

El estudio de títulos desde la óptica jurisprudencial: tendencias y análisis de los casos más trascendentes*

Marcelo de Hoz

Sumario:

I. Problemática de los artículos 1051 y 3270 del Código Civil: planteamiento fáctico del tema y bienes jurídicos en juego. Seguridad jurídica y tráfico inmobiliario **II. Casos contemplados de reivindicación. Evolución doctrinaria y jurisprudencial ante el supuesto del subadquirente de buena fe y a título oneroso. Teorías clásicas e innovadoras. Derecho aparente** **III. Actual redacción del artículo 1051 del Código Civil. Requisitos para su procedencia: acto nulo o anulable. Tercer adquirente. Título oneroso. Buena fe. Modificaciones propuestas por el Proyecto de Unificación de la Legislación Civil y Comercial** **IV. Tendencia jurisprudencial** **V. Jornadas y Congresos** **VI. Modificaciones propuestas por el Anteproyecto de Unificación de la Legislación Civil y Comercial** **VII. Especial análisis de las "adquisiciones a *non domino*"**

I. PROBLEMÁTICA DE LOS ARTÍCULOS 1051 Y 3270 DEL CÓDIGO CIVIL: PLANTEAMIENTO FÁCTICO DEL TEMA Y BIENES JURÍDICOS EN JUEGO. SEGURIDAD JURÍDICA Y TRÁFICO INMOBILIARIO

El planteamiento fáctico de nuestro tema ofrece el siguiente esquema de trabajo: A (primer propietario) transfiere un bien inmueble a título de venta a favor de B (adquirente) en base a un acto nulo o anulable y, a su vez B (adquirente) transfiere ese mismo bien a título de venta a favor de C (subadquirente o tercero), quien lo adquiere por título oneroso y de buena fe. Como veremos este esquema se irá complicando a medida que avancemos en nuestros planteos, pero nos sirve como punto de partida didáctico para marcar ciertos aspectos.

En primer lugar necesitamos tres sujetos en juego: un primer propietario (A), que transmite a título de dominio un bien inmueble en base a un acto nulo o anulable; un primer adquirente (B) y un subadquirente (C) que reúne en su compra dos requisitos: onerosidad y buena fe. Como vemos este esquema, que en definitiva es el propuesto por el artículo 1051 del Código Civil, no se aplica a cuestiones entre partes, sino que

(*) Trabajo presentado en el LXVI Seminario Laureano Moreira, noviembre 2008.

adquiere relevancia en oportunidad de la intervención de un tercero en la cadena de transmisión dominial.

En segundo lugar, analicemos las posturas de cada sujeto en cuanto a sus reclamos y pretensiones: A querrá recuperar la cosa de la que se ha desprendido en base a un acto nulo o anulable, independientemente en manos de quién se halle, dando cumplimiento a los efectos normales del régimen de nulidades de nuestro derecho civil. Por otra parte C intentará retener la cosa inmueble por la que pagó un precio (título oneroso) y que pese a las diligencias realizadas no pudo descubrir los vicios que aquejaban a la transmisión anterior (buena fe). Aquí tenemos dos bienes jurídicos en juego, la seguridad a favor de A de recuperar la cosa transmitida en virtud de un acto nulo o anulable y la circulación de bienes dentro del tráfico jurídico inmobiliario que beneficiaría al actual poseedor, es decir a C en nuestro esquema, lo que algunos denominaron *seguridad jurídica vs. tráfico inmobiliario*.

Nuestro Código Civil, antes de la reforma del año 1968 por la ley 17.711 en base a los artículos 3270 y 1051, en su anterior redacción, optaban claramente por la protección de "A" permitiéndole la reivindicación de la cosa inmueble en manos de quien se halle.

Así el principio general del *nemo plus iuris*, que se desprende del artículo 3270, por el cual nadie puede transmitir un mejor derecho que el que tenía, y como consecuencia nadie podrá recibir un mejor derecho que aquel que se lo transmitió, protege sin lugar a dudas la pretensión de A, ya que tanto B como C recibieron un derecho disminuido, menor, del detentado por A que pretende recuperar la cosa.

Por si alguna duda existiera en la aplicación de este principio general, el supuesto contemplado por el artículo 1051 en su anterior redacción, llega a la misma conclusión protegiendo los derechos reivindicatorios de A en el caso específicamente planteado.

El juego de ambos artículos deja ver a las claras la opción legislativa a favor de la protección de A, ante cualquier intento de retener la cosa por parte del tercero, por más buena fe y onerosidad que haya empleado en su adquisición.

II. CASOS CONTEMPLADOS DE REIVINDICACIÓN. EVOLUCIÓN DOCTRINARIA Y JURISPRUDENCIAL ANTE EL SUPUESTO DEL SUBADQUIRENTE DE BUENA FE Y A TÍTULO ONEROSO. TEORÍAS CLÁSICAS E INNOVADORAS. DERECHO APARENTE

En la misma línea del punto anterior, si analizamos la procedencia de la acción reivindicatoria, según los casos previstos por los artículos 2777 y 2778 de nuestro Código Civil, la protección legal siempre favorecerá al primer propietario, A en nuestro esque-

ma, pudiendo en estos casos recuperar la cosa en manos de quien se halle dentro la cadena de las sucesivas transmisiones dominiales.

Podemos sintetizar los casos previstos para la procedencia de la acción reivindicatoria en los siguientes:

- a) Enajenante de Mala Fe + Tercero de Buena Fe + Título oneroso
- b) Enajenante de Buena Fe + Tercero de Mala Fe + Título oneroso
- c) Enajenante de Buena Fe + Tercero de Buena Fe + Título gratuito

Del análisis de los supuestos de procedencia podemos extraer una hipótesis no prevista por los artículos mencionados, que sería:

“Enajenante de Buena Fe + Tercero de Buena Fe + Título oneroso”

¿Qué ocurre frente a esta cuarta hipótesis legalmente no prevista? Para algunos seguiría la suerte de las previstas, es decir la procedencia de la acción reivindicatoria a favor del primer propietario, mientras que para otros la falta de previsión legal obedece a la intención de darle otro destino, en miras a la protección del subadquirente de buena fe y a título oneroso.

De las distintas interpretaciones han nacido dos vertientes de opinión, a saber:

Teoría Clásica: considera que no habrá que modificar el criterio legalmente establecido para resolver esta cuarta hipótesis de la misma forma que las otras tres previstas, es decir la procedencia de la acción reivindicatoria a favor del primer propietario. Dentro de los fundamentos legales, les basta con señalar al artículo 3270 como principio general y al artículo 1051 en su antigua redacción, como razones más que suficientes para hacer procedente la reivindicación.

