

El rol del notario latino en la conformación de la *bona fides*

Por María del Rosario Stoppani⁶⁹⁹

Sumario

I. Introducción; II. Desarrollo; *II. a) Los principios generales del derecho; II. b) Bona fides en la tradición romanista; II. c) Bona fides en el ordenamiento jurídico argentino; II. d) Bona fides y notario latino; II. 1. Estudio de títulos antecedentes*; III. Conclusión; IV. Bibliografía

I. Introducción

El principio de buena fe, de conformidad a la concepción romana, debe ser entendido como una regla de conducta a la que las partes deben atenerse en la conformación y ejecución del contrato. Y también, como una fuente de integración del contenido de la relación obligatoria.

Esta interpretación del principio pone de manifiesto la importancia fundamental que posee el rol del jurista, quien debe, desde su ámbito de actuación, contribuir a la aplicación del principio.

⁶⁹⁹ Profesora de Derecho Romano de la Universidad Austral (Argentina). Escribana de la Ciudad de Buenos Aires.

En este sentido, el notario latino definido como “(...) el profesional del Derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin, confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido”,⁷⁰⁰ y sobre quien además recae la tarea de analizar los antecedentes de dominio, se constituye en uno de los principales garantes del principio de buena fe en el ámbito negocial inmobiliario.

Es por esto que es esencial que el jurista moderno readquiera, de conformidad a la actividad de los juristas de la tradición romanista, un rol activo en la determinación del contenido y funcionamiento del principio de buena fe.

II. Desarrollo

II. a) *Los principios generales del derecho*

Los principios generales del derecho son los valores fundamentales del ordenamiento jurídico. A fin de comprender el fundamento de estos principios generales, es esencial analizar su fundamentación en el derecho romano. El texto fundamental se encuentra en el fragmento del Digesto D. 1, 2, 1 atribuido al jurista Gayo en los siguientes términos:

Gaius libro 1. ad legem XII. Tabularum. Facturus legum vetustarum interpretationem, necessario prius ab Urbis initiis repetendum existimavi, non quia velim verbosos commentarios facere, sed quod in omnibus rebus animadverto id perfectum esse, quod ex omnibus suis partibus constaret. Et certe cuiusque rei potissima pars principium est (...).

Gayo, Comentarios a la Ley de las Doce Tablas, libro 1. Habiendo de interpretar las leyes antiguas, he juzgado necesario remontarme antes a los principios de Roma, no porque pretenda escribir dilatados comentarios, sino porque considero que en todas las cosas es perfecto lo que consta de todas sus partes. Y en verdad, de cada cosa, el principio es la parte fundamental de cualquier cosa (...).

De este fragmento se desprende la importancia de conocer el origen del objeto en análisis. En el caso de los principios generales del derecho, su origen

⁷⁰⁰ Cfr. *Conclusiones del Primer Congreso Internacional del Notariado Latino*. Buenos Aires, 2 de octubre de 1948.

se halla en el derecho romano y la tradición romanística, sobre los que los ordenamientos jurídicos se apoyan. Uno de los principios generales del derecho es la buena fe.

II. b) *Bona fides en la tradición romanista.*

En el ámbito del derecho privado romano la buena fe es, además de un principio general de conducta negocial (lealtad y rectitud), un principio de integración del contenido de las obligaciones que emergen del contrato, que comprende no solo lo querido por las partes sino también todo aquello que en base a la buena fe se pueda creer que una parte deba a la otra (*quidquid dare facere oportere ex fide bona*), circunstancia que pone de manifiesto la tarea fundamental del juez, quien al momento de dictar la sentencia debe traducir la *fides bona* y determinar su contenido buscando proteger la sinalagmaticidad contractual.

Las principales fuentes romanas que dan muestra del rol de la *bona fides* como principio de integración del contenido del contrato y de la labor del *iudex* en la determinación de las obligaciones a cargo de cada parte, son: Cic. *De off.* III, 16, 65-67; Cic. *De off.* III, 17, 70; D.16, 3, 24; D. 19, 1, 50; G.III, 137; y G. III, 155, entre otras.⁷⁰¹

En primer lugar, en Cic. *De off.* III, 16, 65-67,⁷⁰² haciéndose referencia al caso en que el vendedor oculta un vicio del inmueble al comprador provocándole un daño, Catone, en base a la *bona fides* (*quidquid sibi dare facere oporteret ex*

⁷⁰¹ Cfr. Cardilli, R. (2010). *Bona fides tra storia e sistema*. Torino: G. Giappichelli Editore, p. 29-62.

