

# Estudio de títulos y la buena fe de los terceros subadquirentes

por MATILDE PÉREZ y MANUEL GUINLE BLOISE\*

**Sumario:** I. INTRODUCCIÓN. – II. LA BUENA FE EN EL CCC Y, ESPECIAL, EN EL ÁMBITO DE LOS DERECHOS REALES. – III. EL ESTUDIO DE TÍTULOS. III.1. GENERALIDADES. III.2. LA CUESTIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD. CÓDIGO CIVIL Y LEY 17711. III.3 EL ESTUDIO DE TÍTULOS EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL. – IV. LA CONFIGURACIÓN DE LA BUENA FE DEL TERCERO Y EL ESTUDIO DE TÍTULOS. – V. CONCLUSIONES.

## I. Introducción

La celebración de las próximas XXX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, con su Comisión 6 de Derechos Reales dedicada a “El principio de buena fe y su aplicación en el ámbito de los derechos reales”, augura un debate de considerable riqueza académica. Este principio que permea la totalidad del ordenamiento jurídico se erige como una condición esencial para la existencia y armonía social.

La buena fe, entendida como una conducta leal y honesta entre los sujetos, establece un estándar ético fundamental en el ejercicio de los derechos, manifestándose en un vasto espectro de áreas y relaciones jurídicas.

Considerada la clave de bóveda del sistema jurídico no solo provee soluciones ante las lagunas o la ambigüedad en las normas, sino que también subraya la esencia del derecho como un orden social justo e instrumento vital para la convivencia pacífica.

De este modo, contribuye de manera decisiva a la generación de certeza y seguridad jurídica<sup>(1)</sup>.

Es este protagonismo de la buena fe que transita en nuestra historia jurídica desde el Derecho Patrio, tratada en el Código Civil (CC) y su reforma de la ley y revisitada por el Código Civil y Comercial (CCC), que abreva en el derecho romano y se proyecta a futuro en tiempos de innovación digital.

NOTA DE REDACCIÓN: Sobre el tema ver, además, los siguientes trabajos publicados en EL DERECHO: *Derecho real de superficie forestal. Necesidad de reformas*, por NELSON G. A. COSSARI, ED, 204-887; *Destrucción o retiro de construcciones antirreglamentarias en la propiedad horizontal*, por MARCO A. RUFINO, ED, 254-155; *La propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial*, por HÉCTOR PÉREZ BOURBON, ED, 256-832; *Nuevos aspectos del derecho real de propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994)*, por MARCELA ADRIANA PENNA y MIRIAM SMAYEVSKY, ED, 262-768; *Derechos reales: publicidad posesoria y publicidad registral. Relaciones. ¿Qué hay de nuevo antiguo?*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 267-953; *Definición y caracteres de los derechos reales en el Código Civil y Comercial*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 270-603; *Derechos reales: publicidad registral. Algunos interrogantes respecto a cuestiones de forma y fondo, el Código Civil y Comercial y la ley 17.801*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 272-791; *La subjetividad de la persona jurídica consorcio*, por LUIS ALBERTO VALENTE, ED, 275-641; *Evolución normativa del sistema de propiedad horizontal. Nuevo ordenamiento legal y perspectivas futuras*, por MARCELO OSCAR VUOTTO, ED, 288-1074; *Sobreelevación (dentro y fuera de la propiedad horizontal) y derecho real de superficie*, por NELSON G. A. COSSARI y LEANDRO R. N. COSSARI, ED, 290-704; *Sobre la condición jurídica de los balcones y su incidencia en el régimen de responsabilidad civil*, por SEBASTIÁN E. SABENE, ED, 294-526; *El derecho de superficie frente a la situación legal de ciertos voladizos*, por JORGE RAÚL CAUSSE, ED, 302-1024; *El derecho real de superficie: reseña normativa y análisis*, por EMILIANO C. LAMANNA GUINAZÚ, CARLOS A. FOSSACECA y PILAR MOREYRA, ED, 306-1038; *Un caso poco frecuente: otorgar derecho real de superficie para construir, en una unidad horizontal*, por JORGE RAÚL CAUSSE, ED, 308-750; *La proyección de la buena fe en los derechos reales*, por CARLOS ALBERTO FOSSACECA (h.), ED, 310-1190. Todos los artículos citados pueden consultarse en [www.elderechodigital.com.ar](http://www.elderechodigital.com.ar).

