

Poder sin matriz

Calificación de la buena fe de los subadquirentes*

Diego M. Mage

Pilar M. Rodríguez Acquarone

RESUMEN

Se somete a consulta la bondad de un título entre cuyos antecedentes se advierte la existencia de una venta otorgada en uso de un poder sin matriz. El análisis se basa en el concepto de buena fe y su calificación a la luz del estudio de títulos, a fin de evaluar la posibilidad de considerar el dominio consolidado en su adquisición por efecto de la prescripción breve y la accesión de posesiones, marcándose las diferentes soluciones que, al respecto, ofrecía el Código de Vélez frente a las que rigen en virtud de la vigencia del Código Civil y Comercial.

PALABRAS CLAVE

Poderes; calificación notarial; legitimación del disponente; falta de matriz; prescripción; buena fe; ultractividad; artículo 7 CCCN; estudio de títulos; justo título; buena fe.

Sesión del Consejo Directivo que dispone publicación: 4/9/2018, acta N° 4062

Sumario: 1. Doctrina. 2. Antecedentes fácticos. 3. Argumentos del consultante. 4. Análisis jurídico. 4.1. Aplicación del Código Civil. 4.2. Defectos en la documentación habilitante y justo título. 4.3. El estudio de títulos, ¿conforma o confirma la buena fe? 4.4. Consideraciones jurídicas respecto de los antecedentes fácticos. 5. Conclusión.

1. Doctrina

Siendo que la presente consulta trata sobre cuestiones análogas a las que fueran examinadas por el escribano Ángel Francisco Cerávolo en el expediente N° 16-01981-09 (cuyas conclusiones fueron reiteradas por la escribana Mariana Claudia Massone en el expediente N° 16-00283-10, dictamen aprobado por la Comisión el 17/3/2010¹), nos remitimos a la doctrina allí propuesta *brevitatis causae*:

* Dictamen aprobado en forma unánime por los miembros de la Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en su sesión del 30/5/2019 (expediente interno N° 16-01666-18).

1. MASSONE, Mariana C., “Poder especial para donar”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, N° 899, 2010, pp. 281-285.



- *La compraventa es título-causa de transmisión de la propiedad; encontrándose el acto pertinente revestido de las formalidades exigidas por el ordenamiento (escritura pública), de carecer el vendedor de legitimación suficiente para efectuar la transmisión de dominio se configura la existencia de justo título apto para la usucapión ordinaria o breve siempre y cuando exista, a la vez, posesión de buena fe por parte de quien adquirió por ese justo título y que transcurrieran los diez años que exige la norma.*
- *“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 Código Civil).*
- *“Todo poseedor tiene para sí la presunción de la buena fe en su posesión hasta que se pruebe lo contrario, salvo los casos en que la mala fe se presume” (art. 2362 Código Civil).*
- *La existencia de buena fe, como requisito para la procedencia de la prescripción breve, debe ser calificada con criterio amplio y ha de conjugarse y completarse necesariamente con la existencia misma de justo título.*
- *No obsta la buena fe definida en el artículo 4006 del ordenamiento la falla en la calificación de la legitimación del disponente por parte del notario actuante, sea el error del profesional, de hecho o de derecho, circunstancia esta última que no tiñe la buena fe del adquirente.*
- *Los negocios e instrumentos jurídicos celebrados y otorgados durante la vigencia del Código velezano deben ser juzgados a la luz de esta norma, que mantiene su ultractividad frente a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, tal como dispone su artículo 7.*
- *A partir de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, en cualquier negocio jurídico cuyo objeto sea la transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solo resultará de buena fe el adquirente que, previo al otorgamiento del documento notarial, haya efectuado estudio de títulos correspondiente (cfr. arts. 392, 1138, 1898, 1902, 1920 y 2260).*

2. Antecedentes fácticos

El escribano B. eleva a consideración de esta Comisión Asesora de Consultas Jurídicas una consulta de cuyo texto y constancias documentales acompañadas podemos extraer los hechos que a continuación se relatan:

- 1) **Ernesto Alberto R.**, siendo de estado civil casado y separado “de hecho” de su cónyuge, mediante escritura N° 199, de fecha 28/12/1989, obrante al folio 338 del registro notarial [...] de **General San Martín**, autorizada por la escribana I., otorgó **poder general amplio de administración y disposición** a favor de **Oswaldo Ángel R.** y de **Silvia Susana S.**, para que, actuando en forma indistinta, sucesiva o alternada, administrasen y dispusiesen de todos sus bienes, con facultades para “comprar, vender... transferir o de cualquier modo disponer de sus bienes [...] suscribir escrituras traslativas de dominio [...] transmitir los derechos de propiedad, posesión y dominio [...] constituir y levantar bien de familia”.

- 2) El día 16/1/1991, la escribana autorizante expidió primera copia del poder para los apoderados, mediante fotocopia de los folios de la escritura matriz (fojas [...]) acompañada de foja de concuerda N° [...].
- 3) El día 17/3/1991, la escribana I. cesó en sus funciones.²
- 4) El día 2/12/1991, el poderdante **Ernesto Alberto R.** obtiene sentencia de divorcio de su cónyuge, en el juicio de divorcio que tramitó por ante el Juzgado Nacional en lo Civil N° 102 Secretaría 38 de la Capital Federal.
- 5) El día 6/7/1993, mediante escritura N° 82, obrante al folio 217 del registro notarial [...] de la **Ciudad de Buenos Aires**, autorizada por la escribana F., **Ernesto Alberto R.**, siendo de estado civil divorciado, **adquirió la unidad funcional** 10 del 2° piso de la finca sita en [...] de Capital Federal, inscrita en la matrícula [...].
- 6) El día 15/5/1996, mediante actuación N° 397.398, **Ernesto Alberto R.** afecta el inmueble adquirido al régimen de **bien de familia**.
- 7) El día 19/5/2000, **fallece Ernesto Alberto R.**
- 8) Mediante escritura N° 214 de fecha 10/8/2000, obrante al folio 581 del registro notarial [...], autorizada por el escribano P., **Oswaldo Ángel R.**, como apoderado del señor Ernesto Alberto R. (fallecido), procedió a desafectar del régimen de bien de familia el inmueble mencionado en el punto 5) y lo vendió a **Beatriz Mercedes B.**
- 9) El día 18/10/2000, por medio de la escritura N° 1651, obrante al folio 18.896 del registro notarial [...], autorizada por el escribano B., **Beatriz Mercedes B.** vendió la citada unidad funcional a **Juan José S. E.**
- 10) Mediante escritura N° 96 de fecha 31/10/2002, obrante al folio 215 del registro notarial [...], autorizada por la escribana D., **Juan José S. E.** vendió el mencionado inmueble a **Pablo Ignacio G.**
- 11) En **febrero de 2007**, el escribano S., a requerimiento de la escribanía C., efectúa **estudio de títulos** en el que se deja constancia de las siguientes **irregularidades** relativas al **poder otorgado por el señor R.:**
 - 11.a. Según las fojas de protocolo del tomo respectivo, archivado en el Archivo del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires:

<i>Folio</i>	<i>Fecha de la escritura</i>	<i>Número de la escritura</i>	<i>Objeto de la escritura</i>	<i>Foja de actuación</i>
338	6/11/1989	185 bis	Poder otorgado por una persona jurídica	[...]
361/362	15/12/1989	198	No se especifica	[...]
363	<i>Folio extraviado</i>	199	<i>Folio extraviado</i>	<i>Folio extraviado</i> Correspondería a la foja de actuación notarial N° [...]
364	18/12/1989	200	No se informa	[...]

2. Según surge de la consulta online efectuada en la página web del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

11.b. Según la copia del poder agregada como documentación a la consulta:

<i>Folio</i>	<i>Fecha de la escritura</i>	<i>Número de la escritura</i>	<i>Objeto de la escritura</i>	<i>Foja de actuación</i>
338-339	28/12/1989	199	Poder otorgado por Ernesto Alberto R.	[...]

