

Compraventa. Representación. Buena fe *

Doctrina

Es indiscutible la buena fe del comprador en el momento de la adquisición de la propiedad de un inmueble, cuando el mismo actuó convencido de la veracidad de la representación invocada por quien manifestó concurrir como apoderado del vendedor, en virtud de las constancias resultantes de la documentación exhibida a efectos de acreditar la representación alegada.

El conocimiento posterior respecto de la inexistencia de la representación invocada por el enajenante no excluye la buena fe del comprador por cuanto basta que ésta exista en el momento mismo de la adquisición (artículo 4008 C. C.).

Antecedentes

El escribano C. E. M. formula consulta a esta comisión respecto de la validez de una escritura pública en virtud de la cual el señor A. B., actuando en nombre y representación y en su carácter de apoderado de A. T. A. y L. y O. M. L. de A., vende a los cónyuges en primeras nupcias C. A. A. y C. I. G., la unidad funcional número 3 integrante del edificio sito en la calle B... número... de esta Ciudad. Agrega el consultante que la representación invocada por el señor A. B. surge de la sustitución de poderes que le fuera otorgada por J. E. L., según escritura de fecha 1º de octubre de 1985.

El escribano C. E. M. añade que de la referida escritura resulta que la sus-

* Dictamen elaborado por la escribana Mariela Grisel Eyra y aprobado por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas el 7/11/2001.

titución de los poderes se realizó a favor del señor J. B., mientras que de la copia de dicha escritura surge que la referida sustitución se realizó a favor de los señores J. B. y A. B., por lo que dicha copia no concuerda con su respectiva escritura matriz.

El notario consultante adelanta su opinión expresando que “al no existir el mandato invocado por el señor A. B. para otorgar la escritura de venta relacionada, la misma [...] es nula como consecuencia de la inexistencia de la voluntad de apoderamiento al representante aparente y en consecuencia dicho vicio de la voluntad se transmite también a la escritura de venta”, agregando que motiva la consulta formulada a esta comisión la opinión de los profesionales involucrados, quienes sostienen que “sería de aplicación la prescripción de diez años, habiendo quedado subsanado el vicio por el mero transcurso del tiempo”.

Consideraciones

Al solo efecto de evacuar la consulta formulada, resulta necesario considerar algunas de las disposiciones legales que regulan el instituto de la prescripción adquisitiva breve, corta, decenal u ordinaria.

El artículo 3948 del Código Civil dispone: “La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley”. Coincidentemente, el artículo 2524 de dicho cuerpo normativo enumera a la prescripción como uno de los modos de adquirir el dominio. Por su parte, el artículo 3999 regula la prescripción breve en los siguientes términos: “El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años”. La prescripción adquisitiva es el medio a través del cual se adquiere la propiedad por la posesión de la cosa durante el término y en las condiciones exigidas por la ley”. Sin perjuicio de lo expuesto, algunos autores sostienen que la prescripción breve más que un modo de adquirir la propiedad, es un modo de consolidarla, purgando al título de adquisición de aquellos vicios de los que pudiera adolecer. En este sentido, la nota al referido artículo 3999 del Código Civil aclara: “... 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. La posesión debe ser legal y sin los vicios de precaria, clandestina, o violenta”.

Son requisitos de la prescripción breve o decenal: I. la adquisición con justo título; II. la posesión de la cosa por el término y en las condiciones que exige la ley; y III. la adquisición de buena fe.

I. Justo título

El artículo 4010 del Código Civil 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”.

I. a) Tal como indica la nota a la disposición legal transcrita, la expresión “título” no debe ser entendida como el instrumento en el que consta la adquisición de un derecho sino como aquel acto jurídico que constituye la causa de la transmisión y consecuente adquisición de la propiedad. A su vez, para que ese título pueda ser considerado como justo título, el mismo debe reunir los requisitos que la ley exige, a saber: a) debe tener por objeto la transmisión de la propiedad y b) debe estar revestido de las formalidades exigidas para su validez, las que comprenden no solamente las relativas a la forma extrínseca del negocio jurídico sino también, aquéllas referidas a los requisitos y/o elementos esenciales del contrato. Al respecto, el artículo 4012 del Código Civil dispone: “El título nulo por defecto de forma, no puede servir de base para la prescripción”; agrega Vélez en su nota al artículo que “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”. En consecuencia, para que el título sea justo debe ser válido en sus formas y en su contenido, por cuanto sólo de esta manera el título hubiera podido ser hábil para transmitir el dominio.

