

# TRABAJO FINAL DE GRADO



## Prescripción Adquisitiva Breve

Tomás Oprandi – VABG17522

Abogacía 2018



**Resumen:** El presente trabajo de investigación busca establecer una interpretación correcta sobre los requisitos necesarios para la aplicación de la prescripción adquisitiva breve, para el caso de un adquirente de un derecho real de dominio inmobiliario. Se analizarán las características del justo título y particularmente el requisito de la buena fe del adquirente, quien debe analizar la documentación para corroborar la legitimidad del derecho que pretende adquirir. Considerando que la complejidad que implica esa tarea requiere el conocimiento especializado de un profesional de derecho, y que un escribano obligatoriamente debe intervenir en el acto jurídico de transmisión para dar fe de la legitimidad del acto y del título. Se sugiere ratificar la procedencia de la prescripción adquisitiva breve para repeler la reivindicación por parte del titular originario del inmueble, que se encuentra en posesión de un adquirente con justo título.

---

Palabras claves: Prescripción adquisitiva breve, justo título, principio de buena fe, estudio de títulos, principio de seguridad jurídica

**Abstract:** Abstract: This research work seeks to establish a correct interpretation of the necessary requirements for the application of the brief acquisitive prescription, in the case of an acquirer of real estate right. The characteristics of the right title will be analyzed and, in particular, the good faith requirement of the acquirer, who must analyze the documentation to corroborate the legitimacy of the right he intends to acquire. Considering that the complexity involved in this task requires the specialized knowledge of a legal professional and that a notary must obligatorily intervene in the legal act of transmission to attest the legitimacy of the act. It is suggested to ratify the origin of the brief acquisitive prescription for reject the claim by the original owner of the property, which is in possession of a acquirer with just title.

---

Key words: Short acquisitive prescription, fair title, good faith principle, study of titles, principle of legal security

## Índice

<b>Resumen:</b> .....	3
<b>Abstract:</b> .....	3
<b>Introducción:</b> .....	6
<b>Capítulo I: Nociones Generales sobre la prescripción adquisitiva</b> .....	10
Introducción. ....	11
1.1    Prescripción.....	11
1.1.1    Los dos tipos de prescripción adquisitiva en el CCCN.....	12
1.2    Prescripción adquisitiva breve. Nociones generales. ....	13
1.2.1    En el Código Civil derogado.....	15
1.2.2    Prescripción adquisitiva breve en el CCCN.....	16
1.2.3    Diferencia con el art 392 del CCCN .....	17
1.3    Justo título.....	19
1.3.1    Legitimación y capacidad .....	21
1.3.2    Plazo. Comienzo de la posesión y unión de posesiones. ....	23
1.4    Buena fe .....	24
1.4.1    En el Código Civil derogado.....	25
1.4.2    Nuevos requisitos en el CCCN .....	26
Conclusión parcial.....	27
<b>Capítulo II – El derecho real de dominio inmobiliario</b> .....	29
Introducción .....	30
2.1    Adquisición derivada del dominio de un inmueble .....	30
2.2    El Estudio de títulos y antecedentes.....	32
2.2.1    Defectos que el estudio de los títulos no puede notar .....	35
2.2.2    Responsabilidad Notarial ante el estudio de títulos defectuoso.....	36
Conclusión parcial.....	38

<b>Capítulo III – Ineficacia de los actos jurídicos y defensas de la propiedad.</b>	39
Introducción	40
3.1    Nulidad del Título	40
3.2    Oponibilidad y efectos del asiento registral	43
3.3    Defensas del <i>versus dominus</i>	44
3.3.1    Defensas posesorias	45
Conclusión parcial	46
<b>Capítulo IV – Principios generales de derecho.</b>	47
Introducción	48
4.1    Principio de la apariencia	48
4.2    Principio de buena fe	50
4.3    Principio de orden público	52
4.4    Principio de seguridad jurídica	53
Conclusión parcial	54
<b>Conclusión final</b>	55
<b>Bibliografía</b>	59
I)    Doctrina	60
II)   Legislación	62
III)  Jurisprudencia	62
<b>Anexos</b>	64
<b>Anexo I</b>	65
<b>Anexo II</b>	67

## **Introducción.**



El tiempo es un factor presente en toda transformación, produce que las sociedades cambien, las cosas inevitablemente se modifican con el paso del tiempo, las relaciones personales, afectivas e incluso las relaciones de las personas con los objetos cambian con el tiempo.