(\* Pérez, Matilde. Abogada (UCA); Doctora en Ciencias Jurídicas (UCA); Abogada especialista en Derecho Administrativo (UNLP); Abogada especialista en Entornos Virtuales de Aprendizaje (UCA). Profesora titular de las asignaturas Obligaciones Civiles y Comerciales, Derecho de Daños y Derechos Reales Parte General y Parte Especial. Profesora invitada en la Maestría de Derecho Civil Patrimonial (UCA). Autora de diversos artículos de doctrina y ponente en congresos y jornadas. Miembro de la Comisión de Abogacía Digital de la Facultad de Derecho (UCA). Directora del Centro de Innovación Jurídica (UCA). Subdirectora del Suplemento de Editorial EL DERECHO “Derecho, Innovación y Desarrollo Sustentable”.

Guinle Bloise, Manuel Ignacio. Abogado (UCA). Profesor adscripto en las asignaturas Derechos Reales Parte General y Parte Especial. Coautor en artículos de doctrina.

(1) Alterini, J. “Comportarse de buena fe”. Transcripción de conferencia, Facultad de Derecho, UBA, 23/07/2009. Disponible en [https://wtest.derecho.uba.ar/multimedia/transcripcion/tr\\_alterini\\_j\\_01.pdf](https://wtest.derecho.uba.ar/multimedia/transcripcion/tr_alterini_j_01.pdf), consultado el 25/06/2025. En su alocución sostiene que “[...] Si tuviera que haber un solo principio en el derecho, una sola norma, esta sería la buena fe [...]”.

En el ámbito de los derechos reales se potencia esta centralidad en materias como la posesión, la prescripción adquisitiva o la protección de los terceros subadquirentes. Con relación a estos últimos, la buena fe se complementa con el justo título para poner en marcha un haz de mecanismos protectorios de su derecho entre los que tiene preeminencia la posibilidad de plantear la usucapición breve para poder adquirir en forma originaria el derecho real.

La prueba de esa buena fe es un proceso en el que se conjuga el derecho de fondo y el derecho de forma, pero ¿cuán relevante es el estudio de títulos para probar la existencia de buena fe?

¿Es obligatorio, facultativo o revestirá uno u otro carácter de acuerdo con las circunstancias establecidas en la norma?

¿Cuál es su finalidad? Demostrar la buena fe, prevenir daños, acreditar diligencia profesional, contribuir a la seguridad jurídica o abarca a todas ellas

En este trabajo se realizará una aproximación a estos temas con especial hincapié en el rol del estudio de títulos en el análisis de la buena fe de los terceros subadquirentes y sus efectos jurídicos.

## II. La buena fe en el CCC y, especial, en el ámbito de los derechos reales

El CCC, en su Título Preliminar, Capítulo 3 “Ejercicio de los derechos”, artículo 9, establece que “Los derechos deben ser ejercicios de buena fe”.

Enunciado de aparente simpleza que se erige como un imperativo legal que trasunta todo el ordenamiento jurídico, como un principio general de todo el derecho, público o privado; nacional o internacional.

La buena fe es difícil de definir, pues no se despliega desde conceptos abstractos, sino desde realidades prácticas, aunque hay una cierta coincidencia en muchas de ellas.

Es la convicción de actuar conforme a derecho, como la voluntad de obrar de manera honesta. Un estándar de conducta en que las partes involucradas actúan con probidad y lealtad en sus relaciones recíprocas en el marco del respeto al orden público<sup>(2)</sup>.

Ello significa que la buena fe va más allá de la intención de las partes para dar paso al análisis de todas las situaciones jurídicas incluidas aquellas vinculadas al proceso de adquisición de los derechos reales.

Hay una conexión entre la publicidad cartular y la buena fe como instituto de proyecciones ilimitadas y de desarrollo permanente en el campo patrimonial<sup>(3)</sup>.

