

## Justo título \*

### Doctrina

*El artículo 4010 del Código Civil determina que: “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”. Quien tiene justo título, ha poseído el inmueble en forma continua por más de diez años y buena fe al momento de la adquisición, adquiere el dominio pleno en virtud de lo dispuesto por el artículo 3999 del Código Civil.*

### La consulta

Se presenta la escribana A. G. F., acompañando los antecedentes que a continuación se enuncian, a saber:

1. Escritura 63, del 7/6/1989, otorgada ante el escribano J. C. N., al folio... del Registro Notarial número... del partido de General San Martín, provincia de Buenos Aires, a su cargo, por la que los cónyuges R. M. y C. G. de M. (hija de “R. G.” y S. A.) donan la nuda propiedad, reservándose ambos el usufructo, a favor de sus hijos R. A., L. E., N. I. y S. M. M., del inmueble ubicado en el partido de General San Martín, provincia de Buenos Aires, con frente a la calle Almafuerte entre las de Mitre y Echeverría. A dicha escritura comparecen los mencionados cónyuges M.-G. y la señora D. G. de N., quien manifiesta intervenir en su carácter de gestora de negocios de los nombrados hijos de los cónyuges donantes.

---

\* Dictamen elaborado por la escribana **Mariana C. Massone** y aprobado por la Comisión de Consultas Jurídicas el 30/07/2007.

2. Poder otorgado en Maryland, Estado de Florida, Estados Unidos de Norteamérica con fecha 2/10/1995, el que es suscripto por los señores R. M., C. G. A. de M., L. E. M. de J., N. I. M. de F., R. A. M. y S. M. M., del que resulta que: a) Los hijos de los cónyuges M.-G. apoderan a su madre “C.” G. A. de M. (con igual número de documento de identidad que el consignado en la escritura referida en el punto anterior) para que en sus nombres y representación venda el inmueble mencionado en el punto anterior, el que contiene las cláusulas de estilo. b) Presente al acto el cónyuge de la mandataria, R. M., faculta a la misma mandataria para cancelar el usufructo vitalicio que sobre “ambos bienes” tiene constituido a su favor. c) Que se deja constancia de que dicho mandato no podrá ser sustituido ni total ni parcialmente. d) Que en el párrafo siguiente a aquel en el que consta la prohibición de sustituir el poder antes mencionada, los cónyuges M. lo sustituyen totalmente a favor del señor V. G. P.; luego de todo lo cual, obran una huella digital que corresponde al señor R. M. y las firmas de la cónyuge de este último y de sus cuatro hijos.

3. Escritura 199, del 28/8/1996, otorgada ante el citado escribano N. al folio... del Registro Notarial a su cargo, por la que el señor V. G. P., actuando en nombre y representación y en su carácter de apoderado de los cuatro hijos de los cónyuges M.-G., en virtud del poder referenciado anteriormente, expresa que “estando expresamente manifestada en dicho mandato tal facultad, viene en nombre y representación de los Usufructuarios a levantar y cancelar totalmente dicho Usufructo (*el que se reservaran los cónyuges donantes al donar la nuda propiedad*), por voluntad expresa de los Usufructuarios, declarando el mismo nulo y sin ningún valor y solicitándome expida de la presente el pertinente testimonio a efectos de que se tome razón en el Registro respectivo”.

4. Escritura 268, del 7/11/1996, otorgada ante el citado escribano N., al folio... del Registro Notarial de su actuación, por la que el señor V. G. P., actuando como apoderado de los cuatro hijos de los cónyuges M.-G., acepta la donación del inmueble de la calle Almafuerde.

