

## Justo título. Buena fe \*

### Doctrina

*Constituye **justo título** el emanado de una escritura en la que la documentación habilitante no contiene facultades suficientes, o carece de la forma legalmente requerida, y en tales casos el adquirente puede alegar **buena fe** para prescribir en los términos del artículo 3999 del Código Civil.*

### Antecedentes

Se presenta el escribano J. G. CH. formulando consulta respecto de una escritura antecedente por la cual: 1) Adquirieron una unidad funcional con fecha 19 de agosto de 1974 los cónyuges en primeras nupcias don M. .E. y doña I. A. R. de E. 2) Posteriormente el cónyuge otorgó con fecha 29 de marzo de 1983 a favor de su señora esposa doña I. A. R. de E. un poder amplio de administración y disposición. 3) Con fecha 9 de junio de 1983, doña I. A. R. de E. por sí, y además en nombre y representación de su cónyuge, don M. E., representación que acreditó con el poder amplio de administración y disposición antes mencionado, otorgó por escritura pública ante la escribana F. una donación de la nuda propiedad con reserva de usufructo vitalicio a favor de la hija de ambos del inmueble de referencia. 4) Con fecha 16 de marzo de 2001, ante la citada escribana F. se otorgó escritura aclaratoria rectificatoria en la que se transcriben los autos pertinentes a las sucesiones de don M. E. y su cónyuge, doña I. A. R. de E., y una de las coherederas ratifica la donación efectua-

---

\* Dictamen elaborado por la escribana Liliana Mabel Serebrisky y aprobado por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas el 10/10/2001.

da a favor de su hermana. La titular de dominio (donataria), a través de sus asesores letrados, considera que es plenamente eficaz la donación efectuada a su favor, por tratarse de un *defecto de representación, subsanado* por la *prescripción* operada en función de lo establecido en los artículos 3999 y 4010 del Código Civil, que establece la misma en *diez años*, en tanto el consultante expresa que si se toma en consideración lo prescripto por los artículos 18 y 1807, inciso 6°, la donación sería *nula* y estaría saneado el título recién a los *veinte años*; por lo tanto, el escribano consultante solicita a esta Comisión se dirima el tema en cuestión.

### Consideraciones

Para tratar este tema necesitamos hacer una síntesis de los conceptos de usucapión, posesión, justo título y buena fe.

La usucapión (*usus, usucapio*) convierte, gracias a la virtud curativa del tiempo, el estado de hecho en un estado jurídico.

En relación con la usucapión, podemos afirmar –sin lugar a dudas– que constituye una solución justa, que desempeña una función social necesaria, ya que a falta de título, la propiedad inmobiliaria no podría ser probada si no existiera la usucapión.

La prescripción soluciona ese problema, ya que basta con el correr de cierta cantidad de años de posesión (20 años en forma continua), al cabo de los cuales habrá una concordancia indisoluble entre hecho y derecho. Aquel que sólo era poseedor se convierte en titular del derecho.

El art. 4015 establece: “Prescríbese 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”.

La Sala D de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en el fallo del 26 de agosto de 1980, expresó al respecto: “La usucapión se impone como una verdadera sanción a la incuria y negligencia de los dueños de las cosas, cuando las dejan en estado de abandono. Es una actitud reñida con el deber comunitario porque no se ha hecho un ejercicio regular del uso y goce de bienes raíces destinados a la productividad y utilización conforme a su destino”.

### Prescripción adquisitiva breve o decenal

Por su parte, el artículo 3999 del Código Civil establece: “El que adquiere un inmueble con **buena fe y justo título**, prescribe la propiedad por la posesión continua de **diez años**”. Esta es la llamada prescripción decenal o prescripción ordinaria. La prescripción, en este supuesto, no hace más que consolidar la adquisición del comprador. Dicho con palabras de la Suprema Corte de Buenos Aires: “La prescripción adquisitiva del artículo 3999, del Código Civil ampara al poseedor poniéndolo a cubierto de toda reclamación por falta o vicio del título de dominio de su enajenante, por lo que, cumplida la prescripción, resulta inoperante el principio del artículo 3270 del Código Civil e in-

conducente cualquier investigación acerca de la validez del título” (*Acuerdos y sentencias* serie 19, tomo II, pág. 59, voto del doctor Quijano, *Jurisprudencia de la Suprema Corte de Buenos Aires*, pág. 541).