A su vez, fundamentándose en la perpetuidad como característica del dominio pleno o perfecto, que se desprende del artículo 2510 de nuestro Código Civil, el dominio no puede perderse por el mero transcurso del tiempo o por el no uso de la cosa objeto del derecho por el titular de dominio. Esta perpetuidad no puede verse afectada por la aparición de un tercer subadquirente de buena fe y a título oneroso que pretenda retener la cosa.

Aclara esta teoría, que en aquellos casos de adquisición del dominio por usucapión, la pérdida de la cosa que sufre su propietario, no es por causa del no uso de la misma, sino de la conducta del usucapiente que reunió los requisitos legales necesarios para adquirir por un modo específico (usucapión) dicha cosa, es decir justo título, diez años

de posesión y buena fe, si es la breve; y veinte años de posesión, prescindiendo del justo título y la buena fe, si es la larga.

Teoría Moderna: ante el mismo supuesto, es decir la cuarta hipótesis legalmente no prevista, algunos autores consideraron la posibilidad de una defensa del subadquirente de buena fe y a título oneroso, que pudiese poner freno a la acción reivindicatoria del propietario. Para llegar a esta conclusión se basaron en los siguientes argumentos:

a) Interpretación a *contrario sensu*

Si de las tres hipótesis legales previstas concluimos la procedencia de la acción reivindicatoria a favor del primer propietario, interpretando en contrario esta cuarta hipótesis legalmente no prevista, procederemos a la protección del tercer subadquirente de buena fe y a título oneroso, entendiendo que la falta de previsión legal de la misma por parte de Vélez Sársfield se debe a que quiso darle una solución distinta a las que expresamente consagró en los artículos 2777 y 2778.

b) Reipersecución taxativa

Llega a la misma conclusión que la anterior pero por vía de un fundamento distinto. Esta teoría interpreta que la enumeración de las hipótesis de procedencia de la acción reivindicatoria que surgen de los artículos 2777 y 2778 de nuestro Código Civil es de carácter taxativo, y no simplemente enunciativo o ejemplificativo, por lo que todo aquello que no está legalmente previsto tiene una solución distinta. Al no estar prevista la figura del tercer subadquirente de buena fe y a título oneroso, la solución sería distinta a la de los casos taxativamente legislados, por lo que el tercero que adquiere en tales circunstancias se hallaría protegido.

c) Régimen de nulidades

Según sea la nulidad que afecta la primer transmisión, se podrá proteger o no al tercer subadquirente de buena fe y a título oneroso. De esta forma toma relevancia si nos hallamos frente a un acto nulo o anulable.

En el primer caso, si el acto es nulo, el vicio que lo afecta es rígido, notorio, manifiesto, a punto tal que el juez podría decretarlo de oficio. En estos casos nos sería harto difícil lograr la protección del tercero que tuvo ante sí un vicio manifiesto que pudo descubrir empleando la debida diligencia, por lo que, al carecer de buena fe, no merece protección legal alguna ante el ejercicio de la acción reivindicatoria del primer propietario.

Sin embargo, en el segundo caso, si el acto es anulable, el vicio que lo afecta es variable, oculto, flexible, a punto tal que se deberá realizar una investigación de hecho para descubrirlo. Ante esta situación, sería viable la protección del tercero que actuando con la debida diligencia para el caso específico no pudo descubrir el vicio que afectaba a la transmisión previa de su adquisición, manteniendo así su buena fe.

Esta teoría del régimen de nulidades mereció un replanteo en los siguientes términos. A los efectos de la protección del tercero, carece de relevancia la calificación abstracta de acto nulo o anulable con relación al acto antecedente de su adquisición. Es de mayor relevancia el análisis de la "ostensibilidad" del vicio que afecta al acto, que la calificación del acto en sí, en miras a lo que en definitiva determinará su protección, es decir el análisis de su buena fe. Por lo tanto, sería más útil a estos efectos analizar si estamos ante un vicio ostensible o no para el tercero, que calificar al acto de nulo o anulable.

d) Derecho aparente

Esta es una verdadera creación jurisprudencial, que hallará su consagración legislativa luego, con la reforma del año 1968, en el artículo 3430 del Código Civil sobre el heredero aparente, cuyo análisis nos será de gran utilidad para nuestro tema. El derecho aparente surge como la profunda convicción del tercero de estar actuando de acuerdo a derecho, ya que las circunstancias de tiempo, forma y lugar que rodearon al acto eran en apariencia de tal licitud, veracidad y certeza, que no dejaron duda alguna en la legalidad de su actuar.

Del análisis de los fallos jurisprudenciales siguientes podremos ver cómo se ha ido construyendo en base a este "derecho aparente" el camino de la reforma legislativa que consagraría en el actual artículo 1051 la protección definitiva del tercer adquirente a título oneroso y de buena fe.

■ "Bidart Malbrán, Héctor c/Martini, Tulio C.M. y otro". Suprema Corte de Buenos Aires, diciembre 1961, fallo N° 48.013, publicado en L.L. T. 106 p. 299.

El fallo dice:

"(...) entre los dos intereses individuales en presencia e igualmente dignos de ser protegidos en la cosa, debe ser preferido el tercero poseedor de buena fe (...) considero que el comercio jurídico ser vería lesionado si en cualquier momento se privara a los titulares de buena fe, de derechos adquiridos, oponiéndoseles vicios acaecidos en transacciones reales, recién develados, merced a una acción tardía de anulación (...) destacando a través de una multitud de artículos que no siempre es exacto el que no se puede adquirir un derecho de quien no lo tiene, ni que resuel-

ta la primera enajenación por la declaración de nulidad del acto por el que se la llevó a cabo, quedan sin fundamento las enajenaciones sucesivas (...) larga es la enumeración que puede hacerse de disposiciones del Código Civil, por ejemplo con arreglo a los artículos 960 y 996, 968 y 970, 732, 1865 y 1866, 2130, 3209 y 3210, 3249 y 3430 (...) todas estas disposiciones, que no agotan la lista, ponen de manifiesto que, a la par de principios como *nemo plus juris* y *resoluto jure dantis*, existe otro, de no menor jerarquía y a estar al cual la declaración de nulidad de un acto jurídico carece de eficacia reipersecutoria contra los terceros de buena fe y a título oneroso, vale decir que la invalidez es inoponible respecto de esos terceros, que escapan por ello a los efectos de nulidad (...) si la aplicación más o menos extensiva de un principio debe determinarse por la razón o fundamento que lo inspira, pareciera que el que dejamos diseñado merece una interpretación amplia en consideración al hondo sentido social en que se informa”.

