

## Donación. Prescripción. Acción de reivindicación. Justo título. Buena fe\*

### Doctrina

- 1) *La acción de reivindicación que menciona el art. 3955 del Código Civil prescribe a los diez años de la muerte del donante. Quien pudiere haberse sentido con derecho a su ejercicio debió trabar las medidas pertinentes a efectos de que pudiere estar anoticiado cualquier tercero.*
- 2) *Corresponde al escribano autorizante la calificación de las atribuciones de quien alegue una representación para otorgar una escritura pública, siendo por tanto quien deba proceder a la legitimación del eventual disponente.*
- 3) *La prescripción corta o breve procede cuando se adquiere un inmueble con buena fe y justo título. Es justo título aquel que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración de la persona de quien emana.*
- 4) *El justo título hace presumir la buena fe del adquirente. Ésta no queda descalificada por la existencia de algún defecto en las procuraciones de su trasmisivo al haberlo legitimado el escribano autorizante de la escritura.*

### Antecedentes

Se formula consulta jurídica respecto de la observabilidad de un título, cuyos antecedentes aparecen relacionados de la siguiente manera:

1. El 12/9/88 el Sr. Luis Ángel Damiana adquirió la finca sita en esta ciu-

---

\* Dictamen elaborado por el presidente del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, escribano Horacio L. Pelosi, aprobado por unanimidad por el Consejo Directivo el 14/7/2004.

dad, calle Bertres N° 310, con los datos que consigna y surgen de la copia de escritura que acompaña.

2. En dicha oportunidad el Sr. Ricardo Roberto Seijo fue el vendedor, quien hubo el inmueble en virtud de los siguientes antecedentes: a) Por compra que efectuara su padre Roberto Raúl Seijo, el 11/9/61, según escritura pasada en el registro 31 de Avellaneda. b) Fallecido el nombrado adquirente tramitó su juicio sucesorio dictándose declaratoria de herederos a favor de sus hijos Horacio Emilio y Ricardo Roberto Seijo y Barros y su cónyuge María Felipa Barros, esta última en cuanto a los bienes propios, sin perjuicio de los derechos que la ley le acuerda respecto de los gananciales. c) Según escritura de 15/1/88, María Felipa Barros por sí y en representación de Horacio Emilio Seijo donaron las partes indivisas que tenían sobre el inmueble a favor de Ricardo Roberto Seijo.

3. Horacio Emilio Seijo falleció en esta ciudad el 11/2/88, acompañando copia de la partida de defunción.

4. A la escritura relacionada en el apartado c) del punto 2. concurrió la Sra. María Felipa Barros por sí y en representación de Horacio Emilio Seijo invocando un poder general amplio otorgado en el registro 1176 de esta ciudad, del que acompaña copia. Resulta del mismo que si bien contiene facultades para donar inmuebles no cumple con lo requerido por el art. 1807, inc. 6 del Cód. Civ. al no enunciar qué bienes son los que la apoderada puede donar.

5. Además de lo precedentemente expresado, la donación de la parte de Horacio Emilio Seijo a su hermano se encuentra comprendida dentro del supuesto previsto en el art. 3955 del mencionado Código.

El consultante efectúa un profundo análisis de las posibles dos observaciones citando amplia doctrina civil y notarial concluyendo así:

“Por los motivos señalados, estimo que el título no es observable, toda vez que las acciones de nulidad a las que pudo haber estado sometido han prescripto al igual que la acción que otorga el artículo 3955 del Código Civil.

“Las circunstancias arriba apuntadas fueron reflejadas en la escritura de fecha 16/7/2003, pasada al folio 732 del registro 652, a efectos de colaborar con la circulación del título y de compilar la documentación respaldatoria de los extremos indicados, sin perjuicio de que la misma podría haberse realizado simultáneamente con cualquier acto de disposición del inmueble (se adjunta bajo el número 6).

“No obstante lo apuntado, días pasados, en oportunidad de intentar la venta del inmueble objeto de las escrituras relacionadas por parte de los herederos del entonces comprador, dos colegas han observado, aunque informalmente, el título que se analiza”.

Que a fin de disipar toda duda al respecto solicita se dictamine.

