

# Estudio de títulos. Expediente sucesorio extraviado. Prescripción. Código Civil\*

Alicia V. Castillo

*Sumario: 1. Introducción. 2. Remisión. 3. Conclusiones.*

## **1. Introducción**

La escribana S. consulta respecto de la bondad de un título cuyos antecedentes son del siguiente tenor:

- 1) Por escritura de fecha 9 de junio de 1902, el señor Cristóbal M., siendo casado con Teresa D., adquirió cinco lotes ubicados en el partido de Pilar, provincia de Buenos Aires.
- 2) Fallecido Cristóbal M., se dictó con fecha 10 de mayo de 1928 declaratoria de herederos a favor de sus hijos Osvaldo, Edita, Delia, Raúl Atilio, Oscar, Héctor y Hernanfredo, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite respecto de los bienes gananciales.
- 3) Fallecido Osvaldo, se dictó con fecha 7 de noviembre de 1938 declaratoria de herederos a favor de su madre Teresa D.
- 4) Con posterioridad, fallecieron Héctor, Teresa D. y Oscar, habiendo tramitado las tres sucesiones acumuladas.
- 5) Por escritura de fecha 5 de agosto de 1949, el señor Hernanfredo M. adquirió de Edita, Delia, Raúl, Atilio, Elsa (viuda de Héctor) las 5/6 partes indivisas del inmueble en estudio, totalizando la titularidad del 100 % del mismo.
- 6) Fallecido Hernanfredo M., se dictó con fecha 20 de marzo de 1987 declaratoria de herederos a favor de su cónyuge, María R., quien por escritura de fecha 1 de septiembre de 1986 cedió los derechos hereditarios respecto del inmueble de referencia a favor de Alberto B.
- 7) Fallecido Alberto B., se dictó con fecha 22 de marzo de 2007 declaratoria de herederos a favor de sus hijos, Leonardo y Guillermo, y su cónyuge, Delia L., quienes en la actualidad pretenden vender el inmueble de referencia.

La consultante manifiesta que los tres expedientes relacionados en el punto 4, que tramitaron acumulados, no han podido ser referenciados atento a que no se encuentran en el Archivo de Actuaciones Judiciales. La consulta tiene por objeto determinar si el

\* Dictamen aprobado en forma unánime por los miembros de la Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en su sesión del 10/3/2016 (expedientes 2274/15 y 2298/15). Se han agregado hipervínculos especialmente para su publicación en la *Revista del Notariado*, con el fin de ofrecer una lectura más completa. Los nombres de los consultantes y de las personas jurídicas involucradas se han abreviado.

título es observable atento a la imposibilidad de referenciar los expedientes sucesorios mencionados, con los cuales se acredita la titularidad de un sexto del inmueble.

## 2. Remisión

Por tratarse de una situación similar, la presente consulta se despacha por remisión a lo resuelto por esta comisión en el expediente N° 16-01727-12. El dictamen elaborado en dicha oportunidad fue aprobado por unanimidad y comunicado a la consultante con fecha 21 de noviembre de 2012.<sup>1</sup> Sin perjuicio de la remisión, se transcriben a continuación la doctrina y algunos de los argumentos que sostuvo en aquella ocasión:<sup>2</sup>

### DOCTRINA:

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 hasta hallar un título traslativo desde cuya fecha haya transcurrido el término prescriptivo...

... que determina el Código Civil y Comercial.

Si entre los antecedentes a verificar en el estudio de títulos existe un expediente sucesorio que se encuentra extraviado, tal situación no torna por sí sola observable al título ni trae aparejada la mala fe del adquirente, máxime si éste ha tomado todos los recaudos necesarios para ubicarlo y se ha valido de otros instrumentos que gozan de fe pública y que acreditan la existencia del mismo.

Siendo el expediente sucesorio un título declarativo y no traslativo del dominio, no resulta necesaria su reconstrucción en caso de extravío siempre y cuando se cuente con elementos suficientes que permitan aseverar la existencia del mismo.