■ “García, María A. Martínez de c/Simón, Juan M. y otros”, Cámara Civil Segunda de la Capital, agosto de 1944, publicado en J.A. año 1945 II p. 651.

“(...) El aspecto social del derecho de la propiedad, representado en el caso por el interés colectivo de la seguridad de las transacciones, como así también por la necesidad de proteger por razones de estricta equidad a los terceros de buena fe, impone el criterio expuesto”.

■ “Cáceres, L.V. contra Stellaci, Luis”, Superior Tribunal de Santa Fe, diciembre de 1944, publicado en J.A. 1946 III p. 524.

“(...) entre el cesionario a ínfimo precio de los derechos y acciones de un heredero (...) y el poseedor actual que compró la cosa, pagó el precio en una operación honesta para él y para la vendedora (...) el sentido de lo justo no puede vacilar. Si además la solución cabe en la ley, según interpretación aceptable, que encuentra apoyo en los textos legales expresos y en la doctrina de Freitas, fuente del Código (...), creo que los jueces no necesitan de más para acogerla, salve que manejen los preceptos con un estado de indiferencia por los resultados, lo que felizmente no suele ocurrir (...)”.

■ “Sosa Barredo c/Buzio” fallo plenario de las Cámaras Civiles del 20 de abril de 1923, publicado en J.A. Tomo X p. 397.

Voto del Colmo:

“(...) no es pues, que se quiere cuando se argumenta con el artículo 3270 (...) si se pretende la aplicación escueta del precepto, como parece, se erraría a cartas vistas. El precepto es simplemente general y rige en los supuestos en que el Código

mismo no lo ha derogado. Y el Código lo deroga en largos centenares de situaciones: posesión de cosas muebles, buena fe de terceros, posesión y prescripción, como puede verse en rápida ojeada del Código (...) tan numerosas, tan categóricas y tan importantes son las derogaciones legales del artículo 3270 que este prácticamente es letra muerta, de ahí que su regla aparente resulte en verdad una positiva excepción (...)."

**III. ACTUAL REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 1051 DEL CÓDIGO CIVIL.
REQUISITOS PARA SU PROCEDENCIA: ACTO NULO O ANULABLE. TERCER
ADQUIRENTE. TÍTULO ONEROSO. BUENA FE. MODIFICACIONES PROPUESTAS POR
EL PROYECTO DE UNIFICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN CIVIL Y COMERCIAL**

El actual artículo 1051 de nuestro Código Civil establece cuatro requisitos imprescindibles para su procedencia: 1) Que la transmisión antecedente se realice en base a un acto nulo o anulable; 2) Que en la cadena de transmisión dominial aparezca un tercero o subadquirente; 3) Que ese tercero haya adquirido a título oneroso; y 4) Que sea de buena fe.

En cuanto al primer requisito, acto nulo o anulable, tal como afirmáramos, no nos detenemos tanto en la categorización abstracta de la clasificación del acto como nulo o anulable, sino en la ostensibilidad del vicio que afectó a esa transmisión, analizando si pudo o debió ser conocido por el tercero empleando la debida diligencia para ello.

En segundo lugar, tenemos la figura del tercero. Aparentemente, este requisito no plantearía problemática alguna. Tercero es quien no es parte en un acto jurídico. Sin embargo, judicialmente se han planteado serios problemas en los supuestos de compras realizadas en subastas judiciales, en donde aparecen los que adquieren un inmueble en comisión. Pero una cosa, como aclara Llambías en una extensa nota a un caso jurisprudencial que se relacionará, (Concurso Marciales) es ser tercero en el proceso judicial y otra ser tercero en la cadena de transmisión dominial.

En este caso de la subasta, el tercero que adquiere "en comisión" puede ser considerado como un tercero procesal pero no como un tercero contractual, que pretenda ampararse en los términos del artículo 1051, ante una posible reivindicación del bien adquirido por nulidades en la subasta. La jurisprudencia fue clara en este tema no concediéndole la defensa que el artículo plantea a "estos terceros".

A su vez, en la configuración del tercero, el artículo no discrimina a qué tipo de tercero se refiere, por lo que debemos interpretar que se refiere tanto a un titular de un derecho personal como al de un derecho real. Sin embargo, tanto la opinión doctrinaria como la tendencia jurisprudencial mayoritaria han aplicado la defensa prevista por

el artículo 1051 a quien es titular de un derecho real, entendiendo que el titular de un derecho personal tiene a mano otros remedios para resarcirse por los daños y perjuicios derivados de una evicción de la cual ha sido víctima. Dentro de esta perspectiva, el Proyecto de Unificación de la legislación civil y comercial, como más adelante se verá, contempla expresamente como única posibilidad la aplicación del artículo sólo a terceros titulares de derechos reales, siguiendo en este caso una tendencia doctrinaria y jurisprudencialmente marcada.

El tercer requisito consiste en la onerosidad en la adquisición, es decir que el tercero haya cumplido con una contraprestación por lo recibido, sea abonando una suma de dinero en la compraventa, entregando una cosa equivalente a la recibida en la permuta, o bien cancelando un crédito a su favor a través de la recepción de una cosa dada en pago por lo adeudado. Este requisito es considerado justo y equitativo, por una idea de compensación patrimonial, ya que si bien el propietario sufre una pérdida al no poder recuperar la cosa entregada en virtud de un acto nulo o anulable, el tercero ha cumplido con una contraprestación a su cargo para "equilibrar la balanza". Han perdido algo los dos.

Sin embargo, existe una corriente doctrinaria, plasmada en el primer texto del Proyecto de Unificación de la legislación civil y comercial del año 1998, que propone la posibilidad de extender la defensa al tercero que ha recibido los bienes a título gratuito. Algunos autores coinciden en afirmar que el esfuerzo legislativo para lograr la protección del tercero no se ha fundamentado tanto en la onerosidad de su adquisición sino en la buena fe que ha demostrado en toda su intervención contractual, tanto él como el profesional de su confianza.

La buena fe constituye el cuarto requisito, y el más discutido en cuanto a su interpretación y alcance, de allí deriva nuestro tema del estudio de títulos y su aplicación a los casos concretos.

¿Qué es la buena fe a estos efectos? No se trata sólo de obrar honestamente (buena fe-lealtad) sino de estar convencido de haber obrado honestamente, estar convencido de la certeza, de la licitud, de la legitimidad de nuestra conducta (buena fe-creencia).

Este convencimiento no se basa simplemente en "querer obrar bien", no se fundamenta en intuiciones o presunciones. No. La convicción se fundamenta en el hacer, en el actuar, en las diligencias realizadas para sostener ese convencimiento. Y aquí se plantea la discusión: el estudio de títulos es una diligencia más o es una diligencia excluyente para lograr la convicción de la buena fe.