El derecho, por medio de la prescripción, busca adecuar o adaptar una situación de hecho, es decir lo que es, con lo que debería ser de acuerdo a la norma jurídica. En otras palabras, la prescripción transforma la apariencia a lo largo del tiempo, en un derecho protegido por el ordenamiento jurídico.

De acuerdo al nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN), para adquirir la propiedad de un bien inmueble por medio de la prescripción adquisitiva breve, es necesario contar con diez años en la posesión con un justo título y haber actuado de buena fe al adquirir el bien.

En el CCCN se establece como requisito para ser considerado poseedor de buena fe, haber analizado y verificado la legitimidad del derecho que se adquiere, mediante un examen previo de la documentación y constancias registrales, y aquellos actos de verificación pertinentes establecidos en el régimen especial del que se trate. Considerando que la doctrina mayoritaria entiende que el asiento registral por sí solo no es suficiente para justificar la buena fe de quien se prevale de él, dicho examen, debe ser realizado por un profesional capacitado, de acuerdo lo exige la ley. De manera que puede interpretarse que existe una delegación implícita del deber de examinar la documentación.

La buena fe es un estado de convicción interna y subjetiva del sujeto, acerca de la legitimidad del derecho que se adquiere. Teniendo en cuenta que el estudio de la documentación y constancias registrales, debe realizarlo el escribano interviniente en el acto de transmisión, corresponde interpretar que la consideración positiva que da el escribano acerca de la legitimidad de la adquisición, alcanza para lograr un grado de convicción suficiente en el adquirente de estar actuando conforme a derecho.

El problema que se intenta resolver con el presente trabajo de investigación, consiste en determinar cuándo se encuentra cumplida la prescripción adquisitiva breve, para triunfar ante las acciones tendientes a reivindicar la propiedad o a anular el título. Por consiguiente se busca responder a la siguiente pregunta: ¿Cuáles son los requisitos para que exista una

posesión decenal, con justo título y buena fe, de acuerdo a la prescripción adquisitiva breve regulada en el CCCN en su art. 1898?

Con el objetivo de establecer cuando se encuentran cumplidos los requisitos necesarios para prescribir de manera breve, es que se determina cuando comienza a correr el plazo para prescribir. Se establece cuáles son los títulos que cumplen con las características necesarios para ser considerados justos títulos. Por último se busca la forma correcta de interpretar la buena o mala fe del adquirente.

La hipótesis que se intenta corroborar, consiste en considerar a quien procedió de acuerdo a lo que establece el CCCN, respecto a la forma derivada de adquisición del dominio, debe ser considerado un adquirente de buena fe, salvo que se pruebe de manera fehaciente que tuvo conocimiento de la ilegitimidad del derecho.

Para lograr este trabajo se realizó un tipo de investigación documental, acudiendo al CCCN, discriminando las modificaciones incorporadas a la figura de la prescripción breve del Código Civil, vigentes desde el año 2015 hasta la actualidad. Por otro lado se examinaron las leyes que regulan el funcionamiento de los registros de la propiedad inmueble. Se observaron interpretaciones doctrinarias y fallos jurisprudenciales sobre la materia, procesando e interpretando la bibliografía, con el objetivo de conocer en profundidad la figura de la prescripción adquisitiva breve dentro de la legislación nacional.

A lo largo del capítulo primero se establecerá un criterio interpretativo de los requisitos necesarios para prescribir de manera breve, determinando la forma en la que se debe computar el plazo, las características y formalidades que debe tener un justo título y por último la manera correcta de verificar si se cumple el requisito de la buena fe.