El Instituto de Derecho Civil se expide en forma categórica coincidiendo con el consultante en cuanto a que la acción del art. 3955 del C.C. se encuentra prescripta al haber transcurrido más de diez años desde el fallecimiento del donante, sin que se conozca la iniciación de ninguna acción. Pero en lo relativo al poder utilizado para otorgar la donación, dejando constancia de que no

existen opiniones coincidentes en el mismo, parece inclinarse por la no aplicación de la prescripción breve por no resultar los argumentos en contrario suficientes para receptor la “buena fe” del donatario, requisito indispensable según el art. 3999 del C.C.

No obstante ello, también agrega que habiendo transcurrido más de diez años desde la fecha del otorgamiento de la donación sin que –aparentemente– hubiere acción iniciada para declarar la nulidad, la acción que correspondería al interesado (donante) o sus sucesores, se encontraría prescripta.

## Consideraciones

I. Habiendo coincidencia entre el consultante y el Instituto de Derecho Civil respecto de la prescripción operada con relación a la posible acción a que alude el art. 3955 C.C. y estando nosotros contestes con dicha posición que sostiene la doctrina, dejamos por totalmente descartada la posibilidad de que pueda pensarse que cabe alguna observación al título por esa circunstancia.

II. En mérito de ello pasamos seguidamente al análisis del posible defecto de que pudiera adolecer el título en razón de no cumplir el poder con el requisito de enunciar el inmueble donado conforme lo exige el art. 1807, inc. 6.

Sobre el tema específico tuvimos oportunidad de expedirnos en sesión pública de la Academia Nacional del Notariado así como también en el XLII Seminario Teórico-Práctico Laureano Moreira realizado el 8 y 9 de noviembre de 2001. En esta oportunidad se publicó en el pertinente cuadernillo un resumen de nuestra exposición que lleva el título de “Subsanación de Títulos que adolecen de defectos en la documentación habilitante generada por el transcurso del tiempo de la prescripción corta”.

Independientemente de remitirnos a todo lo allí expresado haremos una síntesis para facilitar la comprensión del tema, repasando conceptos tales como usucapión, posesión, justo título, buena fe y algunas reglas del mandato, incluso a la restricción del art. 1807, inc. 6 del C.C.

III. La prescripción es una institución en virtud de la cual y con el concurso del tiempo se adquieren o extinguen derechos. Comprende la adquisitiva y la extintiva, refiriéndonos a la primera.

Salvat entiende que la prescripción adquisitiva o usucapión ha sido conocida y aplicada en el derecho de los países más antiguos. Y Valiente Noailles (h) sostiene que el básico fundamento de la institución se encuentra únicamente en la defensa de los superiores intereses de la sociedad, que exige PONER UN FIN ADECUADO a las controversias interminables y echar las bases sólidas de sus instituciones jurídicas, siendo por tanto la usucapión considerada de origen público (Luis M. Valiente Noailles (h), *Derechos Reales*, Bs. As., 1958, pág. 238).

El basamento es la posesión, pues al cabo de un lapso previsto en la ley, se establece una CONCORDANCIA ENTRE EL HECHO Y EL DERECHO, ya que el poseedor se convierte en titular del derecho.

El concepto de PRESCRIPCIÓN BREVE resulta en nuestro derecho positivo del art. 3999 del C.C.: “El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años”.

En la nota respectiva, Vélez Sarsfield explica: “Si el justo título y la buena fe son dos condiciones distintas, no son, sin embargo dos condiciones independientes. El que quiere prescribir debe probar su justo título, pero el mismo justo título HARÁ PRESUMIR LA BUENA FE. La prescripción que determina el artículo no es rigurosamente de adquirir; la cosa está ya 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”.

En cuanto al JUSTO TÍTULO, Mustapich recuerda algunas definiciones.

Para Pothier, es un contrato u otro acto que tiene por naturaleza transferir el dominio, por la tradición que se hace en consecuencia de manera que cuando ella no es transferida, es por defecto del título por el cual la tradición ha sido hecha.

Para Planiol, consiste en acto que tiene por finalidad la transmisión de la propiedad (o el derecho real que se trate de prescribir) y que la hubiera transmitido efectivamente si hubiera sido celebrado por el verdadero propietario.