- 1) El día **28/11/2008**, en los autos caratulados “R., Ernesto Alberto s/ sucesión ab-intestato” (expediente CIV 013321/2008), en trámite por ante el Juzgado Nacional en lo Civil 63 Secretaría 93 de la Capital Federal, fue declarado **único y universal heredero** su hijo **Diego Ezequiel R.**
- 2) El **escribano consultante** relata que, ante esta situación, **conjuntamente con los escribanos P. y D.**, y el referencista que hiciera el estudio de títulos a esta última, con fecha **28/3/2007, terminaron comprando la propiedad.** Se aclara que la fecha de la adquisición no fue informada en el texto de la consulta sino posteriormente, a requerimiento de esta Comisión.

3. Argumentos del consultante

El escribano B. advierte que, en el caso particular, nos encontramos frente a una escritura de venta otorgada por un mandatario munido de un poder sin sustento protocolar y cuyo mandato se encontraba vencido por fallecimiento del poderdante. Expresa que esta primera circunstancia es la que le genera mayores dudas, porque la desaparición del protocolo impide relacionar la primera copia expedida por la escribana autorizante del poder con la escritura matriz. Sin embargo, entiende que esto no obsta que, por haberse cumplido con los requisitos establecidos para la prescripción breve –justo título y buena fe– el título deba ser considerado perfecto.

4. Análisis jurídico

4.1. Aplicación del Código Civil

La celebración de todos los negocios jurídicos, el otorgamiento de los consiguientes instrumentos públicos, la confección de los respectivos estudios de títulos y la sustanciación de todas las actuaciones judiciales que tuvieron como causante al titular de dominio cuyo inmueble fuera vendido por el apoderado, en las condiciones antes señaladas, acaecieron durante la vigencia del **Código Civil** (en adelante, “CCIV”). Por ello, entendemos aplicable el principio consagrado por nuestros tribunales en virtud del cual debe entenderse que la validez y los efectos de los negocios jurídicos celebrados durante la vigencia del CCIV han de ser juzgados a la luz de sus disposiciones y no de

las que establece el Código Civil y Comercial de la Nación.³ De este modo, para dar respuesta a la presente consulta, deberemos recurrir a las normas del Código velezano.

4.2. Defectos en la documentación habilitante y justo título

De acuerdo con el artículo 4010 CCIV, justo título es 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. En seguida, justo título es el negocio jurídico idóneo para transferir la propiedad o para constituir el derecho real, pero ineficaz por faltar la legitimación del enajenante. Este defecto de legitimación impide la adquisición de la titularidad por el *accipiens*, pese a que al acto siguiese en los casos exigidos por la ley (teoría del título y del modo) la tradición.

El acto traslativo ha originado una apariencia (posesión) que se extinguirá con la usucapión.⁴ Sobre el caso particular, Highthon expresa:

El supuesto de hecho puede estar dado por títulos materialmente falsificados, poderes falsos, testamentos apócrifos, etc. La mayoría de los autores se ha inclinado a considerar que el supuesto de la escritura falsificada no está comprendido dentro de los alcances del art. 1051 del Cód. Civil, invocando para ello diferentes razones [...] Falta de autoría. El dueño D no entrega la cosa a nadie a ningún título, ni siquiera de tenedor, sino que es despojado con violencia o clandestinidad, o por lo menos A ocupa la cosa de mala fe, en contra de la voluntad expresa o presunta del dueño. El poseedor A enajena la cosa como transmitente al adquirente B, quien a su vez la retransmite al subadquirente C. Aunque las transmisiones sean a título oneroso y haya buena fe, no hay norma alguna que en este caso impida la reivindicación hasta que se cubra el plazo de la usucapión breve...⁵

Es decir, coincide con Pelosi, quien postula:

No vemos ninguna diferencia entre el supuesto en que concurre a la escritura como transmitente 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