Con relación a este cuarto requisito, es decir la buena fe, se han planteado diversas posiciones doctrinarias acerca de la necesidad de efectuar el estudio de títulos, como

diligencia notarial, para configurar esa buena fe del subadquirente en los términos del artículo 1051 de nuestro Código Civil.

Es importante dejar constancia que no existe normativa alguna a nivel nacional ni provincial, de fondo o de forma que determine dicha tarea como obligatoria. Podemos encontrar mayor o menor énfasis en las distintas legislaciones provinciales con respecto a la importancia de la realización de dicha tarea, dentro del deber genérico del asesoramiento notarial.

Sin embargo, nos atrevemos a marcar tres rumbos distintos para esta respuesta, a saber:

- a) Para algunos la realización del estudio de títulos es indispensable para configurar la buena fe del tercero en los términos del artículo 1051 del Código Civil.
- b) Otra postura, es la que considera al estudio de títulos como un medio más para acreditar esa buena fe, con cierta jerarquía e importancia respecto de otros medios, pero nunca como forma excluyente de configuración de la buena fe del tercero.
- c) Por último, una tercer postura va a establecer que, con la expedición de los certificados registrales, el tercero adquiere bien, en los términos del artículo legal, si lo hace de conformidad con dichas constancias.

IV. TENDENCIA JURISPRUDENCIAL

Desde la óptica jurisprudencial, es clara y precisa la tendencia en exigir el "estudios de títulos" para la configuración de la buena fe en los términos del artículo 1051 del Código Civil. Algunos ejemplos:

"No se configura la buena fe del artículo 1051 del Código Civil si no se realiza el estudio de títulos, menos que se demuestre que tal examen no hubiera permitido conocer el vicio". CNCivil, Sala D, 18/5/94, "Quiroga M. v. Inversiones Inmobiliarias S.A. y otros s/simulación" J.A. 1069906.

"No obstante no existir disposición legal que exija a los escribanos los estudios de títulos, la cantidad de problemas notariales suscitados indican la imprescindible necesidad de que dichos profesionales agoten los medios a su alcance para dar garantía de los actos que pasan ante su presencia". CNCiv, Sala F, La Ley 1980-D-209.

"Si la invalidez proviene del antecedente por un vicio susceptible de ser conocido al realizarse el estudio de títulos, no efectuando dicho examen el tercero, tampoco puede

pretextar buena fe. Le son aplicables los principios establecidos en el artículo 902 Código Civil, y que un grado de diligencia razonable les hace necesario efectuar un estudio de títulos para que se configure la buena fe creencia, que consiste en la impecable convicción de estar obrando con arreglo a derecho y que constituye presupuesto indispensable para obtener la protección legal". CS 1986-12-11. "Inverfin Compañía Financiera S.A. c/ Provincia de Buenos Aires". La Ley 1987-C-144.

"Se debe advertir al requirente que la ley no cubre la negligencia del comprador o acreedor que no se preocupa por verificar las condiciones del título, de inquirir su bondad, y la mejor prueba de tal preocupación consistirá en la realización del estudio de los antecedentes dominiales del inmueble". CNCiv., Sala F, 8/8/1994. "Frantini, Vladimiro c/ Demetrio, Alicia s/C.S.D.". Jurisprudencia Argentina 1434471.

"La actuación del escribano que intervino en la operación que derivó el perjuicio sufrido por el actor, actuando con indisculpable negligencia, ya que no ajustó su proceder profesional a la diligencia que es exigible a un notario, pues no había efectuado un verdadero estudio de títulos, pese a figurar así en la factura de gastos, sino que se había limitado a tener a la vista el título antecedente del cual resultaba un aparente falso propietario". CS, Agosto 27/1985. "Etcheverry, Oscar y otros c/ Provincia de Buenos Aires". La Ley 1985-E-42.

"Aún cuando en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires no existe obligación directa impuesta por la ley a los escribanos de efectuar estudio de títulos antes de autorizar el otorgamiento de escrituras de transmisión dominial, el Tribunal no comparte la aplicación absoluta del criterio según el cual la ausencia de estudio de títulos no exime de responsabilidad estatal por errores registrales ni la atenúa, en ningún caso, para que se configure en el adquirente del derecho la buena fe creencia que consiste en la impecable convicción de estar obrando con arreglo a derecho y que constituye presupuesto indispensable para obtener la protección de la ley". CS 1997-7-15. "Terrabon S.A. c/ Provincia de Buenos Aires" La Ley 1999-A-506. "Martínez, Hugo c/ Provincia de Buenos Aires" 19/12/95. "Phalarope S.A. c/ Santiago del Estero" 2/06/1994.

V. JORNADAS Y CONGRESOS

A. Convención Notarial de la Ciudad de Buenos Aires (Buenos Aires, 1969, Tema I, Buena Fe y Título Oneroso)

1. La reforma del 1051 protege los derechos del adquirente de buena fe y título oneroso con el propósito de preservar la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

2. La buena fe requerida para lograr dicha protección 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.

3. Para que exista la buena fe requerida es menester que el vicio que causa la nulidad no sea manifiesto (ostensible, visible) 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.

4. Es irrelevante que el acto sea nulo o anulable y que la nulidad pueda estimarse absoluta o relativa. En cualquier caso, el tercero está protegido siempre que el vicio no sea visible.

5. La protección del tercero de buena fe lo pone a cubierto de reivindicaciones sin modificar el régimen del Código en materia de nulidades. La reforma se limita a legitimarlo en razón de su buena fe, unida a la adquisición onerosa.

6. Por tratarse de vicios visibles la ley presume la mala fe del poseedor cuando su título tiene vicios de forma (4009).

7. La circunstancia de que el transmitente tenga su título inscripto no hace presumir la buena fe del adquirente teniendo en cuenta que el 4º de la 17.801 establece que la inscripción no convalida el título nulo, ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes.

8. Para que el tercero pueda demostrar su diligencia –como requisito es justificante de su buena fe– el estudio de títulos tiene, después de la reforma, 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.

9. Las normas de fondo y la mayoría de las leyes notariales argentinas no imponen a los notarios la obligación de estudiar el título. Empero la modificación del 1051 aconsejaría considerar ahora tácita dicha obligación para que el adquirente pueda probar su buena fe.

B. Jornada Notarial Argentina (Santa Fe, 1970, Tema II, Actos Jurídicos)

El tercer adquirente del 1051 no tiene que haber sido parte del acto o negocio anterior que esté viciado de nulidad.