5. Escritura 271, de igual fecha que la anterior y otorgada ante el mismo escribano, al folio... de su Registro, por la que el señor V. G. P., actuando en representación de los hijos de los cónyuges M.-G., vendió a favor de V. M. C. la unidad funcional 3 del edificio con frente a la calle Almafuerde. De dicha escritura resulta que por escritura anterior, otorgada al folio 899 del mismo Registro, el señor V. G. P., actuando en el mismo carácter previamente invocado, otorgó el Reglamento de Copropiedad y Administración por el que se dividió la finca por el régimen de propiedad horizontal, naciendo de ella la unidad funcional 3 vendida. En el mismo acto, la adquirente constituyó derecho real de usufructo a favor de sus padres, R. R. C. y C. E. R. B. Esta escritura resulta ser el antecedente inmediato directo del acto que pretende autorizar la escribana consultante.

Vistos estos antecedentes, la escribana F. se inclina por determinar la imperfección del título, por los siguientes motivos:

A. En cuanto a la escritura referenciada en el acápite 1. anterior: no es viable la figura del gestor de negocios para la donación por cuanto ello contradice

lo reglado por el artículo 1881 del Código Civil, en cuanto a que al respecto es requerido poder especial.

B. En cuanto al poder otorgado en Estados Unidos, que fue utilizado para el otorgamiento de las restantes escrituras antecedentes (cancelación de usufructo, aceptación de donación, afectación a propiedad horizontal y venta): si bien el poder prohíbe su sustitución y a renglón seguido se sustituye, habiendo firmado al pie todos los interesados, podría interpretarse que esa fue su última manifestación; lo que no podría desconocerse es que la señora C. G. A. de M. no otorgó poder alguno para cancelar su usufructo. Además, quienes cancelaron el usufructo fueron los nudos propietarios y no los usufructuarios, de los que sólo uno otorgó poder al respecto.

### Análisis de la cuestión

Antes de comenzar el análisis de lo que para nosotros constituye el nudo central de la cuestión, esto es la “bondad” o “perfección” del título de propiedad correspondiente a la unidad funcional 3 del edificio de la calle Almafuer-te, creemos necesario hacer algunas breves consideraciones.

La rápida lectura de los antecedentes que motivan esta consulta nos hace pensar en que, por lo menos, ha habido una suma de “irregularidades” o “desprolijidades”, y es nuestra tarea calificarlas de forma tal de saber, además de cuál ha sido la verdadera voluntad de las partes, si el reflejo documental de ellas ha generado, o no, un título “imperfecto”.

Por ello, entendemos que corresponde decir que:

1. Sin realizar un profundo estudio de la figura de la gestión de negocios en las transmisiones a título gratuito, no sería correcto afirmar que la prohibición de la utilización de dicha figura resulta de la aplicación de lo previsto por el artículo 1881, inciso 7°, del Código Civil, por cuanto el mismo inciso también se refiere a las transmisiones o adquisiciones de bienes raíces por título oneroso; y lo cierto es que si la prohibición a la que se refiere la consultante proviniese de dicha norma, la figura de la gestión de negocios no podría ser utilizada, por ejemplo, en las compraventas.

2. Aun cuando existiera una prohibición expresa para la utilización de la figura del gestor de negocios en las donaciones, podríamos afirmar que la donación que pretendieron instrumentar los cónyuges M.-G., si no fue tal, constituyó sin dudas una oferta de donación de nuda propiedad, realizada por escritura pública, que luego fue aceptada por los donatarios también por escritura pública –representados por un apoderado que sí tenía la expresa facultad de hacerlo–.

3. Respecto del poder otorgado en el extranjero, coincidimos con la consultante en el sentido de que de la lectura pormenorizada de este resulta que la señora C. o C. G. A. de M. no otorgó poder alguno. Aun cuando tengamos la convicción de que la intención de los otorgantes fue la de que todos los nudos propietarios y los usufructuarios apoderaran al señor P. para la cancelación del usufructo y venta del inmueble, la confusa redacción (situación

bastante habitual en esta clase de poderes) no deja resquicio de duda alguna al respecto.

4. Respecto de la prohibición de sustituir contenida en el referido poder y dado que ella fue, de hecho, dejada sin efecto en el mismo acto, y todo con anterioridad a la suscripción del instrumento por sus otorgantes, resulta una circunstancia que no merece mayores comentarios.