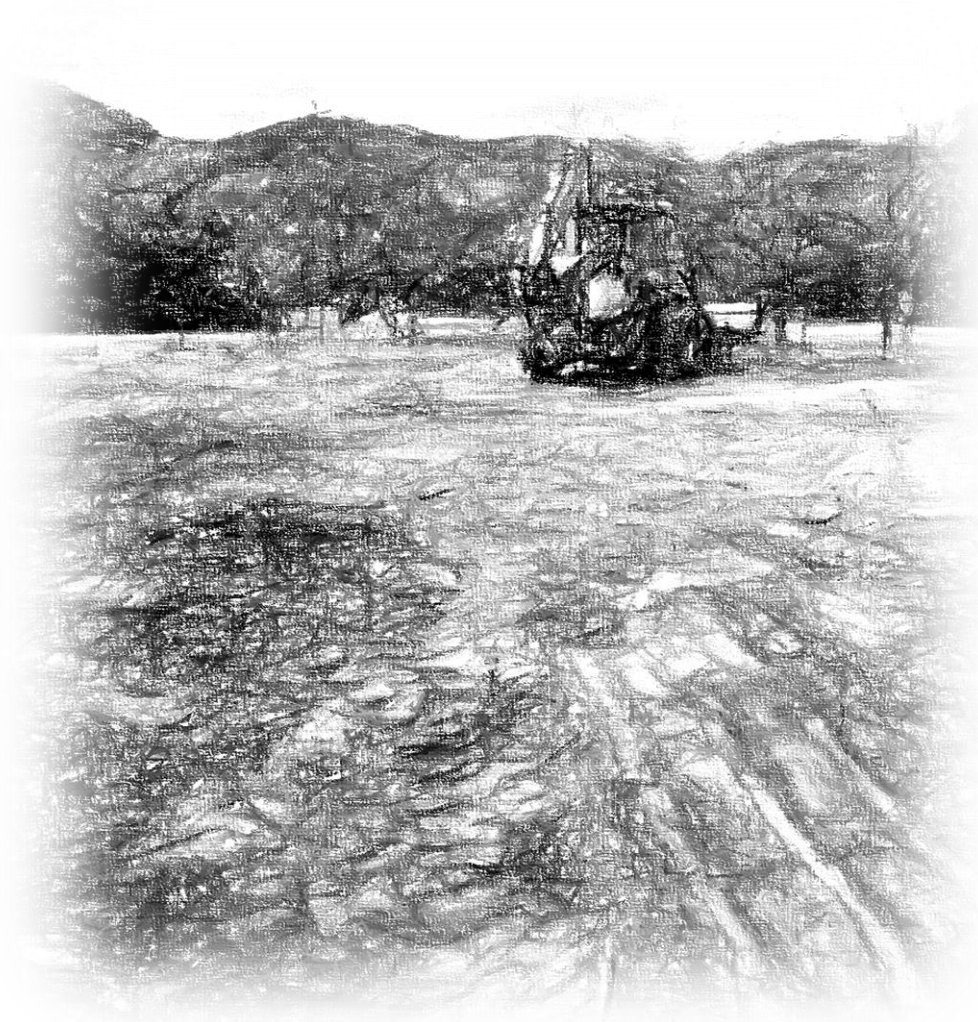
En el segundo capítulo se caracteriza la adquisición derivada del dominio inmobiliario de acuerdo al CCCN y a las leyes que regulan los registros de la propiedad inmueble, con el fin de establecer los requisitos necesarios que debe cumplir toda transmisión de dominio para ser legítima. Se tendrá especial consideración en el desarrollo del estudio de títulos y antecedentes, como uno de los requisitos necesarios para la prescripción breve.

Avanzando en la segunda etapa de esta investigación, en el capítulo tercero se determinara el efecto que genera la incapacidad o la falta de legitimidad del transmitente, con el fin de establecer cuáles son las acciones que tiene a disposición el *versus dominus* para recuperar su derecho y que clase de defensas legales tiene el poseedor para defenderse.

Contraponiendo el concepto del derecho de propiedad absoluto con principios generales y fundamentales del derecho, como el de seguridad jurídica, el principio de apariencia y el principio de orden público, en el capítulo cuarto se evidencia la necesidad de brindar protección jurídica a quien delegó la tarea de analizar los títulos y antecedentes en la intervención de un profesional en la materia. De esta manera acentuamos el efecto perfeccionador que posee la usucapión breve, subsanando el título nulo y tornándolo oponible *erga omnes*, consolidando el derecho que estrictamente no se adquirió por defecto del título.

Sobre las conclusiones que se arribaran con la presente investigación se buscara evaluar la eficacia práctica del instituto de la usucapión breve, considerando el ordenamiento jurídico de manera integral y corroborando si se realiza el fin último que debe perseguir toda ley, Justicia.