A título enunciativo, la buena fe es uno de los protagonistas dentro del campo de los derechos reales de lo que da buena cuenta la profusión de previsiones en el CCC: art. 392, adquisición por el subadquirente; art. 1895, adquisición legal de derechos reales sobre muebles por el subadquirente; art. 1898, prescripción adquisitiva breve; art. 1902, justo título y buena fe; arts. 1918 a 1920, buena fe y mala fe en las relaciones reales o relaciones de poder; art. 1935, con relación a los efectos de las relaciones de poder y la adquisición de frutos o mejores; art. 1957, respecto de la transformación de buena o mala fe; arts. 1962 y 1963, en materia de accesión de cosas muebles en materia de construcción, siembra y plantación o en la invasión del inmueble colindante; art. 2119, sobre usucapición de derecho de superficie, o los arts. 2257 a 2260, sobre la prueba en materia de reivindicación de cosas muebles registrables o no registrables y respecto del alcance respecto de los terceros subadquirentes de buena fe.

Esta consideración de la buena fe como principio tiene una fuerza expansiva que abarca tanto a los particulares o al Estado, pero también a quienes deben aplicar e interpretar conductas con trascendencia jurídica. Es en este plano que el estudio de títulos es una herramienta que contribuye a que la buena fe sea una manifestación tangible.

Las distinciones entre la buena fe creencia –de carácter subjetivo– y la buena fe probidad o diligencia –de carácter

(2) Alsina Atienza, D. *Efectos jurídicos de la buena fe*. Buenos Aires, Talleres Gráficos Argentinos de L.J. Rosso, 1935, p. 347.

(3) Urbaneja, M. *Publicidad cartular*. Buenos Aires, Editorial Astrea, 2021, pp.3-4.

objetivo— son relevantes al momento de evaluar la situación jurídica de los terceros subadquirentes en el análisis de la validez del título y su *iter* constitutivo.

Es esta la buena fe probidad o diligencia la que cuenta al momento de verificar la validez del título del tercero adquirente y el *iter* constitutivo de ella.

### III. Estudio de títulos

#### III.1. Generalidades

Existen múltiples definiciones que describen al denominado *estudio de títulos*.

Zelaya expresa que es un examen crítico de fondo y de forma de la historia documental realizada por un escribano referencista a partir del conocimiento personal de los antecedentes registrales hasta hallar el título traslativo desde cuya fecha haya transcurrido el plazo para usucapir. Ello permite verificar el documento matriz y la documental que fue necesaria en su momento para el otorgamiento del acto como pueden ser antecedentes catastrales, expedientes judiciales o administrativos o constataciones físicas, entre otras<sup>(4)</sup>.

Urbaneja refiere que es el examen de los documentos antecedentes justificativos de la situación jurídica de una persona<sup>(5)</sup>, y remite a la definición de Martínez Segovia que lo considera como la "...investigación prolija, personal y crítica del derecho invocado por una persona, que la hace o no indudablemente titular de ese derecho".

En efecto, la buena fe diligencia es la que impone un deber activo del adquirente de indagar y verificar la "historia clínica" de ese bien registrable de manera que, ante los posibles conflictos a futuro, pueda desplegar los mecanismos legales de protección.

Concepto que debe ser integrado con lo preceptuado en el artículo 1724, CCC, al definir a la culpa como la omisión de la diligencia debida según la naturaleza de la obligación y las circunstancias de persona, tiempo y lugar, parámetro a ser analizado al momento de ponderar la existencia de buena o mala fe.

En el caso de los procesos de adquisición de bienes registrables, el estudio de títulos o de antecedentes es una expresión más de la conducta diligente y, en esa línea, parecería ubicarse el artículo 392, CCC, al proteger al tercero subadquirente de buena fe y a título oneroso, en armonía con lo regulado en la última parte del artículo 1902, CCC, cuando alude a que la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales y el cumplimiento de los actos de verificación pertinente en el respectivo régimen especial, como se examinará más adelante.

Por tanto, el estudio de títulos es un mecanismo que contribuye a la valoración de la existencia de la buena fe junto con otros requisitos necesarios para el otorgamiento del acto jurídico, pero nada empece que aun con estudio de títulos pueda haber mala fe en el adquirente<sup>(6)</sup>.

En la praxis notarial, el estudio de títulos es parte de la función notarial que permite constatar anomalías que impactarán de lleno en la viabilidad del negocio jurídico a instrumentar.

