

CONSULTAS y DICTAMENES

SOBRE EL CONCEPTO DE ESTUDIO DE TITULOS

Juzgado de 1a. Instancia 1ra. Nominación Civil y Comercial

(Secretaría Raúl O. Arrazola) remite oficio en autos "Ceballos de Chavez, Haydée y Carlos Ceballose/Roberto Félix Foglino – Acción de Nulidad" - Solicita informe.

Con el fin de informar lo solicitado en el expediente elevado a consulta, cabe consignar respecto a lo requerido en el punto a) lo siguiente:

Respecto al concepto de estudio de títulos es fundada la opinión del doctor Atilio Aníbal Alterini en su trabajo "Estudio de Títulos" (LL 1981-B-858) quien sostiene: "Una definición legal del estudio de títulos en la del inc. II. del artículo 156 de la ley 9020 de la Provincia de Buenos Aires (Adla, XXXVIII-B, 1756): "análisis de los antecedentes jurídicos que legitiman el dominio que se alega", con exigencia de referenciar "las escrituras públicas y expedientes judiciales o administrativos que corresponda, mediante un examen exhaustivo de todos los titulares anteriores y las circunstancias por las que obraron, hasta hallar un título traslativo desde cuya fecha haya transcurrido el término prescriptivo (veinteañal) que determinan los artículos 4015 y 4020 del Código Civil (Adla, XXVIII-B, 1799".

"Una definición jurisprudencial, de la sala 2a. del Tribunal Superior de Justicia de Salta¹, señala que es "una labor compleja que requiere de conocimientos jurídicos", y consiste en "examinar con sentido crítico el conjunto de documentos que acreditan la existencia de un derecho de alguien sobre una cosa a los efectos de poner en claro cuál es su eficiencia para el tráfico, quién es el titular de ese derecho y cuál es su fundamento jurídico y alcance".

"En otras caracterizaciones aparece la exigencia de ser una investigación prolija personal y crítica del derecho invocado por una persona que la hace o no

¹ Sentencia publicada en Revista del Notariado. Buenos Aires, Nº 741, mayo/junio de 1975, p. 1081. con citas de Larraud. Mustapich y Neri.

indudablemente titular de ese derecho², o se lo conceptúa como relación orgánica de los diversos actos y documentos verificados críticamente y realizados durante el período de la prescripción máxima o superior respecto de los bienes registrables, con el objeto de cimentar su jurisdicción"³.

"El tema concierne a la legitimación, esto es a determinar quién y frente a quién, puede correctamente concluir el negocio para que éste pueda desplegarlos efectos jurídicos conformes a su función y congruentes con la intención práctica normal de las partes"⁴.

Hasta aquí lo expuesto por el doctor Alterini. A su vez, citamos la opinión del doctor Carlos Nicolás Gattari en su obra *Práctica Notarial* (Ediciones Depalma, Buenos Aires, tomo 2, pág. 5) que expresa: "El estudio del título abarca doble aspecto: a) por un lado el título causal de los contratos o situaciones legales que fundamentan la propiedad, el crédito, la cual puede ser habida por compraventa, permuta, posesión, herencia, legado, mutuo, mayoría de edad, trabajo, etc.; b) por otro, el título formal: instrumento notarial, y documento judicial o administrativo".

Esto respecto a la legitimación sustantiva, a su vez el doctor Gattari advierte "la legitimación sustantiva se halla ligada con el tracto continuo o sucesivo que figura entre los principios registrables, inclusive con el art. 15, ley 17.801: "No se registrará documento en que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente",

"Correlativamente al art. 15, ningún notario realiza ninguna escritura en la cual aparezca como titular disponente del derecho, una persona distinta de la que figura en el título antecedente, precisamente por la legitimación. Por otro lado, consta expresamente en la legitimación sustantiva: de modo que, en último térmi-

² MARTINEZ SEGOVIA. Francisco. "Estudio de títulos de dominio" en *Gaceta del Notariado*, Santa Fe, año 9 No 51/52. mayo/diciembre de 1970. p. 627. Del mismo autor, *ibíd.* P 778, un muy interesante "Esquema para la presentación de un estudio de títulos".

³ GATTARI. Carlos N. "Para una teoría de la referencia", en *Revista Notarial*, la Plata, No 748 Julio/Agosto de 1963, p. 1133.

⁴ BETTI Emilio "Teoría General del Negocio Jurídico". Traducción de A. Martín Pérez, p 171. Madrid, 1959.

no, el tracto sucesivo notarial y judicial fundan el principio de tracto sucesivo registral",

Cabe acotar que el estudio de títulos debe realizarse sobre las escrituras matrices, es decir en los protocolos notariales o en los originales de las resoluciones judiciales y administrativas.

Asimismo, en nuestra provincia el estudio de titulas no es obligatorio y sólo corresponde realizarlo cuando existe pedido expreso de parte interesada: encontrándose arancelado en la Ley Orgánica Notarial 4183 (to. 1975) en el artículo 88, inc.. i, punto 2.

La respuesta a dar conforme a lo requerido en el punto b) del informe, sin duda y conforme a lo expuesto precedentemente, es la afirmativa.

Sin embargo, se debe dejar expresa constancia que el examen realizado por el notario se refiere a los aspectos jurídicos de los instrumentos puestos a su consideración y nunca a la situación fáctica del inmueble objeto del estudio y así lo hiciere el notario, estos datos se tendrán por simple información, salvo que se refirieren a diferencias entre los títulos, y sólo a lo que este aspecto se refiere.

Es todo cuanto podemos informar.

Miembro informante: Abel P. Pérez

Miembros presentes, Abel P. Pérez, Elda M. Rodríguez y Daniel Ahumada

Aprobado por unanimidad

DANIEL E. AHUMADA

Presidente Comisión Consultas

En sesión del H. Consejo Directivo de fecha 27 de abril de 1987, SE RESUELVE: aprobar el dictamen de la Comisión de Consultas y responder al señor Juez oficiante en los términos de dicho dictamen. CONSTE.

HÉCTOR J.B. OLMOS