5. Respecto de la cancelación del usufructo, y además de los comentarios que hicimos en el punto 3 en el sentido de que la señora G. A. de M. no otorgó poder para dicho acto (ni para ningún otro), es cierto que de la lectura de la escritura por la que se pretendió instrumentar la cancelación resulta que el señor P. compareció como apoderado de los nudo propietarios, cuando debería haber concurrido en representación de los usufructuarios. Ahora, consideramos que el error en el que se incurrió al manifestarse la representación (error que, entendemos, consistió en la incorrecta individualización de los mandantes) no afecta la efectiva cancelación del usufructo que para sí se reservara el señor R. M., dado que del mismo poder utilizado sí resulta que este último otorgó poder (y lo substituyó, aun cuando no había sido designado mandatario) a favor del señor P. Es dable suponer que no le resulta posible a la consultante, si es que así ha sucedido, acreditar el fallecimiento de ambos usufructuarios o, cuando menos, el de la señora G. A. de M.

Hechas estas aclaraciones, corresponde que nos adentremos en la cuestión principal, que es la de conocer, sobre la base de los antecedentes traídos a la consulta, *qué ha adquirido la actual titular de la unidad funcional 3 y si su título adolece de vicios que le resten validez a la adquisición de dominio que pretendió realizar.*

Podemos afirmar, sin lugar a duda alguna, que definitivamente se transmitió y adquirió el dominio pleno sobre la mitad indivisa del inmueble y la nuda propiedad de la restante mitad indivisa. Es decir, respecto de estos derechos y en las indicadas proporciones, el título antecedente es perfecto. También afirmamos que, sin perjuicio de que la voluntad de las partes haya sido la de transmitir y adquirir el dominio pleno de la totalidad de la unidad funcional, no ha habido transmisión ni adquisición del usufructo de la mitad indivisa que correspondía a la señora C. G. A. de M., por todos los motivos más arriba expuestos.

Llegados a este punto, se nos puede decir que coincidimos con la opinión de la colega consultante respecto de la “imperfección” del título de quien hoy, suponemos, pretende enajenar el dominio pleno de la totalidad del inmueble referido en la consulta. Y ello es lo que analizaremos a continuación.

El artículo 4010 del Código Civil determina que: *“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”.*

Consideramos que nos encontramos en condiciones de afirmar que, en lo que atañe al usufructo que correspondiera a la señora G. A. de M., quien lo canceló y pretendió transmitir como apoderado de quienes fueran los nudos

propietarios (posteriormente, titulares del dominio pleno por la cancelación del usufructo), sin lugar a dudas no tenía facultades para hacerlo y, por ello, el título de dicho derecho no es perfecto, pero sí es justo título. En este sentido, la jurisprudencia ha dicho que “El ‘justo título’ es aquel que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, sin consideración de la persona de quien emana, esto es, sin tener en cuenta si la persona que hizo la enajenación era o no propietaria de la cosa transmitida, o tenía o no la capacidad de disponer de ella y transmitirla”<sup>1</sup>.