A modo de ejemplo, falta de matricidad, discordancia entre testimonio y copia con la escritura matriz, falta de firmas, falta de documentación, personería, falta de inscripción registral de actos traslativos, donaciones inoficiosas, conflictos sucesorios o societarios, entre muchos otros con los que se puede encontrar un referencista en su quehacer.

En muchas de estas situaciones, el estudio de títulos se vuelve un mecanismo para subsanar esos errores o deficiencias o actuaciones dolosas antes que se concrete un daño o colaborando a la mitigación del daño si ya existe.

En esta indagación, no todos los vicios son ostensibles y pueden estar vinculados con la legitimación o con la capacidad del transmitente por lo que su no advertencia es lo que permite que el título se transforme en justo título.

El estudio de títulos no debe ser visto como un obstáculo, sino que es un medio para construir certezas jurídicas a través de un acto traslativo y que, en muchas situa-

ciones, es una herramienta para la gestión de los riesgos y prevenir los daños en el marco de lo establecido en los artículos 1708 y 1710, CCC.

Debe estar signado por la razonabilidad y rigurosidad técnica a la hora de calificar los títulos sin que puedan afectarse los derechos adquiridos por los particulares y sin perder de mira que, por regla general, hubo un profesional que intervino en el tracto sucesivo y realizó idéntica tarea<sup>(7)</sup>.

Como notas distintivas se destacan:

a) Contribuye a la función preventiva del daño en los términos del artículo 1710, CCC, dado que el análisis de los antecedentes permite detectar la existencia de errores, deficiencias o falencias que, en muchos casos, pueden ser subsanados junto con la instrumentación del acto traslativo. Esto es, evitar o mitigar daños a futuro.

b) El examen que ordena el artículo 1902 *in fine*, CCC, no se limita a la verificación del título del transmitente y su registración, dado que el artículo 4 de la ley 17801 establece que la inscripción no convalida el título nulo ni subsana efectos.

c) Las certificaciones tienen la publicidad de un derecho con relación a los terceros que acredita la plenitud, limitación o restricción del derecho inscripto y la libre disposición de acuerdo con el artículo 22 de la ley 17801.

d) El artículo 23 de la ley 17801 exige que el escribano debe tener a la vista el título con inscripción y certificados registrales sobre el estado jurídico de los bienes y de las personas que transmiten el derecho real.

e) Es de buena práctica jurídica su realización por cuanto la inscripción registral no otorga certeza sobre la perfección del título dado su carácter declarativo. En efecto, los errores en la inscripción registral pueden tener una doble fuente, el documento objeto de rogatoria o en la inscripción.

#### III.2. La cuestión de la obligatoriedad. Código Civil y ley 17711

La discusión acerca del carácter obligatorio o facultativo del estudio de títulos es de larga data y en forma previa a la reforma del Código Civil derogado.

En el análisis de los efectos del artículo 1051, última parte, CC, "(...) salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso sea nulo o anulable", Etchegaray entendía que el agregado por la ley 17711 incorporaba el principio de integridad documental del artículo 996, lo que permitía conjugar la protección de la buena fe y la protección registral. Por tanto, ¿cómo se condice ello con el estudio de títulos?

Sostenía que una posición consideraba al estudio de títulos como superfluo, por cuanto si hay buena fe y título oneroso, el dominio es inatacable. Se enrolaba en esa postura en el sentido que no formaba parte de los elementos requeridos para formar la buena fe del adquirente, por ende, no existía una obligación tácita del escribano.

Otra postura mantenía que era necesario para completar la buena fe del adquirente y para la preservación de la seguridad del tráfico inmobiliario con la íntima convicción del sujeto de actuar conforme a derecho y con una diligencia razonable como forma de advertir los vicios manifiestos que eliminarían la presunción de buena fe<sup>(8)</sup>.

Esas dos miradas se correspondían con las posturas sostenidas por los Colegios de Escribanos de Capital Federal y de la provincia de Buenos Aires.

En el ámbito porteño primó la tesis que consideraba responsable al escribano que no hubiera realizado el estudio de títulos, salvo que se lo hubiera liberado de tal deber. Era parte del deber de asesoramiento el exponer los riesgos para los contratantes en el caso de prescindir de ese estudio de antecedentes.