Siguen dos despachos sin mayoría: el 1º estudia la buena fe en sentido subjetivo, remitiéndose a los actos intelectivos y volitivos, valorables sólo por la ley; el 2º ratifica y copia conclusiones de la I Convención reproducidas y agrega como propio:

“La buena fe debe existir en el momento de la adquisición careciendo de importancia que posteriormente tenga conocimiento del vicio que enerva la eficacia jurídica de su título”.

C. VI Reunión Jurídico-Notarial (Rosario, Provincia de Santa Fe, 1974)

Con motivo del aniversario de la Ley Notarial de esta Provincia, se trató directamente el tema bajo el rubro: “El estudio de títulos y antecedentes y el artículo 1051 del Código Civil”. El correspondiente despacho, en su parte pertinente, dice así:

- 1) El mencionado aditamento al artículo 1051 del Código Civil, no de aplicación, en caso de nulidad manifiesta y cuando no hay autoría.
- 2) El estudio de títulos y antecedentes resulta conveniente hasta en algunos supuestos necesarios para la caracterización de buena fe que menciona el referido artículo en función de la conducta cuidadosa y previsoras, por parte del subadquirente.
- 3) Si bien no existe disposición legal expresa en el orden nacional que haga obligatorio el estudio de títulos, desde el punto de vista de la responsabilidad profesional y de su investidura, el notario debe obtener con la diligencia debida en todas y cada una de las etapas del proceso a su cargo.

D. XXI Jornada Notarial Bonaerense (Bahía Blanca, 1977, Tema V, Estudio de Títulos)

El estudio de títulos juega un rol esencial en el camino de la seguridad jurídica, empero no debe ser obligatorio por cuanto la apreciación acerca de la bondad del título no puede basarse en una prueba tasada sino en el sistema de las libres convicciones tradicionalmente aplicado por el cuerpo notarial argentino, en un país que se caracteriza por su excelente titulación.

E. XVIII Jornada Notarial Argentina (Salta, 1980, Tema II)

Despacho de Mayoría:

1. Es aconsejable la realización del examen de los antecedentes dominiales vinculados a negocios jurídicos relativos a derechos reales sobre inmuebles, ya que coadyuva de modo significativo a la certeza y seguridad de la transmisión inmobiliaria. Es una tarea realizada por el escribano como una operación de ejercicio no obligatoria. Quien juzga la conveniencia de estudiar los títulos y emite juicio de valor es exclusivamente el notario autorizante del documento. Su responsabilidad es de carácter personal devenida de su potestad fideifaciente, sin que esto implique extenderla expresamente a una operación de ejercicio cual es el estudio de títulos.

2. El estudio de títulos no se puede considerar un elemento determinante para tipificar la buena fe que el 1051 requiere del adquirente. Este deposita su confianza en el asesoramiento y *opus* del notario.

3. La inserción de la cláusula de títulos perfectos en los boletos es irrelevante por estar implícita en la función notarial y porque el transmitente está obligado a responder por evicción.

4. Esta comisión en cumplimiento de los fines científicos y prácticos que caracterizan a una Jornada Notarial aconseja a las provincias argentinas a no incorporar a las respectivas leyes orgánicas normas que impongan la obligatoriedad del estudio de títulos.

Minoría:

1. (Similar al 1 de la mayoría).

2. La existencia de vicios manifiestos, ostensibles, evidentes, tanto de fondo como de forma, pueden provocar la invalidez de los negocios jurídicos que los padezcan y sean antecedentes del título mediante el cual se pretende transferir el dominio, neutraliza la buena fe del adquirente y lo descalifica en consecuencia, como pretendiente al amparo excepcional del 1051.

3. No basta por tanto que el adquirente a título oneroso haya obrado con la mayor prudencia y diligencia y asumido la creencia de que adquiere de quien está legitimado para transferirle el dominio; es necesaria además la no existencia de vicios manifiestos, ostensibles, evidentes que afecten a negocios jurídicos antecedentes.

4. La legitimación activa del titular del dominio que debe transmitirlo en cumplimiento del contrato y que conforme a la doctrina notarial corresponde examinar al notario, se refiere al enlace o relación del derecho invocado con los antecedentes dominiales y se concreta en el estudio de títulos.

5. Se sule así la falta de idoneidad de los contratantes y se procura por medios técnico jurídicos al alcance del notario obtener un opus inatacable mediante el cumplimiento de este deber funcional.

6. Debe quedar librado al criterio del notario el procedimiento a seguir para cumplir de la manera más segura y eficaz con su tarea funcional de estudiar los títulos.

7. No escapa al criterio de esta comisión las dificultades materiales que traen aparejadas los estudios de títulos frente a los documentos jurisdiccionales y las grandes distancias de los centros administrativos en algunas provincias. En consecuencia, para facilitar a los notarios el cumplimiento del deber funcional de estudiar los antecedentes de dominio, es recomendable que los colegios de escribanos organicen oficinas o departamentos encargados de efectuar recopilaciones.

8. Renunciar a este deber funcional, el cual constituye uno de los pilares básicos sobre los que se asienta el notariado de tipo latino, significa desnaturalizarlo y abrir las puertas a la inseguridad jurídica, llevando a la irremediable y lógica aparición del seguro de títulos.

F. XII Reunión Jurídico Notarial (Rosario, Provincia de Santa Fe, agosto de 1980)

La comisión que se abocó al estudio del tema I: "Estudio de títulos", produjo dos despachos.

Despacho A:

1) El examen de los antecedentes dominiales, vinculados a negocios jurídicos relativos a derechos reales sobre inmuebles, que los notarios efectúan, coadyuva de modo significativo a la certeza y seguridad de la transmisión inmobiliaria.

2) La existencia de vicios manifiestos, ostensibles, evidentes tanto de fondo como de forma que puedan provocar la invalidez de los negocios jurídicos que lo padezcan y sean antecedentes dominiales del título mediante el cual se pretende transferir el dominio, neutraliza la buena fe del adquirente y lo descalifica en consecuencia como pretendientes al amparo excepcional del artículo 1051 del Código Civil.

3) No basta, por tanto, que el adquirente a título oneroso haya obrado con la mayor prudencia y diligencia, y asumido la creencia de que adquiere de quien está legitimado para transmitirle el dominio; es necesario, además, que desconozca la exis-

tencia de vicios manifiestos, ostensibles, evidentes que afecten a negocios jurídicos antecedentes.

4) La legitimación activa del titular de dominio que debe transmitirlo en cumplimiento de contrato y que conforme a la doctrina notarial corresponde examinar al notario interviniente, se refiere al enlace o relación del derecho invocado con los antecedentes dominiales y se concreta en el estudio de título respectivo.