El art. 4010 del C.C., tomando como fuente a Aubry y Rau, estatuye: “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 consideraciones a la persona de quien emana”. El Codificador en la nota recuerda que “... es pues, justo título, todo acontecimiento que hubiese investido del derecho al poseedor, si el que lo ha dado hubiese sido señor de la cosa...”.

A su vez, el art. 4011 preceptúa que “El título debe ser verdadero y aplicado en realidad al inmueble poseído...” y el art. siguiente, 4012, establece: “El título nulo por defecto de forma, no puede servir de base para la prescripción”.

IV. LA BUENA FE. Es convencimiento en quien realiza un acto o hecho jurídico que éste es verdadero, lícito y justo.

“El derecho no se ha contentado con una simple reestructuración de los instrumentos normativos; sino que paralelamente emprendió una profunda revisión axiológica de su contenido” y dentro de ese orden “se inscribe el protagonismo asumido por el VALOR JURÍDICO DE LA BUENA FE como factor de moralización de las relaciones económico-jurídicas” (Miguel Federico de Lorenzi, “La buena fe en el derecho privado patrimonial”, *Revista del Notariado* N° 821, pág. 313).

Estima dicho autor que la buena fe conceptualizada como “valor ético” trasvasa su naturaleza y contenido al mundo jurídico y el derecho aprehende la noción del campo ético, adoptándola con perfil propio y específico e incorporándola a la teoría de los valores jurídicos. La buena fe no es un mero supuesto de hecho normativo, sino “principio jurídico” que debemos admitir como presupuesto o sustrato de todo ordenamiento jurídico (conf. Borgna, Ernesto, *Enciclopedia jurídica Omega*, voz “Buena fe”, pág. 404).

En nuestra opinión, la buena fe es un principio general del derecho y, por tanto, debe tenerse presente lo establecido por el art. 16 del C.C.

El art. 4009 C.C. establece que el vicio de forma en el título de adquisición

hace suponer mala fe del poseedor. Llerena, al comentar este artículo, expresa: “La validez de los actos jurídicos no sólo depende de la observancia de las formas extrínsecas, sino también de las intrínsecas (nota del Codificador al art. 4012), de la capacidad de los contrayentes y del derecho que el tradente tenga sobre los bienes que trasmite.

“Títulos semejantes son insuficientes para transmitir la propiedad, pero la ley, para determinar las causas de inexistencia de un título, sólo toma en cuenta, para impedir la prescripción el defecto de forma. Los demás defectos, cuando van acompañados de mala fe impiden prescribir...”. Agrega más adelante que “un título nulo o anulable PUEDE SERVIR DE BASE A LA PRESCRIPCIÓN [...] con tal que su nulidad NO sea por defecto de forma”. Y también expresa: “La ley se ha mostrado liberal hasta donde la razón natural le ha permitido, ha aceptado como base de prescripción un título sólo nulo por la incapacidad de los contrayentes o INSUFICIENTE para transmitir la propiedad por NO ser el propio dueño el que ha ejecutado el acto” (Llerena, Baldomero, *Concordancias y comentarios del Código Civil Argentino*, Buenos Aires, 1931, tº 10, págs. 505/9).

V. LA BUENA FE PARA LA PRESCRIPCIÓN BREVE. “La buena fe en la especie, consiste en la creencia de que aquel que le transmitió el inmueble era su legítimo propietario. Consiste en un error sobre la existencia del derecho de propiedad en la persona del enajenante. Debe ser total, si el adquirente abriga una duda sobre la propiedad de su causante, debe ser considerado de mala fe” (Georges Ripert - Jean Boulanger, *Tratado de Derecho Civil según el tratado de Planiol*, tº VI, pág. 340).

El art. 4006 de nuestro C.C. preceptúa: “La buena fe requerida para la prescripción, es la creencia sin duda alguna del poseedor de ser el exclusivo señor de la cosa [...] las disposiciones contenidas en el Título de la Posesión sobre la posesión de buena fe, son aplicables a este capítulo”.