En el ámbito provincial se defendía la existencia de buena fe del adquirente más allá del estudio de títulos. En muchas situaciones, la consideración nacía de la respectiva normativa notarial local<sup>(9)</sup>.

En las Primeras Jornadas Sanjuaninas de Derecho Civil se sostuvo que es un deber inexcusable del escribano efectuar el estudio de títulos dirigido a constatar la va-

(4) Zelaya, M. "La carga de cumplir con el estudio de títulos para configurar la buena fe en la prescripción breve", La Ley LL 2019-F, 1132, cita on line AR/DOC/4084/2019.

(5) Urbaneja, M. *Publicidad cartular*, Buenos Aires, Editorial Astrea, 2021, pp.60-64.

(6) Zelaya, M. "La carga de cumplir con el estudio de títulos para configurar la buena fe en la inscripción breve", La Ley 27/12/2019, La Ley 2019-F, 1132. Cita Online AR/DOC/4084/2019.

(7) Alterini, A. "Estudio de títulos", La Ley LL 1981-B-858.

(8) Etchegaray, N.P. *Técnica y práctica notarial. Boleto de compra-venta*. 3ª edición actualizada y ampliada, Ed. Astrea, pp. 175 a 179.

(9) Urbaneja, M. *La publicidad cartular en los derechos reales inmobiliarios: Su existencia, gravitación y vínculo con la publicidad posesoria y la publicidad registral*". Tesis doctoral, copia del autor, pp. 79-80.

lidez y eficacia del negocio jurídico que autoriza, dictamen suscripto por Mosset Iturraspe, Kemelmajer, Bueres y Parellada.

Orelle expresó que es una obligación *ex lege* implícita. D'Alessio sigue esta postura y consideró que es parte de la prestación del servicio notarial.

Y se concluyó que es deber inexcusable del escribano efectuar el estudio de títulos dirigidos a la validez y eficacia del negocio que autoriza (Despacho A). Hasta tanto no se imponga legalmente el estudio de títulos el mismo no es obligación que cumplir por el notario, a excepción de: a) ser solicitado por las partes y b) que de los títulos presentados para autorizar el acto surgieren defectos manifiestos (Despacho B Ahumada)<sup>(10)</sup>.

### III.3. El estudio de títulos en el Código Civil y Comercial

Esta discusión en derredor de la interpretación de la obligatoriedad o no del estudio de títulos subsiste en la actualidad, dado que el Código Civil y Comercial no trata de manera expresa, lo que no obsta a que pueda inferirse de su texto.

El punto de partida se encuentra en las previsiones del artículo 301, CCC, en lo que hace a la actuación del notario como calificador de los presupuestos y elementos del acto y darle configuración técnica.

El artículo 1138, CCC, refiere al estudio de títulos como gastos a cargo del vendedor, por lo que un sector de la doctrina lo considera como un requisito exigible.

El artículo 1893, CCC, en su último párrafo establece que no pueden prevalerse de la falta de publicidad a aquellos que participaron en los actos o que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real.

El artículo 1902 *in fine* establece que cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el *examen previo* de la documentación y las constancias registrales, y el cumplimiento de los actos de verificación pertinente.

Por otro lado, el artículo 1919, inciso a), establece que se presume la mala fe posesoria en aquellos casos en que el título es de nulidad manifiesta.

Junto a estas normas, deben ponderarse las disposiciones contenidas en los artículos 1710, 1721, 1724 y 1725, CCC, al momento de analizar la existencia de responsabilidad notarial, y la del tercero subadquirente de buena fe con relación a la realización del estudio de títulos, la facultad de renunciar a él y el contenido y alcance de esta diligencia.

El estudio de títulos demuestra la diligencia del adquirente al investigar antes de la transmisión del derecho. Esta diligencia, exigida por el artículo 1725, CCC, busca asegurar la coincidencia entre la realidad registral y la realidad negocial, permitiendo identificar obstáculos en el negocio jurídico, como ya se dijera.

No obstante, no se despeja la duda acerca de su carácter facultativo u obligatorio.

Algunos autores como I. Alterini consideran que es una obligación legal del escribano que tiene su fuente en el artículo 1138, última parte, CCC, que dispone que en el contrato de compraventa de inmuebles están a cargo del vendedor los gastos del estudio de títulos y sus antecedentes<sup>(11)</sup>.