5) Se suple así la falta de idoneidad de los contratantes y se procura por medios técnicos jurídicos al alcance del notario obtener un opus inatacable mediante el cumplimiento de este deber profesional, que en algunas legislaciones provinciales ya se ha normado como obligación.

6) Debe quedar librado al criterio del notario interviniente el procedimiento a seguir para cumplir de la manera más segura y eficaz con su obligación de estudiar los títulos.

7) Para facilitar a los notarios el cumplimiento del deber profesional de estudiar los títulos de dominio es recomendable que los colegios de escribanos organicen oficinas o departamentos encargados de efectuar recopilaciones de títulos a petición de colegiados, a cuyo objeto podrían requerir la colaboración de colegas.

El Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe se expidió en disidencia en el punto 5) de la siguiente manera:

“Se suple así la falta de idoneidad de los contratantes y se procura por medios jurídicos al alcance del notario, obtener un opus inatacable mediante el cumplimiento de esta tarea funcional, por tanto obligatorio”, y en el punto 7):

“Para facilitar a los notarios el cumplimiento de la obligación funcional de estudiar los títulos de dominio es recomendable que los Colegios de Escribanos organicen oficinas o departamentos encargados de efectuar recopilaciones de título a petición de colegiados, a cuyo objeto podrían requerir la colaboración de colegas.”

Despacho B:

El examen de los antecedentes dominiales vinculados a negocios jurídicos relativos a derechos reales sobre inmuebles que los notarios efectúan coadyuva de modo significativo a la certeza y seguridad de la transmisión inmobiliaria.

Es tarea cautelar del notario realizar dicho examen y consiste en una de las llamadas operaciones de ejercicio en derecho notarial. Quien juzga la conveniencia de examinar

los antecedentes, verificar su bondad o deficiencia y emite el juicio de valor es exclusivamente el notario autorizante del documento.

El notario debe asegurar la validez y existencia de los títulos y representaciones que invoque el transmitente, para lo cual es conveniente constatar el cumplimiento del principio de matricidad, limitado en caso de disposición de inmuebles, a la escritura por la cual adquirió quien proyecta disponer.

Conforme lo prescripto por el artículo 1051 del Código Civil, el adquirente es ajeno al control de la legalidad del título que el transmitente invoca y a su legitimación, reposando su confianza y buena fe en el asesoramiento y opus del notario. Por estar implícito en la función notarial no es indispensable la cláusula de títulos perfectos y porque además el titular está obligado a ello, si no hiciere expresa reserva de sus falencias desde que responde por evicción conforme al artículo 1414 del Código Civil.

El notario responde contractualmente por el examen de los antecedentes en razón del pacto tácito establecido con quien requiere sus servicios profesionales y también extra contractualmente porque las leyes y reglamentos notariales le imponen el deber de asesor.

G. Jornada Nacional Notarial (Córdoba, 2001)

Tema 1: "Nulidades instrumentales. Su tratamiento a la luz del acto jurídico. Medios de subsanación"

En el punto 10 de las conclusiones se expresó:

"Ratificando lo declarado en la XVIII Jornada Notarial Argentina, se expresa que el estudio de títulos no es un elemento determinante de la buena fe que exige el artículo 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".

VI. MODIFICACIONES PROPUESTAS POR EL ANTEPROYECTO DE UNIFICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN CIVIL Y COMERCIAL

El anteproyecto del Código Civil, creado por la Comisión 685/95, regula la temática propuesta en dos artículos, que me permito reproducir, son los textos de los artículos 389 y 2138.

Artículo 389. (Dentro del Régimen de Nulidades) "Efecto respecto de terceros. Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable, por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud de un acto inválido, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero, salvo contra el subadquirente de derechos reales de buena fe y a título oneroso. Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y a título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho".

Artículo 2138. (Dentro del principio de exactitud registral) "Presunciones de exactitud. Los asientos registrales se presumen exactos en favor de los terceros interesados de buena fe. 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. El solo conocimiento de situaciones jurídicas sin vigencia registral, no es suficiente para excluir la buena fe de los terceros".

Con relación al texto del artículo 1051 de nuestro Código Civil, observamos las siguientes reformas:

- a) Incluye a los bienes muebles registrales como objeto de la protección.
- b) No habla de acto anulable, sino de acto inválido.
- c) Modifica la denominación de tercer poseedor por la de tercero.
- d) Habla del subadquirente de derechos reales (excluyendo al de derechos personales).
- e) Agrega un párrafo por el cual no se otorga protección a los terceros ante las hipótesis de falta de autorización.
- f) Redefine el concepto de buena fe diligencia aplicable al tercero en los términos del artículo 1051, actual 389, entendiendo que es aquella en la que el tercero pudo conocer el vicio que afectaba al acto anterior a su adquisición realizando el debido estudio de títulos.

VII. ESPECIAL ANÁLISIS DE LAS "ADQUISICIONES A NON DOMINO"

1. Replanteo de la denominación

En primer lugar, y con relación a la denominación adoptada, es mi intención agradecer al consejero escribano Carminio Castagno por proponer una denominación distinta de la que nosotros solíamos utilizar para caracterizar las situaciones a las que me voy a referir.

Efectivamente dichas circunstancias son comúnmente caracterizadas como "Transmisiones *a non domino*", no agregándose dato novedoso alguno con dicha denominación,

ya que en principio toda transmisión es a un "no dueño", que va a serlo luego como consecuencia del mismo acto de transmisión.

2. Situaciones que abarca

Por ello, aceptando el replanteo del nombre utilizado, me interesa hablar de las adquisiciones *a non domino*, tipificando la situación de una persona que adquiere un inmueble de quien no es su dueño, es decir problemáticas que hacen a la falta de legitimación del transmitente.

Las situaciones comprendidas en esta hipótesis, lejos están de ser casos de simple elaboración doctrinaria, aquellos que ejercemos nuestra profesión a diario nos topamos con ellos a cada rato.

Así es que nos enfrentamos a sustituciones de personas, escrituras materialmente falsificadas, utilización de poderes apócrifos, inválidos o revocados, personerías inexistentes ó ineficaces, y demás situaciones que se caracterizan por la falta de autoría ó participación del verdadero dueño del inmueble en el acto transmitivo.

3. Planteo del conflicto

Pero esto no queda allí, el conflicto al que me interesa referirme es el que surge cuando en dicha cadena de transmisión dominial aparece un tercero, subadquirente de buena fe y a título oneroso, tal como reza el artículo 1051 de nuestro Código Civil, pretendiendo oponerse al intento reivindicatorio del propietario, fundándose en las cualidades que dicho artículo menciona (tercero + buena fe + onerosidad).