3. CNCiv., Sala A, 7/8/2017, “G., Daniel Eduardo y otros c/ Lucero SA s/ reivindicación” (Expte. N° 45.704-2006): “si bien a partir del 1 de agosto de 2015 ha entrado en vigor el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, los negocios jurídicos cuya existencia y/o validez se discute han sido celebrados durante la vigencia del Código Civil derogado, y los derechos reales invocados por las partes también habrían sido constituidos –en su caso– al amparo de la legislación anterior. Por consiguiente el caso debe juzgarse a la luz de esta última, que mantiene ultractividad en este supuesto (art. 7, Código Civil y Comercial de la Nación, vid. Kemelmajer de Carlucci, Aída, *La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, segunda parte*, Rubinzal - Culzoni, Santa Fe, 2016, pp. 87/88 y 247; Roubier, Paul, *Le droit transitoire*, Dalloz, París, 2008, pp.190/191)”. (En [elDial.com](#). [Biblioteca Jurídica Online](#), cita AAA255).

4. AREÁN, Beatriz A., *Juicio de usucapión*, Buenos Aires, Hammurabi, 2004, p. 175.

5. HIGHTON, Elena I, “La teoría de la apariencia, el artículo 1051 del Código Civil y el Justo título para la usucapión brve (comentario a algunas conclusiones de las X Jornadas de Derecho Civil)”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, t. 1986-C, p. 768 (cita online AR/DOC/4454/2001).

mala fe en ese momento, transcurrido el plazo legal de diez años, podrá repeler cualquier acción de reivindicación.⁶

4.3. El estudio de títulos, ¿conforma o confirma la buena fe?

Tal como señala Abella,

... la necesidad del estudio de título para sustentar la buena fe del adquirente gira en torno de establecer si el adquirente que omite hacerlo realizar incurre o no en culpa... Por ello es necesario que el adquirente pruebe haber obrado con la debida diligencia que le impone la adquisición del derecho, y entre esas diligencias surge que el estudio de antecedentes a fin de poder determinar si existen vicios manifiestos que invaliden o lesionen el iter de la concatenación dominial...⁷

Una primera lectura del párrafo que antecede nos haría pensar que, ante la falta del estudio de títulos, la suerte estaría echada al punto tal que quien lo omitió jamás sería un adquirente de buena fe, por carecer de un elemento que le permitiera probarla. Pero, como señala Pondé, si bien

... el medio determinante y esclarecedor de la legitimidad del derecho del que invoca la titularidad dominial, el gran medio de que se vale el notario, es el estudio de los antecedentes de ese título. Esto [...] no quiere significar que sea el único ni tampoco infalible...⁸

Por otro lado, si bien justipreciar la buena fe es algo arduo, a veces abstracto y muchas veces subjetivo, no debemos olvidar las prescripciones de los artículos 2362, 4006, 4008 y concordantes del CCIV y el régimen general a favor de la presunción de la buena fe establecido en dicho cuerpo normativo. Y, más allá de que su primitiva visión fuera objeto de modificación con la sanción de la Ley 17711, que reformuló el texto del artículo 1051 y que tantos debates despertara en el seno del notariado, ese régimen general –durante la vigencia del código velezano– no cambió: la buena fe se presume y quien quiere desvirtuarla debe probarla. Entonces, a la luz del CCIV, ¿cuál es la función del estudio de títulos?, ¿conformar la buena fe o solo confirmar su existencia?

Entendemos que su función es la segunda, es decir, que su misión es acudir en auxilio de quien lo ha encomendado para demostrar que ha sido diligente en acreditar la verosimilitud de la presunción establecida por la norma en su favor, que ha tomado los recaudos para saber con antelación si el título antecedente es inatacable o, al menos, no ha permitido prevenir la existencia de anomalías. Esta función confirmatoria coincide con la postura adoptada por nuestros tribunales:

6. PELOSI, Horacio L., “Donación. Prescripción. Acción de reivindicación. Justo título. Buena fe”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, N° 877, 2004, ob. cit., p. 224.

7. ABELLA, Adriana N., *Derecho notarial. Derecho documental. Responsabilidad notarial*, Buenos Aires, Zavalía, 2005, pp. 138-139.