En las XXXIX Jornadas Notariales Bonaerenses de 2015, se concluyó en el Tema 1, Normas Generales que el artículo 1902, 3º párrafo, del CCC impone, a los efectos de calificar la buena fe del poseedor con justo título de cosas registrables, el deber de diligencia de haber realizado el examen de los documentos y constancias registrales. Por otro lado, el estudio de títulos o la relación de antecedentes tiene en el nuevo cuerpo normativo dos referencias incidentales como lo son las contenidas en los artículos 1138 y 1902, CCC.

Se propició en este encuentro una modificación que incluya como parte de las obligaciones derivadas del ejercicio profesional la necesidad de verificar la matricidad del último título y de los poderes invocados<sup>(12)</sup>.

(10) Primeras Jornadas Sanjuaninas de Derecho Civil, 1982. Comisión 3. Disponible en <https://www.revista-notariado.org.ar/wp-content/uploads/2019/04/JSDC1-1982-conclusiones.pdf>.

(11) Alterini, I. "Alcance del deber de responder del escribano en el Código Civil y Comercial", Revista del Notariado nro. 934, oct./dic. 2018. Disponible en [https://www.revista-notariado.org.ar/wp-content/uploads/2019/07/RDN\\_934\\_pdf.pdf](https://www.revista-notariado.org.ar/wp-content/uploads/2019/07/RDN_934_pdf.pdf), consultado el 25/05/2025, p. 24.

(12) XXXIX Jornadas Notariales Bonaerenses, Mar del Plata 2015. Tema 1, Conclusiones 7 y 8. Disponible en <https://www.colescba.org.ar/portal/?|nb=xxxix-jornada-notarial-bonaerense>, consultado el 25/05/2025.

## IV. La configuración de la buena fe del tercero y el estudio de títulos

El estudio de títulos tiene especial trascendencia en la configuración de la buena fe del tercero adquirente a título oneroso en los términos del artículo 392, CCC, aunque es preciso determinar si su realización es equivalente a la existencia de buena fe o deben ponderarse otros elementos.

En un repaso al Código Civil velezano, el propietario que transfería un inmueble con un título nulo podía ejercer la acción reivindicatoria, sin importar la buena fe del poseedor actual (arts. 1051 y 3270, CC).

El poseedor podía defenderse con la acción revocatoria (art. 970, CC) si no era cómplice del fraude. Además, el artículo 3430, CC, protegía los derechos de los terceros subadquirentes de buena fe que desconocían la existencia de herederos con mejor derecho.

La reforma de la ley 17711 y el agregado al artículo 1061, CC, introdujeron mecanismos de protección para los terceros adquirentes a título oneroso frente a la acción reivindicatoria por un acto nulo o anulable<sup>(13)</sup>.

El agregado al artículo 1061, CC, obedeció a la línea sostenida por la Comisión reformadora al incorporar mecanismos de protección de los derechos como la teoría del abuso, la lesión subjetiva o la teoría de la imprevisión, a los que se sumó la protección expresa de los terceros adquirentes a título oneroso frente a la acción reivindicatoria del titular por un acto nulo o anulable.

El estudio de títulos es un mecanismo que colabora en la configuración de la buena fe del adquirente; una buena fe creencia que consiste en la convicción firme de obrar conforme a derecho y que permite la puesta en marcha de la protección legal; una buena fe diligencia de haber realizado todo lo posible para llegar a un título perfecto.

Ese despliegue es el análisis de un camino que comienza en la publicidad registral para retroceder en una línea de tiempo que, por lo general, se extiende por un plazo de veinte años que corresponde al de la usucapión larga, salvo que el título antecedente tenga un plazo mayor<sup>(14)</sup>.

En el caso del tercero subadquirente, que es ajeno a la transmisión inválida, se analiza esa cadena de transmisión, esto es, en el análisis hacia atrás del negocio jurídico causal, hay una nulidad que no se conocía, se ocultaba o se eludía respecto de la cual se presume que el tercero subadquirente desconoce esa circunstancia y tienen la creencia de su titularidad de su derecho real en plenitud y, en tal sentido, despliega su actividad.