⁷⁰² Cfr. Cic. *De off.* III, 16, 65-67: [65] *Ac de iure quidem praediorum sanctum apud nos est iure civili, ut in iis vendendis vitia dicerentur, quae nota essent venditori. Nam cum ex duodecim tabulis satis esset ea praestari, quae essent lingua nuncupata, (...), a iuris consultis etiam reticentiae poena est constituta; quicquid enim esset in praedio vitii, id statuerunt, si venditor sciret, nisi nominatim dictum esset, praestari oportere.* / Pero en materia de derecho de fundos, nosotros hemos establecido en el derecho civil, que en sus ventas se declaren los vicios que el vendedor conoce. De hecho, habiendo sido previsto por las Doce Tablas que se debiera prestar todo lo que se había declarado formalmente, (...), los juristas también construyeron la pena de reticencia: se debe responder de cualquier vicio que esté en el fundo si el vendedor era consciente de ello y no lo declaró específicamente. / [66] *Ut, cum in arce augurium augures acturi essent iussissentque Ti. Claudium Centumalum, qui aedes in Caelio monte habebat, demoliri ea, quorum altitudo officeret auspiciis, Claudius proscripsit insulam [vendidit], emit P. Calpurnius Lanarius: Huic ab auguribus illud idem denuntiatum est. Itaque Calpurnius cum*

fide bona) crea en su sentencia un nuevo deber de información determinado la responsabilidad contractual del vendedor por el incumplimiento a tal deber.

En segundo lugar, en Cic. *De off.* III, 17, 70,⁷⁰³ Cicerón expone el pensamiento del pontífice máximo Quinto Mucio Scevola a fin de explicar que en los *iudicia bonae fidei* en los que existe un *oportere ex fides bona* en la *intentiones* de sus fórmulas (*quidquid dare facere oporteret ex fides bona*), el juez posee una particular “fuerza creadora” ya que es en base a tal concepto amplio (buena fe) que debe determinar lo que cada parte debe dar a la otra (*quid quemque cuique praestare oporteret*), superando lo estrictamente acordado entre ellas.

demolitus esset cognossetque Claudium aedes postea proscrispsisse, quam esset ab auguribus demoliri iussus, arbitrum illum adegit “QUIDQUID SIBI DARE FACERE OPORTERET EX FIDE BONA”. M. Cato sententiam dixit, huius nostri Catonis pater (ut enim ceteri ex patribus, sic hic, qui illud lumen progenuit, ex filio est nominandus) is igitur iudex ita pronuntiavit, cum in vendundo rem eam scisset et non pronuntiasset, emptori damnum praestari oportere. / Entonces, al estar a punto de tomar los auspicios del Campidoglio, los augures ordenaron a Claudio Centomalo, quien tenía en el Monte Celio un edificio, demoler las partes altas del mismo que impidieran los auspicios. Claudio puso el edificio en venta. Calpurnio Lanario lo compró: fue denunciado por los augures. Dado que Calpurnio, una vez sufridas las demoliciones, entró en conocimiento de que Claudio lo había puesto a la venta después de la orden de demolición de los augures, reclamó en juicio con la siguiente fórmula: “TODO LO QUE ESTÁ OBLIGADO A DAR Y HACER SEGÚN LA BUENA FE”. Catone, padre de nuestro Catone el uticense, pronunció la sentencia: ya que en la venta estaba al tanto de esas cosas y no las declaró, está obligado a responder al comprador por el daño sufrido por él. De esto deduzco que declaró que era conforme a la buena fe informar al comprador el vicio del cual el vendedor tiene conocimiento. / [67] Ergo ad fidem bonam statuit pertinere notum esse emptori vitium, quod nosset venditor. Quod si recte iudicavit, non recte frumentarius ille, non recte aedium pestilentium venditor tacuit. Sed huiusmodi reticentiae iure civili comprehendi non possunt; quae autem possunt diligenter tenentur. M. Marius Gratidianus, propinquus noster, C. Sergio Oratae vendiderat aedes eas, quas ab eodem ipse paucis ante annis emerat. Eae serviebant, sed hoc in mancipio Marius non dixerat; adducta res in iudicium est. Oratam Crassus, Gratidianum defendebat Antonius. Crassus urgebat, “quod vitii venditor non dixisset sciens, id oportere praestari”; aequitatem Antonius, “quoniam id vitium ignotum Sergio non fuisset, qui illas aedes vendidisset, nihil fuisse necesse dici nec eum esse deceptum, qui id, quod emerat, quo iure esset, teneret”. Quorsus haec? Ut illud intellegas, non placuisse maioribus nostris astutos.