# Capítulo I: Nociones Generales sobre la prescripción adquisitiva



## **Introducción.**

Para comprender las causas y fundamentos que justifican la prescripción adquisitiva breve, debemos conocer en profundidad el camino que recorre quien se encuentra en condiciones de prescribir, sin perder de vista que esta institución principalmente busca regularizar situaciones de hecho persistentes en el tiempo, por lo que en el presente capítulo se hace referencia a las dos clases de prescripción adquisitiva, para comprender el sentido de esta figura, como así también se acentuaran las bondades del justo título como instrumento que presume un derecho, y que por sus características formales suponen un actuar diligente de su titular. Con el mismo objetivo es que se busca indagar el Código Civil derogado, analizando si las modificaciones incorporadas en el CCCN, implican un avance en la búsqueda de la celeridad y seguridad de las relaciones jurídicas.

### **1.1 Prescripción**

En las sociedades modernas no se deben concebir derechos absolutos ya que representan un principio opuesto a la evolución del ser humano tanto en su percepción individual como social.

Quien pretende ser dueño de una cosa y ejerce sobre la misma todas las particularidades que implica esa potestad, tanto derechos como obligaciones, se ve beneficiado por la ley adquiriendo la propiedad de la misma. “Esta solución es tanto más justa si se piensa que frente a él está un propietario negligente, que ha abandonado sus bienes, y quien se desinteresa de ellos no merece la protección legal” (Borda, 2012, p. 197)

La prescripción representa un medio para adquirir un derecho por el transcurso del tiempo, ya sea consolidando una situación de hecho existente mediante la prescripción adquisitiva, o como una forma de liberarse de una obligación por prescripción extintiva. Siguiendo las enseñanzas de Llambias (1997) esta última clase de prescripción no otorga un derecho como es el caso de la prescripción adquisitiva, sino que hace perder al acreedor el derecho a exigir judicialmente el cobro, castigando su negligencia por dejar pasar el tiempo sin exigir su crédito y resignando el posible cumplimiento a la voluntad del deudor, es decir transformando la deuda en una simple obligación natural.

La prescripción para adquirir, de acuerdo al art 1897 del CCCN, es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.

### **1.1.1 Los dos tipos de prescripción adquisitiva en el CCCN.**

En el CCCN existen dos clases de prescripción adquisitiva, la prescripción adquisitiva breve y prescripción adquisitiva larga. Lo que ambas figuras tienen en común, es que por un lado, ambas requieren el cumplimiento de un plazo legal ejerciendo la posesión de la cosa y por otra parte, comparten su fundamento principal, el cual básicamente consiste en brindar seguridad a la comunidad, dando certeza a los derechos reales.

La usucapión en cualquiera de sus manifestaciones, se convierte en una causa originaria de adquisición de derechos reales, que ante las dudas que despierta una realidad fáctica en el tiempo que no se corresponde con la realidad del derecho, concluye alumbrando una nueva situación jurídica en cabeza del usucapiente para establecer la deseable coincidencia entre los hechos y el derecho. (Alterini, 2008, p. 2)

La prescripción adquisitiva breve, según gran parte de la doctrina nacional, representa un modo de perfeccionamiento del título por el cual se adquirió un derecho real. Para que exista esa clase de prescripción, quien la aduce debe contar con un título que respalde su posesión decenal, el cual debe cumplir con los requisitos formales exigidos, pero con la característica de estar viciado por un defecto oculto que anula el acto de transmisión y siempre que no haya tenido conocimiento del mismo. Es decir, la prescripción breve, corrige el defecto que posee el título, dándole oponibilidad *erga omnes* al derecho adquirido.

Por otra parte, se encuentra la prescripción adquisitiva larga regulada en el art 1899, la cual hace adquirir el derecho real sobre el inmueble a quien lo posee, siempre que se hayan cumplido veinte años desde el inicio de su posesión, de manera pública, continua y con ánimo de dueño.

No interesa al derecho indagar, en la prescripción veinteñal, sobre las causas que dieron origen a la posesión. Tampoco se valora la buena o mala fe con la que comenzó a poseer, por lo tanto quien toma la posesión de una propiedad sabiendo que no tiene derecho a hacerlo, pero con ánimo de dueño, al cumplirse veinte años ininterrumpidos y de manera pública en esa situación, la ley lo reconoce como dueño.

