

EL JUSTO TÍTULO*

Por Norberto Manuel Abeledo

Sumario

I. *Introducción*. II. *Definición*. III. *Origen*. A. Un breve análisis. B. Roma. C. América y España. D. Argentina. IV. *Análisis*. 1. Transmisión a *non domino*. 2. Transmisión a *verus domino*, pero incapaz. V. *Condiciones de forma*. VI. *Relación con otras clases de títulos*. A. Con el título suficiente. B. Con el título putativo. C. Con los títulos bajo condición. 1. Bajo condición suspensiva. 2. Bajo condición resolutoria. VII. *Efectos*. A. En relación con el verdadero propietario 1. Usucapión ordinaria. a. La posesión. i. Debe poseerse la cosa a título de dueño. ii. Debe ser continua y no interrumpida. iii. Debe ser pública. iv. Pacífica. v. Durante diez (10) años. b. Buena fe. i. Concepto. ii. Prueba. iii. Momento en que debe existir la buena fe. c. Justo título. 2. Art. 4031. 3. Art. 473. 4. Art. 1051. B. En relación con terceros. C. En relación con otro adquirente con justo título y buena fe. VIII. *Casos*. A. En los que se considera justo título. B. En los que no se considera justo título. IX. *Régimen de excepción implementado por la ley 24374*.

I. Introducción

Preceptúa la teoría del título y el modo, de origen romano¹, que para que

* Este trabajo ha obtenido el Primer Premio del Concurso Especial “Centenario de la *Revista del Notariado*, destinado a estudiantes de la carrera de Derecho.

¹ Castán Tobeñas, José: *Derecho Civil español común y foral*, 2ª ed., Ed. Reus, Madrid, 1926, t. I. págs. 436 y 437 al respecto nos aclara: “Pero los romanos no suministraron más que la base de la teoría, la construcción o elaboración de ésta fue obra de los intérpretes de la Edad Media”.

se produzca la transmisión de un derecho real, no basta con el acto jurídico que tuviese por finalidad esa transmisión, es decir, el acto jurídico obligacional, sino que es necesaria además, la tradición, es decir, el acto jurídico real².

Llamando título a la convención entre transmitente y adquirente que no da sino la mera posibilidad de que la transmisión y consiguientemente la adquisición de la propiedad se efectúe, y como la tradición realiza en concreto efectuando la transmisión y consiguientemente la adquisición de la propiedad, se la llama modo; y en cuanto ambas son causa de la adquisición, se las llama respectivamente, causa remota y causa próxima³.

Vélez Sársfield plasmó esta dicotomía entre título y modo en nuestra legislación adoptando para los modos derivados de adquirir el derecho de dominio, a través de la tradición (art. 2524, inc. 4º Cód. Civil⁴), la necesidad de la entrega de la cosa (modo, art. 577⁵) y el título suficiente (título, art. 2602⁶), siempre dentro del ámbito propio de las transmisiones entre vivos y amén de la escritura pública en materia de transferencia de inmuebles.

Por tanto, en el Derecho argentino se requiere para adquirir el dominio, a través de la tradición, de un título suficiente, pero ¿qué acontecería si, en lugar del título suficiente, el adquirente poseyese mediando un justo título, estando reunidos el resto de los requisitos legales normados en nuestro derecho?

Es, pues, menester de este trabajo responder a la pregunta planteada. A tal fin analizaremos la figura del justo título y sus consecuencias jurídicas en la transmisión de dominio, con el propósito de comprender y analizar la situación en que se encuentra el poseedor de un inmueble adquirido en tales condiciones.

Muchas veces se ha desvalorizado esta figura, teniendo sin embargo una milenaria tradición y una real importancia en el ámbito juridiconotarial, como trataremos de demostrar realizando un análisis acerca de sus características y efectos que le asigna nuestro Derecho.

II. Definición

El Código Civil argentino en su art. 4010 define al justo título como aquel “que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana”.

Vélez Sársfield tomó el concepto de los doctrinarios franceses Aubry y Rau, citados en la nota, quienes comienzan diciendo que “se llama justo título al título que considerado en sí mismo; o sea, con abstracción del punto de saber si

2 Gatti, Edmundo, *Teoría general de los derechos reales*, 3ª ed., Ed. Abeledo-Perrot, Bs. As., 1984, pág. 256.

3 Castán Tobeñas, ob. cit. pág. 437; Highton, Elena I., *Derechos reales. Dominio y Usucapión*, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1983, págs. 1 y 2.

4 Art. 2524, inc. 4º: “El dominio se adquiere: ... 4º Por la tradición”.

5 Art. 577: “Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real”.

6 Art. 2602: “La tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio”.

emana del verdadero propietario y de una persona capaz de enajenar, es idóneo para conferir un derecho de propiedad. En otros términos, todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, forma un justo título, cuando está legalmente autorizado para ese fin mismo, y está revestido de las solemnidades exigidas para su validez según su naturaleza, y sin tener en cuenta la condición de la persona de quien emana”⁷.

El justo título, dice Troplong “es aquel que por su naturaleza es traslativo de propiedad, ya sea gratuito u oneroso. La ley exige en el poseedor una creencia plausible de que ha ocurrido un acontecimiento que lo ha investido de la propiedad”⁸.

La definición de justo título no ha acarreado grandes debates doctrinarios, habiendo consenso generalizado en la materia, vale citar la ya clásica definición de Voet por cuanto “*Iustus titulus est causa habilis ad dominum, transfereendum ut emptio, donatio; sic ut ex quibus tradente non domino, procedat usucapio*”⁹. Siguieron esta definición el Código Civil español, que en su art. 1952 dice: “Entiéndase por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”; coincide el Código Civil uruguayo en su art. 1208 al normar: “Entiéndese por justo título el legal y capaz de transferir la propiedad”.

Para finalizar con los doctrinarios franceses, Planiol considera que “justo título es el acto que tiene por fin transferir la propiedad”¹⁰ y Baudry-Lacantinerie y Tissier llaman “justo título a la causa de la posesión, al hecho jurídico que sirve de base a la posesión, al título de adquisición”¹¹.

Ya en nuestra patria nos ilustra Lafaille señalando que “justo título es el que reviste las formas legales, el que es suficiente para transferir, el que hecho por una persona capaz, pero que sin embargo no emana del verdadero propietario. Es una transferencia hecha a *non domino*, que reviste las otras condiciones de capacidad, forma título traslativo”¹²; en igual sentido Borda considera como “justo título aquel que es suficiente para la transmisión del dominio y

7 Aubry, Charles y Rau, Charles, *Cours de droit civil français. D’après la méthode de Zachariae*, 4ª ed., Ed. Marchal, Billard & Cie, 1869, París, t. 2, N° 218, pág. 375: “On appelle juste titre, un titre qui, considéré en soi, c’est à dire, abstraction faite du point de savoir s’il émane du véritable propriétaire et d’une personne capable d’aliéner, est propre à conférer un droit de propriété. En d’autres termes, tout titre qui a pour objet de transmettre un droit de propriété, forme un juste titre, lorsqu’il est légalement autorisé quant à son genre, et qu’il est revêtu des solennités exigées pour sa validité d’après sa nature même, et sans égard à la condition de la personne dont il émane”.

8 Troplong, Raymond, *Le droit civil expliqué. De la prescription*, t. 2, N° 873; citado por Parry, Adolfo E. en *La Ley*, t. 14, mayo 17 de 1939, pág. 525.

9 Voet, Johannes, *Commentarius ad Pandectas*, Libro 41, Título 3º, número 4; citado por Molla, Roque, “Prescripción adquisitiva” en *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, T. 78 (7-12), 1992, N° 3.1.92, pág. 355.

10 Planiol, *Traité de Droit Civil*, t. Y, N° 2660; citado por Parry, Adolfo E., “Justo título: Condiciones requeridas”, en *La Ley*, t. 14, mayo 17 de 1939, págs. 525 y 526.

11 Baudry-Lacantinerie y Tissier, N° 655; citado por Parry, Adolfo E., ob. cit., págs. 525 y 256.

12 Lafaille, *Curso de derechos reales*, t. 3, pág. 355; citado por Parry, Adolfo E., ob. cit., pág. 526.

que realmente lo hubiera transmitido de haber sido el transmitente el verdadero propietario del inmueble¹³.

En ciertos países, al carecer sus legislaciones de una definición de justo título, alcanza una mayor relevancia la definición doctrinaria, tal es el caso de Colombia, en donde Oundjian Besnaro nos dice que “título justo es aquel que está de acuerdo con la ley, o mejor, es el acto en virtud del cual una cosa entra al patrimonio de una persona y que se ha realizado siguiendo los mandatos que prescriben los cánones legales, con la conciencia de esta persona de que estos cánones se han cumplido a cabalidad¹⁴. Al decir de Alexandri Rodríguez: “Justo título es el que da al poseedor un justo motivo para creerse dueño de la cosa¹⁵. Así Rodríguez Piñérez nos comenta que “justo título es una causa de adquisición del bien, reconocida por la ley¹⁶, de igual modo se pronuncia Fernando Vélez: “justo título es la causa en virtud de la cual poseemos alguna cosa de acuerdo con las leyes¹⁷.”

Entre los escritores italianos, Venezian llama “justo título al hecho jurídico que justifica la adquisición de la posesión legítima con respecto al antecesor¹⁸ y Pugliese considera al justo título como “El negocio jurídico en virtud del cual el que invoca la prescripción adquisitiva decenal ha adquirido el inmueble poseído, estipulado con las observancias de las formas establecidas por las leyes para la categoría de actos a que pertenece y debidamente inscripta, cuyo negocio jurídico no es, o puede no ser idóneo para la adquisición inmediata del derecho¹⁹.”

Por último, dentro de los jurisconsultos españoles, citaremos la definición de Castán Tobeñas, dada la simpleza y capacidad explicativa de sus palabras, entendiendo este doctrinario que “justo título es aquel que produciría la transmisión y adquisición a no mediar el vicio o defecto que la prescripción está llamada a subsanar²⁰. Por el mismo camino, Ladaría Caldentey expresa que “justo título es el negocio jurídico idóneo para transferir la propiedad o para constituir el derecho real, pero ineficaz por faltar la legitimación del enajenante. Este defecto de legitimación impidió la adquisición de la titularidad por el *accipiens*, pese a que el acto siguiese en los casos exigidos por la ley (teoría del título y del modo), la tradición²¹.”

13 Borda, Guillermo A., *Tratado de derecho civil. Derechos reales*, 4ª ed., Ed. Perrot, t. 1, N° 373, pág. 317.

14 Oundjian Besnaro, Ovidio, “Justo título”, en *Enciclopedia Jurídica Omeba*, T. XVII, Editorial Bibliográfica Argentina, pág. 733.

15 Rodríguez, Alexandri; citado por Oundjian Besnaro, Ovidio, ob. cit., pág. 733.

16 Rodríguez Piñérez; citado por Oundjian Besnaro, Ovidio, ob. cit., pág. 733.

17 Vélez, Fernando; citado por Oundjian Besnaro, Ovidio, ob. cit., pág. 733.

18 Venezian, “*L'errore dei diritto e il processo di buona fede*”, en *Giurisprudenza Italiana*, 1905, 4, págs. 366 y sgtes.; citado por Parry, Adolfo E., ob. cit., pág. 526.

19 Pugliese, *La prescrizione acquisitiva*, t. 1, N° 309; citado por Parry, Adolfo E., pág. 526.

20 Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español común y foral*, 2ª ed., Ed. Reus, Madrid, España, 1926, t. II, pág. 717.

21 Ladaría Caldentey, J., *Legitimación y apariencia jurídica*, Barcelona, 1952, N° 193, pág. 160; citado por Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, *Juicio de usucapión*, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1984, N° 167, págs. 158 y 159.

Pese a no haber desacuerdo conceptual, como hemos podido observar, la definición adoptada por Vélez Sársfield es de lo más afortunada dado que entabla una diferenciación más evidente entre el título suficiente y el justo título, además de aclarar que sin las formalidades exigidas por la ley no se puede hablar de justo título, algo que, como veremos más adelante, adquiere vital importancia.

III. Origen

A. Un breve análisis

A continuación explicaremos por separado el significado de las palabras “justo” y “título”, como conformantes del binomio analizado, a los fines de realizar un recorrido por la senda que ha seguido el justo título a lo largo de la historia de la humanidad. Para pasar, luego sí, a analizar la figura estudiada en toda su plenitud.

La terminología “justo título” es per se engañosa, por cuanto pareciera que si es justo el título, es porque no hay vicio alguno que obste a la transmisión dominial²². Sin embargo no es así, aclaran Aubry y Rau, luego de dar la definición de justo título adoptada por nuestro legislador, que “la palabra justo se refiere exclusivamente a la reunión de las condiciones legales, y no a la legitimidad de la transmisión de la propiedad”²³.

Por lo tanto, no debe entenderse por justo que carece de vicio alguno, de lo contrario equivaldría a un título suficiente, no teniendo sentido establecer una diferenciación entre ambos.

De igual forma lo entiende Troplong al decir que se llama justo porque es la expresión de uno de los modos reconocidos por la ley para desplazar el dominio de las cosas, y no es justo en el sentido de que transfiere un derecho incontestable, porque la prescripción tiene precisamente por objeto suplir el defecto de derecho y consolidar un título susceptible de ser destruido²⁴.

En tanto que la palabra “título” es utilizada, como lo dice Vélez Sársfield en la nota al art. 4010, “para designar no el acto, el instrumento que compruebe el hecho de una adquisición, sino la causa de la adquisición”. Por tanto, es el acto jurídico que tiene por objeto la transmisión de la propiedad, pero que no logra su objetivo por cuanto adolece de un vicio de fondo, mas no de forma²⁵.

22 Arraga Penido, Mario O. “Dominio sobre inmuebles: Requisitos constitutivos”, en *Jurisprudencia Argentina, Doctrina*, t. 1996-II, pág. 923.

23 Aubry, Charles *et* Rau, Charles, ob. cit., en nota 1 al N° 218, pág. 375: “*Le mot juste s’entend exclusivement de la réunion de ces conditions légales, et n’a aucun trait à la légitimité de la transmission de propriété*”.

24 Troplong, Raymond, *Le droit civil expliqué. De la prescription*, en nota 2 al N° 873, pág. 450; citado por Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, *Juicio de usucapión*, Ed. Hammurabi, Bs. As., Argentina, 1984, N° 167, pág. 158.

25 Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, *Juicio de usucapión*, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1984, N° 168, pág. 159.

B. Roma

El título, en cuanto causa de la adquisición, nos hace remontar al derecho romano y dentro de él a dos instituciones de vital importancia como lo son la *usucapio* y la *traditio*²⁶.

En lo que atiene a la primera, se aplicaba especialmente a los siguientes casos: 1º Para transformar el dominio *bonitario* en dominio quirritario y 2º cuando la traslación del dominio estaba viciada por falta de derecho en el enajenante, por ejemplo, cuando éste no era propietario²⁷.

Para comprender lo primero debemos recordar la distinción que hacían los romanos entre la *res Mancipi* y *nec Mancipi*. Cuando era una cosa *nec Mancipi* y la entrega se hacía sobre la base de una *iusta causa* (predecesora del justo título) la *traditio* bastaba para transferir la propiedad. En cambio, si la cosa era *res Mancipi* para adquirir la propiedad debían celebrarse la *Mancipatio* o la *in iure cessio*, siendo la tradición por sí sola ineficaz para transferir el dominio, concediendo sólo la propiedad bonitaria, es decir, el adquirente no se convertía en propietario sino en poseedor, pero, pasado un cierto plazo relativamente corto, la adquisición de hecho se consolidaba como adquisición jurídica. La usucapión (*usus, usucapio*) convertía gracias a la virtud curativa del tiempo, el estado de hecho en un estado jurídico, estando en relación con la buena fe (adquirir legítimamente)²⁸.