I. b) De lo anteriormente expuesto, es posible concluir que el justo título es aquel acto jurídico que encontrándose revestido de las solemnidades exigidas por ley, tiene virtualidad jurídica suficiente como para transmitir la propiedad de una cosa, todo ello sin consideración de las condiciones personales del enajenante. Consiguientemente, tres son los supuestos que pueden presentarse: a) que el enajenante no sea el verdadero propietario del inmueble; b) que el enajenante, siendo el verdadero propietario del inmueble, no gozara de capacidad para transmitir la propiedad y c) que el enajenante no se encontrara legitimado para realizar el acto. El primer supuesto se refiere al caso de las transmisiones a *non domino*, en las cuales el adquirente recibe un justo título que emana de quien no reviste la calidad de verdadero propietario del inmueble, por lo que la adquisición del dominio se realiza a quien no es el *verus domino* de la cosa. A este supuesto se refiere la nota al artículo 4010 del Código Civil, la que en su parte pertinente textualmente dice: “... 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”.

El segundo supuesto se refiere a aquella enajenación efectuada por quien encontrándose legitimado para realizarla por ser el verdadero propietario de la cosa, carece de la capacidad jurídica necesaria para transmitir la propiedad.

Vélez se refiere expresamente a esta hipótesis en la nota al artículo 4007 del Código Civil, 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. Es posible no saber que tal individuo está aún bajo tutela: que una mujer es casada, viuda o soltera. 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, la doctrina considera comprendido dentro del concepto de justo título a aquél emanado de una persona que no se encuentra legitimada para celebrar el negocio jurídico por el que se transfiere la propiedad de una cosa. En este sentido, el escribano Horacio L. Pelosi expresa: "... Vélez Sarsfield, en la nota al artículo 4010, dice: 'Por justo título se entiende exclusivamente la reunión de las condiciones legales que prescribe el artículo'. Y ese artículo prescribe ausencia, es decir, sin consideración a la condición de la persona [...] La doctrina es prácticamente unánime en señalar que es justo título el emanado reuniendo la forma de quien no es propietario. Nos preguntamos: ¿no comprende esto, acaso, a aquel que transfiere la propiedad de una cosa alegando tener una representación inexistente, o una representación no comprobable, o no susceptible de ser demostrada, lo que la tornaría prácticamente igual a la inexistente? [...] Por lo tanto, reseñados estos conceptos y esta doctrina relativos a prescripción corta, estimamos que sí constituye justo título el emanado de una escritura en la que se omitió agregar documentos habilitantes, aunque no puedan encontrarse, como también cuando la documentación no contiene facultades suficientes o carece de la forma legalmente requerida, o en la que el director de la sociedad vendedora no estaba legitimado para representarla, y que en ninguno de esos supuestos queda desvirtuada o no pueda alegarse la buena fe para prescribir en los términos del artículo 3999, salvo por supuesto que se demuestre lo contrario, o sea, que se demuestre la mala fe del adquirente o que éste conocía desde el inicio el defecto existente del que adolecía el título" (Pelosi, Horacio L., "La prescripción decenal del artículo 3999 del Código Civil", *Revista del Notariado* N° 864, págs. 109 y sgtes., y en *Revista Notarial* N° 934, págs. 763 y sgtes.).