Para continuar con esta línea de razonamiento, y teniendo en cuenta que el título de quien es la actual titular del inmueble data del año 1996, el transcurso del tiempo (casi 11 años) podría hacernos concluir que es aplicable al caso la prescripción adquisitiva regulada por el artículo 3999 del Código Civil (“El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años”). Entonces, nos encontramos con que, en principio, dos de los requisitos establecidos por este artículo se habrían reunido: justo título (porque se transmitió el dominio de un inmueble con las formalidades exigidas por la ley, pero que ha emanado de quien no era su titular) y posesión continua por 10 años (debemos suponer, en esta instancia, que al no existir constancia de la que resulte que la posesión ha sido interrumpida o que haya sido discutida por la usufructuaria, quien hoy pretende enajenar el inmueble se encuentra en posesión de este desde el momento en que adquirió). El artículo 4003 del mismo cuerpo legal establece una presunción a favor del poseedor actual en el sentido de que se entiende que ha poseído desde la fecha de su título si no se probare lo contrario. Así, los doctores Cifuentes<sup>2</sup> entienden que la presunción que este artículo establece es *iuris tantum*, admite prueba en contrario y **el que alega que la posesión no ha sido continua o que ella ha sido interrumpida debe acreditarlo** (el destacado nos pertenece); y agregan que el alcance de esta presunción es amplio porque no sólo comprende la continuidad de la posesión, sino que se trata de una verdadera posesión o con *animus domini*. No resulta de lo manifestado por la escribana consultante, ni de los antecedentes por ella aportados, así como tampoco de las constancias registrales también acompañadas (cuyos asientos reflejan la inscripción de los instrumentos relacionados al comienzo de este dictamen, y de los que no resulta ninguna otra circunstancia) que exista discusión alguna acerca del derecho a poseer de la actual titular.

Es dable, llegados a este punto, que analicemos si se encuentra configurada en este caso en particular la buena fe que también es requerida por el artículo 3999. Quizás sea este el requisito que merezca mayor estudio por cuanto la prescripción adquisitiva no se configura si existe justo título y posesión decenal, pero no así buena fe.

El artículo 4006 dispone que “La buena fe requerida para la prescripción, es la creencia sin duda alguna del poseedor, de ser el dueño exclusivo de la cosa...”.

(1) CNFed. Civ. y Com., Sala III, 06/10/1982, ED, 102-454.

(2) Cifuentes, S. y Cifuentes S. E., *Código Civil Comentado y Anotado*, t. IV, p. 723.

Corresponde que este requisito sea analizado a la luz de lo que disponen los dos artículos siguientes, cuando dicen, artículo 4007: “*La ignorancia del poseedor, fundada sobre un error de hecho, es excusable; pero no lo es la fundada en un error de derecho.*” Artículo 4008: “*Se presume siempre la buena fe, y basta que haya existido en el momento de la adquisición.*”

De los artículos transcriptos en el párrafo anterior resulta, como principio fundamental para la prescripción adquisitiva que estamos considerando, que la buena fe de quien ha adquirido por un justo título se presume, por lo que nos encontramos frente a otra presunción *iuris tantum* que, como tal, está sujeta a ceder ante la prueba en contrario, pero la prueba estará a cargo de quien alegue que la posesión fue de mala fe. Spota y Salvat han sostenido que esta prueba debe tender a demostrar que el poseedor conocía los vicios o defectos de la posesión que ejercía y que el conocimiento que el poseedor haya tenido posteriormente de esos vicios o defectos del título no impide que se lo considere de buena fe, puesto que basta con que la buena fe, como reza el artículo 4008, haya existido en el momento de la adquisición <sup>3</sup>.

Parcializando el análisis de este tema específico, si la buena fe es presumida en este caso y la presunción es tal hasta que quien la contradiga demuestre lo contrario, ¿tendría que probar la actual titular del inmueble objeto de esta consulta que su posesión ha sido de buena fe? Nuestra respuesta sería negativa. Si sostuviéramos lo contrario, en todos los casos en los que nos encontráramos frente a un justo título que datase de más de 10 años deberíamos “olvidarnos” de la presunción establecida por nuestro ordenamiento legal y exigir de quienes pretendan transmitir el dominio de inmuebles adquiridos en estas condiciones que demostraran que han sido poseedores de buena fe, o que han conocido la existencia de los vicios o defectos pero que dicho conocimiento fue posterior a la adquisición y, con total honestidad, nos parece una prueba casi maquiavélica a la luz de lo que disponen las normas que rigen este tema. Presumida la buena fe de quien actualmente posee (y pretende enajenar por creerse titular del dominio del inmueble) y al no existir constancia de que la buena fe de su posesión haya sido o se encuentre discutida, no podríamos creer que resultara necesario para la actual poseedora del inmueble demostrar nada más.