Se genera una apariencia jurídica que funciona como una excepción a la regla del *nemo plus iuris* en virtud de un mandato legal. No hay una transformación en un acto válido, sino que esa apariencia de validez fundada en el justo título y la buena fe es la que pone en marcha el mecanismo de la usucapión breve como modo originario de adquirir el dominio.

Correlato de ello es que la usucapión breve no puede ser considerada como modo derivado, sino originario de adquisición.

En efecto, el artículo 1902, segundo párrafo, CCC, establece un plus para la presunción de buena fe que nace del artículo 1919, CCC, pues para que opere es menester que no se haya conocido o podido conocer esa falta de legitimación o de capacidad. Es entonces que el examen previo de la documentación y constancias registrales es un parámetro para apreciar esa carencia de conocimiento.

Se conjugan, entonces, para que opere la protección del tercero subadquirente de buena fe:

- a) El desconocimiento de la falta de legitimidad o de capacidad en el transmitente del derecho real.
- b) Que no surjan del estudio de títulos la falta de legitimación o de capacidad.
- c) Que tampoco surjan de la publicidad registral declarativa situaciones que puedan hacer presumir estas falencias<sup>(15)</sup>.

(13) de Hoz, M. "Estudio de títulos en el Código Civil y Comercial", Revista Notarial nro. 1000/2024, vol. 2, Disponible en [https://www.colescba.org.ar/static/comunicaciones/epub/imagenes/Revista\\_Notarial1000-2-Colegio\\_de\\_Escribanos.pdf](https://www.colescba.org.ar/static/comunicaciones/epub/imagenes/Revista_Notarial1000-2-Colegio_de_Escribanos.pdf), consultado el 25/05/2025, p. 387.

(14) Kiper, C.M. "Acerca de la buena fe del tercero adquirente. Comentario al fallo M., O.J. c/ B.H. s/ acción reivindicatoria, Cámara Civil y Comercial de Junín", ED T. 289 17/12/2020, ED cita digital I-569.

(15) Guardiola, J.J.; Urbaneja, M. "Supuestos de justo título y la transmisión con sustitución de personas". Ponencia presentada, Comisión 6, XXVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, número 3. Disponible en <https://www.fcjs.unl.edu.ar/jndc-2019/>, consultado el 25/05/2025.

Esto lleva a reafirmar que el estudio de títulos no equivale a la existencia de la buena fe del tercero subadquirente, sino que colabora en la creación y manifestación de la convicción íntima de ese estado.

## V. Conclusiones

El estudio de títulos es parte de la función notarial, valioso en la contribución a mitigar o evitar la causación de daños, contribuye a la seguridad jurídica al posibilitar la detección de errores documentales o registrales previos a la instrumentación del acto traslativo del derecho real.

Considero que, desde una perspectiva legal, su realización por parte del adquirente es facultativa y no puede exigirse como requisito obligatorio. En este sentido, el escribano tiene el deber de informar de forma clara y expresa de los riesgos que se asumen al prescindir de dicho estudio, en cumplimiento del deber de asesoramiento profesional.

La realización del estudio de títulos no configura por sí solo la buena fe del tercero subadquirente, ni la transforma en presunción legal automática. La buena fe, en tanto convicción íntima de obrar conforme a derecho y

conducta diligente, debe ser analizada en función del contexto fáctico del negocio, la cadena de transmisión jurídica, las circunstancias particulares del adquirente y el cumplimiento del examen documental previsto por el artículo 1902 del CCC. El estudio de títulos colabora con la acreditación, pero no la sustituye.

La imposición de la obligatoriedad del estudio de títulos, por otro lado, puede generar una tensión entre la presunción de legalidad y certeza derivada de la función fedataria ejercida por los escribanos o por funcionarios con tales potestades como son los secretarios judiciales o los oficiales públicos que expiden instrumentos públicos.

**VOCES: DERECHO CIVIL - DERECHOS REALES - CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL - DERECHO DE PROPIEDAD - DOMINIO - DERECHO REAL DE SUPERFICIE - DAÑOS Y PERJUICIOS - CONSTRUCCIONES - BUENA FE - ACCIONES REALES - BIENES REGISTRABLES - COMPRAVENTA INMOBILIARIA - PUBLICIDAD - TERCEROS - REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE - BOLETO DE COMPRAVENTA - PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - POSESIÓN - CULPA**