

EL NOTARIO DE FE PÚBLICA Y EL ESTUDIO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD

Por Ricardo Calisaya Arroyo (*)

De acuerdo a la definición de asesoramiento establecida por el art. 3.1 de la Ley N° 483 del Notariado Plurinacional corresponde a la notaría o el notario asesorar a quienes demandan sus servicios y orientarles sobre los medios jurídicos para el alcance de sus fines lícitos. Asimismo, adquirir o comprar una propiedad inmueble, sea una casa, departamento o terreno, es un paso muy importante en la vida de las personas y sus familias. Por ello, es necesario que el adquirente o comprador cuente con el asesoramiento de un Notario de Fe Pública (o un abogado) quien realizará lo que en Derecho Notarial se conoce como "estudio de títulos". Si no se hace el estudio de títulos pueden presentarse grandes sorpresas como que el vendedor no era el verdadero dueño o que todo se trataba de una estafa (Estudio de título, s.f.). El propósito de este artículo es dar a conocer qué es el estudio de títulos y cuál su finalidad, asimismo cuáles son sus características y finalmente las actividades que comprende, en orden de comprender su importancia para proteger la inversión del comprador y preservar la seguridad jurídica y la paz social de la sociedad en su conjunto.

En primer lugar, es necesario conocer qué es el estudio de títulos y cuál es la finalidad que persigue. El estudio de títulos es la actividad del Notario de fe pública o del abogado del comprador, consistente en revisar la situación jurídica del inmueble que se desea adquirir. (Estudio de títulos, 2015, octubre). El estudio de títulos tiene por finalidad descartar que un tercero pueda disputar fundadamente el derecho propietario del actual titular (vendedor) y como consecuencia pueda impugnar en el futuro el derecho del nuevo adquirente (comprador) (¿Qué es el estudio de títulos?, s.f.). Situación ésta, que lamentablemente en nuestra realidad es frecuente, presentándose casos tanto de reclamos por ventas de inmuebles ajenos y ventas de inmuebles hipotecados o gravados, como también casos de ventas que por algún defecto de forma son objeto de rechazo de inscripción por parte de la Oficina de Derechos Reales, generalmente por falta de información y un buen asesoramiento legal.

Asimismo el estudio de los títulos de propiedad se caracteriza por su naturaleza preparatoria y preventiva. Dos son las características más importantes del estudio de títulos: primero, es una actividad preparatoria, es decir, que se debe efectuar antes de la celebración o firma de la escritura de compraventa; en segundo lugar, el estudio de títulos es preventivo, ya que al momento en que se lo efectúa no existe juicio o conflicto actual en contra del propietario o sus antecesores (Mendía, 2012, marzo). Por consiguiente, la realización del estudio de títulos prevendrá el eventual nacimiento de un contrato afectado de nulidad o anulabilidad.

Finalmente, se debe advertir que la labor de estudio de títulos comprende la actividad de verificación del actual propietario y de las anteriores transferencias del inmueble. El estudio de títulos comienza con la revisión de la actual situación jurídica del inmueble, es decir, se debe analizar si la inscripción de dominio está correcta y se encuentra vigente, si el inmueble está afectado por alguna hipoteca, gravamen, prohibición o embargo; posteriormente, el abogado o notario tendrá que analizar cada una de las transferencias efectuadas hacia atrás, estudiando las correspondientes escrituras de compraventa, de adjudicación, de dación en pago, etc. según sea el caso, y sus respectivas inscripciones, de modo tal que se construya íntegramente la cadena posesoria del inmueble desde la actual inscripción hasta diez años atrás (Mendía, 2012, marzo). Se toma el plazo de los diez años porque las anomalías que pudieran afectar el inmueble son susceptibles de prescripción en ese lapso de tiempo mediante la usucapión o prescripción adquisitiva.

En conclusión, la realización del estudio de los títulos por parte del notario de fe pública o de un profesional abogado idóneo es de suma importancia para proteger la inversión que realiza el comprador mediante la adquisición o compra de un bien inmueble. La experiencia cotidiana en el ejercicio de la abogacía demuestra que el estudio de títulos da lugar a la celebración de contratos válidos y eficaces, es decir, contratos que reúnen todos los requisitos exigidos por ley para su formación y que además sean registrables ante la Oficina de Derechos Reales a efectos de su publicidad y oponibilidad frente a terceros. Por ello, es de esencial importancia para la población conocer qué es el estudio de títulos, su finalidad y sus características más importantes, para preservar además la paz social como valor supremo del derecho.

Bibliografía.

Estudio de título. (s.f.). Abogados del Maule. Recuperado el 25 de octubre de 2017 desde <http://www.abogadosdelmaule.cl/abogados-estudio-titulos/>
Estudio de títulos. (2015, octubre). Saber más ser más. Recuperado el 25 de octubre de 2017 desde <http://www.asobancaria.com/sabermasernas/estudio-de-titulos-2/>

¿Qué es el estudio de títulos? (s.f.). Pro Arq Propiedades + Arquitectura Recuperado el 25 de octubre de 2017 desde: <http://propiedades-pro-arq.cl/que-es-el-estudio-de-titulos/>

Mendía, Luis. (2012, marzo). ¿Qué es el estudio de títulos? Portal inmobiliario.com Recuperado el 25 de octubre de 2017 desde <https://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticiaID=17915>

(*) El autor es Licenciado en Derecho y Psicología UMSA. Ha sido docente universitario y notario de fe pública. Correo electrónico: rocodelarroyo@hotmail.com