En la realización del estudio de títulos resulta fundamental la aplicación del instituto de la prescripción, tanto liberatoria como adquisitiva, a los fines de garantizar la seguridad y el tráfico jurídico de los bienes. [...]

### CONSIDERACIONES:

*Finalidad del estudio de títulos:* [...] El estudio de títulos es uno de los medios para determinar la eficacia jurídica del título que esgrime el disponente. La jurisprudencia ha sostenido que “estudiar un título significa 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 eficacia para el tráfico, quién es el titular de ese derecho y cuál es su fundamento jurídico y alcance”<sup>3</sup>. [...] En consecuencia, el estudio de títulos tiene

1. [N. del E.: ver dictamen [aquí](#)].

2. Todas las citas de aquí en adelante pertenecen al dictamen referido.

3. SC de Salta, Sala Segunda, 21/6/1974, “Bogar, Héctor Higinio c/Lovaglio, José Antonio - Reivindicatorio”. (*Revista del Notariado*, N° 741, 1975, pp. 1081-1083 [N. del E.: ver fallo [aquí](#)]).

por objeto asistir al escribano en su misión documentadora, destinada a obtener títulos que circulen en el tráfico negocial sin reparos.

*Extravío de expedientes judiciales:* En el caso traído a consulta...

... existen entre los antecedentes a verificar tres expedientes sucesorios que se encuentran extraviados. Esta situación no permite afirmar *prima facie* que el título es observable.

En principio, cabe aclarar que el notario debe evaluar cada caso en particular considerando la naturaleza del expediente extraviado. Como bien ha sostenido esta comisión en otras oportunidades, “si entre los antecedentes a verificar en el estudio de títulos se encuentra extraviado un expediente de subasta judicial, corresponde que se proceda a la reconstrucción del mismo, siendo ello en tal caso fundamental, puesto que dentro de dicho trámite se ha consolidado el dominio”<sup>4</sup>.

En el caso que nos ocupa, el expediente sucesorio constituye un título meramente declarativo puesto que la transmisión de dominio operó en forma automática al momento de la muerte del causante. Como bien sostiene Villalba Welsh, “es función, precisamente de los jueces, decir o declarar el derecho [...] La declaración formulada en sede jurisdiccional no puede tener, pues, efectos traslativos sino sólo declarativos. No ha de llamarnos a confusión el hecho de que la declaratoria de herederos importe la traslación del dominio a favor de éstos. Obsérvese que el juez no ordena o dispone el cambio de titularidad. Tal efecto deviene directamente de la ley, al asignar al hecho de la muerte, consecuencias jurídicas tanto en el caso de la sucesión ab intestato como en la testamentaria. El juez se limita a tener por acreditado el vínculo o a aprobar formalmente el testamento: el impulso traslativo lo confiere directamente la ley”<sup>5</sup>. Por lo expuesto es que podemos afirmar que la transferencia de dominio opera fuera del expediente sucesorio y desde el mismo momento de la muerte del causante.

Siendo el expediente sucesorio un título declarativo y no traslativo del dominio, creemos que no sería necesaria su reconstrucción en caso de extravío siempre y cuando contemos con elementos suficientes que nos permitan aseverar la existencia del mismo [...] Villalba Welsh sostiene que “agotadas las diligencias para dar con su paradero, puede recurrirse a los libros de autos y sentencias para extraer de ellos los antecedentes faltantes, y, en última instancia, a las anotaciones del Registro de la Propiedad. También pueden ser de valor los testimonios de autos y sentencias así como también la transcripción de estas resoluciones judiciales en escritura pública. Conviene que el autor de la relación de títulos refiera con la mayor amplitud de detalles, las diligencias inútilmente cumplidas para dar con el paradero de protocolos y expedientes y hacer saber que los datos que suministra, han sido extraídos de documentos sustitutivos, indicando de cuáles se trata”<sup>6</sup>...

4. Ver GIMENO, Rosana F., “Protocolización de subasta. Extravío de los autos” [dictamen aprobado en forma unánime por los miembros de la Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en sesión del 3/8/2012], en *Revista del Notariado*, N° 912, 2013, pp. 267-277.