⁷⁰³ Cfr. *De off.* III, 17, 70: Nam quanti verba illa “UTI NE PROPTER TE FIDEM TUAM CAPTUS FRAUDATUSVE SIM” quam illa aurea “UT INTER BONOS BENE AGIER OPORTET ET SINE FRAUDATIONE”. Sed, qui sit boni et quid sit bene agi magna quaestio est. Quintus quidem Scaevola, pontifex maximus, summam vim esse dicebat in omnibus arbitriis in quibus adderetur “ex fide bona”. Fideique bonae nomen existimabat manare latissime idque versari

Asimismo, en D.16, 3, 24,⁷⁰⁴ Papiniano, haciendo referencia a un caso de depósito irregular, luego de afirmar que en los *bonae fidei iudiciis* el juez tiene la misma capacidad que las partes en la *stipulatio* para determinar las obligaciones correspondientes a cada una, entiende que exigirle al depositario el pago de intereses sobre la suma depositada antes de su constitución en mora sería ir contra la *bonam fidem* y la naturaleza del contrato de depósito.

in tutelis, societatis, fiduciis, mandatis, rebus emptis venditis, conductis locatis, quibus vitae societas contineretur: in his magni esse iudicis statuere, praesertim cum plerisque essent iudicia contraria, quid quemque cuique praestare oporteret. / De off. III, 17, 70: De hecho, cuánta importancia en esas palabras “QUE DEBIDO A TI O A LA CONFIANZA PUESTA EN TI, HE SIDO ENGAÑADO O DEFRAUDADO”; cuánto en esas palabras de oro “ASÍ COMO ES OPORTUNO QUE SE ACTÚE BIEN ENTRE HOMBRES HONESTOS Y SIN FRAUDE”. Pero quiénes son hombres honestos y qué es actuar bien es una gran pregunta. Quinto Mucio Scevola, el pontífice máximo, decía que había una fuerza “creadora” en los juicios en los que se agrega “según la buena fe”. Estimaba que el concepto de buena fe se manifiesta muy ampliamente y se invierte en las tutelas, en las sociedades, en los actos fiduciarios, en los mandatos, en las compraventas, en las locaciones, en los que está contenida la comunión de vida “entre los hombres”: en estos juicios es el gran juez quien debe decidir cuánto debe dar cada parte a la otra.

⁷⁰⁴ D. 16, 3, 24. Papinianus, *Libro nono, Quaestionum: Lucius Titius Sempronio salutem. Centum nummos, quos hac die commendasti mihi adnumerante servo Sticho actore, esse apud me ut notum haberes, hac epistula manu mea scripta tibi notum facio: quae quando voles et ubi voles confestim tibi numerabo. Quaeritur propter usurarum incrementum. Respondi depositi actionem locum habere: quid est enim aliud commendare quam deponere? Quod ita verum est, si id actum est, ut corpora nummorum eadem redderentur: nam si ut tantundem solveretur convenit, egreditur ea res depositi notissimos terminos. In qua quaestione si depositi actio non teneat, cum convenit tantundem, non idem reddi, rationem usurarum haberi non facile dicendum est. Et est quidem constitutum in bonae fidei iudiciis, quod ad usuras attingit ut tantundem possit officium arbitri quantum stipulatio: sed contra bonam fidem et depositi naturam est usuras ab eo desiderare temporis ante moram, qui beneficium in suscipienda pecunia dedit. Si tamen ab initio de usuris praestandis convenit, lex contractus servabitur. / Papiniano, Cuestiones, Libro IX: Lucio Ticio saluda a Sempronio. Te hago saber por esta carta escrita de mi mano, para que lo tengas entendido, que están en mi poder las cien monedas que en este día me has encomendado por entrega hecha por el esclavo Stico, administrador; las cuales te entregaré al momento, cuando quieras, y donde quieras. Preguntase por causa del incremento de los intereses. Responde, que tiene lugar la acción de depósito; porque ¿qué otra cosa es encomendar, que depositar? Lo que es verdad de este modo, si se hizo esto, para que se devolviesen las mismas monedas; porque si se convino que se diese en pago otra tanta cantidad, el negocio excede de los conocidísimos términos del depósito. En cuyo caso, si no*