En el caso en consulta, se trata de un justo título emanado de una persona que invoca una representación absolutamente inexistente. En efecto, la enajenación es realizada por quien manifiesta concurrir al acto en nombre y representación y como apoderado de los verdaderos titulares de dominio, acreditando el carácter invocado con la copia de la escritura por la que se formalizó la sustitución de los poderes otorgados originariamente al apoderado sustituido. Sin embargo, dicha copia no concuerda con su respectiva escritura matriz

por cuanto de esta última resulta que los referidos poderes fueron sustituidos a una tercera persona distinta de quien concurre como apoderado, por lo que la representación alegada deviene inexistente al no haber sido nunca otorgada a quien la invoca. Es esta la conclusión que se deriva de lo prescripto por el artículo 1009 del Código Civil, el que textualmente dice: “Si hubiera alguna variación entre la copia y la escritura matriz, se estará a lo que ésta contenga”.

I. c) Quien adquiere la propiedad de una cosa con justo título, se convierte en titular de un derecho que es oponible frente a todos menos frente al *verus domino*, quien podrá reivindicar la cosa del nuevo propietario hasta tanto se cumplan los requisitos exigidos por la ley a los fines de la aplicación del instituto de la prescripción decenal. “Vale decir que en la hipótesis de que una persona haya adquirido la cosa con justo título y buena fe, de quien no era dueño de ella, existen dos propietarios: el verdadero, que lo es frente a todos, y el usucapiente, que lo es frente a todos menos frente al anterior propietario, quien puede reivindicarle la cosa hasta que se cumpla el término de la prescripción. Ambos tienen la acción reivindicatoria: el propietario contra todos; el usucapiente contra todos menos contra el propietario” (Mariani de Vidal, Marina, *Curso de Derechos Reales*; tomo 3, Editorial Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1975, pág. 140).

II. Posesión

II. a) La posesión es un elemento fundamental de la prescripción adquisitiva, siendo un requisito común para la usucapión larga y la breve. Con relación a esta última, el artículo 3999 del Código Civil exige que la posesión se extienda por el término de diez años, estableciéndose una presunción respecto de la antigüedad de la posesión en el artículo 4003 de dicho cuerpo normativo, el que textualmente dice: “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”. Cabe agregar que a los efectos del cómputo del plazo es aplicable el instituto de la accesión de posesiones, el cual se encuentra regulado en los artículos 4004 y 4005 del Código Civil.

II. b) La posesión necesaria para la prescripción adquisitiva debe revestir los siguientes caracteres: **I. Posesión a título de dueño:** la posesión para prescribir debe ser a título de dueño, es decir, con *animus domini*. El poseedor de una cosa debe tomarla bajo su poder con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. “Desde el punto de vista de los principios, siendo la prescripción adquisitiva un modo de adquisición o consolidación de la propiedad, se sigue de aquí que la única posesión útil para ella, debía ser la posesión ejercida a título de dueño. La simple tenencia, por lo mismo que en ella se reconoce en otro la propiedad de la cosa, jamás podía conducir a la adquisición de ésta” (Salvat, Raymundo, M., *Tratado de Derecho Civil argentino*, tomo I, Editorial Menéndez, 1927, pág. 474). Asimismo, la posesión debe ser ejercida en carácter de “exclusivo” propietario de la cosa y los actos materiales a través de los cuales se exterioriza dicha posesión “deben caracterizarse como

el ejercicio directo del derecho de propiedad sobre el inmueble al cual se aplican. Los actos que sólo constituyen el ejercicio de simples facultades legales o los actos que sólo se realizan en virtud de la simple tolerancia del dueño del inmueble, no pueden servir de base y fundamento a la prescripción” (Salvat, Raymundo M., ob. cit., pág. 475). **II. Posesión continua y no interrumpida:** la posesión debe ser continua, es decir, sin intermitencias durante el término que la ley señala, sin ser necesario que la misma sea ejercida ininterrumpidamente y en todos los momentos, durante el plazo legal. La posesión debe considerarse no continua cuando se la interrumpe por el término de un año, según lo dispuesto por el artículo 3984 del Código Civil, que dice: “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. Posesión pública y pacífica:** el primero de estos caracteres permite al verdadero propietario del inmueble tomar conocimiento respecto de los actos de propiedad que un tercero realiza sobre su inmueble. El segundo es necesario para que la posesión aparezca como el ejercicio real de un derecho de propiedad (Salvat, Raymundo M., ob. cit., pág. 478).