Interesa, a los fines de este trabajo, resaltar la importancia del sentido social que la ley da a la posesión sostenida en el tiempo con ánimo de dueño, al reconocerle la propiedad incluso a quien ocupó de manera viciosa el inmueble, pero haciéndolo producir. Por lo que es posible inferir que en la comunidad, surge la necesidad de reconocer la propiedad a quien usa y padece, en definitiva a quien posee la cosa, por encima de los derechos de un titular inactivo.

## **1.2 Prescripción adquisitiva breve. Nociones generales.**

En el art 1898 del CCCN, se encuentra regulada figura de la prescripción adquisitiva breve, donde se establece que la prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce por la posesión durante diez años.

Por la manera en la que se encuentra regulada la prescripción adquisitiva breve en el CCCN, podemos inferir que representa la regla en cuanto a prescripción adquisitiva se trata, ya que al regular la prescripción larga en el art 1899, en cierta manera remite a la figura de la prescripción breve, estableciendo que de no existir justo título y buena fe, haciendo referencia a la prescripción breve, la prescripción se produce de manera extraordinaria luego de poseer por veinte años.

Es necesario que la ley actúe para remediar esta situación de apariencia y confusión que se genera ante la comunidad, al encontrar personas que poseen con un título que cumple con todos los requisitos de forma que exige la ley, pero que ante determinadas personas su título es nulo o inoponible.

El ordenamiento jurídico, cumpliendo con la exigencia de brindar seguridad jurídica a la comunidad, establece un plazo de diez años para terminar con esta situación de inestabilidad, dando certeza a los derechos, definiendo y determinando la verdadera extensión del patrimonio de las personas.

La prescripción prevista en este artículo no es un medio de adquisición del dominio en sentido estricto sino un modo de corregir los vicios de que adolecía el título, en este supuesto la posesión pública y continua durante el plazo legal perfecciona el derecho. Por ello el plazo de la posesión se computa a partir de la registración del justo título (Gurfinkel Dewendy, 2014, p. 4433)

El derecho, por medio de la prescripción adquisitiva breve, busca consolidar una relación jurídica que aparenta ser legítima, ya que las características formales que presenta el justo título son equivalentes a las del título que tendría el nudo propietario. La diferencia radica en que, en el momento de celebrar el acto de transmisión del derecho, existió un vicio de nulidad, a causa de la incapacidad de las partes, o la falta de legitimidad para hacerlo.

De acuerdo con lo que enseña la doctrina, el efecto que genera la prescripción adquisitiva breve, en el caso de una venta hecha por persona no legitimada para disponer, es tornar oponible el título al nudo propietario, quien permaneció ajeno al negocio jurídico por el cual se transmitió el inmueble. En otras palabras, la prescripción breve purga el defecto de la falta de legitimidad para disponer, actuando en este caso contra terceros, es decir contra aquel titular que permaneció ajeno al acto de transmisión. (Zabalía, 1997).

Por otra parte, corresponde interpretar que el término de diez años para prescribir, es un término ordinario y razonable para adquirir un derecho por prescripción, ya que, a modo de ejemplo es posible mencionar que en nuestra legislación los plazos para liberarse de cumplir una obligación por efecto de la prescripción liberatoria, son significativamente más cortos. De acuerdo al art 2560 del CCCN, el plazo genérico para la prescripción liberatoria es de cinco años<sup>1</sup>.

El art 2562 establece un plazo de prescripción de dos años para el pedido de declaración de nulidad relativa y de revisión de actos jurídicos, como también el pedido de declaración de inoponibilidad nacido del fraude. Podría considerarse que el plazo de diez años para prescribir con un justo título, es un término razonable y coherente con el orden jurídico nacional.

Puede interpretarse que la tendencia en el derecho a reducir los plazos para prescribir, ya sea para adquirir un bien o librarse de cumplir con una obligación, se corresponde con el avance progresivo en la tecnología de la comunicación, mejorando y agilizando las

---

<sup>1</sup> CCCN, art 2560.- Plazo genérico. El plazo de la prescripción es de cinco años, excepto que esté previsto uno diferente en la legislación local.

formas de tomar conocimiento del estado de los bienes y de las relaciones jurídicas y de hecho (Franchini, 2014).

### **1.2.1 En el Código Civil derogado.**

En el Código Civil se regulaba la prescripción adquisitiva breve en el art 3999 donde se establecía que quien adquiere un inmueble con buena fe y justo título, prescribía la propiedad por la posesión continua de diez años.