5. VILLALBA WELSH, Alberto, “La reforma del artículo 1051 del Código Civil y su proyección en la actividad notarial”, en *Revista del Notariado*, N° 772, 1980, pp. 873-906.

6. *Ibidem*.

Creemos que de la escritura de compraventa de parte indivisa de fecha 5 de agosto de 1949 podrían surgir elementos suficientes para aseverar la existencia de los expedientes extraviados. Si bien no podemos asegurarlo con total certeza, ya que la consultante no ha presentado copia ni ha dado detalles del corresponde de la escritura de referencia, entendemos que de la misma debería resultar la manifestación del escribano autorizante de tener a la vista los testimonios judiciales de las declaratorias de herederos dictadas en las sucesiones de Héctor, Teresa D. y Oscar inscriptos ante el Registro de la Propiedad. Estos testimonios judiciales debidamente inscriptos fueron admitidos por el escribano como documentos válidos para acreditar el derecho invocado por los herederos que comparecieron a la escritura a los fines de disponer del inmueble.

Por otro lado, los testimonios judiciales librados en la sucesión de Teresa D. y de Oscar (en las que suponemos que Hernanfredo fue declarado heredero, puesto que tampoco lo aclara la consultante) deberían haberse presentado en la sucesión de este último y haber sido considerados por el juez como documentos válidos para acreditar el derecho invocado por la heredera. Asimismo, la consultante debería tener a la vista los originales de estos dos testimonios judiciales para acreditar la titularidad de 1/6 del inmueble en cabeza de Hernanfredo. Estos testimonios poseen un fuerte valor probatorio, ya que avalan la existencia de las resoluciones transcriptas, por encontrarse amparados por la fe pública derivada o de segundo grado.

La falta del expediente sucesorio impide realizar en forma completa el estudio de títulos, pero esta situación no acarrea la mala fe del adquirente, quien, habiendo tomado todos los recaudos necesarios para ubicarlo, se ha valido de otros instrumentos que gozan de fe pública y que acreditan la existencia del expediente extraviado.

*Importancia del instituto de la prescripción:* No obstante lo expuesto, y atento a que algún escribano referencista podría llegar a observar el título sometido a consulta por la imposibilidad de completar el estudio de los antecedentes, resulta necesario adentrarnos en el análisis del instituto de la prescripción como medio idóneo para sanear “títulos observables”, ya que tal como lo acepta en forma pacífica la doctrina, cumplido el plazo de la prescripción, quedan agotadas todas las posibilidades jurídicas de atacar el título.

El escribano Natalio Etchegaray sostiene acertadamente que “con cierta ligereza, muchas veces rayana en la irresponsabilidad, se atribuye esa calidad de «imperfecto» a títulos que, acreditando un derecho de propiedad, han llevado a su titular a disponer del inmueble por cualquier contrato que conlleva la transferencia o el gravamen de ese dominio [...] Una de las circunstancias más visibles en mi crítica a la calificación usual de los títulos de propiedad como «imperfectos» [...] es lo que pareciera constituir una firme decisión de quienes objetan los títulos: no aplicar o aplicar restrictivamente el instituto de la prescripción, tanto liberatoria como adquisitiva”<sup>7</sup>. [...]

*Prescripción liberatoria:* [...] “El principio general en materia de prescripción liberatoria es que todas las acciones son prescriptibles. Ello es una consecuencia del fundamento mismo del instituto, que no es otro que garantizar el or-

7. ETCHEGARAY, Natalio P., “Aspectos de interés notarial relativos a la adquisición y pérdida de los derechos reales y personales por el transcurso del tiempo”, en AA.VV., *LII Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira*, Buenos Aires, Academia Nacional del Notariado, 2006, pp. 33-42.

den, la tranquilidad y la seguridad de la sociedad. Se trata de una institución de orden público, principalmente destinada a mantener el orden e impedir que los derechos puedan ser ejercidos en forma indefinida, con la consiguiente inseguridad jurídica que ello crea”<sup>8</sup>. [...]