8. PONDÉ, Eduardo B., “Enfoque notarial del estudio de títulos, buena fe en la adquisición inmobiliaria a título oneroso y responsabilidad del notario”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, N° 774, 1980, pp. 1614-1631.

... mientras no se pruebe que el adquirente haya tenido mala fe por conocer que su autor no tenía las condiciones de usucapir –carga procesal que pesa sobre el accionante– no puede desconocerse su buena fe (*Revista del Notariado* N° 710 pág. 543)...⁹

Contar con un estudio de títulos es una actividad que demuestra prudencia de cualquier comprador pero solo a los efectos de preconstituir prueba ante una situación en que su buena fe pudiera ser impugnada. Para el caso en que nadie lo hubiese hecho, la misma permanece incólume.¹⁰

Pondé sostiene:

Es una farsa presumir que el adquirente investiga la bondad del título o que ruega al notario que lo haga o que sabe que lo hará aun cuando no se lo pida; simplemente está seguro que el notario le dará una titularidad sin perturbaciones. El adquirente, ahora como antes, no hace más que eso, adquirir...¹¹

Esta postura coincide con la de diversos antecedentes jurisprudenciales que advirtieron que los adquirentes carecen de formación académica suficiente como para advertir por sí mismos eventuales anomalías en los títulos antecedentes de sus enajenantes.¹²

4.4. Consideraciones jurídicas respecto de los antecedentes fácticos

El caso en consulta se trata de un supuesto en el que se llevó a cabo una adquisición a *non domino*, en la cual el *verus dominus* despojado fue representado por una persona que invocó un mandato que había cesado por fallecimiento del poderdante, mediante la exhibición de un poder del cual no se encontró su escritura matriz. Esta situación no fue advertida por un estudio de títulos correctamente confeccionado con motivo de la autorización de la escritura de venta de fecha 10/8/2000 y de las sucesivas transmisiones de fechas 18/10/2000 y 31/10/2002. Pero el hecho de que se careciera de un correcto estudio de antecedentes, ¿hace que la adquisición de fecha 10/8/2000 deba ser calificada como de mala fe? Creemos que no. Pero esta solución, ¿es aplicable a las sucesivas transmisiones de dominio? También creemos que la respuesta negativa se impone. Pasaremos a fundar estas respuestas.

Quien adquirió la propiedad del inmueble el día 10/8/2000 –y sus sucesivos sucesores particulares– se convirtió en titular de un derecho que le era oponible a todos

9. PELOSI, Horacio L., ob. cit. (cfr. nota 6), pp. 223-224. Al analizar el tema, el autor recuerda un pronunciamiento de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires publicado en la *Revista del Notariado* N° 710.

10. SC de Buenos Aires, 7/11/1995, “Firinú, Ángel Alfredo c/ Frigorífico Alca SRL s/ reivindicación” (*Acuerdos y Sentencias*, t. 1995-IV, p. 152, <https://juba.scba.gov.ar/VerTextoCompleto.aspx?idFallo=22462> [fuente: JUBA; última consulta: 30/5/2019] [N. del E.: también disponible [aquí](#); fuente: SAIJ; última consulta: 3/2/2020]).

11. PONDÉ, Eduardo B., ob. cit. (cfr. nota 8).

12. En ese sentido, se resolvió: “es evidente que los actores no tenían por qué advertir las deficiencias en que incurrió el escribano que suscribió la escritura de donación. Y también es evidente que dieron plena validez tanto a la labor de aquel escribano como a los sucesivos informes de dominio emitidos por el RPI en los que constaba que ellos eran los titulares del inmueble [...] Y no resultaría lógico exigirles que, por su cuenta, llegaran a la misma conclusión que a la que llegó la escribana que detectó la anomalía” (CNCont. Adm. Fed., Sala I, 19/2/2015, “Bottini, Nélica Eisa y otro c/ EN-RENAPI s/ daños y perjuicios” [elDial.com. Biblioteca Jurídica Online, cita AA8EA5; el resaltado es nuestro] [N. del E.: ver también [aquí](#); fuente: SAIJ; última consulta: 3/2/2020]).

menos al *verus dominus*, es decir, al heredero declarado del señor Ernesto Alberto R. Este último era el único legitimado para solicitar la reivindicación del inmueble hasta tanto se cumplieran los requisitos exigidos por la ley para que pudiera ser aplicable el instituto de la prescripción decenal. Sin embargo, no tenemos noticias del inicio de tal acción reivindicatoria o de otra que tuviera como fin poner en tela de juicio la posesión ejercida por estos adquirentes o desvirtuar la presunción *iuris tantum* relativa a su buena fe.