La prescripción decenal del artículo 3999 no es “de adquirir”. La cosa ya está adquirida con título y buena fe. La prescripción, como se expresó anteriormente, no hace más que consolidar la adquisición hecha.

Salvat manifiesta: “Suele decirse sin embargo que la prescripción adquisitiva funciona en el caso de la prescripción corta, como modo de consolidación de una enajenación hecha a *non domino*, es decir, por una persona que no era propietaria de la cosa”.

La terminología “justo título” es *per se* engañosa, por cuanto parecería que si es justo el título, es porque no hay vicio alguno que obste a la transmisión dominial. 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”.

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

De igual manera 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 destruido. Aubry y Rau conceptuaron con claridad una definición jurídica sobre el particular; decían: “Se denomina justo título un título que considerado en sí, es decir, con abstracción de si emana del verdadero propietario y de una persona capaz de enajenar, es apto para conferir un derecho de dominio”.

Como lo reseña Norberto Manuel Abeledo en su trabajo sobre el justo título, publicado en la *Revista del Notariado* N° 854, pág. 58, son requisitos de la usucapción 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.

La posesión es la base fundamental de la prescripción adquisitiva, siendo el requisito común entre la usucapción breve y la larga. La posesión exige en el poseedor tener una cosa bajo su poder y el ánimo e intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad. Por falta de *animus domini*, no servirán para prescribir las posesiones de arrendatario, comodatario, depositario o cualquier otro poseedor *alieno domini*. 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 usucapir. En segundo lugar, la posesión **debe ser continua**; debe entenderse por tal aquella que es ejercida de manera que no haya intermitencias durante el tiempo que la ley señala para la prescripción. 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”. Es necesario que también ésta sea pública, entendiéndose por tal cuando el dueño verdadero del bien pueda apreciar que hay un tercero que está ejerciendo actos de propiedad sobre su cosa, pues los actos clandestinos no pueden ser utilizados para la invocación de la posesión. El requisito de que la posesión sea pública es porque lo que verdaderamente caracteriza el ejercicio del derecho de propiedad es el ejercicio público *erga omnes*.

Es destacable, además, que 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. Para que sea un **justo título** es condición *sine qua non* que esté “revestido de las solemnidades exigidas para su validez”. Este requisito está en la definición misma de esta figura, es parte de su esencia, sin que haya 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. 1183.

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”.

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 título. Por consiguiente, es inhábil aquel que tuviese un objeto ilícito o fuese contrario a la moral o a las buenas costumbres, entre los variados ejemplos que pueden citarse (conf. Parry, Adolfo E., “Justo Título: condiciones requeridas”, *La Ley*, mayo 17 de 1939, t. 14, pág. 530).

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. Vélez dice 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 contra terceros, sea contra las propias personas de quien emana el título.

Por último, 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 defecto (conforme Colombo, Leonardo A., ob. cit.).

Nos encontramos con el artículo 4012 del Código Civil, que establece: “El título nulo por defecto de forma, no puede servir de base para la prescripción”.

Agrega Salvat que esta disposición debe aplicarse no sólo en el caso de los actos solemnes, como las donaciones, sino también en el de actos simplemente formales, como la venta, porque en ambos casos la observancia de las formalidades es indispensable para que pueda haber transmisión de la propiedad.

La jurisprudencia y la doctrina, con la única excepción en este caso de Borda y de Astuena, están contestes en que el documento privado no podría ser un justo título para la prescripción corta dado que para la transmisión del dominio se requiere que el acto se lleve a cabo por escritura pública (art. 1184).

Para el cumplimiento de este artículo relativo a la forma, el título debe resultar de escritura pública.

El doctor Guillermo Borda, después de la reforma del Código en el año 1968 y en virtud del agregado que se hizo al artículo 2355 del Código Civil, que dice: “Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa”.