Además, y fortaleciendo esta idea, consideramos que no es un tema menor el hecho de que desde hace más de 10 años se haya registrado la cancelación del usufructo y nadie lo haya objetado hasta la actualidad (objeción que de haber existido, entendemos, también debería tener algún reflejo registral). Esta circunstancia nos habilita a presumir que es aplicable al caso lo dispuesto por el artículo 2924 del Código Civil, cuando dice que “*El usufructo se pierde por el no uso, durante el término de diez años.*” En la nota al artículo citado, Vélez Sársfield expresa: “*La cosa que os pertenece, dice MARCADE, no puede seros quitada, y atribuida a otro, porque haya pasado mucho tiempo sin usarla: es preciso*

(3) Spota, A. J., *Tratado de Derecho Civil*, t. I, Parte General, vol. 3.8, p. 437; Salvat, R. M., *Derecho Civil argentino, Derechos Reales*, t. I, pp. 68/9. Ambos citados por Cifuentes, S. y Cifuentes S. E., *Código Civil Comentado y Anotado*, t. IV, p. 728.

además que otro la haya usado. Al lado de la falta de posesión que puede hacer presumir de nuestra parte una renuncia de nuestro derecho; es preciso encontrar la posesión efectiva de un tercero que, en lugar nuestro, aparezca ser poseedor de la cosa [...] Siendo el usufructo verdaderamente una deuda impuesta sobre los bienes en que se establece, la ley declara que por el no uso del derecho de usufructo, se pierda sin necesidad de acto alguno del propietario...” La doctrina considera que la extinción por el no uso es una verdadera prescripción liberatoria, que opera aun cuando el propietario no posea la cosa. Entonces, podríamos afirmar que si se presume que la adquirente del inmueble objeto de esta consulta lo ha poseído, y que esa posesión ha sido continua por más de 10 años, arribaríamos a la conclusión de que la señora C. G. de M. ha perdido el usufructo que se reservó; y así las cosas, si ella ha perdido el usufructo, quien lo adquirió en razón de esta causa fue quien pretendió adquirirlo desde un comienzo, es decir, la señora V. M. C.

Pero habiendo aclarado que se trataba de un análisis parcial de la cuestión, y sin haber pretendido arribar aún a una conclusión definitiva, cabe preguntarnos si la ignorancia –que suponemos que como circunstancia fáctica, y no jurídica, ha existido, dado que no existen elementos que nos permitan sostener lo contrario– de la poseedora se funda en un error de hecho (y, por lo tanto, excusable) o en un error de derecho (que, por lo tanto, no le permitiría considerarse poseedora de buena fe y adquirir el dominio en los términos del artículo 3999). De la conclusión a la que arribemos sobre la cuestión particular resultará si la presunción de buena fe *iuris tantum* que el Código Civil contempla como principio general puede, o no, sostenerse en este caso.

Vélez Sársfield nos dice en la nota al artículo 4007 qué debe entenderse por error de hecho excusable, ejemplificándolo así: “*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...*”

Respecto de qué debe entenderse por error de derecho, Salvat <sup>4</sup> sostiene que si el error proviene de una negligencia imputable al poseedor, entonces la buena fe no podría existir, como sucedería si éste omitiese el estudio de los antecedentes relativos al título del enajenante. Esta es la interpretación que corresponde, a tenor de lo dispuesto por los artículos 20 y 923 del Código Civil <sup>5</sup>.

Pero en nuestro caso, no estamos en condiciones de afirmar que el error sea la consecuencia de una negligencia del poseedor; la adquirente del inmueble objeto de esta consulta actuó como corresponde: concurrió al notario,

(4) Salvat, R. M., *Derecho Civil argentino, Derechos Reales*, t. II, p. 248. Citado por Cifuentes, S. y Cifuentes S. E., *Código Civil Comentado y Anotado*, t. IV, p. 728.