Pero no era ésa la única aplicación de la usucapión; como hemos dicho, cuando se adquiría con buena fe de persona que no era dueño, quedaba también subsanado el defecto mediante la *usucapio*, poseyendo sin interrupción dos años las cosas raíces y un año las demás, ya que el pueblo ratificaba con su silencio los derechos del poseedor (*usus auctoritas*). Tal fue el principio sancionado en la ley decenviral *Usus auctoritas fundi biennium esto, coeterarum rerum annus usus esto*; y aunque el texto literal correspondía solamente a los fundos, es decir, los predios rústicos, la interpretación lo extendió a los urbanos²⁹.

Como vemos, en el derecho primitivo el único elemento de la usucapión, aparte de la posesión, era el tiempo, aplicándose exclusivamente a transformar el dominio *bonitario* en dominio quirritario y a legitimar la adquisición a *non domino*.

Analicemos ahora la *iusta causa* para ver luego cómo entra a jugar en la usucapión; era, pues, la causa en que se fundaba la *traditio*, siendo ésta sólo el acto real de entrega de la posesión, teniendo como antecedente necesario a la nombrada *iusta causa traditionis*³⁰.

Tiene su base en dos textos del Derecho romano: el Código que expresaba que “el dominio de las cosas se transfiere por tradición y usucapión, no por los

26 Oundjian Besnaro, Ovidio, “Justo Título”, en *Enciclopedia Jurídica Omega*, t. XVII, Editorial Bibliográfica Argentina, pág. 732.

27 Serafini, Felipe, *Instituciones de Derecho Romano*, Barcelona, t. I, págs. 359 y 360.

28 Musto, Jorge Néstor, *Derechos Reales*, Ed. Rubinzal-Culzoni, 1983, Santa Fe, t. II, pág. 223.

29 Pastor y Alvira, Julián, *Manual de Derecho Romano*, 2ª ed., Madrid, 1888, pág. 256.

30 Salvat, Raymundo M., *Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales*, actualizada por Argañaraz, Manuel J., 5ª ed., Ed. TEA, Bs. As., 1962, N° 898, págs. 206 y 207.

simples pactos”³¹ (*traditionibus et usucapionibus dominia rerum, non nudis pactis transferuntur*, Código, ley 20, tít. III, lib. II) y el Digesto que establecía que “la nuda tradición nunca transfiere el dominio si no se hubiera precedido de una venta u otra justa causa”³² (*Nunquam nuda traditio dominium, sed ita si venditio, aut alia iusta causa praecesserit propter quam traditio sequeretur*, Digesto, fragm. 3, título I, libro XLI, Paulo).

Vemos así cómo queda constituida la teoría del título y el modo, a la que hemos hecho mención en la introducción. Pero los romanos no suministraron más que la base de la teoría. La construcción o elaboración de ésta fue obra de los intérpretes de la Edad Media, quienes llamaron “título” a la convención entre transmitente y adquirente que no daba sino la mera posibilidad de que la transmisión y consiguientemente la adquisición de propiedad se efectuase, y recién la tradición se concretaba efectuando la transmisión y consiguientemente la transmisión de la propiedad; se llamó a esto “modo”. Y en cuanto ambas eran causa de la adquisición fueron llamadas, respectivamente, “causa remota” y “causa próxima”³³. Dicha teoría alcanzó su desarrollo máximo con Juan Apel, en el siglo XVI³⁴. Hay que considerar también que la expresión *titulus* recién surge en el siglo XI en las *Exceptiones Petri* y por la misma época en el *Brachilogus*³⁵, mientras que el término *modus* se origina en el siglo XVI³⁶.

Volviendo al pasado romano vemos que la importancia de esta figura subsiste bajo Justiniano cuando éste, al hacer fusión de la *usucapio* con la *longis temporis praescriptio*³⁷, subdividiendo en prescripción ordinaria, exigió el justo título al lado de la *bona fides* para prescribir la posesión de la cosa cuando la traslación del dominio estaba viciada por falta de derecho en el enajenante, ya que éste no era el propietario, ya que siéndolo no era capaz de transmitir el dominio³⁸. Ya en los fines de la República, por obra de la jurisprudencia romana, se dio desarrollo al concepto de la *usucapio* clásica cuya nota particular,

31 Arraga Penido, Mario O., “Dominio sobre Inmuebles: Requisitos constitutivos”, en *Jurisprudencia Argentina, Doctrina*, t. 1996-II, pág. 922.

32 Arraga Penido, Mario O., ob. cit., pág. 922.

33 Castán Tobeñas, José, *Derecho Civil Español; Común y foral*, 2ª ed., Ed. Reus, Madrid, 1926, t. III, págs. 436, 437.

34 Arraga Penido, Mario O., ob. cit., pág. 922.

35 Gatti, Edmundo, *Teoría General de los Derechos Reales*, 2ª ed., Ed. Abeledo Perrot, Bs. As., 1980, N° 284, pág. 256. Nos aclara a su vez que “el *Brachilogus iuris civilis* o *Corpus legum* fue redactado según diversas hipótesis entre fines del siglo X y el siglo XII, en Italia o en Francia. Se trata de un manual de derecho que, en su mayor parte, es copia de la *Instituta* de Justiniano”, págs. 28 y 29.

36 Gatti, Edmundo, ob. cit., N° 285, pág. 256.

37 Valiente Noailles (h.), Luis M., *Derechos Reales*, Ed. Depalma, Bs. As., 1958, a propósito de la *longis temporis praescriptio*: “La *usucapio* no regía para los extranjeros a quienes a partir del siglo II se aplicó la *praescriptio longis temporis*; fue en un principio simple defensa que oponía el que estaba en la posesión de la cosa durante diez o veinte años (según se tratara de presentes o ausentes) rechazando la reivindicación del auténtico dueño”.

38 J.M.C., *Derecho Romano*, 1ª ed., Madrid, 1912, t. II, págs. 501 y sgtes.

frente a la etapa antigua, fue fijación de sus condiciones: *iustum título* (*iusta causa*) y *bona fides* (buena fe).

Por lo tanto, para que funcionara esta última usucapión se exigía como requisito el tiempo establecido por la ley más tener un *iustum initium* (buena fe y justo título). El título es justo cuando existe un hecho o motivo jurídico que en abstracto es válido para atribuir la propiedad, aunque en concreto exista un obstáculo que lo impida. En general, este obstáculo proviene de que el *tradente* no era propietario o no tenía el derecho de enajenar; pero puede también provenir de otros motivos. De todos modos, el que realiza el acto adquisitivo debe ignorar la existencia del obstáculo que vicia su adquisición, pues ahí reside su buena fe³⁹. La similitud con el Derecho consagrado en nuestro Código es inocultable, notándose como única diferencia que en nuestras leyes el justo título emana de un no propietario o si, siéndolo, era incapaz de transmitir la propiedad; en cambio, en el Derecho romano el número de justos títulos posibles era mayor.

C. América y España⁴⁰

La importancia de la noción continúa siendo trascendente a lo largo del correr de los siglos y la observamos contemplada por las diversas legislaciones de los países europeos, como ser el art. 2265 del Código Napoleón.

Cuando llega a América la conquista, España nos envía sus concepciones sobre la materia. Allí, en materia de prescripciones había dos tendencias: hallamos una en las fuentes del Derecho Indiano y otra, en las Siete Partidas. Nos interesa recordar que, en los nuevos territorios, las fuentes del derecho castellano tuvieron un carácter supletorio, dándose primacía a las fuentes indianas durante el período en que el nuevo mundo estuvo bajo dominio español. Se admitía, pues, la prescripción por posesión y cultivo durante cuarenta años, o por tanto tiempo que se pueda tener por largo. En consecuencia, era admitida la prescripción extraordinaria: cuarenta años de posesión en tierras de realengo, mas nada se decía de la ordinaria ni, por consiguiente, del justo título y la buena fe, sólo la exigencia referente a posesión y cultivo. Es en la ley 14, título 12, libro IV de la Recopilación de 1680 en donde empieza a incursionar la figura del justo título en América, por cuanto disponía que “conviene que toda la tierra que se posee sin justo título, se nos restituya” y agregaba la necesidad de amparar a los que “con buenos títulos y recaudos o justa prescripción posesesen...” Se admite la justa prescripción pero nada se nos dice acerca de sus requisitos. Es en las reales cédulas, legislación paralela a las normas legales, en donde encontramos ya sí la clásica división de la prescripción adquisitiva en ordinaria y extraordinaria, pidiéndose para la primera justo título, el cual evitaría “la sospecha de la usurpación” según versa la real cédula del 2 de agosto de 1780.

39 Petit, Eugène, *Tratado elemental de Derecho Romano*, Ed. Albatros, Bs. As., N° 198, págs. 295 y sgtes.

40 Oundjian Besnaro, Ovidio, “Justo título”, en *Enciclopedia Jurídica Omega*, t. XVII, Editorial Bibliográfica Argentina, pág. 734.

Hemos dicho ya que en tierra española encontrábamos dos fuentes, por un lado el Derecho indiano aplicado principalmente en América, tal como lo hemos analizado, en el cual la figura del justo título tardó en introducirse y, por otro, las Siete Partidas⁴¹, las cuales reproducen e introducen nuevamente el Derecho romano en la península, tal como lo podemos observar en La Partida 3ª, tít. XXIX, ley XVIII:

“Ley XVIII.- Por quanto tiempo se pueden ganar las cosas que son rayces o incorporales.”

Las cosas muebles de como se ganan por tiempo auemos mostrado fasta aquí. E agora queremos mostrar, e fablar de las otras cosas que son rayces, o incorporales, como, e en que manera se pueden ganar por tiempo. E porende dezimos, que si algun ome rescibe de otro alguna cosa en buena fe, de aquellas que se non pueden mouer assi como por compra, por donadio, o por cambio, o por manda, o por alguna otra razon derecha; que si fuere tenedor della diez años, seyendo en la tierra el señor della, o veynte, seyendo en otra parte, que la puede ganar por este tiempo; maguer aquel de quien la ouiesse recebido, non fuesse verdadero señor: e dende adelante non es tenuto de responder por ella a ningun ome; maguer dixesse, que queria prouar, que el fuera verdadero señor della, e que non era sabidor que otro la ganasse por tiempo. E esto que dezimos en esta ley, ha lugar, quando aquel, que enagena la cosa, e el otro que la recibe, han buena fe, cuydando que lo pueden fazer; e aquel a quien passo, es tenedor della en paz, de manera que non gela demanda en todo aquel tiempo que el la puede ganar⁴².

Cuánto tiempo ha transcurrido y, sin embargo, sigue corriendo la misma agua bajo el puente, cuán poco ha cambiado, al menos, esta parte del Derecho. Vemos cómo la norma antes transcrita consagra el mismo principio que siglos antes rigiese en Roma y que centurias posteriores normaría nuestra República. Esa derecho razón no es ni más ni menos que la *iusta causa* romana y que nuestro justo título. Por demás innecesario es explicar el resto, dado que tendremos posibilidad de apreciarlo al analizar la prescripción adquisitiva breve.

D. Argentina

Estas ideas, vemos, fueron recogidas posteriormente en las nuevas codificaciones latinoamericanas, siendo fuente de sus normas. Es así como Vélez Sársfield dispone la necesidad del justo título parra prescribir, apoyándose, amén del derecho castellano, en los doctrinarios franceses como Troplong,

41 Manresa y Navarro, José María, *Comentarios al Código Civil Español*, 4ª ed., Ed. Reus, Madrid, t. XII, nota al art. 1940, pág. 691. Dice al respecto este doctrinario español: “Nuestras antiguas leyes (por las españolas) se cuidaron más de consignar el principio capital de la prescripción, que de determinar las condiciones que debía reunir, hasta que Las Partidas reprodujeron los preceptos del Derecho romano que exigía los mismos requisitos que el nuevo cuerpo legal”.

42 3ª Partida, tít. XXIX, ley XVIII, en *Los Códigos Españoles*. Concordados y Anotados, Ed. La Publicidad, Madrid, t. 3, pág. 363.

Rau, Zachariae, entre otros, remontándose por esta vía al derecho romano. La otra gran fuente es el *Esboço* de Freitas, que lo lleva a afirmar que la prescripción ordinaria no es tal sino que la cosa ya está adquirida con justo título y buena fe, idea que será analizada *a posteriori* con gran detenimiento.

Es conveniente señalar que el Código argentino, junto con el español y el uruguayo, es una de las pocas legislaciones dentro de la hispanidad que contiene una definición del justo título.

IV. Análisis

Al centrarnos en el párrafo anterior en el origen del justo título, observamos el significado de sus términos por separado, al esclarecer el empleo de la palabra “justo”, en tanto conforme a la ley, y “título”, como causa de la adquisición. Es tiempo ya, pues, de adentrarnos en el análisis de la figura en cuestión a los fines de esclarecer su correcto significado y alcance.

Supongamos que “A” le enajena un inmueble a “B”, el requisito de la causa próxima (modo) se cumple a la perfección por cuanto la tradición se ha efectuado de acuerdo con los preceptos legales. En tanto causa remota (título), no es un título suficiente, sino que es un justo título, como tal debe necesariamente estar revestido de las solemnidades requeridas por la ley (escritura pública en materia de inmuebles), debe ser un título verdadero cuya finalidad sea transmitir el dominio del objeto de la obligación; incluso el comprador obró de buena fe y conforme al bien público, hasta inscribió la transmisión en el Registro de la Propiedad Inmueble. ¿Qué es lo que obsta, entonces, para que la transferencia revista a “B” de un derecho real sobre la propiedad?⁴³ Lo que sucede es que “A” no revestía la calidad de propietario del inmueble, o siéndolo, no era capaz de enajenar. Por lo tanto, están ausentes las condiciones de fondo, mas no las de forma.

Por lo tanto, justo título es aquel que hubiese transmitido la propiedad de ser el enajenante el verdadero propietario, o siéndolo, no gozara de capacidad para transmitir el inmueble⁴⁴.

Consiguientemente tenemos que son dos los supuestos que pueden presentarse⁴⁵.

- 1) Que el transmitente no sea propietario.
- 2) Que el transmitente, siendo propietario, sea un incapaz.

1. Transmisión a non domino

En este caso, el justo título, desde el punto de vista del *tradens*, emana de

43 Moisset de Espanés, “Prescripción adquisitiva decenal”, en *Jurisprudencia Argentina*, 1979-II, pág. 4.

44 Colombo, Leonardo A., “El justo título en materia prescriptiva”, en *La Ley*, t. 80, pág. 735.

45 Arraga Penido, Mario O., “Dominio sobre inmuebles: Requisitos constitutivos”, en *Jurisprudencia Argentina*, t. 1996-II, pág. 924, nos aclara al respecto que si se dan ambas a la vez igualmente es un justo título; veamos: “Finalmente, si el transmitente no sólo no es titular del dominio de la cosa, sino que, además, es un incapaz dentro de la situación señalada, el acto realizado deberá ser considerado, igualmente, como justo título ya que la última parte del art. 4010 pone de relieve que no deberá tenerse en cuenta la condición de dicho enajenante”.

una persona que sin ser el verdadero propietario del inmueble objeto de la transmisión, se atribuye su titularidad.

Desde el punto de vista del *accipiens*, quien lo adquirió, tenía plena capacidad para realizar la operación, ignorando la falencia jurídica del enajenante, incluso se hallaba legitimado por una situación de apariencia que lo tenía persuadido de que la cosa la hubo del *verus domino*, cuando en realidad su adquisición resultó a *non domino*.

Por tal motivo, al dar el art. 4010 norma en su parte final "...sin consideración a la condición de la persona de quien emana". En la nota a dicho artículo Vélez reafirma este concepto al decir que "cuando se exige un justo título no es un acto que emane del verdadero propietario, puesto que es contra él que la ley autoriza la prescripción. Precisamente el vicio resultante de la falta de todo derecho de propiedad en el autor de la transmisión, es lo que la prescripción tiene por objeto cubrir". Anticipamos ya que es la prescripción ordinaria o breve el medio por el cual se legitima el justo título, como tendremos oportunidad de corroborar.