En el comentario al artículo 4012 Salvat estima que “un contrato de venta otorgado en una escritura pública nula por falta de transcripción de los documentos habilitantes tampoco podría ser justo título porque el acto mismo sería nulo”.

Téngase presente que al expresar esto Salvat, no había sido sancionada la ley 15875 y, por tanto, de conformidad con la anterior redacción del artículo 1004, eran nulas las escrituras que no tuvieran las procuraciones o documentos habilitantes, cosa que hoy ha desaparecido.

Podemos destacar, asimismo, un comentario del Dr. Astuena, publicado en la *Revista del Notariado* N° 811, donde manifiesta: “por supuesto, no olvido

que el instrumento está integrado al concepto de forma y que en ese aspecto adquiere relevancia en virtud de lo establecido en el artículo 4012, pero considero que esta norma **no tiene el alcance omnicompreensivo** que se le ha dado hasta el presente sino que, por el contrario, su aplicación debe relativizarse con arreglo a lo dispuesto por el agregado al artículo 2355, como veremos”.

### Buena fe

La noción de justo título se encuentra asociada plenamente al concepto subjetivo de la **buena fe**, ya que si bien la buena fe es un elemento distinto del justo título, éstos se hallan 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 no tendría valor 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 absoluto.

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 fe.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4006: “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”. En la nota aclara que “la buena fe consiste en creer que aquel de quien se recibe la cosa, es dueño y puede enajenarla”. Agrega que debe ser creencia sin duda alguna, y dice: “Duda es un término medio entre la buena y mala fe”.

El doctor Horacio L. Pelosi señala, en su exposición correspondiente a la sesión académica celebrada el 11 de mayo de 1998, lo siguiente: “1. En primer término, el Código Civil no sigue textualmente a Aubry y Rau, para quienes el justo título era aquel considerado con abstracción de si emana del verdadero propietario y de una persona capaz de enajenar. Nuestro Código utiliza, en lugar de esta expresión ‘verdadero propietario, persona capaz’, la siguiente expresión: ‘sin consideración a la condición de la persona de quien emana’, y concluye que tal vez debió ser expresado en plural, es decir, ‘a las condiciones de la persona de quien emana’”.

En este concepto se encuentran cubiertas las transmisiones a *non domino* tanto como las emanadas de persona incapaz, pero también estima el Dr. Pe-

losi que se encuentran comprendidas las emanadas de persona **no legitimada para realizar el acto.**

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.

Fue el maestro Lafaille quien ya señaló, en el *Tratado de Derecho Civil*, la distinción que antes mencionamos entre el texto del artículo 4010 y el de su fuente.

2. En segundo término, la doctrina es prácticamente unánime en señalar que es justo título el emanado reuniendo la forma de quien no es propietario.

Continúa preguntándose el Dr. Horacio Pelosi: **¿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 tomaría prácticamente igual a la inexistente?**

Segovia, refiriéndose a la ignorancia de la causa que invalida un acto, pone por ejemplo al que adquiere a una persona que no es dueña creyéndola tal, al que compra a un menor creyéndolo mayor y al que compra creyendo que existe tal o cual autorización necesaria cuando ella no existe. Este término “autorización necesaria” ¿a qué se refiere?, ¿a una autorización judicial exclusivamente o a toda la documentación que haga viable que el acto sea realizado correctamente por quien alega una representación? **¿No es lo mismo que no exista esa autorización, que no exista una aprobación del directorio o que no exista un poder?** Recordamos también el ejemplo de Salvat, que sostenía que no podía considerarse justo título cuando estábamos frente a una escritura nula por falta de transcripción de los documentos habilitantes. *A contrario sensu*, habiendo desaparecido esa nulidad, estimamos que no hay obstáculo alguno para considerar justo título aquel documento que carece de la documentación habilitante o que es insuficiente o incorrecta.

La buena fe, para los casos que nos ocupan, es la creencia sin duda alguna del poseedor de ser el exclusivo señor de la cosa. Lo dice el artículo 4006.