Por ello, procederemos a analizar los requisitos de justo título y buena fe en el caso concreto de cada una de las transmisiones dominiales, para determinar si, efectivamente, el plazo decenal de la prescripción corta se cumplió y el dominio se consolidó en cabeza del último adquirente.

4.4.1. Justo título

En el supuesto en particular, el otorgante que intervino en la escritura de venta autorizada por el escribano P. (escritura N° 214 de fecha 10/8/2000), aunque no estaba legitimado para tal fin, actuó dotado de la forma exigida por la ley: la escritura pública, a pesar de que exhibiera un poder falsificado. Por ello, quien a pesar de todo adquirió, salvo frente al *verus dominus*, resultó propietario *erga omnes*. Las restantes transferencias se efectuaron mediante escritura pública.

En conclusión, podemos afirmar que en todos los supuestos se cumplió con el requisito del justo título, porque, a pesar de no reunirse los requisitos de fondo, se cumplieron con los requisitos de forma: comparecencia ante un notario e instrumentación de una transmisión de dominio ante él en su protocolo.¹³

4.4.2. Buena fe

En sucesivos dictámenes elaborados por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas¹⁴ se determinó que:

- Nos encontramos frente a una presunción *iuris tantum* que, como tal, se encuentra sujeta a ceder ante la prueba en contrario, pero la prueba estará a cargo de quien alegue que la posesión fue de mala fe, **supuesto que hasta la fecha no ha acontecido.**
- El concepto técnico jurídico de “buena fe” no es unívoco ni rígido; ofrece, por el contrario, diversos matices y gradaciones, y, por ello, no se puede valorar de la misma manera la “buena fe” requerida a tenor del artículo 1051 CCIV de la que se refiere a la usucapión breve.
- En la prescripción adquisitiva ordinaria o breve, la buena fe subjetiva del adquirente se halla apuntalada por la buena fe objetiva configurada en el “justo título”, en el acto traslativo.

13. Ver CABULI, Ezequiel, “Poder. Error. Interpretación de los contratos. Buena fe. Justo título” [online], en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, N° 918, 2014.

14. CERÁVOLO, Ángel F., [dictamen elaborado para el expediente interno del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires N° 16-01981-09], [inédito]; MASSONE, Mariana C., “Justo título”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, N° 890, 2007; y SEREBRISKY, Liliana M., “Justo título. Buena fe”, en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, N° 883, 2006.

- La buena fe requerida para la prescripción es la creencia, sin duda alguna, del poseedor de ser el dueño de la cosa (art. 4006 CCIV). Esta creencia, como lo he dicho, citando a Troplong, está constituida por un estado de espíritu del adquirente, formado por las condiciones en que se le transmite el dominio y que lo autoriza a pensar con fundamento que es el dueño de la cosa. Se está en presencia, entonces, de una adquisición en la que el comprador se ha considerado con razones bastantes para reputar propietarios a sus antecesores, que han tenido capacidad suficiente para enajenarla y que le han otorgado un contrato sin ningún vicio de fraude y otro análogo;
- La existencia de buena fe como requisito para la procedencia de la prescripción breve debe ser calificada con criterio amplio y ha de conjugarse y complementarse necesariamente con la existencia misma de “justo título”; ello es así por cuanto la creencia del poseedor de la legitimidad de su posesión o, en otras palabras, de ser el “exclusivo señor de la cosa” se apoya en la apariencia creada por el “justo título”, atento a las formalidades que en el mismo ha cumplido y que coadyuvan a generar esa creencia de la “suficiencia” del título.
- Si el error proviene de una negligencia imputable al poseedor, entonces la buena fe no podría existir, como sucedería si este 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 CCIV. Pero no estamos en condiciones de afirmar que en nuestro caso el error sea la consecuencia de una negligencia del poseedor; el adquirente del inmueble actuó como corresponde: concurrió al notario, instrumentó la transmisión de dominio ante él, en su protocolo, y es a este último a quien le cupo la tarea de calificar la legitimación y los títulos del transmitente.