2. Transmisión a *verus domino*, pero incapaz

En la nota al art. 4010 Vélez alude únicamente a la falta de derecho de propiedad en el autor de la transmisión, lo que llevaría a pensar que sólo quedan involucradas las enajenaciones a *non domino*, sin embargo debe considerarse también la ausencia de capacidad⁴⁶.

En primer lugar, y a los fines de afirmar la hipótesis vertida en el párrafo anterior, en la definición del justo título emanada del art. 4010 nada delimita el ámbito de aplicación a las enajenaciones a *non domino*; al decir la norma "sin consideración a la condición de la persona de quien emana" está incluido el supuesto que estamos analizando.

En segundo término, el propio Vélez corrobora esta hipótesis en la nota al art. 4007, cuando dice: "Yo compro una heredad de Francisco que se dice mayor, cuando en verdad es menor. El acto sería nulo si yo hubiese conocido su incapacidad; pero la edad de un individuo es materia de hecho, y los hombres más prudentes pueden ser engañados por las apariencias. Mi error, pues, es excusable, y mi buena fe servirá para prescribir. Podemos decir, entonces, que el título recibido, ignorando la incapacidad que lo hace incapaz por sí mismo para transferir la propiedad, tiene sin embargo fuerza para servir de base a la prescripción", para luego agregar: "Si se ha ignorado la incapacidad, o más bien, si se ha probado que no le era conocida al adquirente, el título que se ha obtenido de un incapaz, es tan justo título como el obtenido de un precario poseedor de la cosa".

Por último, y para terminar de corroborar la idea, hay acuerdo generalizado en la doctrina y la jurisprudencia en sostener este pensamiento. Vale recordar que Aubry y Rau, al sentar las bases sobre las que luego se apoyaría nues-

⁴⁶ Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, *Juicio de Usucapión*, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1984, N° 182, pág. 168.

tro Codificador, expresan en referencia al enajenante: “con abstracción del punto de saber si emana del verdadero propietario y de una persona capaz de enajenar”⁴⁷. Al respecto, nuestros tribunales, aceptando esta interpretación, han dicho: “Si se compra a un demente a quien se creía sano, la adquisición -aunque nula- es útil para la prescripción. Si uno de los vendedores era demente y actuó por poder que reunió todos los requisitos y solemnidades legales, la declaración de insania ulteriormente decretada no desplaza la buena fe del comprador, mientras no se pruebe en forma fehaciente que éste conocía el estado psíquico de aquél”⁴⁸.

Más adelante tendremos oportunidad de considerar cómo juega cada supuesto en cuanto a los derechos del adquirente, siendo conveniente, y hasta diríamos necesario, pasar a analizar las condiciones de forma que debe reunir el justo título para ser tal.

V. Condiciones de forma

Para que sea un justo título es condición sine qua non que esté “revestido de las solemnidades exigidas para su validez”⁴⁹. Este requisito está en la definición misma de esta figura, es parte de su esencia, no habiendo cabida a otra interpretación.

Ahora bien, cuáles son esas solemnidades exigidas; veamos el art. 1184: “Deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública: 1º Los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro;...”

Por tanto, no debe confundirse el justo título, como acto-jurídico causa del derecho real, con la forma instrumental que lo recubre: escritura pública siempre que se trate de inmuebles, siendo un requisito *ad solemnitatem*, tal cual el principio general que surge del art. 1183⁵⁰.

A su vez, el art. 4012 establece categóricamente: “El título nulo por defecto de forma, no puede servir de base para la prescripción”, diciendo en su nota: “La nulidad del acto por su forma es un obstáculo invencible para que sea un justo título; tal sería la venta de un inmueble por un documento privado”.

Consecuentemente, para que exista justo título debe ser formalizado en es-

47 Aubry, Charles et Rau, Charles, *Cours de droit civil français. D'après la méthode de Zachariae*, 4ª ed., Ed. Marchal, Billard & Cie., 1869, París, t. 2 N° 218, pág. 375: “c'est à dire abstraction faite du point de savoir s'il émane du véritable propriétaire et d'une personne capable d'aliéner”.

48 Cám. 2ª Civ. y Com., Córdoba, 16/02/62, BJC, VII-296; citado por Areán de Díaz de Viar, Beatriz, *Juicio de Usucapión*, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1984, N° 181, pág. 169.

49 Recordar la definición de justo título del art. 4010: “El justo título para la prescripción, es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana”. (La bastardilla es nuestra).

50 Art. 1183: “Cuando la forma instrumental fuere exclusivamente decretada en una determinada especie de instrumento, el contrato no valdrá si se hiciese en otra forma”.

critura pública; parafraseando a Arraga Penido⁵¹ podemos concluir, como una suerte de axioma, en el que el justo título es el contenido y la escritura pública el continente.

Veamos ahora el art. 4009: “El vicio de forma en el título de adquisición, hace suponer mala fe en el poseedor”. La cuestión de la buena o mala fe será tratada en su debido momento, ahora nos centraremos únicamente en lo que hace a las formalidades.

Parece superponerse este artículo con el antes citado art. 4012, estando uno de ellos de más, sin embargo no es así: mientras el art. 4009 se refiere únicamente al significado principal y propio de solemnidad extrínseca del art. 973, el otro se refiere también a las formas intrínsecas, a la idoneidad del título⁵². Por consiguiente, es inhábil aquel que tuviese un objeto ilícito o fuese contrario a la moral o las buenas costumbres, entre los variados ejemplos que se pueden citar⁵³.

Por lo tanto, el justo título requiere para ser tal tanto de las formas extrínsecas como de las intrínsecas, así provenga la nulidad por una u otra razón, en ningún caso es justo título; oigamos lo que nos dice Vélez en su nota al art. 4012: “La nulidad del acto puede proceder de sus formas intrínsecas, por ejemplo, sobre las condiciones esenciales del contrato, o de la forma extrínseca, el escrito que lo comprueba, cuando el escrito está sujeto a ciertas formas solemnes. En el primer caso, el acto no puede ser para el poseedor un justo título. Si al contrario, por un vicio cualquiera el acto no es nulo, sino anulable, puede servir al poseedor. En el segundo caso, la nulidad del acto por la forma es un obstáculo invencible para que sea un justo título; tal sería la venta de un inmueble por un documento privado”.

El art. 4013 es de difícil interpretación, veámoslo: “Aunque la nulidad del título sea meramente relativa al que adquiere la cosa, no puede prescribir contra terceros ni contra aquellos mismos de quienes emana el título”. Como se ve, nada claro fue Vélez en esta norma, en ella se refiere a la nulidad relativa respecto del adquirente, estableciendo que éste no puede prescribir, en tales condiciones, contra terceros ni contra aquellos mismos de quienes emana el título.

Sería el caso de adquisición por dolo, violencia o error, por ejemplo; por tanto, existe un vicio de la voluntad o del consentimiento en el título por el cual se adquiere. La ley veda al que adquirió conociendo o debiendo conocer este vicio, y con mayor razón si a él es imputable adquirir por prescripción, sea contra terceros, sea contra las propias personas de quien emana el título.

51 Arraga Penido, Mario O., “Dominio sobre inmuebles: Requisitos constitutivos”, en *Jurisprudencia Argentina, Doctrina*, t. 1996-II, pág. 923. Este autor dedica en realidad dicha frase al título suficiente pero como por analogía se aplican sus formas al justo título bien vale la traslación; el doctrinario en realidad expresa: “Como una suerte de axioma, podemos concluir con el título suficiente es el contenido y la escritura pública el continente”.

52 Musto, Jorge Néstor, *Derechos Reales*, Ed. Rubinzal-Culzoni, 1983, Santa Fe, t. II, pág. 250; Colombo, Leonardo A., ob. cit., N° 4, pág. 736.

53 Parry, Adolfo E., “Justo título: condiciones requeridas”, *La Ley*, mayo 17 de 1939, t. 14, pág. 530.

El obstáculo reside más en la improbabilidad de alegar la buena fe que en la relativa nulidad del título y parte del supuesto de que el adquirente conoce o debe conocer el vicio, si es que le es imputable precisamente a él⁵⁴, por tal motivo parecería haber un error en Vélez al confundir justo título con buena fe⁵⁵.

Por último, quisiéramos aclarar que el vicio de forma puede perfectamente subsanarse *a posteriori*, por lo cual pasaría a considerarse como justo título desde el momento en que se purgó el defecto⁵⁶.

VI. Relación con otras clases de títulos

A. Con el título suficiente

El art. 2602 dice que “La tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio”. En cambio, el justo título no es suficiente para transferir el dominio, ¿cuál es el elemento que los distingue? son, pues, las condiciones de fondo, pues las condiciones de forma deben ser cumplidas por los dos por igual.

Pudiéndoselo conceptualizar de la siguiente manera: El título suficiente respecto de una cosa determinada constituye un acto jurídico (art. 944 CC) cuyo objeto consiste en la transmisión del derecho real correlativo (dominio, condominio, usufructo, uso, habitación, etc.) que se encuentra revestido de las formalidades establecidas por la ley (escritura pública en materia de inmuebles -art. 1184 inc. 1 y 2609 CC.-) otorgado por una persona capaz, que cuenta con poder de disposición, que se halla legitimada en forma ordinaria y al efecto, para disponer de una cosa (arts. 2601 y 2603 CC)⁵⁷.

Las consecuencias que producen son lógicamente distintas, mientras uno constituye un derecho real legítimo, el otro por el contrario no, dado que no reúne los últimos requisitos de la definición antes citada, por cuanto o bien no es otorgado por una persona capaz, o no cuenta con poder de disposición o, por último, no se halla legitimada en forma ordinaria y al efecto, para disponer de la cosa.

Por lo tanto, el poseedor con título perfecto tiene una posesión legítima, en cuanto es el ejercicio de un derecho real constituido en conformidad con las disposiciones del Código. No así el que posea mediando justo título, que tendrá una posesión ilegítima tal como lo dice el primer párrafo del art. 2355: “La posesión será legítima, cuando sea el ejercicio de un derecho real, constituido en conformidad a las disposiciones de este Código. Ilegítima, cuando se tenga sin título, o por un título nulo, o fuere adquirida por un modo insuficiente para adquirir derechos reales, o cuando se adquiera del que no tenía derecho a poseer la cosa, o no lo tenía para transmitirla”.

54 Musto, Jorge Néstor, ob. cit., t. II, pág. 252.

55 Levitán, José, *Prescripción adquisitiva de dominio*, Ed. Astrea, Bs. As., 1977, pág. 69.

56 Colombo, Leonardo A., ob. cit., pág. 735.

57 Conf. Alterini, Jorge H. en *Código Civil anotado*; de Llambías, Jorge J., t. IV-A, *Derechos Reales*, Bs. As., 1981, Abeledo Perrot, com. al art. 2603, págs. 393 y 394; elaborado por Arraga Penido, Mario O., “Dominio sobre inmuebles: Requisitos constitutivos”, en *Jurisprudencia Argentina, Doctrina*, t. 1996-II, pág. 922.

Con respecto al empleo de la palabra “título” en ambos supuestos tiene el significado de causa de la adquisición⁵⁸.

B. Con el título putativo

Se encuentra definido el título putativo o enjuiciado en el art. 2357: “El título putativo equivale a un título realmente existente, cuando el poseedor tiene razones suficientes para creer en la existencia de un título a su favor, o para extender su título a la cosa poseída”. Es decir, que es aquel que se reputa verdadero, no siéndolo, o bien, aunque existente, no se corresponde con la cosa que se está poseyendo.

No sólo resulta insuficiente para adquirir un derecho real, sino que tampoco es hábil para usucapir pues no constituye un justo título⁵⁹. Al respecto, el Código Civil expresa en su art. 4011 que “El título putativo no es suficiente, (para usucapir), cualesquiera que sean los fundamentos del poseedor para creer que tenía un título suficiente”; la razón está dada en que el título enjuiciado no es un justo título⁶⁰, pues no cumple con uno de los requisitos de éste, que es el de ser verdadero, tal como lo dice el propio Vélez en el mismo art. “el título debe ser verdadero”, es decir, de existencia real⁶¹.

En el Derecho romano la solución era distinta, pues aunque las opiniones eran encontradas entre los juristas clásicos, en el Derecho justiniano y por obra de las interpolaciones, terminó por admitirse al título putativo dentro del concepto de *iusta causa*, como elemento de la prescripción ordinaria⁶².

Ocurre que, en realidad, se confundía el justo título con la buena fe, en el sentido de que el título no era más que un medio para probar la buena fe del poseedor. Esta doctrina no fue seguida por nuestro legislador que invalidó al título putativo⁶³.

Pero no solamente es un título putativo aquel que no existe, también lo es aquel que no se aplica a la cosa poseída⁶⁴. Un ejemplo servirá para aclarar mejor la cuestión: supongamos que una persona compra la parcela uno pero toma posesión por error de la parcela dos; el título que ostentaba será un título putativo, dado que no se aplica a la cosa poseída. De haber tenido el adquirente un título perfecto, no podrá oponer la acción de reivindicación al dueño de la parcela dos y de poseer un justo título, éste no le servirá a los fines de la prescripción; solamente tendrá derecho a los frutos precisamente por ser un título enjuiciado, no obstante su buena fe.

C. Con los títulos bajo condición

Observaremos ahora aquellos títulos que contengan ya sea una condición

58 Arraga Penido, Mario O., ob. cit., pág. 922.

59 Arraga Penido, Mario O., ob. cit., pág. 926.

60 Somellera, Pedro, *Principios de Derecho Civil*, Bs. As., 1939, v. II, pág. 137.

61 Castán Tobeñas, José, *Derecho Civil español común y foral*, 2ª ed., Ed. Reus, Madrid, 1927, t. III, pág. 717.

62 Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, ob. cit., N° 183, pág. 170.

63 Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, ob. cit., N° 184, pág. 170.

suspensiva o una resolutoria. Haciendo la salvedad de que mientras el título suficiente, el justo título y el título putativo podrían ser catalogados como tres géneros distintos, los títulos bajo condición suspensiva o resolutoria serían una especie dentro de cada uno.

1. Bajo condición suspensiva

Tocante a este primer caso, el art. 4014, parte 1ª dice así: “El título subordinado a una condición suspensiva, no es eficaz para la prescripción, sino desde el cumplimiento de la condición”.

Lo resuelto en el precepto es una solución lógica pues aun cuando el adquirente bajo condición suspensiva haya sido puesto en posesión del inmueble, hasta tanto la condición no se cumpla, no hay acto traslativo de propiedad, y bien puede suceder que el hecho futuro e incierto nunca llegue a ocurrir. Por cierto, entonces, que el poseedor habrá poseído sin título, ya que su posesión no fue consecuencia del título, sino de una convención accesoria, por la cual el autor de la transmisión se la entregó, seguramente con obligación de restituirla, si la condición no se cumplía⁶⁵.

Por lo tanto, producirá sus efectos de manera definitiva recién cuando el acontecimiento futuro e incierto acontezca, tal como se pone de manifiesto en el art. 545: “La obligación bajo condición suspensiva es la que debe existir o no existir, según que un acontecimiento futuro e incierto suceda o no suceda.”, y lo examina el Codificador en la nota al art. 4014, poniendo el ejemplo del mandatario que vende un inmueble propiedad de su mandante, sujeto a que éste último ratifique la operación.

La solución deviene de la doctrina francesa⁶⁶, y se explica porque en la situación incierta en que se encuentra el adquirente, no puede creer que está poseyendo *animus domini*, pues está obligado a restituir el bien cuando la condición no se cumpla, razón por la cual no puede invocar justo título⁶⁷.

Por lo tanto, mientras no se perfeccione la operación y quede el comprador en condiciones de disponer de la cosa comprada como único y verdadero propietario, no existe el justo título⁶⁸.