A su vez, el art. 4007 establece que “La ignorancia del poseedor, fundada sobre un error de hecho, es excusable; pero no lo es la fundada en un error de derecho”. Es ilustrativa la nota a este artículo, la que en su parte final dice que “la ley debe reconocer como poseedor de buena fe al que goza de la cosa, en virtud de un título de propiedad cuyos vicios ignora”.

El art. 4008 del C.C. establece categóricamente la presunción de la buena fe en los siguientes términos: “Se PRESUME SIEMPRE la buena fe, y basta que haya existido en el momento de la adquisición”. En consecuencia, quien alegue la existencia de mala fe, DEBERÁ PROBARLA.

Se reitera en esta norma lo dispuesto por el art. 2362 del C.C.: “Todo poseedor tiene para sí la PRESUNCIÓN de la buena fe de la posesión, hasta que se pruebe lo contrario, salvo los casos en que la mala fe se presume”. Y hay mala fe cuando NO hay título, salvo el putativo, o cuando la posesión es clandestina o violenta.

La Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires ha establecido que mientras NO se pruebe que el adquirente haya tenido mala fe por conocer que su autor no tenía las condiciones para usucapir –carga procesal que pesa so-

bre el accionante— NO puede desconocerse su buena fe (*Revista del Notariado* N° 710, pág. 543).

La Sala F de la Cám. Nac. de Apelaciones en lo Civil, con fecha 31/3/82, nos ilustra expresando: “El art. 4008 C.C. establece que se presume siempre la buena fe y basta que haya existido en el momento de la adquisición; concordantemente, el art. 2362 dice que 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. Se trata de dos presunciones legales simples (*juris tantum*) que favorecen al poseedor; por consiguiente la parte que quiere destruir la referida presunción de buena fe, debe rendir la prueba en contrario de que el poseedor era de mala fe” (LL 1983 - II, pág. 300).

Por último respecto de esa presunción, corresponde recordar la nota del art. 3999 C.C., en la que se expresa que “el justo título hará PRESUMIR LA BUENA FE”.

VI. DEFECTOS DE LA DOCUMENTACIÓN HABILITANTE Y JUSTO TÍTULO. Recordemos que de acuerdo con el art. 4010 C.C., justo título es el que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la persona de quien emana.

Cuando nos referimos a defectos de documentación habilitante, lo estamos haciendo respecto de escrituras públicas transmisivas de dominio, que adolecen de los mismos, tales como cuando se ha omitido la agregación al protocolo, o que se ha actuado con poderes que carecen de las facultades necesarias o cuando no surge de esa documentación la legitimación de quien representa a alguna persona jurídica.

Cualquiera de esas deficiencias implicaría que el título respectivo no produzca los efectos transmisivos queridos. En consecuencia, el acto transmisivo NO HA EMANADO DEL VERDADERO PROPIETARIO, con lo cual estamos frente al supuesto de las llamadas transmisiones *a non domino*, ya que el efecto, o mejor dicho, la consecuencia es exactamente igual.

Ya en otras oportunidades dijimos que el art. 4010 C.C. hubiera tenido que tener en su última parte una redacción plural, o sea que debería decir “sin consideración a LAS CONDICIONES de la persona de quien emana”.

No vemos ninguna diferencia entre el supuesto en que concurre a la escritura como trasmisiva una persona, alegando ser el propietario del inmueble sin serlo, que en el caso en que comparece una persona física alegando una representación que no tiene o que es insuficiente o no comprobable. En ambos casos se trata de un acto revestido de las correspondientes solemnidades (no hay defecto en la forma) y constituye JUSTO TÍTULO en los términos establecidos por el Código Civil, con lo que de no mediar por parte del adquirente mala fe en ese momento, transcurrido el plazo legal de diez años, podrá repeler cualquier acción de reivindicación. De esta forma habrá operado el tiempo la subsanación del título. Y todo esto es también aplicable al supuesto de incumplimiento de la exigencia del inc. 6 del art. 1807 C.C. No encontramos en este supuesto diferencia alguna con los antes enunciados.

