes de que civilistas y jueces hablaran del tema, surgía un instituto eminentemente notarial: el estudio de títulos, al que se definió como el examen exhaustivo de los antecedentes que legitiman al disponente, por un transcurso no inferior a veinte años.

Como creación propia, el notariado lo adoptó con orgullo y celo.

Obviamente, su origen no se planteó como una imposición legal. De hecho, no ha existido jamás una norma de fondo que la imponga.

Su institucionalización se gestó como una contribución del notariado a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y al saneamiento de la titulación dominial del país. Como lo subrayó el maestro Mustapich.

Uno se pregunta: ¿hacía falta un saneamiento? ¿Estaba enferma la titulación dominial?

Esa es también una respuesta que sólo el notariado desde su experiencia puede explicar.

Es que más allá de la verificación de los recaudos legales que el referencista debe efectuar de los antecedentes, uno de los puntos esenciales para determinar la legitimación es la identidad del inmueble del que hoy se busca disponer con el inmueble que aparece en los títulos precedentes invocados.

En la actualidad, con el perfeccionamiento del Catastro, con la rigurosidad y especificación con que se procede a la determinación de las parcelas, e incluso con casi 40 años de vigencia del folio real en el ámbito registral, es improbable que se generen dudas en cuanto a la identificación del inmueble del que se pretende disponer.

Pero hasta hace cuatro décadas, en momentos en que la subdivisión del parcelamiento territorial estaba en sus albores, los mecanismos de determinación e individualización de las parcelas eran mucho más informales.

Quien examine los protocolos de principios del siglo pasado se sorprenderá al ver croquis y dibujos con los que el titular fraccionaba grandes o pequeñas extensiones de terreno para disponer de porciones de él.

A su vez, los distintos adquirentes de cada fracción repetirían el proceso.

Podrá leerse en las escrituras la descripción de los bienes en los que se individualiza como linderos a los vecinos, y aun a sus sucesiones, sin faltar referen-

cias geográficas, como arroyos o especies arbóreas, probablemente referencias inequívocas de ubicación en su momento, pero cuya fugacidad provocaría trastornos para la determinación certera de los derechos en el futuro.

Muchas de las urbanizaciones más antiguas tienen sus orígenes en estos croquis. Croquis que designaban imprecisamente las quintas, chacras, fracciones y manzanas; que se modificaban; que en ocasiones no se registraban, o con el tiempo se perdían, para luego volver a fraccionarse. En este contexto, dar certeza de la identificación del inmueble en la cadena de transmisiones imponía estudios, pericia y oficio.

Es por eso que Mustapich felicita el saneamiento que, a través del estudio de títulos, realizaron durante décadas el Banco Hipotecario Nacional, el Banco de la Provincia de Buenos Aires y otros bancos oficiales. Y es por eso que en su obra, en el título dedicado al tema que nos convoca, ejemplifica con 14 planos de barrios de distinta ubicación.

### 3) Imperiosidad del estudio

En esta inteligencia, el estudio de títulos devino en sus orígenes, en muchas oportunidades, no una búsqueda de seguridad ante la sospecha de nulidades en los antecedentes, sino una necesidad para determinar la vinculación entre el sujeto y la cosa, en un sentido material y, en consecuencia, para poder determinar la titularidad del derecho.

Pero con el perfeccionamiento del Catastro estas imprecisiones se minimizaron.

Lo cierto es que para la década del 60 la experiencia mostró que el estudio de títulos se tornaba innecesario e improductivo. Y al menos en la provincia de Buenos Aires, el Banco Oficial y el Hipotecario Nacional dejaron de exigirlo, sin haberse producido ningún trastorno por su ausencia.

### 4) Carácter de su utilización

Más allá de lo dicho, el estudio de títulos continuó existiendo como instituto, pero no masivamente empleado.

Lo que jamás se puso en duda es que no era una obligación legal del notario.

El instituto estaba, pero para su realización el interesado debía solicitarlo.

En esos días, ni la jurisprudencia ni la doctrina cuestionaban al notario que calificaba la legitimación del disponente fundado en el análisis de su título inmediato.

Por supuesto, la existencia de una nulidad en los antecedentes importaba un perjuicio material directo para el adquirente, ante la plena vigencia del *nemo plus iuris* del art. 3270 C.C.

Se decía: si el adquirente no quiere arriesgarse a sufrir el perjuicio, que solicite el estudio. Es en su solo interés. Para el notario no es obligación hacerlo.

La no realización del estudio no se vinculaba con el daño.

Él cumplía legalmente su función fundándose en el último título.

Solo las nulidades de su acto, o las manifiestas en el antecedente que servía de título al disponente, le eran reprochables.