2. Bajo condición resolutoria

En cuanto a la condición resolutoria, el art. 4014 continúa diciendo: “El título sometido a una condición resolutoria, es útil desde su origen para la prescripción”.

Del texto se desprenden dos circunstancias:

64 Highton, Elena I., *Derechos Reales. Dominio y Usucapión*, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1983, t. 2, N° 418, pág. 107.

65 Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, ob. cit., N°187, pág. 172.

66 Aubry y Rau, *Cours de droit civil français*. t. 2, 5ª ed., París, 1897, parág. 218, pág. 546, nota 12; citado por Arraga Penido, Mario O., “Dominio sobre inmuebles: Requisitos constitutivos”, en *Jurisprudencia Argentina, Doctrina*, t. 1996-II, pág. 928.

67 Arraga Penido, Mario O., ob. cit., pág. 928.

68 Parry, Adolfo E., ob. cit., pág. 528.

Si la condición resolutoria se cumple la consecuencia será que quedará sin efecto y en forma retroactiva el negocio jurídico en cuestión⁶⁹, considerándose como que el justo título nunca hubiera existido.

Por lo tanto, en este supuesto, un título sujeto a condición resolutoria configura un justo título, porque existe desde un primer momento. Es título traslativo de propiedad y el adquirente en tal situación habría adquirido, si el título hubiera emanado del propietario⁷⁰. Al decir de Vélez, en la nota al art. 4014: “Pero otra cosa debe decirse de un título sometido a una condición resolutoria, porque tal condición no suspende el efecto del contrato, ni deja incertidumbre alguna sobre el derecho actual del poseedor”.

VII. Efectos

Analizado ya el justo título, pasaremos ahora a ver cuáles son los beneficios con los que goza el que adquirió su propiedad mediante esta figura, es decir, los efectos que dicha adquisición acarrea.

A. En relación con el verdadero propietario

Ya hemos dicho en reiteradas oportunidades que el justo título o bien no emana del verdadero propietario o si lo era, no era capaz de transferir la propiedad; es por ello que el poseedor no puede hacer valer derecho alguno contra el *verus domino*, en cambio éste sí puede iniciar la acción de reivindicación. Pero a continuación veremos cómo si se dan los supuestos ahora analizados, el legítimo dueño pierde esa condición y con ella el derecho real sobre el inmueble que recae sobre el poseedor, nuevo titular de dominio.

Por ello originan la adquisición del dominio; por lo tanto, aquel que hubiese adquirido el inmueble con justo título, se convierte en poseedor legítimo de la propiedad, gozando de un derecho real *erga omnes*, oponible a cualquier persona, incluso al ahora antiguo propietario. Veamos pues esos supuestos:

1. Usucapión ordinaria

Aparece consagrada la prescripción breve o corta o decenal u ordinaria en el art. 3999: “El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años”.

Al analizar el origen del justo título vimos su íntima relación con la usucapión ordinaria, al tiempo que comentamos el origen de ésta. Por lo tanto, pasaremos a analizar ahora los requisitos necesarios para la usucapión y las consecuencias que produce.

Son requisitos de la usucapión breve, como el mismo artículo lo norma: la posesión (durante el tiempo y las condiciones que la ley exige), el justo título y la buena fe. Veamos cada uno por separado:

⁶⁹ Arraga Penido, Mario O., ob. cit., pág. 928.

⁷⁰ Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, ob. cit., N° 188, pág. 172.

a. La posesión

La posesión es la base fundamental de la prescripción adquisitiva, siendo el requisito común entre la usucapción breve y la larga. Para no apartarnos en demasía de la ruta que hemos trazado seremos escuetos en cuanto a las condiciones que requiere; brevemente ellas son:

i. Debe poseerse la cosa a título de dueño

La posesión exige en el poseedor tener una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad. Se requiere que el poseedor actúe respecto de la cosa como lo haría el propietario.

Es decir, que la posesión debe ser efectuada con *animus domini*, debiendo tratarse de una verdadera posesión en el estricto sentido de la palabra, es decir, reiterando el concepto, que el que se considera propietario debe actuar en el carácter exclusivo de dueño del bien⁷¹.

Por falta de *animus domini*, no servirán para prescribir las posesiones del arrendatario, comodatario, depositario o cualquier otro poseedor *alieno domini*⁷². Ni tampoco sirve la posesión en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño.

Esto significa que si se ostenta la cosa a simple título de tenedor, reconociendo en otro el derecho de dominio, no es hábil para usucapir⁷³.

ii. Debe ser continua y no interrumpida

En segundo lugar, la posesión debe ser continua; debe entenderse por tal aquella que es ejercida en una forma que no sufre intermitencias durante el tiempo que la ley señala para la prescripción⁷⁴. Importa el ejercicio normal de los derechos del propietario, lo que, claro está, no significa la necesidad de ejercer ininterrumpidamente actos de posesión. De lo que se trata, repetimos, es de comportarse respecto de la cosa como lo hace normalmente el propietario⁷⁵.

La posesión debe considerarse no continua solamente cuando esa interrupción ha durado un año, tal como norma el art. 3984: “La prescripción se interrumpe cuando se priva al poseedor durante un año del goce de la cosa por el antiguo propietario, o por un tercero, aunque la nueva posesión sea ilegítima, injusta o violenta”.

iii. Debe ser pública

Será pública cuando el dueño verdadero del bien pueda apreciar que hay

71 Valiente Noailles, Luis M. (h.), *Derechos Reales*, Ed. Depalma, Bs. As., 1958, N° 104, pág. 244.

72 Castán Tobeñas, José, *Derecho Civil español común y foral*, Ed. Reus, Madrid, t. II, pág. 715.

73 Borda, Guillermo A., *Tratado de Derecho Civil. Derechos reales*, 4ª ed., Ed. Perrot, Bs. As., 1992, t. I, N° 370, págs. 312 y 313.

74 Valiente Noailles, Luis M. (h.), ob. cit., N° 104, pág. 245.

75 Borda, Guillermo A., ob. cit., t. I, N° 370, págs. 312 y 313.

un tercero que está ejerciendo actos de propiedad sobre su cosa⁷⁶, pues los actos clandestinos, ejecutados a espaldas del dueño de la cosa, no aprovechan para la posesión⁷⁷.

El requisito de que la posesión sea pública es plenamente lógico, porque lo que verdaderamente caracteriza el ejercicio del derecho de propiedad es el ejercicio público *erga omnes*. Por lo demás, el poseedor que oculta la posesión hace imposible que los interesados conozcan la pretensión que tiene sobre el bien y, por lo tanto, están excusados de no haberse opuesto⁷⁸.

iv. Pacífica

Por un lado, la posesión debió haber sido ganada sin violencia, ya que es norma general que en ningún caso pueda adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello⁷⁹ y, por otro, implica nuevamente que el tercero que se encuentra en posesión del inmueble realice el ejercicio del derecho en forma que aparezca el ejercicio real del derecho de propiedad⁸⁰.

v. Durante diez [10] años

La posesión debió extenderse por el plazo de diez años. Vélez Sársfield había efectuado una diferenciación al respecto, siendo el plazo para la prescripción de dos lustros cuando el verdadero propietario habitaba en la provincia y de cuatro cuando estaba domiciliado fuera de ella⁸¹, siguiendo la tradicional división que deviene del Derecho romano⁸².

La ley 17711 vino a suprimir esta distinción, disponiendo como único plazo el de un decenio, a la vez que derogó los arts. 4000, 4001 y 4002 y estableció el tiempo de veinte años para la extraordinaria⁸³. Por tanto, no tiene inte-

76 Valiente Noailles, Luis M. (h.), *Derechos Reales*, Ed. Depalma, Bs. As., 1958, N° 140, pág. 245.

77 Castán Tobeñas, José, *Derecho Civil español común y foral*, Ed. Reus, Madrid, t. II, pág. 715.

78 Borda, Guillermo A., *Tratado de Derecho Civil. Derechos reales*, 4ª ed., Ed. Perrot, Bs. As., 1992, t. I, N° 370, págs. 314 y 315.

79 Castán Tobeñas, José, *Derecho Civil español común y foral*, Ed. Reus, Madrid, t. II, pág. 715.

80 Valiente Noailles, Luis M. (h.), *Derechos Reales*, Ed. Depalma, Bs. As., 1958, N° 140, pág. 245.

81 Texto anterior del Art. 3999: “El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título, prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años, si el verdadero propietario habita en la provincia, donde el inmueble está situado; y por veinte años si está domiciliado fuera de ella”.

82 Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, *Juicio de Usucapión*, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1984, N° 202, pág. 181. Nos dice al respecto: “Así, en épocas de Justiniano, cuando quedó borrada la diferencia entre la usucapión y la *praescriptio longi temporis*, se consideraba que la prescripción corría entre presentes cuando, tanto el propietario como el poseedor, tenían su domicilio en la misma provincia; y, en cambio, corría entre ausentes, cuando se domiciliaban en distintas provincias, sin interesar el lugar de ubicación del inmueble motivo de la prescripción”.

83 Art. 4015: “Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título”.

rés práctico que nos detengamos a analizar las problemáticas que pudieran haber surgido de la antigua legislación⁸⁴.

Cabe sí considerar cómo se prueba el tiempo establecido; al respecto el art. 4003 facilita la cuestión al establecer: “Se presume que el poseedor actual, que presente en apoyo de su posesión un título traslativo de propiedad, ha poseído desde la fecha del título, si no se probare lo contrario”.

b. Buena fe

i. Concepto

La noción de justo título se encuentra asociada plenamente con el concepto subjetivo de la buena fe, ya que si bien la buena fe es un elemento distinto del justo título, éstos se encuentran íntimamente ligados. Al respecto el Codificador establece en la nota al art. 3999: “Si el justo título y la buena fe son dos condiciones distintas, no son, sin embargo, dos condiciones independientes”.

No obstante esta estrecha vinculación, bien puede ocurrir que haya justo título y, sin embargo, falte la buena fe, como sucedería en el caso de que el que adquiere conozca la falla del derecho del transmitente. Sin embargo, un justo título en tales condiciones, obsoleto valor tendría en nuestro derecho, por cuanto al decir de Troplong es la buena fe la que purifica al título de sus vicios y lo rehabilita a los ojos de la conciencia. Es la creencia firme e intacta de que se es el propietario, es la convicción de que ningún otro tiene derecho sobre la cosa, de que se es el dueño exclusivo, de que se tiene sobre ella un poder absoluto⁸⁵.

El concepto de buena fe aparece en el Código al tratar de la posesión, cuando el art. 2356 nos dice: “La posesión es de buena fe, cuando el poseedor, por ignorancia o error de hecho, se persuadiere de su legitimidad”.

Al abordar la prescripción, el Codificador en el art. 4006 nos vuelve a ilustrar sobre el tema con otros vocablos, pero que expresan en sustancia el mismo concepto: “La buena fe requerida para la prescripción es la creencia sin duda alguna del poseedor, de ser el exclusivo señor de la cosa”.

La parte 2ª de la nota del art. 4006 aclara: “Decimos sin *duda alguna*. Voet enseña que no debe ser considerado en estado de buena fe el que duda si su autor era o no señor de la cosa, y tenía o no el derecho de enajenarla, porque la duda es un término medio entre la buena y mala fe”.

Como no existe en nuestro ordenamiento civil, en esta materia, una gradación intermedia entre la buena fe y la mala fe, si al poseedor le cupiera algún

84 Borda, Guillermo A., *Tratado de Derecho Civil. Derechos reales*, 4ª ed., Ed. Perrot, Bs. As., 1992, t. I., N° 382, pág. 323, al respecto nos dice: “Además el sistema estaba lleno de inconvenientes prácticos. Podía ocurrir que las personas hubiesen estado algún tiempo presentes y otro ausentes, lo que complicaba el cálculo y la prueba. Además, conducía a verdaderas aberraciones como las siguientes: un vecino de Pergamino se consideraba presente respecto de otro de Carmen de Patagones, en tanto que eran ausentes dos personas que habitaban una en la Boca y otra en Avellaneda, separadas apenas por el Riachuelo”.

85 Troplong, en nota 2, N° 915, pág. 502; citado por Areán de Díaz de Vivar, ob. cit., N° 1, pág. 173.

atisbo de duda sobre la existencia, calidad, validez y eficacia del título, en cuanto al modo de adquirirlo, y al poder o derecho que le asistía al transmitente, entonces sería de mala fe, pues la expresión “sin duda alguna” de este art. 4006 está subordinando categóricamente su legitimidad, y limitando por consiguiente, la posibilidad de acceder a la usucapión corta⁸⁶.

O sea, entonces, que el poseedor debe estar totalmente convencido de que es el legítimo propietario del inmueble, para lo cual debe ignorar que quien se lo transmitió no era el propietario, o siéndolo, carecía de capacidad para enajenar. Por tanto, la buena fe exige una creencia plena y entera; la menor duda de parte del adquirente acerca de los derechos de su autor sería excluyente de la buena fe⁸⁷.

El art. 4007 del Cód. Civil nos aclara aún más sobre esta figura: “La ignorancia del poseedor, fundada sobre un error de hecho, es excusable; pero no lo es la fundada en un error de derecho”. Manteniendo el principio general sentado en el art. 923: “La ignorancia de las leyes, o el error de derecho en ningún caso impedirá los efectos legales de los actos lícitos, ni excusará la responsabilidad por los actos ilícitos”. En la nota al art. 4007 Vélez ejemplifica la cuestión con extraordinaria didáctica, de tal suerte que habiéndole comprado un inmueble a B “que se dice mayor, cuando en verdad es menor. El acto sería nulo si yo hubiese conocido su incapacidad; pero la edad de un individuo es materia de hecho, y los hombres más prudentes pueden ser engañados por las apariencias. Mi error, pues, es excusable,...” para luego continuar: “En cuanto al error de derecho... si en el caso supuesto, creo que los menores pueden contratar libremente, este error me haría condenar como si hubiera sido de mala fe”. Sigue, por tanto, la senda que demarcara el Derecho romano: *nunquam in usucapionibus juris error possessoribus prodest*⁸⁸.

ii Prueba

Por otra parte, la buena fe se presume *iuris tantum*, tal como versa el art. 2362: “Todo poseedor tiene para sí la presunción de la buena fe de su posesión, hasta que se pruebe lo contrario, salvo los casos en que la mala fe se presume”. Reafirmando el art. 4008: “Se presume siempre la buena fe”. Se funda dicha presunción, como toda presunción, en *quod plerumque fit*: normalmente los hombres son honrados, actúan adecuando su conducta a las normas jurídicas. Pero es lógico que se admita la posibilidad de la prueba en contrario, ya que se trata de demostrar un estado de conciencia del poseedor⁸⁹. Además es menester agregar que el justo hará presumir la buena fe.

iii. Momento en que debe existir la buena fe

La buena fe es el elemento psicológico para que se dé la usucapión, ¿pero

86 Arraga Penido, Mario O., ob. cit., pág. 925.

87 Aubry y Rau, en nota 35, N° 218, pág. 342; citado por Areán Díaz de Vivar, Beatriz, ob. cit., N° 190, pág. 175.

88 Colombo, Leonardo A., ob. cit., N° 6, pág. 738.

89 Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, ob. cit., N° 193, pág. 176.

desde qué momento o en qué momento debe existir? Establece la segunda parte del art. 4008: "... y basta que haya existido (la buena fe) en el momento de la adquisición". Debiéndose entender como el momento en que habría adquirido la propiedad si el autor de la transmisión hubiera sido el verdadero propietario o hubiera sido capaz. Por lo tanto, tratándose de un acto entre vivos, dicho momento tendrá lugar cuando además del título haya recibido la tradición.

Dicha máxima encuentra su germen en el Derecho romano, encontrando como contrapartida la solución adoptada por el Derecho canónico, que exigía la buena fe ininterrumpida hasta llegar a poder gozar de un derecho real verdadero sobre el inmueble en cuestión. En un principio, esta última posición parecería más justa porque, como están planteadas las cosas, al establecerse que la buena fe sólo exista en el momento de la adquisición, puede ocurrir que este estado de conciencia dure apenas unos momentos, de modo tal que el poseedor del inmueble goza de los beneficios que consagran el justo título y la buena fe por un instante de obnubilación, colocándose en abierta oposición con la moral.