Para que opere la prescripción extintiva o liberatoria, deben darse dos requisitos: 1) el transcurso del tiempo precisado por la ley para cada clase de acción, y 2) la inacción del acreedor por tal lapso [...] resulta necesario aclarar que al operar la prescripción liberatoria, la relación obligacional no perece como tal. “No estamos ante la extinción de la obligación, sino que se produce la pérdida de la acción que originariamente detentaba el acreedor en la vinculación obligacional”<sup>9</sup>.

En el caso que nos ocupa, habiendo transcurrido más de sesenta y cinco años desde el dictado de las declaratorias de herederos hasta la fecha, podemos afirmar que todas las acciones de tipo personal que podrían haber entablado herederos o acreedores de los causantes se encuentran prescriptas por aplicación del instituto de la prescripción liberatoria.

*Prescripción adquisitiva:* La prescripción adquisitiva reconoce dos variantes: la prescripción breve [...] y la prescripción larga o usucapión [...]

*Prescripción breve:* El plazo para que opere esta prescripción breve es de diez años y exige que el adquirente posea buena fe y justo título. [...]

*Prescripción larga o usucapión:* El plazo para que opere esta prescripción es de veinte años y solo deben darse los siguientes requisitos: 1) posesión pública, pacífica y continua por el plazo relacionado; 2) ánimo de tener la cosa para sí. No se requiere ni buena fe ni justo título. Este instituto encuentra su fundamento en razones de interés social y económico.

En el caso analizado, los actuales poseedores pueden invocar la prescripción adquisitiva veinteañal, con lo que su derecho de dominio estaría consolidado y a salvo de reclamos de terceros...

### 3. Conclusiones

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.

Si entre los antecedentes a verificar en el estudio de títulos existen expedientes sucesorios que se encuentran extraviados, tal situación no torna por sí sola observable el título.

8. AREÁN, Beatriz, [comentario al art. 4019], en Bueres, Alberto J. (dir.) y Highton, Elena I. (coord.), *Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial*, t. 6B, Buenos Aires, Hammurabi, 2009, p. 782 (con referencia a SALVAT-GALLI, *Tratado de derecho civil argentino. Obligaciones en general*, t. 3, 1956, p. 406, § 258).

9. MESSINA, Graciela, [comentario al art. 4017], en Bueres, Alberto J. (dir.) y Highton, Elena I. (coord.), ob. cit., p. 778.

Siendo el expediente sucesorio un título declarativo y no traslativo del dominio, creemos que no sería necesaria su reconstrucción en caso de extravío siempre y cuando contemos con elementos suficientes que nos permitan aseverar la existencia del mismo.

La falta del expediente sucesorio impide realizar en forma completa el estudio de títulos, pero no acarrea la mala fe del adquirente, quien, habiendo tomado todos los recaudos necesarios para ubicarlo, se ha valido de otros instrumentos que gozan de fe pública y que acreditan la existencia del expediente extraviado. Estos instrumentos sirven como elementos probatorios para sustentar la buena fe del adquirente.

Queda a criterio de la consultante evaluar si en el caso concreto cuenta o no con instrumentos que le permitan aseverar la existencia de los expedientes extraviados.

En la realización del estudio de títulos resulta fundamental la aplicación del instituto de la prescripción, tanto liberatoria como adquisitiva, a los fines de garantizar la seguridad y el tráfico jurídico de los bienes.

En el caso traído a consulta, habiendo transcurrido más de sesenta y cinco años desde el dictado de las declaratorias de herederos hasta la fecha, podemos afirmar que todas las acciones de tipo personal que podrían haber entablado herederos o acreedores de los causantes se encuentran prescriptas por aplicación del instituto de la prescripción liberatoria. Las únicas acciones no prescriptas a la fecha son aquellas que derivan del derecho real de dominio, pero, ante el posible ejercicio de las mismas (p. ej., acción reivindicatoria), los actuales poseedores podrían oponer la prescripción adquisitiva, con lo que su derecho de dominio estaría consolidado y a salvo de reclamos de terceros.