Es cierto que existen varias posturas respecto de la manera en que influye la existencia de un adecuado estudio de títulos en la buena fe del adquirente,¹⁵ y que la redacción del artículo 1902 del Código Civil y Comercial¹⁶ ha consagrado el estudio de los antecedentes y el examen de las constancias registrales como requisitos para calificar la buena fe del adquirente. Pero coincidimos con Pondé en que

Es una farsa presumir que el adquirente investiga la bondad del título o que ruega al notario que lo haga o que sabe que lo hará aun cuando no se lo pida; simplemente está seguro que el notario le dará una titularidad sin perturbaciones. El adquirente, ahora como antes, no hace más que eso, adquirir. El cumplimiento de las formalidades legales lo deja en manos

15. Las posturas en tomo a la relación entre “buena fe” y estudio de títulos son básicamente tres: a) La que propone que la realización del estudio de títulos es indispensable para configurar la buena fe del tercero en los términos del art. 1051 CCIV. b) La que considera el estudio de títulos como un medio más para acreditar esa buena fe, con cierta jerarquía e importancia respecto de otros medios pero nunca como forma excluyente de configuración de la buena fe del tercero. c) La que propone que, con la expedición de los certificados registrales, el tercero adquiere bien en los términos del art. 1051 CCCN.

16. Art. 1902 CCCN: “El justo título para la prescripción adquisitiva es el que tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto. La buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella. Cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial”.

del notario, lo que, por imposición de la ley, debe hacer aun cuando no le guste. Nunca supo ni sabe –salvo muy excepcionales casos– qué es eso de estudiar el título...¹⁷

La buena fe del adquirente consiste en no tener motivos aparentes para dudar ni de la bondad del título ni de la buena fe del transmitente. Pero, ¿existe buena fe en el caso de que el adquirente desconoce que el instrumento mediante el cual el apoderado del enajenante acreditó su personería se trataba de una escritura falsificada? Entendemos que, a pesar de que ha existido un verdadero despojo al legítimo propietario, la legislación extiende la defensa del derecho del adquirente de buena fe aun ante este despojo, por imperio de la propia inactividad del propietario que no alegó ni probó la mala fe del actual titular registral, ni interpuso en tiempo y forma la acción reivindicatoria, permitiendo así que se consolidara el derecho de propiedad de este último por efectos de la usucapión breve.

En tanto en cuanto nadie haya alegado ni probado lo contrario –situación que podemos tener por acreditada por el hecho de que no se informan acciones contra los titulares de dominio por parte del heredero del verdadero propietario–, estimamos que existió de parte de los señores Beatriz Mercedes B., Juan José S. E. y Pablo Ignacio G. “buena fe”, en el sentido de creencia plena y entera, sin la menor duda, respecto de su derecho de propiedad, al menos en el momento que adquirieron el inmueble. Que el señor Pablo G. advirtiera, con posterioridad, la falta de legitimación de parte del apoderado que vendiera en el año 2000 no obsta su buena fe, dado que, de tomar conocimiento, lo habría hecho luego de haber adquirido.¹⁸ Por consiguiente, concluimos que, en estos supuestos, todos los mencionados anteriormente tuvieron buena fe, ya que en ellos existió la “íntima convicción de que la cosa le era enajenada por su verdadero propietario [sin] albergar duda”.¹⁹