Sin embargo, en las primeras impresiones uno se deja llevar más por la pasión que por la justa razón. Supongamos que alguien ha adquirido de quien creía era el justo propietario, mediante un acto rodeado de todos los recaudos formales y ha recibido la tradición, sin que nada le haya permitido dudar de la legitimidad de su adquisición, incluso enteróse de la realidad poco tiempo antes de caducados los diez años, momento en el cual su derecho será inoponible *erga omnes*. El que llegue a su conocimiento en ese momento la falta de derecho del transmitente no lo puede colocar en la misma situación de quien comenzó a poseer sin título alguno, y tal vez luego de un acto de usurpación. En consecuencia, no le quedaba al legislador otra solución más que la adoptada⁹⁰. No todos los códigos modernos han adoptado esta postura, en el Derecho español, pese al antecedente de las Partidas que consagra la regla romana⁹¹: "Dan, o cambian omes ya, algunas cosas que son suyas, e aquellos a quien pasan por algunas destas razones han buena fe en tomandolas, cuydando que aquellos de quien las reciben, han derecho de las enajenar. E por ende dezimos que si aquella razon que ganaron possession de las cosas, ouieron buena fe, en auerlas asi como sobredicho es; maguer ante que los apoderassen, o despues, lo ouiessem mala, cuydando que aquellos de quien las ouieron, non eran verdaderos señores, non les empece a ellos nin a sus herederos. Ca si fasta tres años fueren tenedores de aquello que assí tuuieron, ganarlo han por tiempo. Mas el que quisiesse ganar por este tiempo la cosa a que ouiesse comprada, cuniene en todas guisas, que haya buena fe en estas dos sazones; quando la comprare e que dure en ella fasta que sea apoderado de la cosa. Pero si aquel que fuesse apoderado de la cosa agena, por donadio, o por vendida, o por compra,

90 Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, ob. cit., N° 200, pág. 180.

91 Manresa y Navarro, José María, *Comentarios al Código Civil Español*, 5ª ed., Ed. Reus, Madrid, 1931, t. IV, pág. 101, en nota al art. 435.

ouiese mala fe en ella ante que la ganasse por tiempo assi como dicho es, si despues la vendiese, o la enegenasse a otro, que supiesse que era agena; este atal no la podria despues ganar por tiempo, porque ouo mala fe a la sazón que passo a ella”.⁹² El Código español termina por imponer la solución del Derecho canónico en su art. 435: “La posesión adquirida de buena fe no pierde este carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente”. Así lo han entendido la doctrina⁹³ y la jurisprudencia⁹⁴ de la madre patria.

C. JUSTO TÍTULO

Se podría decir que el justo título es el elemento material necesario para que se dé la usucapión⁹⁵, innecesario es repetir todos los conceptos e ideas que hemos venido vertiendo sobre esta figura a lo largo del trabajo; por tanto, nos remitiremos a explicar las condiciones “extras”, si se nos permite el modo, necesarias que debe reunir el justo título con la finalidad de ser apto para prescribir.

En primer lugar, daremos cuenta del art. 4011, que versa: “El título debe ser verdadero y aplicado en realidad al inmueble poseído”. Ya hemos analizado al título putativo; veamos entonces la segunda parte de la conjunción: “aplicado en realidad al inmueble poseído”.

A veces, el poseedor estima que sus derechos van más allá del territorio consignado en el propio título, sin embargo, la letra del artículo implica que la tierra poseída debió ser la misma que la establecida en el título para ser beneficiado por la usucapión breve; son varias las situaciones que pueden presentarse al respecto, sin embargo, la solución no variará.

Supongamos que el fundo que ha poseído el interesado se extienda más allá de las tierras que delimita el título, de tal forma que una porción de su terreno está ajena a lo que demarcan los papeles, ésta última no puede ser usucapida por la prescripción breve junto con la otra, debiendo necesariamente esperar otros diez años a los fines de ampararse en la prescripción larga, ya que no se puede usucapir una superficie mayor que la que el título abarca, así como tampoco un inmueble distinto del que alude el título, cuya situación se-

⁹² Part. 3ª, Tít. XXIX, Ley 12 de Los Códigos españoles concordados y anotados, t. III, pág. 361.

⁹³ Castán Tobeñas, ob. cit., t. II, pág. 717. Así lo entiende el eximio catedrático español: “Nuestro Código (por el español) parece sancionar la doctrina canónica, a juzgar por el art. 435, que determina que la posesión adquirida de buena fe no pierde ese carácter, sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente”. De igual modo Rimblas Rimblas, José, *Código Civil interpretado y anotado*, Ed. Bosch, Barcelona, 1934, n. al art. 435, pág. 281.

⁹⁴ Al decir de Castán Tobeñas: “Así lo ha reconocido el Tribunal Supremo, al declarar en su sentencia de 26 de diciembre de 1910 que la buena fe ha de persistir durante el período total de la posesión, perdiéndose desde que sabe el poseedor que el dominio estaba inscrito en el Registro en favor de otra persona”; *Derecho civil español común y foral*, Ed. Reus, Madrid, t. II, pág. 717.

⁹⁵ Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, *Juicio de Usucapión*, Ed. Hammurabi, 1984, Nº 166, pág. 157.

ría más grave debido a que todo el predio estaría situado en un terreno diferente del establecido, por cuanto no adquirirá nada mediante la adquisición ordinaria.

Por lo tanto, la cuestión debe ser dilucidada por un agrimensor, dado que es la agrimensura legal la que relaciona los hechos con el derecho en lo que se refiere a la propiedad territorial y estudia la vinculación entre el derecho y la propiedad inmueble. Consecuentemente, será este profesional el que deba dilucidar la cuestión haciendo notar las incongruencias o congruencias existentes entre la descripción analítica (bases del título) y la posesión efectiva (hechos físicos) del inmueble, es decir, que debe existir una mutua coincidencia entre los hechos y el derecho⁹⁶.

La solución que da Vélez es lógica por cuanto la ley no admite que el título se extienda más allá del objeto por él comprendido, según nos dice el art. 2411: “La posesión fundada sobre un título, comprende sólo la extensión del título”, por más que el poseedor haya obrado de buena fe y con la plena certeza de estar pisando un territorio circunscripto dentro del justo título que posee, como nos aclara el art. 2751: “La posesión de buena fe de mayor parte de terrenos que la que expresan los títulos, no aprovecha al que la ha tenido”.

Otro tema que hay que tener en cuenta en tanto la carga de la prueba es que el justo título debe probarse, no se presume nunca, contrariamente a lo que sucede con la buena fe, la cual se presume en materia posesoria⁹⁷. En la nota al art. 3999 se aclara esta idea: “El que quiera prescribir debe probar su justo título”. No deja Vélez lugar a dudas sobre esta necesidad.

El Código español, en su art. 1954, deja asentada expresamente esta necesidad: “El justo título debe probarse; no se presume nunca”.

Cabe preguntarnos cómo se prueba el justo título, no hay duda de que mediante la escritura pública, ya que -como hemos visto- ésta es la forma exigida por la ley para su validez⁹⁸.

2. Art. 4031

La usucapión no es el único modo de perfeccionar el título; veamos qué nos dice el art. 4031: “Se prescribe también por dos años, la acción de nulidad de las obligaciones contraídas por... menores de edad y los que están bajo curatela. El tiempo de la prescripción comienza a correr... desde el día en que llegaron a la mayor edad o salieron de la curatela”.

Como vemos, este artículo no juega en el caso de que la transferencia haya sido a *non domino*, solamente incumbe a la que ha sido ejecutada por un incapaz. En el caso de haber sido menor de edad al momento de realizar la operación, luego de dos años de llegar a la mayor edad prescribe su derecho de ini-

96 Bueno Ruiz, Antonio, “La posesión decenal. Sus aspectos planimétricos”, en *Revista del Notariado* N° 761, pág. 1632.

97 Parry, Adolfo E., “Justo título: condiciones requeridas”, *La Ley*, mayo 17 de 1939, t. 14, pág. 524.

98 Gatti, Edmundo, *Teoría General de los derechos reales*, 2ª ed., Ed. Abeledo-Perrot, Bs. As., 1980, pág. 341.

ciar la acción reivindicatoria, por lo que la usucapión en este caso no tendría razón de ser⁹⁹.

En el caso de ser un demente el enajenante, la acción prescribe luego de dos años de salir de la curatela, de no salir de ella sí sería de utilidad la usucapión breve, pero la trama es muy compleja dado que el poseedor podría valerse también, según el caso, de los arts. 431 y 1051, como veremos a continuación.

Es de destacar que, de ser beneficiado por el art. 4031, no es necesaria la buena fe, ni tampoco que la transferencia haya sido a título oneroso.

3. Art. 473

Para comprender el art. 473 hay que analizarlo junto con el art. 472, por ello transcribiremos los dos:

Art. 472: “Si la sentencia que concluya el juicio, declarase incapaz al demandado, serán de ningún valor los actos posteriores de administración que el incapaz celebre”.

Art. 473: “Los anteriores a la declaración de incapacidad podrán ser anulados, si la causa de la interdicción declarada por el juez existía públicamente en la época en que los actos fueron ejecutados”. Con el agregado de la 17711: “Si la demencia no era notoria, la nulidad no puede hacerse valer, haya habido o no sentencia de incapacidad, contra contratantes de buena fe y a título oneroso”.

Como podemos ver, se aplica solamente en el caso de dementes cuya enfermedad no era notoria, esté o no declarado incapaz en juicio. Hay que destacar varios puntos importantes: por un lado, se requiere que la transferencia haya sido a título oneroso y, por otro, que haya habido buena fe. Pero el punto más saliente es que no requiere de tiempo de prescripción, por lo tanto, cabe preguntarnos si es que es un justo título; si bien el enajenante era un incapaz, la ley reviste al adquirente del derecho real sobre el inmueble habiéndose efectuado la transferencia de conformidad con las disposiciones del Código, por lo que el título es automáticamente suficiente por imperio de la ley.

4. Art. 1051

El antiguo art. 1051 hacía una aplicación rigurosa de la regla *nemo plus juris*: “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”. La ley 17711 agregó a este artículo, modificando la situación,

⁹⁹ Moisset de Espanés, Luis, “Prescripción adquisitiva decenal. Justo título y buena fe”, en *Jurisprudencia Argentina*, t. 1979-II-4, N° 4, pág. 6, nos dice: “Excepcionalmente se menciona en nuestra doctrina la posibilidad de que el enajenante sea realmente el propietario, pero padezca una incapacidad. Sin embargo, en tal caso rara vez sería menester recurrir a la prescripción adquisitiva decenal, porque la acción de nulidad del incapaz tiene un plazo más breve, 2 años (art. 4031) -aunque el momento inicial del cómputo de la prescripción difiere- por lo que las más de las veces el título se perfeccionará al prescribir la acción de nulidad”.

el siguiente párrafo: “salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable”.

Esto parece significar a primera vista que la posesión adquirida en virtud de un título nulo es legítima si el adquirente de ella lo fue de buena fe y a título oneroso, tendiendo a pensar que de poca utilidad serían la usucapión y los arts. 431 y 4071, ante los beneficios que otorga el ahora citado, sin embargo no es así, como pasaremos a ver.

Por un lado, parte de la doctrina ha expresado que el interés práctico de la prescripción breve ha quedado reducido de manera sustancial por la reforma introducida al art. 1051 por la ley 17711. Conforme esta reforma, dice Borda, los adquirentes de buena fe y a título oneroso de derechos reales o personales sobre un inmueble están a cubierto de toda acción de reivindicación, sea el acto nulo o anulable. Por consiguiente, en este supuesto no se requerirá ya el cumplimiento del plazo de diez años de la prescripción breve, sino que el derecho quedará definitivamente adquirido desde la transmisión misma del inmueble¹⁰⁰.

En contrario se sostiene que dicha solución implicaría admitir que la reforma de 1968 ha suprimido una institución milenaria como lo es la usucapión breve, pues ésta jugaría en el raro caso de una adquisición a título gratuito. No pudiendo haber sido ése el espíritu de la Reforma, se concluye que en estos supuestos de no autoría, el adquirente de buena fe y a título oneroso queda expuesto a la reivindicación del verdadero propietario, la que sólo podrá enervar cuando haya cumplido los diez años de posesión; en otras palabras, cuando haya adquirido el dominio verdadero por usucapión breve¹⁰¹.

Se hace necesario realizar algunas aclaraciones con relación al alcance del nuevo art. 1051; podrán, según dicha norma, ampararse en sus preceptos los subadquirentes de inmuebles, entendiéndose por tales los que adquieren de manos de otro adquirente que ha llegado a ser propietario en virtud de un acto nulo o anulable. Contrariamente y pese a su buena fe, no pueden las partes en el acto anulado sustraerse a los efectos de la invalidez. De este modo, siempre deben existir tres personas en juego: un enajenante, un adquirente y un subadquirente, estando solamente este último, cuando haya adquirido el inmueble de buena fe y a título oneroso, tutelado por el art. 1051¹⁰².

En consecuencia, cuando el enajenante “A” le transmite el dominio al adquirente “B” mediante justo título, debe este último inexorablemente esperar diez años para adquirir el dominio verdadero a través de la usucapión breve o valerse de los arts. 431 y 4. Vemos así cómo las partes que intervinieron en la formación del justo título no pueden valerse del art. 1051.

Sin embargo, si el adquirente “B”, en virtud de la transferencia efectuada por el enajenante “A”, lo enajena luego a un subadquirente “C” de buena fe y a

100 Borda, Guillermo A., *Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales*, 4ª ed., Ed. Abeledo-Perrot, Bs. As., 1992, N° 383, pág. 323.

101 Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, ob. cit., N° 180, pág. 166.

102 Highton, Elena I., “Solución a algunos problemas que presenta el artículo 1051 del Código Civil, en *La Ley*, t. 1980-D, pág. 292.

título oneroso, este tercero queda a cubierto de toda acción de reivindicación que pueda entablarle el verdadero propietario. En este caso, sí podrá este tercero ampararse en esta norma pero, reiteramos, él no formó parte de la operación efectuada mediante justo título sino que fueron “A” y “B”; la transferencia entre este último y “C” debe estar libre de todo vicio.

Una cuestión más queda por analizar con relación a este artículo: ninguna duda cabe de que es válido cuando “A” era un incapaz; el problema surge cuando no era el verdadero propietario. En tal caso, ¿puede el verdadero propietario iniciar acciones contra “C”? En su gran mayoría, la doctrina ha llegado a la conclusión de que sí, algunos porque arguyen que el acto es inexistente, al respecto dice Highton: “Al no haber intervenido el verdadero propietario en acto jurídico alguno de transmisión de dominio, no hay enajenante por acto nulo, que es un presupuesto de aplicabilidad del art. 1051, porque no hubo enajenación alguna. El acto de enajenación y adquisición reflejado en el título de propiedad del constituyente del derecho a favor del subadquirente es inexistente”¹⁰³.

Otros doctrinarios han llegado a la misma conclusión considerando que el acto es inoponible al verdadero propietario por cuanto todo transcurrió sin su presencia, habiendo pasado entre terceros, conforme la regla *res inter alios acta*, ínsita en el art. 1195¹⁰⁴ del Cód. Civil, configurándose de este modo una categoría especial, diferente de la de los actos nulos o anulables¹⁰⁵.