(5) Artículo 20: La ignorancia de las leyes no sirve de excusa, si la excepción no está expresamente autorizada por la ley. Artículo 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.

instrumentó la transmisión de dominio ante él, en su protocolo, y es a este último a quien le cupo la tarea de calificar las facultades del poder con el que intervino el representante de los transmitentes.

Entendemos que la buena fe requerida al momento de la adquisición, para que opere la prescripción breve del artículo 3999, no es la buena fe diligencia a la que se refiere el artículo 1051 del Código Civil para la protección de subadquirente a título oneroso, sino que es la *buena fe creencia*, la convicción por parte de quien pretende adquirir de que lo está haciendo de quien se encuentra en condiciones de transmitir por ser el titular del derecho (o el apoderado con facultades suficientes, en nuestro caso).

Segovia<sup>6</sup> manifiesta que el error de fondo se traduce en error de hecho cuando se ignora la causa que invalida el acto y es por ello que aun con un título nulo o anulable se puede prescribir, porque se puede tener buena fe. Pelosi<sup>7</sup> sostiene que tal situación sucedería si, por ejemplo, una persona comprara creyendo que existe una autorización necesaria, cuando ella no existe, y que la solución sería la misma si nos encontráramos frente a la inexistencia de un poder (como resulta del caso en consulta).

Esta misma Comisión ha dicho que *“La buena fe requerida para la prescripción es la creencia sin duda alguna, del poseedor, de ser el exclusivo señor de la cosa (art. 4006), lo que, a contrario, significa que quien no tiene una absoluta convicción de ser el real propietario, o quien tiene alguna duda respecto de ello, no puede alegar la buena fe requerida por el art. 3999. A esa convicción se llega mediante un juicio de valor; no basta la simple presunción, sino que es imprescindible el estar persuadido de que quien enajena está legitimado para hacerlo. Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en fallo del 24/8/1925, registrado en JA, t. 17, pág. 8, ha expresado que ‘la creencia de que el enajenante es el verdadero titular del dominio, debe fundarse en el examen, atento, del derecho de dominio de aquél; la omisión de esta diligencia excluye la buena fe’ (ver también ‘Caracterización de la buena fe requerida por el art. 1061 del Código Civil’, por los escribanos Hada E. Carballal, Jaime Giralt Font, Carlos A. Novellino y Adolfo C. A. Scarano, Revista del Notariado N° 713)”*<sup>8</sup>. Otro fallo ha sostenido que *“Si bien es cierto que la buena fe se presume (arts. 2362 y 4008, Cód. Civil), no lo es menos que son elementos constitutivos de ésta la persuasión de su legitimidad o la creencia, sin duda alguna, de ser el poseedor el verdadero dueño de la cosa; y que este estado de ánimo descansa en error o ignorancia de hecho no excusable (arts. 2356, 4006 y 4007, Cód. Civil)”*<sup>9</sup>.

Y en esta instancia concluimos que no existen elementos que permitan considerar que, en el caso en estudio, no hubo buena fe por parte de la adquirente, por lo que es de aplicación la presunción general de buena fe establecida por nuestro ordenamiento.

(6) Citado por Pelosi, Horacio L. en la exposición correspondiente a la Sesión Académica celebrada el 11 de mayo de 1998 y publicada en *Revista del Notariado* 864.

(7) Pelosi, Horacio L., ídem nota 6.

(8) Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas citado en la nota 1.

(9) Cciv. y Com., Santa Fe, Sala III, 28/11/1980, *La Ley*, 1982-I-397.



## Conclusiones

Es *justo título* aquel entre cuyos antecedentes existe una venta realizada por quienes pretendieron transmitir el dominio pleno, si la plenitud del dominio fue obtenida a través de la cancelación del derecho real de usufructo reservado por un tercero instrumentada por quien no era apoderado de la usufructuaria. En tal situación, la *buena fe* del adquirente al momento de la adquisición y la posesión continua por el plazo de *diez años* permiten la prescripción adquisitiva prevista por el artículo 3999 del Código Civil.