Por último, tanto en D. 19, 1, 50,⁷⁰⁵ donde el jurista Labeón afirma que no es conforme a la buena fe que el vendedor de una cosa sea compelido a entregarla al comprador si en virtud de un beneficio legal sobreviniente se exime al comprador del deber de pagar el precio; como en G. III, 137⁷⁰⁶ y G. III, 155,⁷⁰⁷ se pone en evidencia, a través de la casuística, que la buena fe es un principio jurídico que permite (o impone al *iudex*) integrar el contenido sinalagmático del contrato.

hubiera la acción de depósito, porque se convino que se devolviera otra tanta cantidad, no las mismas monedas, no se ha de decir fácilmente que se tenga cuenta de los intereses. Y se halla ciertamente establecido, que en los juicios de buena fe, por lo que atañe a los intereses, pueda tanto el oficio del árbitro, como la estipulación; pero es contra la buena fe y la naturaleza del depósito reclamar intereses, antes de incurrir en mora, de aquel que hizo beneficio en recibir el dinero; más si desde un principio se convino sobre la prestación de intereses, se observará la ley del contrato.

⁷⁰⁵ D. 19, 1, 50. 50. Labeo *Libro IV. Posteriorum a Iavoleno epitornatorum. Bona fides non patitur, ut, cum emptor alicuius legis beneficio pecuniam rei venditae debere desisset, antequam res ei tradatur, venditor tradere compelleatur et re sua careret. Possessione autem tradita futurum est, ut rem venditor aeque amitteret, utpote cum petenti eam rem emptor exceptionem rei venditae et traditae opponere possit nec perinde sit, quasi eam rem petitor ei neque vendidisset, neque tradidisset.* / Labeón Obras póstumas compendiadas por Javoleno, libro IV. No consiente la buena fe que cuando por beneficio de alguna ley el comprador hubiese dejado de deber el precio de la cosa a él vendida, antes que se le entregue la cosa, fuera compelido el vendedor a entregársela y privarse de su cosa. Pero entregada la posesión, sucede que el vendedor estaría igualmente privado de su cosa desde el momento en que a él, que reclama la cosa, el comprador podría oponer la excepción de cosa vendida y entregada y no sería como si el que reclama no la había vendido ni entregado.

⁷⁰⁶ Gai. III, 137: *Item in his contractibus alter alteri obligatur de eo, quod alterum alteri ex bono et aequo praestare oportet, cum alioquin in uerborum obligationibus alius stipuletur alius promittat et in nominibus alius expensum ferendo obliget alius obligetur.* / En esos contratos las partes quedan recíprocamente obligados al cumplimiento del acuerdo según el principio de correspondencia; mientras que en las obligaciones por palabras uno estipula y el otro promete, y en la transcripción de créditos uno obliga a hacer que se pague y el otro es obligado. Cfr. Samper, F. (2000). *Instituciones Jurídicas de Gayo. Texto y Traducción.* Santiago: Editorial Jurídica de Chile, p. 271.

⁷⁰⁷ Gai. III, 155: *Mandatum consistit, siue nostra gratia mandemus siue aliena; itaque siue ut mea negotia geras siue ut alterius mandauerim, contrahitur mandati obligatio, et invicem alter alteri tenebimur in id, quod vel me tibi vel mihi bona fide praestare oportet.* / El mandato consiste en un encargo, bien sea en interés nuestro, bien en el ajeno. Si yo te encargara que llevaras mis negocios, o los de otra persona, se contrae obligación de mandato, y quedamos ligados mutuamente en lo que cada uno debe hacer respecto del otro conforme a la buena fe.

II. c) *Bona fides* en el ordenamiento jurídico argentino

En lo referente a la *bona fides* en el ordenamiento jurídico argentino, desde una perspectiva genérica el principio de buena fe se encuentra estipulado en el artículo 2 del Código Civil y Comercial de la Nación, que conforme surge de los Fundamentos del Código contiene guías dirigidas a los jueces, el que establece: “La ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento.”; y, en el artículo 9 del Código Civil y Comercial de la Nación que establece: “Principio de buena fe. Los derechos deben ser ejercidos de buena fe” y el que, conforme surge de los Fundamentos del Código, tiene por destinatario final al ciudadano.