Considera Alterini, en este orden de ideas, que de la única forma en que el *verus domino* no tenga acción de reivindicación es en el caso de que no sólo el subadquirente tenga buena fe sino también el adquirente: “Si el transmitente es de buena fe y el subadquirente de buena fe y con título oneroso, sacrificaríamos al propietario en holocausto de la apariencia jurídica, para consagrar un principio que reina en el derecho comparado, que se volcó con diferencias técnicas en el art. 1051 CC., pero que es muy sano, muy aplaudible y al que personalmente adherimos”. Por lo tanto, llega a la conclusión, valiéndose de los arts. 2777¹⁰⁶ y 2778¹⁰⁷, de que: “La acción reivindicatoria no procede cuan-

103 Highton, Elena I., ob. cit., pág. 294.

104 Art. 1195: “Los efectos de los contratos se extienden activa y pasivamente a los herederos y sucesores universales, a no ser que las obligaciones que nacieren de ellos fuesen inherentes a la persona, o que resultase lo contrario de una disposición expresa de la ley, de una cláusula del contrato, o de su naturaleza misma. *Los contratos no pueden perjudicar a terceros*”. (La bastardilla es nuestra).

105 CNCiv., Sala F, agosto 27-979, *La Ley*, t. 1980-D, pág. 300.

106 Art. 2777: “Compete también contra el actual poseedor de buena fe que por título oneroso la hubiere obtenido de un enajenante de mala fe, o de un sucesor obligado a restituirla al reivindicante, como el comodatario”.

107 Art. 2778: “Sea la cosa mueble o inmueble, la reivindicación compete contra el actual poseedor, aunque fuere de buena fe que la hubiese tenido del reivindicante, por un acto nulo o anulado; y contra el actual poseedor, aunque de buena fe, que la hubiese de un enajenante de buena fe, si la hubo por título gratuito y el enajenante estaba obligado a restituirla al reivindicante, como el sucesor del comodatario que hubiese creído que la cosa era propia de su autor”.

do hay buena fe, más buena fe, más título oneroso”. En el resto de los casos, la transferencia es inoponible¹⁰⁸.

Hay que hacer una salvedad al respecto, ya que la buena fe que se exige en el art. 4010 es la llamada “buena fe registral”, en cambio, para que sea menester la aplicación del art. 1051 se requiere, además, el estudio de los títulos; por lo tanto, las diligencias y los cuidados que se deben haber cumplido son mayores, claro está que también serán mayores los beneficios.

B. En relación con terceros

Hemos tenido la posibilidad de observar los diversos modos valederos por los cuales el poseedor del inmueble con justo título adquiere el dominio de la propiedad y con él la posibilidad de repeler cualquier acción que le inicie el -a la postre- verdadero propietario. ¿Pero qué derecho tiene contra los terceros y desde cuándo opera? Es poca la doctrina que trata el tema, pero suficiente para afirmar que ante los terceros el poseedor se comporta como el verdadero propietario y no solamente en la creencia subjetiva de las personas, sino también en la creencia objetiva del derecho.

Dentro de las clasificaciones de los derechos reales que realiza, Gatti divide a los derechos reales en verdaderos y putativos en relación con la causa, según que sus titulares tengan o no, en todos los casos y, por consiguiente frente a todos sin excepción, el derecho de ejercerlos.

De modo tal que el adquirente gozará de un derecho real verdadero cuando obtuviese la propiedad a través de un título perfecto; de haberla adquirido por medio de un justo título, tendría un derecho real putativo, amén en ambos casos de cumplir con el resto de las disposiciones legales en lo que hace a la transmisión de inmuebles.

El derecho real putativo se legitima mediante los mecanismos que mencionamos en el parágrafo “frente al propietario”, pasando a tener un derecho real verdadero, libre de todo vicio.

El autor antes citado nombra como ejemplos de derechos reales putativos la posesión de buena fe de cosas muebles no robadas ni perdidas, adquiridas a título gratuito y el ejercicio sobre cosas inmuebles de derechos reales que se ejercen por la posesión con justo título y buena fe, dejando expresamente sentada su pertenencia a este grupo.

Toma dicha clasificación, tal cual lo menciona¹⁰⁹ de Freitas, quien contempla en forma expresa en el art. 3707 de su *Esboço* la clasificación de los derechos reales en verdaderos y putativos: “Los derechos reales son verdaderos o putativos. Verdaderos, cuando el que los ejerciere tuviese en todos los casos el derecho de ejercerlos o los hubiere legitimado por prescripción. Putativos, cuando por el hecho de su ejercicio o de la posesión con justo título, o sólo por

108 Alterini, Jorge Horacio, “El artículo 1051 del Código Civil y el acto inoponible”, en *Jurisprudencia Argentina*, t. 1971-Doctrina, págs. 640 y sgtes.

109 Gatti, Edmundo, *Teoría general de los derechos reales*, 2ª ed., Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1980, N° 156, pág. 174.

el hecho de su ejercicio o de la posesión, se presume con derecho de ejercerlos el que los ejerciere”.

Por tanto, el célebre jurista brasileño nos ilustra diciendo que quien ostentase la posesión con justo título tendrá un derecho real putativo, válido contra todos menos contra el legítimo propietario, quien gozará del derecho real verdadero.

Nuestro Código Civil no contempla esta clasificación en forma expresa, pero está contemplado en algunas disposiciones, como ser el art. 2504: “Si el que transmitió o constituyó un derecho real que no tenía derecho a transmitir o constituir, lo adquiriese después, entiéndese que transmitió o constituyó un *derecho real verdadero* como si lo hubiera tenido al tiempo de la transmisión o constitución” y el art. 2796: “Compete la acción confesoria a los poseedores de inmuebles con derecho de poseer, cuando fuesen impedidos de ejercer los derechos inherentes a la posesión, que se determinan en este Código: a los titulares *verdaderos o putativos* de servidumbre personales activas, cuando fuesen impedidos de ejercerlas: a los acreedores hipotecarios de inmuebles dominantes cuyos poseedores fuesen impedidos de ejercer derechos inherentes a su posesión”. (Las bastardillas son nuestras).

Sin embargo, no cabe duda de su incorporación en nuestro cuerpo foral pues: “Basta que una institución sea aludida como existente por la ley una sola vez para que el intérprete no pueda prescindir de ella”¹¹⁰.

Con diferentes palabras y otra base jurídica, pero tutelado bajo la misma idea, se expresa Allende, al decir que si bien el carácter absoluto del derecho real hace a la esencia del mismo, en determinadas situaciones, pocas, notamos algo así como excepciones, o mejor, limitaciones. En esos casos, se sufre una restricción frente a una determinada persona, pero se conserva frente al resto. Habiendo, por ende, dos propietarios, uno sin limitaciones y el otro limitado precisamente por la persona de aquél. Aclara el autor, como podemos observar, que nada tienen que ver estos preceptos con el condominio”.

Para comprender mejor la idea daremos un ejemplo, tal como lo hace el jurista citado: supongamos que “A” le vende a “B” un determinado inmueble, pero que en realidad era de “C”. Como hemos visto, “B” tiene un justo título, por cuanto hizo una adquisición a *non domino*.

Tanto “C” como “B” son propietarios del inmueble *erga omnes*, lo que acontece es que “B” tiene como limitación la persona de “C”. Por tanto, el inmueble tiene dos propietarios, uno sin limitación alguna y el otro, la vista.

Ambos poseen la acción reivindicatoria, pero mientras la de “C” no se detiene ante nadie, la de “B” se detiene precisamente contra aquél, como única excepción. Es a través de la prescripción corta que “B” cubre esa limitación, pudiendo enfrentar con éxito la acción de “C”.

Comparando con los preceptos de Freitas, “B” sería poseedor de un derecho real putativo, mientras que “C”, de un derecho real verdadero.

110 Molinaro, Alberto D., *De las relaciones reales*, Bs. As., 1981, págs. 199 y 200; citado por Arraga Penido, Mario O., ob. cit., pág. 926.

El propio Vélez, en la nota al art. 3999, se encuadra en este orden de ideas al expresar que: “La prescripción que determina el artículo, no es rigurosamente de adquirir: la cosa está adquirida con título y buena fe. La prescripción en tal caso no hace más que consolidar la adquisición hecha, poniendo al que la ha obtenido al abrigo de toda acción de reivindicación”.

Por lo tanto, la prescripción breve en realidad no es tal: el poseedor ya había adquirido la propiedad con justo título y buena fe, la usucapión no hace más que purgar sus vicios. De tal forma que el adquirente, si es despojado por un tercero, estará legitimado desde el momento mismo en que se realizó la transmisión para ejercer la acción real pertinente¹¹¹.

La jurisprudencia de nuestros tribunales se ha expedido en igual sentido: “La usucapión abreviada es distinta de la veinteñal no pudiendo aquélla, como ésta, reducirse a un modo de prescripción de la propiedad, porque, por hipótesis el beneficiario está provisto de un título que tiene fecha cierta y que es suficiente por lo general para realizar la prescripción de que se trata; es un causal-habiente que no ha podido ser propietario, porque su título emanaba de un *non domino*. Es el justo título, consolidado por la buena fe lo que desplaza la propiedad y no la usucapión misma. La usucapión abreviada tiene un valor de apoyo; fortifica el título y lo purga del defecto de propiedad por parte del enajenante de que estaba afectado”¹¹².

Por último y para terminar de corroborar la idea de que frente a terceros el poseedor del inmueble actúa como su real propietario, citaremos, dentro de la doctrina uruguaya, a Bardallo¹¹³, quien pese al largo de la transcripción resume de manera extraordinaria todo lo expuesto hasta ahora, haciendo la salvedad de que el derecho hermano es en esta cuestión similar al nuestro; vayamos pues a la cita: “En el comercio de la propiedad raíz, la usucapión aplicable es precisamente la llamada ordinaria y no la treintenal (la veinteñal para nuestro derecho), que no necesita título y que con razón ha sido llamada extraordinaria. No es ésta una diferenciación de simple matiz, sino de importantes proyecciones fácticas en el ámbito de la actividad notarial. Estimamos innecesario comprobar nuestra afirmación; no puede prescindirse de los títulos de propiedad y procederse como si no existieran; por el contrario, partiendo de la existencia de dichos títulos, se complementará la prueba resultante de los mismos, con la usucapión ordinaria; y se tendrá un dominio perfecto, hasta donde ello es posible, dentro de los límites del Derecho común. Por esto la usucapión ordinaria es considerada más que un modo adquisitivo un modo de consolidar el dominio, que ya se tiene por otros modos: tradición, sucesión. Una cosa es obtener el dominio exclusivamente por la usucapión extraordinaria, sin necesidad de título y buena fe y otra muy distinta consolidar un dominio que se ha

111 Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, ob. cit., N° 204, pág. 184.

112 Cám. 4° Civ. y Com., Córdoba, 24/06/77, JA, 1978-II-465; citado por Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, ob. cit., N° 204, pág. 184.

113 Bardallo, “La usucapión y la titulación de los bienes inmuebles”, en *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, 1949, pág. 574.

adquirido por otros modos, como lo son de ordinario las compraventas, permutas, donaciones, y la tradición y sucesión. En el primer caso, sólo hay una posesión calificada de larga duración, que el Derecho consagra reconociendo el dominio; mientras que en el segundo, existen una serie de títulos y modos de los cuales deriva el dominio y sólo se recurre a la usucapión para poner un límite a la llamada “Prueba diabólica”; la usucapión extraordinaria se funda en los hechos, que deben ser lógicamente demostrados en juicio, mientras que la usucapión ordinaria surge de los propios títulos, que a su vez son la verdadera prueba del Derecho... Observen ustedes que la prescripción en este caso no actúa como modo de adquirir, ya que el poseedor debe precisamente probar que funcionaron los otros modos de adquirir y que funcionaron regularmente”. Luego agrega -el citado autor- que la usucapión ordinaria no necesita ser comprobada ni declarada en juicio “porque la propiedad se tiene por otro modo (tradición, sucesión) lo que es una consecuencia del principio de que mientras la usucapión extraordinaria hace adquirir el dominio, la ordinaria lo consolida... la usucapión, salvo la extraordinaria, es precisamente un medio de sanear el dominio consolidándolo y para ello es suficiente comprobar que en caso necesario funcionaría correctamente como excepción contra cualquier posible reclamación de terceros. La usucapión ordinaria como acción desvirtúa su propio carácter y desconoce el que le dan la doctrina y la jurisprudencia”.

C. En relación con otro adquirente con justo título y buena fe¹¹⁴

Vimos cuáles son los derechos del poseedor frente al verdadero propietario y contra terceros, pero ¿qué acontecería si hubiese otra persona que tuviese un justo título aplicado al mismo inmueble? ¿A cuál beneficia nuestro derecho con la posesión si purgan sus diferencias en un tribunal? Para contestar esta pregunta es necesario recurrir al art. 2792, dispuesto como acción de reivindicación, que norma: “Cuando el demandado y el demandante presenten cada uno títulos de adquisición que ellos hubiesen hecho de diferentes personas, sin que se pueda establecer cuál de ellos era el verdadero propietario, se presume serlo el que tiene la posesión”.

La nota al artículo, luego de una cita de Pothier, agrega: “La escuela de los Proculyanos sostenía que en el caso del artículo debía preferirse al del título más antiguo que hubiese primero tomado posesión de la heredad, pero prevaleció la escuela de los Sabinianos que enseñaba que debía preferirse al que tenía la posesión de la cosa”.

Este artículo ha sido analizado en profundidad por Allende¹¹⁵, quien nos explica que la cuestión planteada por nuestro art. 2792, y a que hace referen-

114 Fernández de León, Gonzalo, *Diccionario de Derecho romano*, Ed. Sea, Bs. As., 1962; Allende, Guillermo L., “La acción reivindicatoria del artículo 2792 del Código Civil (no es tal sino Publiciana)”, en *La Ley*, t. 1979-C, pág. 1081; Serafini, Felipe, *Instituciones de Derecho Romano*, Barcelona, t. I, págs. 401 y sgtes.

115 Allende, Guillermo L., “La acción reivindicatoria del artículo 2792 del Código Civil (no es tal, sino Publiciana)”, en *La Ley*, t. 1979-C, pág. 1081.

cia la nota, se encuentra en el Digesto, en su libro 6º, el cual a su vez consta de tres títulos:

Título I, “De la reivindicación”.

Título II, “De la acción real publiciana”.

Título III, “De si se reclamara un campo vectigal, esto es, enfiteuticario”.

La solución que adopta Vélez, basándose en los sabinianos, figura en el Título I: “De la reivindicación”, y no en el Título II: “De la acción real publiciana”. En cambio, en nuestro derecho, nuestro legislador coloca a dicha acción dentro del Libro Tercero, Título IX, Capítulo I: “De la reivindicación”.

De lo expuesto observamos una diferencia notoria en la metodología: en el Derecho romano la situación prevista por el art. 2792 da lugar a la acción publiciana; en nuestro Derecho civil da lugar o, mejor dicho, el caso se prevé dentro de la acción reivindicatoria.

Esto lo sabía perfectamente el Codificador, dado que en la nota indica con exactitud que se encuentra normado en el Título II. Quizá lo que confundió a Vélez fue el método utilizado por Pothier, a quien cita, ya que este romanista trata la situación planteada dentro de la acción reivindicatoria, aunque aclarando que se trata de la acción publiciana.

Sin embargo, tanto dentro de nuestro Derecho, a pesar del art. 2792 y su metodología, como del derecho romano, no corresponde la acción reivindicatoria, dado que el demandante adquirió la cosa de quien no puede probar que era el propietario, a su vez el demandado tampoco puede probar que la adquirió del verdadero dueño y señor, por tanto, ambos han adquirido a *non domino*, teniendo un justo título.

La acción publiciana fue concebida para proteger a los propietarios no quirritarios que se encontraban poseyendo en vías de usucapir para oponerse a quien los desposeía¹¹⁶. Siendo utilizada por aquellas personas que habiendo adquirido con buena fe y justo título, no han cumplido el tiempo que marca la ley para poder usucapir, consecuentemente no pueden valerse de la acción reivindicatoria, porque todavía no pueden llamarse propietarios; por ello se les concede la acción *publiciana in rem actio*, siendo análoga a la reivindicatoria, ya que el pretor Publicio, de quien tomó nombre la acción, introdujo por medio de ella una ficción jurídica consistente en tratar al poseedor que tan sólo había dado principio a la usucapición, como si realmente la hubiese cumplido¹¹⁷.