Es la convicción de ser titular del derecho real; **es creencia de tener un título suficiente cuando sólo se tiene justo título.** La buena fe basta que exista en el origen de la posesión. No es obstáculo incluso para usucapir que luego se conozca el vicio del que pueda adolecer el título. Además, conforme al **artículo 2362, la buena fe se presume.** No puede hacerse, por tanto, la presunción inversa.

En igual sentido, el artículo 4008 expresa que siempre se presume la buena fe, y basta que haya existido en el momento de la adquisición. Además, todavía no en el texto legal pero sí en nota, Vélez Sarsfield agrega que el justo título hace presumir la buena fe.

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 pue-

dan 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”.

Por su parte, Augusto M. Morello, en una nota con relación al fallo de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, autos: “Johnston, James c/ Ibáñez, Leonor y otros. Reivindicación”, señala: “Pensamos que para arribar a una solución acorde con las necesidades actuales del tráfico, debemos formular algunas consideraciones de política jurídica en torno al concepto no unívoco ni rígido de la buena fe, cuyas significaciones técnicas ofrecen, por el contrario, diversos matices y gradaciones. Antes, todavía, hemos de poner énfasis en destacar que en esta materia es natural que mientras en el derecho romano se protege preferentemente al que pierde el dominio por la usucapión, en el derecho moderno se ampara prevalentemente al que lo adquiere”.

En el comienzo se ha de distinguir el papel o relación convalidante con que guía o actúa la buena fe respecto del requisito del título adquisitivo de la propiedad. Queremos decir que la buena fe subjetiva del adquirente se halla apuntalada por la buena fe objetiva configurada en el “justo título”, en el acto traslativo, o sea, a consecuencia del mecanismo de la adquisición (compraventa de inmueble en escritura pública y consumación material de la posesión por tradición; causa onerosa, artículos 1184, 2362, 577, Código Civil, y 2355, ley 17711). Se nos ocurre que en el marco que aprehende la norma del art. 3999, la aplicación de la buena fe **está ampliada** y determinada por la función legitimadora que el ordenamiento le asigna al “justo título”. Es cierto que puede enrostrarse al comprador que al adquirir de un tal transmitente debía saber que el título de su autor no se hallaba al abrigo de toda causa de impugnación, pero este dato del fuero interno no puede revestirse de una rigidez que a la postre sería contraria a la *ratio* de la prescripción legislada en el art. 3999 (Augusto Morello). Para reputar al comprador como de buena fe es bastante que éste haya podido creer que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio. Y, objetivamente, esas condiciones, que son las que mejor se compadecen con el contemporáneo y vivaz mercado inmobiliario, están dadas.

La buena fe que contempla el artículo 3999 del Cód.Civil debería ser interpretada en un sentido diferente del que pudiera derivarse de una interpretación rigurosamente fiel a su tradicional área técnico-conceptual. Su plasticidad permite connotar una gradación acorde con los fines de la prescripción convalidante. El comprador cree en su propio derecho en razón de la legitimación del transmitente y de su poder de disposición. Este tiene “título”, y tal título genera suficientemente la creencia de que es él el propietario. Sin título es imposible la prescripción ordinaria (decenal) y si lo hay, y es justo, el conocimiento de que otro (así el verdadero) propietario llegue a controvertirlo,

pretendiendo restarle validez, no es motivo en perjuicio del prescribiente, para privarlo de los efectos de esa buena fe.

### Conclusiones

Luego de lo reseñado anteriormente, considero que la titular del dominio del título en consulta ha consolidado el mismo por la prescripción decenal, convirtiéndose por lo tanto dicho título en **plenamente eficaz por la prescripción adquisitiva corta**, en virtud de que en vez de adquirir de quien no era el verdadero dueño, adquirió de quien no estaba legitimado para hacerlo, y dicho título es en sí un justo título emanado de una escritura de donación en la cual la donante no tenía facultades suficientes para donar y carecía de la forma legalmente requerida para hacerlo, no desvirtuando en mi opinión tal circunstancia la **buena fe** de la donataria para prescribir en los términos del artículo 3999 del Código Civil.