Según lo dispuesto por el artículo 4003 del Código Civil anteriormente transcrito, se presume que el poseedor de una cosa la ha tenido bajo su poder desde la fecha de su título traslativo de propiedad, salvo prueba en contrario. En el caso sometido a consulta, y en virtud de lo dispuesto en la norma citada, es dable presumir que los cónyuges C. A. A. y C. I. G. de A. se encontraron en posesión del inmueble desde la fecha correspondiente a la escritura, es decir, desde el 16 de diciembre de 1986, por lo que corresponde tener por cumplido el requisito de la posesión continua durante el término de diez años prescripto por el artículo 3999 del Código Civil.

III. Buena fe

III. a) A los fines de la aplicación de la prescripción decenal, la adquisición debe haber sido realizada de buena fe. El justo título y la buena fe son dos elementos distintos pero íntimamente relacionados entre sí, circunstancia que es expresamente mencionada en la nota al artículo 3999 del Código Civil, la que en su parte pertinente textualmente dice: “Si el justo título y la buena fe son dos condiciones distintas, no son, sin embargo, dos condiciones independientes. El que quiera prescribir, debe probar su justo título, pero el mismo justo título hará presumir la buena fe [...] La buena fe [...] reposa en el justo título; faltando éste, aquélla no puede existir; pero puede haber justo título y, sin embargo, la prescripción decenal no ser aplicable por no existir la buena fe del poseedor” (Salvat, Raymundo M., ob. cit., pág. 489).

III. b) La buena fe se encuentra definida en el artículo 2356 del Código Civil, que dice: “La posesión puede ser de buena o de mala fe. La posesión es de buena fe, cuando el poseedor, por ignorancia o error de hecho, se persuadiere de su legitimidad”. A su vez, al regular el instituto de la prescripción, el codificador vuelve a definir su concepto en el artículo 4006 de dicho cuerpo normativo, en los siguientes términos: “La buena fe requerida para la prescrip-

ción, 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”. En consecuencia, la creencia del actual poseedor de ser el exclusivo señor y dueño de la cosa, es decir, su legítimo propietario, debe basarse en una adquisición realizada regularmente por el poseedor, en su íntima convicción de que la cosa le era enajenada por su verdadero propietario y de que éste actuaba con la plena capacidad jurídica para disponer de la misma. La menor duda por parte del adquirente respecto de la existencia, validez y/o eficacia de su título de propiedad, excluye su buena fe, circunstancia que es expresamente referida en la segunda parte de la nota al artículo 4006 del Código Civil, que dice: “... 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.” Consiguientemente, “no basta la simple presunción, sino que es imprescindible el estar persuadido de que quien enajena está legitimado para hacerlo” (dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto elaborado por el escribano Jaime Giralt Font, en *Revista del Notariado* N° 726, 1972).

III. c) El artículo 2362 del Código Civil prescribe: “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”. Asimismo, el artículo 4008 dispone: “Se presume siempre la buena fe, y basta que haya existido en el momento de la adquisición”. La ley consagra una presunción respecto de la existencia de buena fe en el adquirente, la que puede desvirtuarse mediando simple prueba en contrario. A su vez, la ley exige que la buena fe exista en el momento de la adquisición, el que tendrá lugar cuando se realice la tradición de la cosa, ya que antes de aquella, no hay adquisición de la propiedad (artículo 577 del Código Civil) (Salvat, Raymundo, M., ob. cit., pág. 493).

Es sumamente importante recalcar que el conocimiento posterior del adquirente respecto de los vicios o defectos que afectan su título de propiedad no excluye su buena fe a los efectos de la aplicación de la prescripción decenal. La existencia de buena fe debe darse en oportunidad de adquirirse la propiedad del inmueble; es ese el momento en el cual el adquirente debe actuar plenamente persuadido y convencido de que su obrar es conforme a derecho.

III. d) Corresponde considerar que la adquisición de la propiedad ha sido realizada de mala fe en los siguientes casos: 1. Cuando el adquirente sabe y conoce que la cosa le es transmitida por una persona que no es el verdadero propietario de la misma o que no goza de la capacidad jurídica necesaria para disponer de ella.