Por lo tanto, en la acción publiciana no se discute sobre la propiedad sino únicamente sobre la posesión; es esta acción la que corresponde, por tanto, para dirimir a quién se considera con derecho a la posesión del inmueble. Aclaramos nuevamente que no se discute el dominio, pues lo posee el verdadero titular del inmueble, se pleitea por quien goza del derecho real putativo utilizando la terminología de Freitas.

Hemos dicho ya que dos fueron las escuelas que dieron solución al asunto:

116 Fernández de León, Gonzalo, *Diccionario de Derecho Romano*, Ed. SEA, Bs. As., 1962, pág. 24.

117 Serafini, Felipe, *Instituciones de Derecho Romano, Barcelona*, t. I, n. 77, págs. 401 a 403.

los proculleyanos y los sabinianos. Ambas comenzaron a principios de nuestra era y se configuraron como opuestas.

Por un lado, los proculleyanos consideraban con derecho al poseedor más antiguo, vale la cita de Neracio, representante de esta escuela: “Cada uno de nosotros compró la misma cosa de quien no era su dueño (teniendo un justo título), y haciéndose sin dolo malo la compra y venta, se entregó; ya si la compramos del mismo, ya si de distinta persona, ha de ser amparado de nosotros el que primero se apoderó del derecho de la misma, esto es, aquel a quien primeramente fue entregada; pero si uno de nosotros la hubiese comprado de su dueño, éste debe ser en todos los casos amparado (en esta hipótesis habría título suficiente)”¹¹⁸.

Vélez, siguiendo a Pothier, hace referencia -como dijimos- a la opinión proculleyana, estimando que el legítimo poseedor sería el que tuviese el título más antiguo. Pero se inclina por la solución sabiniana que favorece a aquel que estuviese en posesión del inmueble, por lo tanto el actual poseedor de la propiedad triunfaría sobre cualquier otro aspirante.

Hay que aclarar, por último, que Vélez rechazó la inscripción registral, por lo cual el artículo está redactado sin consideración a ellos. Vale citar el anteproyecto Bibiloni¹¹⁹ para saber qué solución da este destacado jurista a la cuestión. Su art. 2588 dice:

“Cuando el demandante y el demandado presentasen cada uno título de adquisición derivados de personas distintas, sin que se pueda decidir cuál era el verdadero propietario, o titular del derecho controvertido, se presume darlo el que lo tuviese inscripto.

“En caso de doble inscripción contradictoria, o en el de no existir alguna, se presume que el derecho pertenece al que está en posesión de la cosa”.

Como se ve, da la misma solución que Vélez, con la salvedad de que se presume con derecho al que tuviese inscripto el título, por tanto, la posición es la misma variando únicamente por la existencia de registros que prevé Bibiloni, como al final aconteció.

Por último, será de gran valor citar a Ulpiano¹²⁰ a modo ejemplificativo de la cuestión: “Dice el Pretor: si alguno pidiere lo que por justa causa es entregado por quien no es dueño, y aún no fue usucapido, daré acción”. Y a renglón seguido aclara: “Con razón dice el Pretor, «aún no fue usucapido»; porque si fue usucapido tiene la acción civil (refiriéndose a la reivindicatoria) y no solicita la honoraria (con relación a la publiciana)”. Igual solución tiene nuestro Derecho, pues si hubiere usucapido se convierte en propietario y como tal tiene la acción reivindicatoria.

118 Neracio, Digesto (19, 1, 31, 2); citado por Allende, Guillermo L., “La acción reivindicatoria del artículo 2792 del Código Civil (no es tal, sino Publiciana)”, ob. cit, pág. 1085.

119 Citado por Allende, Guillermo L., “La acción reivindicatoria del artículo 2792 del Código Civil (no es tal, sino Publiciana)”, ob. cit, pág. 1084.

120 Digesto, libro 6, título 2., fragmento 1, párrafo 1; citado por Allende, Guillermo L., *Panorama de derechos reales*, Ed. La Ley, 1967, N° 33, pág. 54.

Luego agrega¹²¹: “Así, pues, para que competa la acción Publiciana, deben concurrir estas circunstancias, que alguien haya comprado de buena fe, y que por tal título le haya sido entregada la cosa comprada. Por lo demás, antes de la tradición, aunque alguien sea comprador de buena fe, no podrá ejercitar la acción Publiciana”. Termina por esclarecer Paulo citando a Papiano¹²²: “A la acción Publiciana se ha de oponer la excepción de legítimo dominio”. Vemos así reflejada la inocultable fuente de nuestra legislación.

Como gran conclusión diremos que el real propietario del inmueble goza de la acción de reivindicación, la cual no podrá ser resistida por el poseedor, ya que ni el justo título ni la buena fe le alcanzarán para ponerlo al abrigo de esa acción real, la del verdadero propietario. Distinta será la situación si operara alguno de los modos que hemos previsto: Usucapión breve, Art. 1051, et cetera. En cuyo caso el poseedor se convierte en *dominus*, con todos los derechos que nuestro Derecho resguarda para él.

Está sí legitimado para ejercer la acción real pertinente si es despojado por un tercero. Dado que goza de un derecho real putativo, válido contra todos menos contra el verdadero propietario.

De suscitarse la cuestión contra otro individuo con justo título y buena fe, ejercerá la acción publiciana, tal y como hemos tenido posibilidad de analizar.

VIII. Casos

A. En los que se considera justo título

Nosotros, a lo largo del trabajo, por lo general ejemplificamos con el contrato de compraventa como caso de justo título, pero fue simplemente a los fines didácticos y por ser el más usual. Muy lejos está de ser el único, ya que todos los casos que constituyan actos jurídicos que tienen por objeto transmitir el derecho de propiedad son justos títulos, sean onerosos o gratuitos.

Al contrato de compraventa se pueden agregar la permuta, la donación, el aporte en sociedad, la dación en pago y el legado, entre otros.

La compra en remate judicial constituye un caso especial por ser el único que no necesita de escritura pública para perfeccionar la transmisión del inmueble cumpliendo de igual modo con el requisito del art. 4010 en relación con las solemnidades exigidas para la validez del justo título. Ello es así en tanto lo dispuesto por el art. 1184: “Deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública”.

Con respecto a la cuestión de la jurisprudencia ha dicho: “La compra en remate judicial constituye justo título desde que se inscribe el dominio a nombre del adquirente, ya que con dicha formalidad queda satisfecha la exigencia del art. 4010, sin que sea menester la escritura pública, atento lo dispuesto por el art. 1184¹²³”.

121 Digesto, 6, 2, 7, 16; citado por Allende, Guillermo L., *Panorama de derechos reales*, Ed. La Ley, 1967, N° 33, pág. 54.

122 Digesto, 6, 2, 7, 17; citado por Allende, Guillermo L., *Panorama de derechos reales*, Ed. La Ley, 1967, N° 33, pág. 54.

123 Cám. 4ª Civ. y Com. Córdoba, 05/04/65, JA, 63-859.

Por lo tanto, hay una alternativa, o bien se realiza por escritura pública o, de lo contrario, existe la posibilidad de que el juez que ordenó y aprobó el remate judicial disponga la inscripción en el Registro de la Propiedad y luego extienda los testimonios de rigor¹²⁴.

En el Derecho romano, a diferencia del nuestro, mucho mayor era la cantidad considerada. Citaremos algunos como simple dato histórico: *pro emptore*, cuando el poseedor compró la cosa de quien no era propietario o de quien no tenía la facultad de enajenarla; *pro donato*, cuando al poseedor le fue donada por quien no era su propietario o por quien no podía donársela; *pro legato*, cuando la recibió a título de legado de quien no le podía transmitir la propiedad, o cuando estaba viciada la disposición por la que la recibió; *pro dote*, cuando le fue dada en dote una cosa ajena; *pro soluto*, cuando se le dio en pago una cosa perteneciente a un tercero; *pro herede*, cuando posee un objeto hereditario en la errónea creencia de que es, efectivamente, heredero y *pro derelicto*, cuando se apodera de una cosa que erróneamente cree no tener dueño¹²⁵.

B. En los que no se considera justo título

Todos los actos que no tengan por objeto transmitir un derecho de propiedad quedan excluidos del concepto del justo título, como ser la partición en el condominio o en el derecho hereditario, dado que se limitan a declarar derechos.

Lo mismo cabe decir de la transacción, ya que en ella las partes se reconocen entre sí ciertas ventajas con el propósito de poner fin a cuestiones litigiosas o dudosas, y de la locación, el depósito, el mutuo, el comodato y demás contratos que sólo tienen por fin la transmisión de la tenencia¹²⁶.

Especial mención merece el boleto de compraventa, dado que ha sido el único caso que ha sembrado el debate tanto en la jurisprudencia como en la doctrina acerca de si constituye o no un justo título. Antes de la reforma al art. 2355, implementada por la ley 17711, había unanimidad en no considerar al boleto de compraventa como justo título. Sin embargo, luego de la reforma de 1968, parte de la doctrina¹²⁷ consideró que la nueva legislación asimiló el boleto de compraventa al justo título. Desde el momento en que lo hemos colocado dentro de los “Casos en que no se considera justo título”, anticipamos nuestra opinión contraria al respecto, que es la de la gran mayoría de la doctrina.

Transcribiremos a continuación el actual art. 2355: “La posesión será legítima, cuando sea el ejercicio de un derecho real, constituido en conformidad a las disposiciones de este Código. Ilegítima, cuando se tenga sin título, o por un título nulo, o fuere adquirida por un modo insuficiente para adquirir de-

124 Colombo, Leonardo A., *El justo título en materia prescriptiva*, *La Ley*, t. 80, pág. 734; Parry, pág. 523.

125 Serafini, Felipe, *Instituciones de Derecho Romano*, Barcelona, t. I, N° 67, pág. 369.

126 Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, ob. cit., Núms. 172 y 174, págs. 160 y 161.

127 Borda, Guillermo A., *Tratado de derecho civil. Derechos reales*, Ed. Perrot, Bs. As., t. I, N° 373, págs. 317 y 318.

rechos reales, o cuando se adquiriera del que no tenía derecho a poseer la cosa, o no lo tenía para transmitirla”, con el párrafo introducido por la ley 17711: “Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa”.

Fue este último agregado el que considera Borda, casi solitariamente¹²⁸, el que asimiló el boleto de compraventa al justo título, pese a que no tiene las formalidades legales para la transmisión del dominio perfecto. Ya que expresa que con el agregado efectuado, la ley considera legítima la posesión de inmuebles de buena fe, adquiridos por boleto de compraventa, entendiendo por posesión legítima la que se funda en un título apto para poseer. Lo que a su entender significa que el boleto de compraventa está en la actualidad asimilado al justo título. Agrega que, desde el punto de vista de la justicia, es la solución más razonable, por cuanto quien ha entrado a poseer en virtud de un boleto de compraventa y ha pagado el precio (o parte de él) no puede equipararse al poseedor de mala fe, que ha tomado por sí y ante sí la posesión, sabiendo que no tenía derecho a hacerlo; es por ello que la ley debe beneficiar al primero con la prescripción corta¹²⁹.

Oigamos ahora la postura contraria, a la cual adherimos -como hemos anticipado- siendo dos los motivos en los cuales se funda para sustentar la opinión antes vertida.

En primer lugar, el boleto de compraventa no tiene por objeto transferir la propiedad, es un contrato en el que las partes se obligan válidamente a celebrar el contrato de compraventa¹³⁰, por lo tanto, el primero no es traslativo de propiedad, él sólo instrumenta la promesa del vendedor de efectuar la transferencia¹³¹; consiste en una obligación de hacer tal como lo establece el art. 1185¹³².

Mediante el boleto de compraventa el vendedor se compromete a vender y el comprador a comprar¹³³, pero ni uno ha vendido ni el otro ha comprado hasta que no celebren el contrato de compraventa, el cual sí podrá invocarse como causa fuente de la adquisición. En consecuencia, el boleto no daría derecho a exigir el cumplimiento de ninguna de las obligaciones que allí se con-

128 Hay que citar en su apoyo el fallo de la Cámara II, Sala I, de La Plata, causa B-37.752, del 18/02/1973, que admitió que la posesión recibida por el comprador de un inmueble mediante boleto privado de compraventa constituye justo título, requiriendo sólo diez años de posesión para declarar prescripto el dominio en favor del comprador en esa forma; citado por Levitán, José, *Prescripción adquisitiva de dominio*, Ed. Astrea, Bs. As., 1977, pág. 69.

129 Borda, Guillermo A., *Tratado de derecho civil. Derechos reales*, Ed. Perrot, Bs. As., t. I, N° 373, págs. 317 y 318.

130 Gatti, Edmundo y Alterini, Jorge H., “Régimen jurídico del boleto de compraventa”, en *La Ley*, t. 143, pág. 1149.

131 Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, ob. cit., pág. 163.

132 Art. 1185: “Los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública, fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes o que fuesen hechos por instrumento particular en que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública”.

133 Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, ob. cit., pág. 163.

signan, sino sólo de escriturar, puesto que mientras no se firme la escritura, tales obligaciones carecerían de existencia o eficacia legal¹³⁴.

Además, se equivoca Borda al considerar legítima la posesión adquirida en virtud de un boleto de compraventa. La ley 17711 considera legítima la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa y no califica como legítima a la posesión adquirida¹³⁵.

El otro motivo en que se sustenta esta opinión es en que, por lo general, el boleto de compraventa es formalizado en instrumento privado, por lo que no puede considerarse justo título dado que no cumple con la formalidad de la escritura pública, condición *sine qua non* para la transferencia de un inmueble, exigencia que surge de la definición misma de justo título. De tal forma se ha expresado la jurisprudencia en reiterados casos, antes y después de la reforma; vale como muestra citar uno: “El justo título mencionado en el art. 3999 es el acto jurídico por sí mismo para transmitir el dominio de un inmueble y ha de estar revestido de las solemnidades exigidas para su validez y, por tanto, los boletos de compraventa de inmuebles no constituyen el justo título contemplado por los arts. 3999 y 4010”¹³⁶.

Pero la situación es la misma aunque el boleto de compraventa hubiese sido formalizado en escritura pública, dado que no es traslativo de propiedad; así lo entendieron también nuestros tribunales: “El «compromiso de venta» o «promesa de venta» de un inmueble, aunque se haya formalizado en escritura pública, no constituye el justo título necesario para adquirir por prescripción breve, y sólo da acción para obtener la respectiva escritura traslativa de dominio”¹³⁷.

En consecuencia, por más contrato perfecto que se configure con el boleto de compraventa, este acuerdo no transfiere el dominio¹³⁸, ya que el justo título debe ser de tal naturaleza que, si hubiese provenido de un propietario *a domino* o capaz (según el caso) habría transmitido regularmente la propiedad¹³⁹, llegando a la conclusión de que el boleto de compraventa no es justo título¹⁴⁰.

134 Mariani de Vidal, Marina, en concordancia con el voto del doctor Sánchez de Bustamante en el Plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil dictado en los autos “Cazes de Francino c/ Rodríguez Conde” en *La Ley*, t. 64, pág. 476, fallo 30.477, “El poseedor en virtud de boleto de compraventa”, *La Ley*, t. 141, pág. 942.

135 Gatti, Edmundo y Alterini, Jorge H., “Régimen jurídico del boleto de compraventa”, en *La Ley*, t. 143, pág. 1155.

136 C.J., Salta, Sala III, 02/07/75, BJS, 975-XV-169; citado por Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, ob. cit., N° 178, pág. 164.

137 ST Santa Cruz, 28/10/65, JA, 966-IV-642; citado por Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, ob. cit., N° 178, pág. 163.