Así queda planteado el conflicto entre el propietario y el tercero por el inmueble transmitido en tales condiciones.

4. Aplicación del artículo 1051

Trayendo a colación la normativa del artículo 1051, creo interesante analizar para esta hipótesis planteada la procedencia de los requisitos exigidos por tal normativa para lograr la efectiva defensa del tercero.

En primer lugar, necesitamos un acto antecedente nulo o anulable, entre A y B, dueño y primer adquirente del bien; el segundo elemento, el contar con un tercero, C, es decir un sujeto ajeno a esa relación contractual, un subadquirente; el tercer elemento va a exigir título oneroso para esta segunda adquisición; y por último un cuarto elemento consistente en la caracterización de buena fe en la adquisición de ese tercero.

Según nuestro parecer, el problema se presenta en el primero de los requisitos expuestos, es decir si estas situaciones planteadas de faltas de autoría, sustitución de personas o escrituras materialmente falsificadas pueden identificarse con el nulo o anulable, dándose por cumplido este primer elemento para proceder con el análisis de los siguientes y poder así defender al tercero.

5. Protección al propietario ante falta de autoría

Ante estos supuestos, y en forma claramente mayoritaria, nuestra doctrina y jurisprudencia se han pronunciado en el sentido negativo, afirmando que esta no es una situación equiparable a la del artículo 1051.

Los motivos por los cuales no se ha otorgado protección al tercero en estos casos son variados.

Así, comenzamos por el mismo autor de la reforma del año 1968, Guillermo Borda, quien caracterizaba a las hipótesis planteadas como supuestos de "actos inexistentes", categoría doctrinaria distinta a las del acto nulo o anulable, únicas comprendidas dentro de los términos del artículo 1051.

Por lo tanto, al no darse ya el primer requisito necesario, el tercero no cuenta con la protección aludida por tal artículo. Al referirse a dicha categoría de actos, el autor se pregunta, si dichos actos inexistentes, de origen en el derecho francés, han tenido receptividad en nuestra doctrina en materia de derecho de familia, por qué excluirla al pretender aplicarla con relación a actos que transmitan derechos reales sobre inmuebles.

Sin embargo, este razonamiento muchas veces no es compartido por parte de nuestra doctrina con relación a aceptar la categoría doctrinaria de actos inexistentes como distinta a la de actos nulos o anulables, tal como lo afirma el doctor Goldenberg.

Sin llegar a dicha categorización de actos inexistentes, algunos autores afirmaron que, ante la falta de autoría del propietario en un acto de transmisión, no puede generarse una protección para el tercero en esa cadena dominial, por más onerosidad y buena fe que el tercero haya acreditado en su adquisición.

Así, la relatividad de las convenciones, consagrada en el artículo 1195 de nuestro Código Civil, establece que a nadie se le puede oponer algo que no haya pactado. Lo mismo que el precepto previsto por dicho cuerpo legal, por lo que nadie puede perder un derecho sin haber hecho algo para perderlo.

La posibilidad que brinda la usucapión no se fundamenta tanto en un dejar de hacer por el titular de ese derecho, sino por permitir que otro adecúe su conducta a los preceptos legislativos a los efectos de adquirir, ya sea en forma breve (con justo título, buena fe y posesión de 10 años) o larga (poseyendo durante 20 años) un derecho real de dominio sobre un inmueble.

Desde este punto de vista, algunos autores consideran que en estos casos de falta de autoría, si se otorgara protección al tercero, se estaría inclusive vulnerando el principio de perpetuidad del dominio, expresamente consagrado por el artículo 2510 de nuestro Código Civil. El derecho real de dominio, como derecho real sobre cosa propia, no se agota en el uso y goce de la misma. Donde sí parece agotarse es en los casos de otros derechos reales, sobre cosa ajena, donde la utilización de la cosa ajena constituye la misma esencia de ese derecho (usufructo, uso, habitación, servidumbre).

Autores como CORTÉS y GURFINKEL DE WENDY sostienen la absoluta necesidad de la intervención del titular del dominio para modificar el estado de derecho del bien que posee, caso contrario se llegarían a amparar actos dolosos y delictivos, creando un riesgoso margen de inseguridad jurídica, que no sólo pone en juego el derecho de dominio, sino principios soportes de nuestro ordenamiento jurídico, tales como el orden público, la buena fe, la moral y buenas costumbres, afectando en definitiva la protección constitucional del derecho de propiedad, si se admitiera este supuesto de defensa del tercero que constituye según consideración de los autores, un supuesto de expropiación sin indemnización.

Una de las razones o fundamentos, quizás el más claro o convincente, para excluir la protección del tercero ante este caso de falta de autoría, es el que esboza el doctor Jorge ALTERINI sobre el acto irrelevante. Para este autor la solución ya la encontramos en los supuestos que nuestro Código Civil prevé para los casos de cosas muebles robadas o perdidas y para el supuesto de venta de cosa ajena. Así como la presunción de propiedad de cosas muebles que surge del artículo 2412 cae en el supuesto de que dicha cosa sea robada o perdida, la venta de cosa ajena prevista en los artículos 1329 y 1330 es "inoponible", "irrelevante" para al verdadero propietario que no ha tenido intervención en el acto de transmisión. Ese tercero puede "parecer" propietario frente a todos, menos frente al verdadero titular que conserva su derecho a recuperar dicha cosa. Por otra parte resulta difícil interpretar que nuestro codificador ofreció una mayor protección al titular de una cosa mueble que al de una cosa inmueble.

En esta dirección, autores destacados como ANDORNO sostienen que si bien la defensa del tercero en los términos del artículo 1051 consagra un principio fundamental para nuestro ordenamiento jurídico, como es el de la "apariencia jurídica", que en cierta forma independiza la adquisición de este tercero del acto antecedente, sea nulo o anulable, de nulidad absoluta o relativa, siempre es requerida la intervención del propie-

tario en dicho negocio causal para que pueda proceder la protección a ese tercero. Claramente señala el autor que dicha participación por más pequeña que resulte, por los vicios de la voluntad que la afectan, resulta absolutamente necesaria, no teniéndose por qué presumir que dicho titular ha abandonado o desatendido su derecho sobre el inmueble.

La falta de protección del tercero en los casos de falta de autoría fue expresamente consagrada en las conclusiones de las *V Jornadas Sanrafaelinas* en 1978, en el *V Congreso de Derecho Civil* celebrado en Rosario en 1971 y en las *II Jornadas Rioplatenses de Derecho Civil* del año 1981, en las que se estableció el límite de la aplicación de los efectos del artículo 1051 no cubriendo aquellos supuestos en los que el título no emana del verdadero dueño, dejando constancia que en ningún caso se ha receptado el principio de fe pública registral en nuestro sistema jurídico.