De hecho, la existencia de un **arancel** para el estudio de títulos, independiente del honorario, era demostrativo de que el primero no se incluía en la función propia e intrínseca a la formalización de la escritura.

Lo cierto es que –al menos en el ámbito provincial– el estudio de títulos se confeccionó en un porcentaje mínimo. Tal vez por desinformación del adquirente. Tal vez por evitar su costo. Pero por sobre todo, por la confianza del público en un sistema notarial que brindaba resultados de excelencia como pocas instituciones en el país.

## 5) La reforma del artículo 1051 del Código Civil

La reforma del artículo trajo aparejados una reacción y un debate, más que jurídico, político.

Nos referimos a debate en el campo de la política legislativa.

Para decirlo lo más neutralmente posible, se produjo un enfrentamiento entre los que preferían proteger al derecho en su visión estática y los que lo hacían en su faz dinámica.

No es nuestra intención en este momento defender la justicia de la reforma.

Pero la reacción contra ella se hizo sentir.

Y el ataque al art. 1051 llegó por la vía de limitar su aplicación y sus alcances a través de una interpretación restrictiva de la buena fe, y la exigencia del estudio de títulos como requisito ineludible para configurarla.

El tercero adquirente, para considerarse de buena fe, debía haber actuado diligentemente, y para ello tenía que agotar los medios a su alcance para que su creencia en la titularidad del vendedor estuviera fundada: debía hacer el estudio de los títulos antecedentes de su antecesor, hasta alcanzar al menos los 20 años.

## 6) La posición del notariado

Mientras tanto, el notariado asistió como un espectador a la disputa, a la que veía como algo ajeno a su responsabilidad profesional.

Se interesó porque era algo que incumbía a su tarea, pero sin advertir que los resultados pudieran imponerle cargas y compromisos impropios a su función.

Es cierto que las nuevas doctrinas impulsaban la realización del estudio de títulos. Pero ello, a lo sumo, implicaría una tarea que se contrataría con mayor asiduidad, lo cual, de por sí, no parecía negativo.

No preveía que la discusión podía derivar en un imperativo a su función profesional. Que a la postre, se concluyera que la causa del daño del adquirente se ligara directamente al incumplimiento de ese imperativo. Y que, por tanto, el escribano, como incumplidor, debería reparar el daño.

Si siempre había sido una carga del adquirente, nada le hacía presumir que esto cambiaría.

Y mientras algunos permanecían indiferentes y otros hasta veían como atractivas las derivaciones de la nueva doctrina, un tercer grupo se preocupó

por señalar que la buena fe del adquirente no estaba vinculada al estudio de títulos.

### 7) La Jornada Notarial Argentina de 1980

Llegamos al año 1979, con un notariado proclive a sumarse a la corriente que exige el estudio de títulos como diligencia imprescindible para la constitución de la buena fe del adquirente del art. 1051, e incluso lo considera una obligación funcional del notario, lo que se plasma en las Jornadas Notariales de Santa Fe.

Al año siguiente, esta posición se revierte en Salta, en donde expresamente se postula que el estudio de títulos no debe vincularse a la buena fe del adquirente, quien se limita a descansar en la confianza que deposita en el notario.

A su vez, señala que el estudio de títulos no es obligatorio y atribuye exclusivamente al notario el juzgamiento de su conveniencia.

Lo cierto es que el notariado se contentó con esta declaración y, terminado el congreso, se marchó cada uno a su escribanía para –salvo destacadas excepciones– olvidarse del tema.

### 8) La asignatura pendiente del notariado

En rigor, si se analizan finamente las resoluciones, debe advertirse que indefectiblemente se concluiría con un notariado que se echaba en sus espaldas toda la responsabilidad del estudio.

Tarde o temprano terminaría llegándose a esta conclusión: 1) El adquirente configura su buena fe confiando en la labor del notario. 2) El notario es exclusivamente el que juzga si el estudio debe hacerse, o no. 3) Luego, ante el perjuicio del adquirente, quien debe responder es el profesional en quien confió y que juzgó que el estudio no era necesario. 4) Entonces, el único medio para evitar responsabilidades es hacer el estudio. 5) Finalmente, el estudio de títulos es virtualmente obligatorio.

### 9) La conclusión correcta

En tanto hemos conceptualizado al instituto que estudiamos como una operación de ejercicio, creemos que resulta manifiestamente patente al sentido común que el adquirente es totalmente ajeno al estudio de títulos.

Ningún juez condenaría al pariente del paciente fallecido en la operación por no haberle exigido al médico los exámenes prequirúrgicos.