Sin embargo, la situación de los adquirentes de fecha 28/3/2007 es **absolutamente diversa**, dado que efectuaron esta última adquisición luego de tomar conocimiento de los defectos que tenía el poder exhibido por el apoderado R. al momento de autorizarse la escritura de venta de fecha 10/8/2000 y antes de que se cumpliera el plazo de diez años establecido por el artículo 3999 CCIV, es decir, antes de que se consolidara el dominio en cabeza del señor G. Tales compradores no pueden alegar en su beneficio la “buena fe” de su antecesor. El artículo 4005 CCIV establece que:

El sucesor particular de buena fe puede prescribir aunque la posesión de su autor hubiese sido de mala fe. Cuando el sucesor particular es de mala fe la buena fe de su autor no lo autoriza a prescribir.

En este caso en particular, partimos de dos posesiones distintas, que pueden unirse para cumplir el tiempo requerido por la prescripción solo en el caso de que exista “buena fe” en el sucesor particular. Si este es de “buena fe”, puede, incluso, aprovechar la posesión de su antecesor de “mala fe” en tanto que no puede hacerlo en el supuesto contrario. El artículo 4005 dispone que, si el sucesor es de mala fe, la buena fe del autor no le servirá

17. PONDÉ, Eduardo B., ob. cit. (cfr. nota 8).

18. Art. 4008 CCIV.

19. CABULI, Ezequiel, ob. cit. (cfr. nota 13).

para usucapir a los diez años, aun cuando tenga justo título, puesto que **cada posesión debe ser adquirida de buena fe.**

Los actuales titulares, cuando adquirieron el inmueble, lo hicieron con conocimiento de la existencia de una adquisición a *non domino* entre sus antecedentes y con anterioridad a que se cumpliera el plazo de diez años establecido por el artículo 3999 CCIV. Los adquirentes de fecha 28/3/2007 adquirieron antes de que se hubiera consolidado el dominio en cabeza del transmitente por el cumplimiento del plazo de diez años establecido por la ley. No estamos ante un supuesto de mala fe sobreviniente luego de una adquisición originariamente de buena fe; estamos en un caso donde el inmueble fue comprado con conocimiento expreso y previo de los vicios del título antecedente, situación que impidió unir su prescripción a la de sus antecesores. Así, en el supuesto de que estos últimos, hoy en día, quisieran vender el inmueble adquirido al señor G., no contarían con el beneficio de la prescripción breve y, de este modo, su título resulta observable.

5. Conclusión

Por todo lo expuesto, y en la medida en que los tres primeros adquirentes hubieran obrado con la íntima convicción de que su accionar se ajustaba a lo dispuesto por el ordenamiento, el conocimiento posterior que hubiesen tenido de cualquier anomalía en los antecedentes del título no afecta su buena fe, puesto que actuaron convencidos del carácter invocado por el apoderado del *verus dominus* despojado, en virtud de la documentación exhibida por él a efectos de acreditar la representación alegada.

En el caso de la transmisión efectuada por el tercer adquirente a quienes lo hicieron en cuarto lugar, antes de que se consolidara el dominio en su favor por efectos de la prescripción breve, la situación es distinta. Cuando compraron, lo hicieron con conocimiento expreso de las anomalías que presentaba la venta de fecha 10/8/2000, situación que impide que puedan ser considerados como de buena fe y que, en su caso, puedan invocar en su favor la accesión de la posesión de sus antecesores y se pueda aplicar el instituto de la prescripción breve.

Nos parece imprescindible remarcar que la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación significó, para el legislador, una toma de posición sobre la necesidad del estudio de títulos en cualquier negocio jurídico en el cual su objeto sea la transmisión de derechos reales sobre inmuebles, puesto que este requisito no solo puede desprenderse de la letra expresa del artículo 1138 sino que también puede deducirse de lo establecido por los artículos 392, 1898, 1902, 1920, 2260 y concordantes. Así, reiteramos, en el caso de que por cualquier eventualidad resultara aplicable el nuevo Código, resulta impensado que se pudiera tener como de buena fe a un adquirente que hubiese otorgado una escritura traslativa de dominio sin realizar el pertinente estudio de títulos.