Pese a que ahondamos la búsqueda de antecedentes respecto del tema que

nos ocupa, salvo los fallos citados, sólo encontramos el comentario de Llerena al art. 4007 en el que conceptúa que “El error de fondo se traduce en error de hecho cuando se ignora la causa que invalida el acto. Es por esto que aun con un título nulo o anulable se puede prescribir, porque se puede tener buena fe; tal sucedería por ejemplo al que compre a una persona que no es el dueño creyéndolo tal, el que compra a un menor creyéndolo mayor, EL QUE COMPRA CREYENDO QUE EXISTE TAL O CUAL AUTORIZACIÓN NECESARIA CUANDO ELLA NO EXISTE. En estos casos como en el que el acto de enajenación tiene vicios de error, dolo, violencia, etc., puede suceder que la acción de nulidad a que está sujeto el título prescriba primero (art. 4030, 4032, etc.). En tal caso el adquirente [...] no prescribe, sino que se hace propietario irrevocable por efecto de la prescripción de la acción de nulidad a que estaba sujeto el título...” (Llerena, Baldomero, ob. cit., pág. 503).

La interpretación de Llerena respecto de “la autorización necesaria” comprende ampliamente a toda documentación habilitante.

También Mario Antonio Zinny, al referirse a “títulos perfectos”, coincide con esta posición comentando que en estos supuestos el defecto que provoca la invalidez de la transferencia NO se encuentra en el título de éstos, ni de sus antecedentes, que son los que se verifican al estudiarlos, sino en LA PROPIA TRANSFERENCIA que mal pudo controlar el adquirente, salvo que la forma fuese defectuosa.

VII. LA INTERVENCIÓN NOTARIAL. Respecto a algunas críticas formuladas a la posición que venimos sustentando, estimamos conveniente destacar cuanto sigue:

VII.a. De conformidad con el art. 1938 del C.C. “Los terceros con quienes el mandatario quiere contratar a nombre del mandante, tienen derecho a exigir que se les presente el instrumento de la procuración, las cartas órdenes o instrucciones que se refieran al mandato...”. Hay quienes sostienen que ese derecho se convierte en una obligación (?) y de no haber exigido esa presentación, no se obraría con buena fe.

Además de no ser una obligación el exigir esa documentación, sino que es facultativa, la norma se refiere ÚNICAMENTE A LA CONTRATACIÓN PRIVADA, en razón de que el artículo siguiente, 1939 establece: “Celebrado el contrato por escritura pública, debe observarse lo dispuesto respecto a los instrumentos públicos cuando los otorgantes fueren representados por procurador, o fueren representantes necesarios. Celebrado el contrato por instrumento privado, la parte contratante con el mandatario tiene DERECHO a exigir la entrega de la pieza original, de donde conste el mandato o una copia de ella en forma auténtica”.

Queda así perfectamente establecida la diferencia entre la contratación privada y la celebrada por escritura pública, remitiendo el 1939 a los requisitos del art. 1003 C.C.

VII.b. La gran diferencia que impone y queda sellada en la escritura pública fue expuesta, entre otros autores, por Ávila Álvarez, para quien en la escritura pública la preparación técnica que la ley exige al notario, los deberes que

le impone, la responsabilidad en que aquél incurre si los incumple, así como las formalidades y garantías que rodean su actuación, permiten obtener la seguridad relativa pero –SUFICIENTE PARA LA VIDA JURÍDICA– de que el negocio en aquella recogido es válido y legal e incluso reconocer, al menos provisionalmente, al sujeto de aquél la titularidad de los derechos que de dicho negocio se derivan. En esto consiste la LEGITIMACIÓN que implica la escritura (Ávila Álvarez, Pedro, *Estudios de Derecho Notarial*, 3ª edición, Barcelona, pág. 143).

El principio aludido ha quedado plasmado en el art. 993 del C.C., que establece: “El instrumento público hace plena fe hasta que sea argüido de falso, por acción civil o criminal, de la existencia material de los hechos que el oficial público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia”. ¿Y quién más idóneo que el escribano para juzgar la extensión y alcance de los documentos que se le exhiben para justificar representaciones?

El art. 994 C.C. expresa: “Los instrumentos públicos hacen plena fe, no sólo entre las partes, sino contra terceros, en cuanto al hecho de haberse ejecutado el acto, de las convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos, etc. contenidos en ellos”. Y en la nota el Codificador manifiesta: “Es entendido que es de aquellas cosas que el oficial público ha adquirido certidumbre por sí mismo y que tenga misión de comprobar...” ¿No es acaso el notario quien debe adquirir certidumbre de la suficiencia o no de las procuraciones presentadas por las partes?