2. Cuando el adquirente duda respecto de la legitimación y/o capacidad jurídica del enajenante.

3. Cuando el adquirente desconoce por ignorancia fundada en un error de derecho que el enajenante no es el verdadero propietario del inmueble o que no goza de la capacidad necesaria para disponer del mismo. El artículo 4007

del Código Civil prescribe: “La ignorancia del poseedor, fundada sobre un error de hecho, es excusable; pero no lo es la fundada en un error de derecho”. Coincidentemente, el artículo 929 de dicho cuerpo legal dispone: “El error de hecho no perjudica, cuando ha habido razón para errar, pero no podrá alegarse cuando la ignorancia del verdadero estado de las cosas proviene de una negligencia culpable”. De tal manera, la ignorancia del adquirente fundada en un error de hecho es excusable, salvo que dicho error se hubiera originado en una negligencia imputable al propio poseedor (nota al artículo 929). Por su parte, la ignorancia del adquirente fundada en un error de derecho excluye su buena fe, tornando así inaplicable a la prescripción ordinaria. Esta solución reafirma el principio general sentado en el artículo 20 del Código Civil, que dice: “La ignorancia de las leyes no sirve de excusa, si la excepción no está expresamente autorizada por la ley”.

4. Cuando existen vicios de forma en el título de adquisición. El artículo 4009 del Código Civil consagra una presunción *juris et de jure* respecto de la existencia de mala fe en el poseedor si hubiera vicios de forma en su título de adquisición. Explica Salvat que esta disposición legal se funda en que el título que no cumple con las formas legales no es un título válido en el que el adquirente pueda basar su íntima convicción de ser el exclusivo dueño y señor de la cosa. Agrega el autor que la aplicación de esta norma respecto del acto jurídico por el cual el poseedor ha adquirido la propiedad, pareciera ser completamente inútil porque el título nulo por defecto de forma no es un justo título, siendo inaplicable por esta razón, el instituto de la prescripción breve. Sin embargo, la aplicación de esta norma respecto de los títulos antecedentes “... tiene un interés práctico decisivo, en el sentido de que la existencia en ellos de defectos de forma, darían lugar a la presunción de mala fe y, en consecuencia, harían imposible la prescripción de diez años...” (Salvat, Raymundo M., ob. cit., pág. 491).

En el caso en consulta, los compradores adquirieron la propiedad del inmueble de una persona que manifestó concurrir al acto de enajenación, en su carácter de apoderado de los verdaderos propietarios del mismo, acreditando la representación invocada con la copia de la escritura de sustitución de los poderes otorgados originariamente al sustituido. Los adquirentes actuaron con la plena creencia de que la propiedad les era transmitida por el apoderado de los vendedores y que el mismo contaba con facultades suficientes para el otorgamiento del acto. Es indiscutible la buena fe de los compradores, quienes persuadidos y convencidos de la representación invocada por quien dijo ser apoderado de los vendedores, pagaron el precio, recibieron la cosa y se constituyeron en poseedores del inmueble, con el fin de someterlo al ejercicio de un derecho de propiedad.

Conclusión

Por todo lo expuesto, y en virtud de las consideraciones anteriormente expresadas, deben tenerse por cumplidos, en el caso traído a consulta, los requi-

sitos legales de la prescripción decenal, dispuestos por el artículo 3999 del Código Civil.

Los adquirentes obraron con la íntima convicción de que su accionar era conforme a derecho y de que la propiedad era transmitida por el apoderado de los verdaderos titulares del inmueble, quienes además gozaban de plena capacidad jurídica para disponer del mismo.

El conocimiento posterior respecto de la inexistencia de la representación invocada por el enajenante no excluye la buena fe de los adquirentes, por cuanto basta que esta última exista en el momento de la adquisición, oportunidad en la que los compradores actuaron convencidos del carácter invocado por el cocontratante, en virtud de las constancias resultantes de la documentación exhibida a efectos de acreditar la representación alegada.

Los vicios de los que adolecía el justo título de los compradores han sido purgados por la prescripción breve.