138 Mariani de Vidal, Marina, “El poseedor en virtud de boleto de compraventa”, en *La Ley*, t. 141, pág. 948.

139 Hermanos Mazeau, *Lecciones de Derecho civil*, 1961; citado por Oundjian Besnaro, Ovidio, en *Enciclopedia Jurídica Omeba*, Ed. Bibliográfica Argentina, t. XVII, pág. 736.

140 Conf. Mariani de Vidal, Marina, ob. cit.; Gatti, Edmundo y Alterini, Jorge H., ob. cit.; Areán de Díaz de Vivar, ob. cit.; Levitán, José, “Prescripción adquisitiva de dominio”, ob. cit.

IX. Régimen de excepción implementado por la ley 24374

Para finalizar el trabajo será motivo de nuestro análisis la ley 24374¹⁴¹, llamada vulgarmente “ley Pierri”, por ser quien fuera su mentor y principal promotor, la cual implementa un régimen de regularización dominial en favor de ocupantes de inmuebles destinados a casa habitación. Tiene relevancia en cuanto al tema que estamos tratando, por cuanto supone una modificación al régimen de la prescripción adquisitiva breve, creando un justo título artificial a favor de ocupantes sin título, modificando las disposiciones del Código Civil¹⁴². Pero antes de adentrarnos en el análisis que se pueda realizar a posteriori de lo normado en ella, es conveniente citar sus preceptos, para luego sí analizar su contenido.

La ley 24374

Introducción

La ley 24374 fue sancionada el 7 de septiembre de 1994, habiéndose promulgado parcialmente el día 22 del mismo mes y publicado en el Boletín Oficial el 27, siempre de septiembre. Cuenta como antecedente con un proyecto de ley presentado en la Cámara baja el 13 de julio de 1993 con la firma -entre otros- de los diputados Pierri, Larraburu, Baylac, Oscar Alende y Antonio Hernández, que obtuvo media sanción el 2 de diciembre de 1993 y fue elevado al Senado por el diputado Alberto Pierri.

Ámbito de aplicación

El art. 1º de dicha ley establece que su ámbito de aplicación comprende a los inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanentemente. Por ello, también estarán alcanzados los inmuebles con destino comercial o industrial accesorios, dado que cumplen con las características que exige la norma, con lo cual la cantidad de inmuebles en cuestión se amplía notablemente, mucho más allá de lo que en principio parecería abarcar la ley. Esta última posibilidad -aunque tal vez no haya sido el espíritu del legislador¹⁴³- surge de la norma, por tanto, debe considerarse como válida.

Norma pues el art. 1º: “Gozarán de los beneficios de esta ley los ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua, durante tres años con anterioridad al 1º de enero de 1992, y su causa lícita, de inmuebles urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente, y reúnan las características previstas en la reglamentación”.

141 ADLA LIV-D, ley 24374, pág. 4358.

142 Abatti, Enrique Luis y Allende, Osvaldo Héctor, con motivo de la promulgación de la ley 24374, “Modificación del Código Civil a favor de ocupantes sin título”, en ADLA LIV-D, ley 24374, págs. 4358 a 4362.

143 Nos dicen Abatti y Allende que el legislador aparentemente no tuvo en cuenta esta posibilidad, por cuanto no está explicada en la exposición de motivos de la norma sancionada, “Modificación del Código Civil a favor de ocupantes sin título”, en ADLA LIV-D, ley 24374, pág. 4359.

Beneficiarios

Quedan preceptuados, además del ámbito de aplicación, los beneficiarios, alcanzando a las personas físicas ocupantes del inmueble que acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres años con anterioridad al 1º de enero de 1992. El art. 2¹⁴⁴ extiende el beneficio en orden decreciente (siendo el primero el ya nombrado ocupante originario) al cónyuge supérstite y sucesores hereditarios del ocupante originario que haya continuado en la ocupación, a los que sin ser sucesores legales hubieran convivido con el mismo, recibiendo trato familiar, no menos de dos años previos a la fecha establecida en el art. 1º y a los continuadores de la posesión mediante acto legítimo.

Quedan excluidos de los beneficios los propietarios o poseedores de otro inmueble con capacidad para satisfacer sus necesidades de vivienda, así como aquellos inmuebles que excedan las características fijadas en la reglamentación (art. 4º)¹⁴⁵. Por lo tanto, podrán acogerse a los beneficios de la ley los propietarios o poseedores de un inmueble comercial o industrial y los que poseen una vivienda que no logra satisfacerlos en dichas necesidades¹⁴⁶.

Procedimiento

Los que se consideran beneficiarios deberán presentar ante la autoridad de aplicación una solicitud con los datos personales, las características y ubicación del inmueble, especificando los datos nominales y catastrales, si los tuviere, medidas, linderos, superficies y toda documentación o título obrante en su poder (art. 6º, inc. a, párr. 1º¹⁴⁷). También se acompañará una declaración ju-

144 Art. 2º: “Podrán acogerse al régimen, procedimientos y beneficios de esta ley, en el orden siguiente:

- a) Las personas físicas ocupantes originarios del inmueble de que se trate;
- b) El cónyuge supérstite y sucesores hereditarios del ocupante originario que hayan continuado con la ocupación del inmueble;
- c) Las personas, que sin ser sucesores, hubiesen convivido con el ocupante originario, recibiendo trato familiar, por un lapso no menor a dos años anteriores a la fecha establecida por el artículo 1, y que hayan continuado con la ocupación del inmueble;
- d) Los que, mediante acto legítimo fuesen continuadores de dicha posesión.”

145 Art. 4º: “Quedan excluidos del régimen de la presente ley:

- a) Los propietarios o poseedores de otros inmuebles con capacidad para satisfacer sus necesidades de vivienda;
- b) Los inmuebles cuyas características excedan las fijadas en la reglamentación.”

146 Aclaran Abatti y Allende esta situación como un ejemplo de lamentable imprecisión en la redacción legislativa, así como también vale de muestra como falta de congruencia de la norma, «Modificación del Código Civil a favor de ocupantes sin título», en ADLA LIV-D, ley 24374, pág. 4.360.

147 Art. 6º: “Procedimiento: a los fines de esta ley, se establece el siguiente procedimiento:

- a) Los beneficiarios deberán presentar ante la autoridad de aplicación, una solicitud de acogimiento al presente régimen, con sus datos personales, las características y ubicación del inmueble, especificando las medidas, linderos y superficies, datos dominiales y catastrales si los tuviese, y toda documentación o título que obrase en su poder. A la solicitud deberá acompañar una declaración jurada en la que conste su carácter de poseedor del inmueble, origen de la posesión, año de la que data la misma, y todo otro requisito que prevea la reglamentación;
- b) la autoridad de aplicación practicará las verificaciones respectivas, un relevamiento so-

rada en la que conste el carácter de poseedor del inmueble, el origen y año de la posesión, y todo otro requisito que establezca la reglamentación de la ley (art. 6º, inc. a, párr. 2). La autoridad de aplicación -que según el art. 5º será determinada por cada provincia, correspondiéndole al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en el ámbito capitalino- verificará los datos consignados y deberá realizar un relevamiento social, podrá también rechazar las solicitudes que no cumplan con los requisitos exigidos (art. 6º, inc. b, párr. 1º), debiendo rechazarlas sin más trámite cuando se comprobare falseamiento de cualquier naturaleza en la presentación o en la declaración jurada (art. 6º, inc. b, párr. 2º).

Cuando la solicitud fuere considerada procedente, se remitirán los antecedentes a la Escribanía de Gobierno o a las que se habiliten por las jurisdicciones respectivas, a efectos de requerir los antecedentes tanto de dominio como catastrales y, en caso de no contarse con los mismos, se elaborarán los planos pertinentes y se los inscribirá (art. 6, inc. c).

La Escribanía citará y emplazará al titular del dominio por medio fehaciente en el último domicilio conocido, debiendo publicar a su vez edictos en el Boletín Oficial y un diario local por tres días. También se emplazará a cualquier otra persona que se considere con derechos sobre el inmueble para que deduzcan oposición, en el plazo de treinta días (art. 6º, inc. d).

Cuando no se deduzca oposición, una vez vencido el mencionado plazo, la

cial y demás aspectos que prevea la reglamentación, pudiendo desestimar las solicitudes que no reúnan los requisitos exigidos.

Si se comprobare falseamiento de cualquier naturaleza en la presentación o en la declaración jurada se rechazará la misma sin más trámite;

c) cuando la solicitud fuese procedente se remitirán los antecedentes a la Escribanía de Gobierno o a las que se habilitasen por las jurisdicciones respectivas, la que requerirá los antecedentes dominiales y catastrales del inmueble.

No contándose con estos antecedentes se dispondrá la confección de los planos pertinentes y su inscripción;

d) la Escribanía citará y emplazará al titular del dominio de manera fehaciente en el último domicilio conocido y sin perjuicio de ello lo hará también mediante edictos que se publicarán por tres días en el Boletín Oficial y un diario local, o en la forma más efectiva según lo determine la reglamentación, emplazándose a cualquier otra persona que se considere con derecho sobre el inmueble, a fin de que deduzcan oposición en el término de treinta días;

e) no existiendo oposición y vencido el plazo, la Escribanía labrará una escritura con la relación de lo actuado, la que será suscripta por el interesado y la autoridad de aplicación, procediendo a su inscripción ante el registro respectivo, haciéndose constar que la misma corresponde a la presente ley;

f) si se dedujere oposición por el titular de dominio o terceros, salvo en los casos previstos en el inc. g), se interrumpirá el procedimiento;

g) cuando la oposición del titular del dominio o de terceros se fundare en el reclamo por saldo de precio o en impugnaciones a los procedimientos, autoridades o intervenciones impuestas por esta ley, no se interrumpirá el trámite, procediéndose como lo dispone el inc. e), sin perjuicio de los derechos y acciones judiciales que pudieren ejercer;

h) si el titular del dominio prestase consentimiento para la transmisión en favor del peticionante, la escrituración se realizará conforme a las normas de derecho común, siendo de aplicación las exenciones y beneficios previstos por el artículo 3, los que se otorgasen en la reglamentación, y las que se dictasen en las respectivas jurisdicciones.

Escribanía labrará una escritura con la relación de lo actuado, la que será suscrita por el beneficiario y el representante de la autoridad de aplicación, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente, con constancia de que el trámite corresponde a la ley 24374 (art. 6º, inc. e)¹⁴⁸.

En caso de deducirse oposición dentro del plazo de 30 días por el titular del dominio o terceros, se interrumpirá el procedimiento administrativo (art. 6, inc. f), salvo que la oposición se fundare en reclamo por saldo de precio, o en impugnaciones a los procedimientos, en cuyo caso no habrá interrupción, ello sin perjuicio de los derechos y acciones judiciales que el titular o terceros pudieren ejercer (art. 6º, inc. g)¹⁴⁹.

La inscripción registral por el trámite administrativo, según el art. 8º de la ley, producirá los efectos de inscripción a los fines del inicio del cómputo del plazo de prescripción breve (10 años) del art. 3999 del Código Civil, quedando a salvo todas las acciones que correspondan a los titulares dominiales, incluida la expropiación inversa.

Citaremos este artículo por cuanto es el que tiene directa relación con el justo título, nuestro tema de estudio: “La inscripción registral a que se refiere el inc. e) del art. 6º producirá los efectos de inscripción de título a los fines del inicio del cómputo del plazo de prescripción del art. 3999 del Código Civil. Quedan a salvo todas las acciones que corresponden a los actuales titulares de dominio, inclusive, en su caso, la de expropiación inversa”.

Análisis de la ley 24374¹⁵⁰

Ya vista la ley, podemos pasar a analizarla, en primer lugar es de destacar

148 A propósito de este procedimiento, Abatti y Allende nos dicen que “este tipo de procedimiento administrativo tiene antecedentes en las leyes 20396 y 21477 sobre usucapación administrativa que establecían un régimen especial para la adquisición e inscripción del dominio de inmuebles por el Estado y las provincias mediante un trámite administrativo y sin intervención judicial, bastando en cada caso un decreto del Poder Ejecutivo que declare la prescripción adquisitiva operada, lo cual trajo innumerables planteos de inconstitucionalidad dada la prescindencia de la sentencia judicial, ya que estas normas vulneran lo dispuesto por el art. 17 de la Constitución Nacional respecto a que la propiedad es inviolable, y ningún habitante puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. Y esta misma tesitura es aplicable a la ley 24274 en comentario, ya que no puede despojarse a nadie de su propio derecho de propiedad por un mero acto administrativo que cree un justo título, sin vulnerar nuestra carta magna”, “Modificación del Código Civil a favor de ocupantes sin título”, en ADLA LIV-D, ley 24374, pág. 4361; citan corroborando su tesitura: Fenochietto-Arazi, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, tomo 3, pág. 621, Ed. Astrea, Bs. As., 1987 y a Scotti, Edgardo (h), “Usucapación administrativa”, *LL*, 02/07/84.

149 Aclaran Abatti y Allende que “desde ya, que aunque se materialice este acto administrativo el titular originario podrá plantear judicialmente la nulidad por la vulneración de su derecho de propiedad (art. 17 C.N.) e incluso conforme al nuevo art. 43 de la Constitución Nacional, durante la subsanación del trámite administrativo, podría el afectado interponer acción de amparo por la violación del derecho de propiedad y la garantía de defensa de ella (arts. 17 y 18 C.N.)”, “Modificación del Código Civil a favor de ocupantes sin título”, en ADLA LIV-D, ley 24374, pág. 4361.

150 Abatti, Enrique Luis y Allende, Osvaldo Héctor, “Modificación del Código Civil a favor de ocupantes sin título”, en Adla, LIV-D, págs. 4358 y sgtes.; Causse, Federico Javier, “Títulos de propiedad”, en *La Ley*, 1996-A, págs. 1354 y sgtes.

que no se comprende cuál ha sido el principio legal motor de esta norma, dado que no apunta específicamente a solucionar el problema de los adquirentes por boleto de compraventa ni el de la incidencia del art. 1051, únicos dos temas que han traído discusión doctrinaria como hemos podido observar; en cambio, al hablar la norma de la sola posesión, quedan incluidos en sus beneficios los intrusos con ánimo de poseer.

¿Qué ha pasado con la ancestral diferenciación entre prescripción ordinaria y extraordinaria si usurpadores con mala fe entran al abrigo de la primera? Vaya uno a saber, lo cierto es que la norma existe y por ser tal hay que respetarla.

Además, la prescripción breve no constituye una recompensa dada a la usurpación, sino que, como sostiene Troplong, es un homenaje al sentimiento de propiedad fortificado por la buena fe. No existe más que a condición de una profunda convicción manifestada por la posesión, es decir, por la actividad y el trabajo, mientras que el derecho del verdadero dueño se abdica en un largo olvido. El error del poseedor se justifica del reproche de ligereza por dos respuestas perentorias: el justo título y la buena fe¹⁵¹. Presupuestos ambos dos de los que carecen los beneficiarios, por lo que la solución dada por la ley se da de cuajo contra la milenaria historia y tradición de la institución.

Pero el problema no termina allí, dado que la inscripción “Producirá los efectos de inscripción de título a los fines del inicio de los cómputos del plazo de prescripción del art. 3999 del Código Civil”. Es sabido que en nuestro país el sistema de registro es declarativo y constitutivo del derecho, por lo que la inscripción no puede otorgar un mayor derecho que el que consta en su título y si bien es cierto que la inscripción agrega al título su plena oponibilidad frente a la comunidad no interesada o con interés no publicitado en sede registral, los efectos propios de ésta, en todos los casos, se conforman desde una realidad extrarregistral a la que sirven.

Por todo lo expuesto creemos que esta norma está en abierta oposición a la esencia misma del justo título, siendo un desliz político que el derecho ha tenido que soportar y nada más.

151 Troplong, ob. cit., en nota 2, t. II, N° 871, pág. 447; citado por Areán de Díaz de Vivar, Beatriz, *Juicio de usucapión*, Ed. Hammurabi, 1984, N° 164, pág. 155.