En lo que hace referencia a la órbita contractual, el principio de buena fe se encuentra recogido en el artículo 961 del Código Civil y Comercial de la Nación donde se establece que: “Buena fe. Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor”. Asimismo, el artículo 1061 del Código agrega que: “Intención común: El contrato debe interpretarse conforme a la intención común de las partes y al principio de buena fe”.

Ahora bien, la presencia del principio de buena fe no fue siempre igual dentro del ordenamiento jurídico argentino. El texto originario del Código Civil de Vélez Sarsfield del año 1869 al regular los efectos de los contratos en el artículo 1198 estableció que: “Los contratos obligan no solo a lo que esté formalmente expresado en ellos, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse que hubiesen sido virtualmente comprendidas en ellos”.

La ausencia de la mención de la buena fe fue posteriormente subsanada por la Ley 17.711 del año 1968, la que, entre otras cosas, modificó sustancialmente el artículo 1198, quedando el mismo redactado en la parte pertinente de la siguiente manera: “Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión (...)”.

Teniendo en miras este cambio legislativo es posible afirmar que tanto la ley 17.711 como el Código Civil y Comercial de la Nación reafirman el fundamental rol de la buena fe como parámetro de conducta y como principio de integración del contenido del contrato de conformidad a la tradición romanista.

II. d) *Bona fides* y notario latino

Si bien el juez es el encargado de concretizar el principio de buena fe en el ámbito judicial, en el ámbito extrajudicial negocial inmobiliario es el notario el responsable de traducir a las partes el rol de la buena fe y quien contribuye a su conformación al momento de la celebración del contrato.

Si bien las leyes se presumen conocidas por todos, los otorgantes del instrumento público no son expertos en derecho. En base a la *autoritas* que reconocen al notario, le requieren la confección del instrumento que plasmará su voluntad de acuerdo al derecho que efectivamente les asiste. Para ello el notario realiza un conjunto de diligencias pre y post escriturarias tendientes a tal fin, las que en definitiva determinarán la debida diligencia de los otorgantes, conformando su *bona fides*. Y asimismo les informa el alcance y contenido de las obligaciones asumidas en el instrumento elaborado (*quidquid dare facere oporteret ex fides bona*).

En el mencionado artículo 961 del Código Civil y Comercial de la Nación la buena fe exige que las partes se comporten con lealtad y probidad durante la etapa preparatoria, celebratoria y ejecutoria del contrato. Esto implica deberes de colaboración y cooperación recíproca, diligencia, abstención de actos anti-funcionales y el cumplimiento no solo de lo pactado sino también de todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en el contrato.

Dentro de la contratación inmobiliaria, tomando como ejemplo el contrato de compraventa de inmueble, se observa que:

En primer lugar, el notario solicita a los comparecientes los datos personales y analiza la legislación aplicable a fin de no vulnerar derechos de terceros (por ejemplo, el estado de familia podría determinar la necesidad de la comparecencia del cónyuge del vendedor).

En segundo lugar, en caso de que algún compareciente concurra en representación de otra persona, el notario analiza la documentación respaldatoria que acredita la personería invocada (por ejemplo, apoderado o presidente de sociedad anónima).

También es el notario el que identifica correctamente el bien objeto del acto, examinando la documentación pertinente (como es el título antecedente, el reglamento de copropiedad, la cédula catastral, los planos y el certificado de dominio) a fin de que las partes tengan certeza de lo que se está transmitiendo.

El notario también verifica la legitimidad del transmitente, analizando la titularidad de dominio y la inexistencia de restricciones, gravámenes e interdicciones sobre el inmueble e inhibiciones personales de la parte vendedora por medio de la solicitud de los certificados de dominio e inhibiciones al Registro de la Propiedad Inmueble y la realización del estudio de títulos antecedentes.

Asimismo es el notario quien asesora a las partes a fin de evitar cláusulas

abusivas que atenten contra la sinalagmaticidad contractual (por ejemplo, intereses adecuados en el supuesto de hipoteca por saldo de precio).

Por último, realiza la *completio*⁷⁰⁸ leyendo a los comparecientes la escritura concluida a fin de constatar la correspondencia de lo documentado con la voluntad de cada uno de éstos, tomando las partes conocimiento de las obligaciones asumidas por cada una de ellas, quedando el acto otorgado con la firma de los comparecientes y del escribano.