6. Protección al tercero: postura minoritaria

Desde otro punto de vista, una doctrina minoritaria, cree encontrar a través de distintos fundamentos, la posibilidad de la protección del tercer subadquirente de buena fe y a título oneroso, aún en este supuesto de falta de autoría.

De esta forma, ALSINA ATIENZA, previendo la posibilidad de asimilar la situación de falta de autoría a supuestos de actos nulos o anulables, y no aceptando la categoría doctrinaria de "acto inexistente", permite la defensa del tercero en estos casos, siempre que logre acreditar su onerosidad y buena fe en el acto de adquisición. De allí que el autor haya recomendado en el año 1968 la inclusión de un párrafo seguido al reformado 1051 que textualmente establecía: "Esta excepción no es aplicable si el acto anulado ha sido realizado sin intervención alguna del titular del derecho o consistiera en actos dolosos de terceros".

Este párrafo, cuya inclusión fue aconsejada en 1968, es actualmente reproducido en el Proyecto de Unificación de la Legislación Civil y Comercial, en la última parte del artículo 389 que expresa: "Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y a título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho".

La apariencia jurídica, como principio consagrado por nuestra legislación, es para algunos, fundamento más que suficiente para lograr la protección del tercero. Así, autores como MOSSET ITURRASPE, ven en el artículo 1051 la consagración de este principio que pone a salvo al subadquirente de buena fe y a título oneroso de cualquier vicio que pueda afectar al acto anterior a su adquisición, sea dicho acto nulo, anulable, inoponible, irrelevante, inexistente. De esta forma la transmisión operada en base a actos falsos o adulterados puede quedar legitimada en cabeza de ese tercero, al cual el juez juzgará severamente en cuanto a la calificación de su buena fe.

SPOTA, va más allá, entendiendo que el artículo 1051 de nuestro Código Civil ha consagrado el principio de abstracción de causa en miras a la protección del tráfico jurídico inmobiliario. El segundo negocio dispositivo en el que ha actuado el subadquirente de buena fe y a título oneroso es perfectamente válido, a punto tal que se separa y se abstrae del primer negocio jurídico cuya inexistencia, invalidez o inoponibilidad no lo afectan. Esa fuente legal jurígena permite al tercero legitimar el derecho así adquirido, bonificando su título, y aproximando nuestro sistema jurídico al derecho alemán.

POYSSEGUR, no cree que se haya recepcionado en nuestro derecho la teoría de la abstracción de causa. En nuestro sistema, afirma, el simple acuerdo no basta para constituir o transmitir derechos reales sobre inmuebles, necesitando siempre de un acto jurídico causal que le dé origen (artículo 577 del Código Civil). Así sostiene, en relación al Proyecto de modificación del Código de 1936 que la abstracción es un rodeo, un artificio técnico sólo reconocido por aquellos supuestos que la ley consagra en forma explícita e inequívoca, y este supuesto planteado no es uno de ellos.

Algunos interpretaron, entre ellos Manuel Adrogué, que el artículo 1051 reformado en el año 1968, permitía, aunque con alcances restringidos, la incorporación del principio de fe pública registral en nuestro sistema jurídico. Por lo tanto, si el tercero, actuando de buena fe y a título oneroso, adquiría de quien se hallaba legitimado registralmente a transmitir –adquiría bien– nada más se le exigiría, independientemente de que el acto antecedente haya acontecido con falta de autoría del verdadero titular.

El mismo autor lamenta que en estos casos no se hubiera previsto legalmente un régimen de fondo de reparación para las víctimas. Así, el artículo 1051 no sólo consagra una excepción al principio del *nemo plus iuris* del artículo 3270 y al régimen de reivindicación previsto por nuestra legislación, sino que crea una nueva forma de atribución del dominio en protección a estos terceros, que bien merece ser agregada al artículo 2524 del Código Civil como una nueva causal de acceder al dominio sobre las cosas. De esta forma, según la presente interpretación el tercero que cuente con el emplazamiento registral correspondiente podrá oponerse al *verus dominus*.

Bibliografía

ABELLA, Adriana: "Estudio de títulos", *Revista del Notariado*, Buenos Aires, número 833, 1993, p. 455.

ADROGUÉ, Manuel. *El artículo 1051 y su influencia sobre el régimen de los derechos reales*. Buenos Aires, La Ley, T. 143, p. 1180.

ALTERINI, Jorge. *Importancia del estudio de títulos. Gaceta del Notariado*. Pcia. de Santa Fe, número 88, año 1982, p.21. *El artículo 1051 y el acto inoponible*. Buenos Aires, Jurisprudencia Argentina, 1971, p. 634.

ALSINA ATIENZA, Dalmiro. *La necesidad de tutela jurídica y el interés en las nulidades*. Buenos Aires, Jurisprudencia Argentina, T. 1954 IV, p. 281. *Retroactividad de la anulación de los actos jurídicos*. Buenos Aires, Jurisprudencia Argentina, T. 1950 II, p. 3.

ANDORNO, Luis. *El artículo 1051 y los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso*. Buenos Aires, El Derecho, T. 82, 1979, p. 821.

BORDA, Guillermo. "Efectos de la interposición de demanda de reivindicación y posesión de buena fe". *Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales*, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 1975, pp. 125/143.

CORTÉS, Hernán. *Los efectos contra terceros de la nulidad de los actos jurídicos y la reforma de la Ley 17.711*. Buenos Aires, La Ley, T. 139, 1970, p. 906.

DE HOZ, Marcelo. "Revalorización del estudio de títulos en el ejercicio de la función notarial", *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de Capital Federal, número 842, 1995, p. 485.

HIGHTON DE NOLASCO, Elena. "De las sorpresas que puede llevarse un propietario", Nota a fallo. *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de Capital Federal, N° 809, 1987, pp. 547/614.

LAQUIS, Manuel Antonio. "Consecuencias de la reforma: adquirentes de buena fe y a título oneroso", *Derechos Reales*, Buenos Aires, Depalma, 1975, T. 1, p. 312.

MOLINARIO, Alberto. *La reivindicación inmobiliaria y el adquirente de buena fe a título oneroso*. Buenos Aires, El Derecho, T. 7, 1964, p. 179.

POUYSEGUR, Martín. *El artículo 1051 del Código Civil*. Buenos Aires, La Ley, T. 152, 1973, p. 873.

TRIGO REPRESAS, Félix Alberto. *La nulidad de los actos jurídicos y los terceros adquirentes de inmuebles*. *Revista Notarial*, La Plata, número 829, 1976, p. 1427.