Puede decirse que la medicina, como ciencia experimental, puede ser desconocida por el neófito, pero el desconocimiento del derecho no es invocable.

Sin embargo, el desconocer la necesidad de efectuar el estudio de títulos no puede interpretarse como un error de derecho, en la medida en que no está previsto en la ley.

Hasta tanto una norma no lo exija positivamente, deberá conceptualizarse como una operación de ejercicio profesional que juzga y ejecuta el notario.

Y aun cuando se dictaran normas al respecto, debería expresamente de-

terminarse que es al adquirente a quien se le asigna la responsabilidad de su realización, para que se vincule con su buena fe.

Por su parte, a modo de apostilla advirtamos que la experiencia notarial indica que en la inmensa mayoría de los casos, el adquirente, sea un hombre medio, analfabeto o aun jurista, desconoce el instituto.

Finalmente, señalemos que tampoco parece razonable aplicar al adquirente su culpa en el *ius eligendi*, al referirse a una profesión en que se ejerce una función pública de acceso restringido y actuación estrictamente controlada.

Se preguntarán: ¿entonces, todo adquirente que ha requerido la actuación de un escribano público ha de presumirse de buena fe?

Y a su vez, preguntamos: ¿cabe la duda o la desconfianza sobre un hombre medio que requiere el asesoramiento y la actuación de un representante de la institución notarial?

Como en Salta, en 1980, responderemos que el día en que los escribanos contestemos afirmativamente, no tendrá sentido que la institución notarial forme parte de la estructura jurídica de un estado de derecho.

#### 10) El nudo de la cuestión

Somos conscientes de que al excluir al tercero de la decisión de hacer el estudio de títulos delimitamos la responsabilidad de su realización exclusivamente en el escribano.

En este punto, admitimos y reafirmamos la razón de quien asevera que el control de la legitimación es responsabilidad del notario.

¿Y qué es lo que dice el escribano?

Este es el nudo de la cuestión.

¿Es necesario el estudio de títulos?, ¿es irresponsable el escribano que hace una escritura sin hacerlo?, ¿el no hacerlo implica no haber analizado la legitimidad del disponente?

#### 11) La conclusión que faltó afirmar

Ya hemos dicho que el notario que deba formalizar una escritura deberá el cumplimiento de los requisitos de validez no solo del documento, sino del negocio.

En la primera entrevista con los requirentes estará en condiciones de asegurar la identificación y capacidad de los otorgantes, su sana voluntad, la licitud de su objeto y la integración de sus elementos esenciales.

Pero le falta comprobar un requisito medular para la eficacia del negocio: la legitimación del disponente.

A ese fin le requiere la **exhibición del título** de propiedad.

Ahora sí, al examinarlo analiza si de él surge el cumplimiento de los requisitos de validez del negocio que lo legitima como propietario.

Este análisis constatará, además, que el acto precedente **fue autorizado por otro notario** que, como ahora nosotros, **ha controlado** los requisitos de validez del negocio y, con ellos, **la legitimidad** de su disponente, estudiando el título por él invocado.

Y únicamente ha podido autorizar aquella escritura **comprobando que aquel título invocado era válido** y, como el suyo, autorizado por **otro notario que controló** todos los requisitos de validez de su acto, **incluso la legitimación** del transmitente...

En suma, como dijimos en Salta en 1980, en la comprobación de la validez del último título se **proyecta la validez y eficacia de todos sus antecedentes**.

No como ciega presunción, sino sobre la base de un **doble control**. Primero, por el notario que autorizó la escritura antecedente y segundo, por el notario que actúa posteriormente.

Por fin, la conclusión que debe afirmarse: que el estudio del título inmediato antecedente es suficiente para justificar la legitimación del disponente.

Y aun para quienes insistan en vincular la conducta del adquirente con la diligencia de control, deberá concluirse que el examen del último título debe hacer presumir su buena fe.

## 1.2) Un dato de la realidad

Sin perjuicio de lo expuesto, el notario no puede estar ajeno a una patología que en la realidad puede llegar a presentarse: el de la falsificación material de los títulos y de los poderes.

Es que frente a la apariencia de examinar un documento notarial, y confiando en sus cualidades, podemos encontrarnos ante una pieza que solo exterioriza su apariencia.

Lamentablemente, este fenómeno haría caer la construcción realizada.

Pero es un dato de la realidad a la cual no podemos desoír.

En virtud de ello, creemos que no hay que contentarse con analizar el título que exhibe el disponente: debe constatar su matricidad. También proponíamos esto en aquellas jornadas de Salta.

Entonces sí, la construcción cierra un círculo perfecto.