Esta perspectiva, dentro de la contratación inmobiliaria, da muestra de la importancia fundamental del rol del notario, quien en el proceso de elaboración del instrumento público contribuye indudablemente a conformar la buena fe de los contratantes del referido artículo 961 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Es también interesante analizar la buena fe en el artículo 392 del Código Civil y Comercial de la Nación (ex artículo 1051). El mismo establece que: “Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable, por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y a título oneroso. Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho”.

La buena fe a la que se hace referencia en este supuesto no es la mera fe del hombre común, sino la llamada buena fe diligencia, en virtud de la cual se exige una impecable convicción de estar obrando con arreglo a derecho, por lo cual el tercer adquirente no podría alegar su buena fe si no se ha realizado la diligencia del estudio de títulos y el análisis de la matricidad del título inscripto,⁷⁰⁹ teniendo en cuenta que por medio de éstos se analizan los vicios manifiestos que invalidan o lesionan la concatenación dominial. La diligencia que presupone la buena fe exige un estudio de títulos que pruebe la bondad del título antecedente.

⁷⁰⁸ Cfr. C.4.21.17. *Imp. Iustinianus A. Mennae P. P. Dat. Kal. Iun., Cons.* (528); y Cfr. Amelotti, M. (1996). “Dall’epoca postclassica all’età giustiniana.” En *Scritti giuridici*. Torino: G. Giappichelli Editore, p. 189.

⁷⁰⁹ Argentina. Ley N° 17.801. *Registro de la propiedad inmueble*. Boletín Oficial, 10 de julio de 1968, modificada por ley 26.994, artículo 23: “Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas...”

La jurisprudencia ha considerado al estudio de títulos como una actividad esencial para constituir la buena fe del adquirente en los términos del artículo 1051⁷¹⁰ del Código Civil y del artículo 392 del actual Código Civil y Comercial.⁷¹¹

Se debe tener presente que el sistema registral inmobiliario argentino no es convalidante,⁷¹² por lo que la llamada en doctrina “fe pública registral” no sanea los vicios de los que adolecen los títulos ingresados al Registro de la Propiedad, por lo que el hecho de que el transmitente tenga su título inscripto no hace presumir su bondad ni exactitud, derrumbándose así el dogma de la fe pública registral en relación a la titularidad dominial.⁷¹³

II. 1. Estudio de títulos antecedentes

En lo referente al estudio de títulos antecedentes, en primer lugar se debe tener presente que: “El estudio de títulos comprende el análisis de los antecedentes jurídicos que legitiman el dominio que se alega, referenciándose en sus originales 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 (...)”.⁷¹⁴

En segundo lugar, en lo referente a su naturaleza jurídica, cabe determinar si esta actividad es facultativa o un deber del notario o del adquirente.

Se debe tener presente que en el ordenamiento jurídico argentino no existe norma alguna que determine específicamente la obligación para el notario

⁷¹⁰ Argentina. Ley N°340. *Código Civil de la República Argentina*. 25 de septiembre de 1869, artículo 1051: “Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual; salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable”.

⁷¹¹ Cfr. CNCiv., Sala D, 18/5/1994, “Quiroga, M. c/ Inversiones Inmobiliarias SA y otros s/ Simulación”; y CNCiv., Sala F, 8/8/1994, “Frantini, Vladimiro c/ Demetrio, Alicia s/ C.S.D.”.

⁷¹² Cfr. Argentina. Ley 17.801. *Registro de la propiedad inmueble...* cit., artículo 4: “La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes”.

⁷¹³ Cfr. Alterini, J. H. (2005). “Seguridad jurídica con costos razonables. Fortaleza del régimen jurídico inmobiliario argentino”. En: *XV Congreso Internacional de Derecho Registral*. Tema I, El crédito inmobiliario hipotecario, UNA, Fortaleza, Brasil, noviembre de 2005, p. 23-24.

⁷¹⁴ Abella, A. N. (1993). “Estudio de Títulos”. En *Revista del Notariado*. N° 833. Colegio de Escribanos de la Capital Federal, Buenos Aires, Argentina, abril-junio 1993, p. 453.

o para el adquirente de realizar el presente estudio.⁷¹⁵ Pero el ordenamiento jurídico exige firmemente la obligación para el notario de asesorar (*cavere y responderé*)⁷¹⁶ al requirente, y la del contratante de obrar de buena fe.