VII.c. Rafael Núñez Lagos, en conferencia pronunciada en el salón de la Legislatura de Jujuy, el 16 de octubre de 1964, hace consideraciones respecto del alcance y eficacia de la titulación pública que acredita al trasmitente en el tráfico jurídico, o sea de las “cartas credenciales” del trasmitente. Se trata del valor del documento como legitimación sustantiva y forma para la circulación de las titularidades dominiales, que estimaba ya, en ese momento, y nosotros creemos que también en la actualidad algo olvidado por la doctrina notarialista, proponiéndose mostrar la densidad y trascendencia del asunto.

Así habla de tres momentos del título notarial. El primero, el del examen de títulos anteriores en que se investiga la calidad y contenido de la titularidad de trasmitente. El segundo, de la redacción del nuevo documento que comprende la afirmación de pertenencia y las que se integran en lo que se llama “título”. Es momento presente de la producción de nuevo título. Y el tercero es el momento de inmunidad del nuevo título, por consecuencia de la proyección (legitimación) del momento primero en este tercero. El tercero es el mismo primero momento, en cuyas legitimaciones para el tráfico se apoya, pero tiene su centro de gravedad dentro del nuevo título, es decir, del título del adquirente, que, como tercero, queda protegido en cierta medida por la integridad de la fe pública (arts. 1230 y 1219 del Cód. Civ. español, 1580 del Cód. Civ. uruguayo) (*Tres momentos del título notarial*, editado por Colegio de Esc. de la Prov. de Bs. As., págs. 7 y 8).

El trasmitente que ostenta un título a su favor es titular aparente, ostensi-

ble, en una palabra, está legitimado, esto no es todo, pero es suficiente para el ejercicio del poder de disposición.

La legitimación opera con la titularidad aparente, considerándola *juris tantum* real. Pero como presunción *juris tantum* cede ante la reivindicación, a no ser que en ciertas hipótesis entre en juego la integridad de la fe pública y en beneficio del tercero adquirente de buena fe, la titularidad, incluso aparente valga como real, esto es, la presunción *juris tantum* de titularidad se convierte en beneficio del tercero en presunción *juris et de jure* (ob. cit., pág. 32).

VII.d. Corresponde al escribano antes de autorizar una escritura pública realizar el análisis de la suficiencia de las representaciones alegadas y no a las partes (conf. art. 1939 C.C.). De aceptarse el criterio contrario, cuando alguien concurre ante el notario, debería hacerlo asistido por otro notario para que pudiera realizar un control de la documentación habilitante. Esto sería de total desprestigio y el desconocimiento total de la función legitimadora que corresponde al escribano.

No debe confundirse legitimación con capacidad, la capacidad es una cualidad, es decir un modo de ser de los sujetos en sí, mientras que la legitimación es una posición suya, o sea un modo de ser suyo en relación con otros... La cuestión que se plantea al determinar si un acto se halla o no comprendido dentro de un poder de representación no es un problema de capacidad, sino de legitimación, es decir, de adecuación al ámbito jurídico abierto por un negocio precedente del acto de que se trata. Cae dentro del campo de la competencia notarial la constatación de la relación entre un hecho determinado y la situación jurídica que lo engendra y, por tanto, la potestad o función de la autoridad que dicta una disposición o un acto... Y por el mismo fundamento califica el notario la suficiencia del poder del que obra en nombre de otro (Sanahuja y Soler, José M., *Tratado de Derecho Notarial*, Barcelona, 1945, tº 1, págs. 47 y 52).

## Conclusiones

En mérito de los antecedentes y consideraciones que se han expresado estimamos que el título en consulta no es observable en razón de haber prescrito la posible acción fundada en el art. 3955 del C.C. En lo relativo a la deficiencia del poder del disponente de conformidad con el art. 3999 C.C., concordantes y doctrina citada se ha operado la prescripción breve que permitirá repeler cualquier acción reivindicatoria que supuestamente pudiera iniciarse, habiendo también transcurrido el plazo máximo necesario para poder ejercerla.