Muchas veces pensamos en cuántos esfuerzos inútiles y disgustos se ha llevado el notariado, y la ciudadanía, por no haberse concertado la puesta en práctica de este mecanismo.

Hoy, con 26 años de aplicación, veríamos irrisoria la idea de un estudio veinteñal, y erradicada esta modalidad de delito.

## 1.3) ¿Por qué volvemos a tratar el tema?

¿Por qué volvemos a tratar el tema?

Porque, con motivo de la XXVI Jornada Notarial Argentina celebrada en Córdoba en el año 2002, al tratar el tema I referido a *Nulidades instrumentales*, se planteó la cuestión del estudio de títulos, y se percibió una aceptación general del criterio en los casi 150 representantes de todo el país, que se reflejó en el punto 10 de su despacho, en el que se dijo: "... que el estudio de títulos no es un elemento determinante de la buena fe que exige el art. 1051 del Código Civil, pues el actuar diligente es cumplido por el notario con la calificación y control de legalidad del último título que legitima al transmitente el que, a su vez, se funda en sus antecedentes"; en las recomendaciones se concluyó

para que en los próximos encuentros notariales se incluyera como tema, entre otros, el estudio de títulos.

Ello nos hizo ver que era un tema vivo en la conciencia del escribano.

Por otra parte, hay una realidad estadística que no puede soslayarse.

No hablaremos de la Ciudad de Buenos Aires ni del resto de las provincias.

Sí podemos referirnos con cruda sinceridad a la provincia de Buenos Aires, a la que pertenecemos.

Tal vez sea por idiosincrasia, tal vez sea por costos económicos, o por algún otro fenómeno social, pero lo cierto es que, a pesar de la firme jurisprudencia que exige el estudio de títulos, en nuestra provincia su realización no alcanza al 20% de los actos dispositivos sobre inmuebles.

No nos atrevemos a ser severos en el juzgamiento del notariado bonaerense.

Creemos que en gran medida su conducta responde a una convicción de ajustarse a un sentimiento de justicia y de razonabilidad.

De hecho, no se han producido catástrofes en la titulación del territorio.

Pero, por otra parte, también es cierto que aunque ínfimos, han existido casos patológicos, generados en maniobras dolosas de terceros, que se hubiesen evitado con el control de matricidad del último título.

#### 14) Una conclusión

Como conclusión, consideramos que el escribano se negó a pelear por el reconocimiento de los valores del documento notarial y de su función, y se resignó a asumir una carga excesiva e injusta no solo para él, sino para sus requirentes.

Y respetuosamente nos atrevemos a opinar que es un reproche que debe analizar su dirigencia, entre la que minúsculamente nos incluimos.

#### 15) Una propuesta

Al mismo tiempo, creemos que la lucha no está agotada. Que el notariado debe bregar por modificar la doctrina civilista y la jurisprudencia imperantes, que exigen el estudio veinteñal, clarificando las características de su función, y la justicia y conveniencia del cambio de criterio hacia la exigencia de la constatación de la matricidad del último título.

Y en este punto debemos realzar la reformulación de criterio en uno de los juristas más distinguidos y sobresalientes de nuestro país, y de los más firmes sostenedores de la obligatoriedad del estudio de títulos veinteñal. Me refiero a Jorge Horacio Alterini.

El 14 de septiembre, muchos días después de que hubiésemos elegido el tema que hoy exponemos, el doctor Alterini publicó en *La Ley* un artículo titulado “La buena fe y la titulación como desmitificadoras de las llamadas legitimación y fe pública registral”, en el que expresa como “fuera de toda disputa [...] la necesidad de observar el requisito de la matricidad”. En el párrafo siguiente especifica su referencia a la matricidad del último título, al que alude el art. 23 de la ley 17.801. Y concluye: “Ya con la mínima carga de examinar la matricidad, se ingresa en el terreno de la buena fe diligencia”.



Este criterio, como venimos sosteniendo, es precisamente el que debe postular el notariado.

Insistimos en que no está agotada la lucha por alcanzar la correcta doctrina, a través de su reconocimiento jurisprudencial o legal.

## 16) Sus resultados

De imponerse la propuesta precedente como una operación obligatoria, se logrará: 1) Principalmente garantizar a la población, tanto a compradores como a actuales titulares, seguridad jurídica. 2) Desterrar la falsificación de títulos y poderes como método delictual en el tráfico inmobiliario. 3) Facilitar la tarea notarial a límites razonables y comprensibles. 4) Economizar esfuerzos y 5) Por sobre todo, reconocer y respetar los valores de seguridad y permanencia del documento notarial y de la institución notarial, que tan celosamente construye el escribano en su labor diaria.