Dentro de tal deber de asesoramiento se encuentra la obligación de advertir al adquirente del derecho, la fundamental conveniencia de realizar el estudio de títulos a fin de demostrar su cuidado y previsión como así también su actuar de buena fe, exigidos en el derogado artículo 1051 del Código Civil y en los artículos 390,⁷¹⁷ 392, 961 y 1902⁷¹⁸ del Código Civil y Comercial.

Siguiendo las conclusiones elaboradas por la Comisión del Tema I de la decimocuarta Jornada Notarial Iberoamericana,⁷¹⁹ se puede afirmar que, teniendo en cuenta que la seguridad jurídica significa la certeza de las normas vigentes y también la certeza por parte del titular de un derecho adquirido de que no será turbado en el ejercicio del mismo, el estudio de títulos es un elemento que coadyuva innegablemente a tal seguridad.

En esta labor, el notario es figura esencial ya que es él el que realiza el estudio de antecedentes controlando así la legalidad de los documentos, generando de este modo la llamada seguridad preventiva y el que informa a las partes de la conveniencia del mismo, contribuyendo a constituir la buena fe negocial. Solo es posible pensar en seguridad jurídica si existe seguridad documental.

⁷¹⁵ Cfr. Cabuli, E. (2016). "La evolución del estudio de antecedentes y el requisito de buena fe del artículo 392 del Código Civil y Comercial". En *Anuario de la revista del notariado 2016*. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Argentina, p. 157.

⁷¹⁶ Cfr. Carnelutti, F. (1951). "La figura jurídica del Notario". En *Revista del notariato*. Milano: Giuffrè, p. 11-12.

⁷¹⁷ Argentina. Ley N°26.994. *Código Civil y Comercial de la Nación*. Boletín Oficial, 08 de octubre de 2014, artículo 390: "Restitución. La nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo estado en que se hallaban antes del acto declarado nulo y obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido. Estas restituciones se rigen por las disposiciones relativas a la buena o mala fe según sea el caso, de acuerdo a lo dispuesto en las normas del Capítulo 3 del Título II del Libro Cuarto".

⁷¹⁸ Argentina. Ley N°26.994. *Código Civil y Comercial de la Nación...cit.*, artículo 1902: "...La buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella. Cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial".

⁷¹⁹ Cfr. *XIV Jornada Notarial Iberoamericana. Conclusiones*. Tema I: "Seguridad Jurídica en el tráfico de bienes y derechos, con especial referencia al control de legalidad y uso de las nuevas tecnologías." Punta Cana, República Dominicana, 3-6 de Junio de 2010.

III. Conclusión

En conclusión, es posible reafirmar que el principio de *bona fides*, que precisamente emerge en la tradición civilista, debe ser entendido como una regla de conducta a la que las partes deben atenerse en la conformación y ejecución del contrato, y también, como una fuente de integración del contenido de la relación obligatoria. Esto pone de manifiesto la relevancia en la conformación del contenido de la buena fe del rol no solo del juez, sino también de todos los operadores del derecho y en particular del notario latino, el que se constituye así en el paladín de uno de los principios fundamentales del sistema jurídico romanista.

IV. Bibliografía

Abella, A. N. (1993). “Estudio de Títulos”. En *Revista del Notariado*. N° 833. Colegio de Escribanos de la Capital Federal, Buenos Aires, Argentina, abril-junio 1993.

Alterini, J. H. (2005). “Seguridad jurídica con costos razonables. Fortaleza del régimen jurídico inmobiliario argentino”. En *XV Congreso Internacional de Derecho Registral*. Tema I, El crédito inmobiliario hipotecario, UNA, Fortaleza, Brasil, noviembre de 2005.

Amelotti, M. (1996). *Dall'epoca postclassica all'età giustiniana*. En: *Scritti giuridici*. Torino: G. Giappichelli Editore.

Cabuli, E. (2016). *La evolución del estudio de antecedentes y el requisito de buena fe del artículo 392 del Código Civil y Comercial*. En *Anuario de la revista del notariado 2016*. Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, Argentina.

Cardilli, R. (2010). *Bona fides tra storia e sistema*. Torino: G. Giappichelli Editore.

Carnelutti, F. (1951). *La figura giuridica del Notaro*. En *Revista del notariato*. Milano: Giuffré.

Samper, F. (2000). *Instituciones Jurídicas de Gayo. Texto y Traducción*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.