A su vez en el art 4010 establecía los requisitos que debía poseer el justo título para la prescripción, explicando que aquel era todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, cuando estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, pero sin consideración a la persona de quien emanaba.

Vemos que en cuanto al requisito del justo título de quien posee, permanece y no se modificó en el CCCN. Por otro lado, respecto al requisito de buena fe, debemos hacer una distinción, ya que en el Código Civil de Vélez, la buena fe del adquirente por justo título, no poseía ningún rasgo que la diferenciara de la regulada en las disposiciones sobre la posesión de buena fe, a diferencia de lo que sucede en el CCCN, como veremos oportunamente.

En el art 4006 de aquel Código Civil, se hacía referencia a la buena fe requerida para prescribir, como la creencia sin duda alguna del poseedor de ser el exclusivo señor de la cosa, remitiendo a las disposiciones sobre la buena fe contenidas en el título de la posesión. Incluso en el art 4008 del mismo cuerpo legal, indicaba que se presume siempre la buena fe, bastando que haya existido en el momento de la adquisición.

De acuerdo con lo que regulaba el anterior código, se evidencia que la buena fe del adquirente consistía en la denominada buena fe creencia, es decir un estado de certidumbre absoluta, un estado de certeza íntimo en un plano interno y subjetivo de la persona.

Se debe interpretar que de acuerdo al Código Civil, quien adquiriría un bien inmueble de persona incapaz o de quien no tenía legitimidad para disponer el inmueble, y lo hizo mediante escritura pública, inscribiendo su derecho en el registro correspondiente, luego de transcurrir diez años en la posesión podría esgrimir la prescripción para consolidar su

dominio, siempre que el error a cerca de las condiciones de la persona a quien adquirió, sea excusable, es decir no se encuentre de manera manifiesta en el acto.

En el CCCN se regula de manera más detallada el requisito de la buena fe, en cuanto a que se modifica el paradigma de la buena fe creencia por el de la buena fe diligencia. Es decir, se exigen una serie de acciones a cargo del adquirente, como requisito excluyente para poder considerar que existió buena fe en su actuar. De esta manera en el art 1902, advierte que se requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial<sup>2</sup>.

La nueva ley establece ciertos requisitos que debe realizar quien alega haber actuado de buena fe, para ser amparado por el derecho a prescribir. De manera que, corresponde de determinar cuáles son los actos de verificación y demás requisitos a realizar por quien pretende actuar diligentemente, para adquirir un inmueble.

### **1.2.2 Prescripción adquisitiva breve en el CCCN.**

Considerando a la prescripción como una protección legal que brinda el derecho para consolidar situaciones de hecho, como los es la posesión con ánimo de dueño de una cosa inmueble, debemos tener en cuenta que en la prescripción adquisitiva breve, existe una posesión con un título de dominio, revestido de las formalidades que exige la ley para ser considerado apto para transmitir el derecho real.

Según el art. 1898, el defecto que debe presentar el acto de transmisión o adquisición del bien, ser considerado incapaz de generar un título suficiente para consolidar la adquisición del derecho de dominio, es la falta de capacidad del transmitente o la falta de legitimidad para disponer del bien.

---

<sup>2</sup>CCCN, art 1902.- 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.

El acto jurídico mediante el cual se transmitió el derecho, debe adolecer de un vicio, de un defecto que impida perfeccionar el derecho que se pretende transmitir. De manera que quien posee con justo título y habiendo actuado de buena fe, no consolidó su derecho de manera suficiente, por ser ese derecho susceptible de sufrir una reivindicación por parte de quien no tuvo capacidad para disponerlo o bien por el titular que no prestó consentimiento para transmitirlo.

Gran parte de la doctrina en derechos reales, al referirse a la prescripción adquisitiva breve, plantea interpretar al instituto como una forma de sanear los vicios y defectos que poseía el título transformándolo en suficiente, por lo que el dominio alcanzaría la plenitud de sus efectos y estaría a resguardo de cualquier ataque al mismo.

En el supuesto donde quien transmitió el derecho no se encontraba capacitado de hecho para disponer, ya sea por falta de edad o declarado incapaz por decisión judicial<sup>3</sup>, la prescripción actúa contra el transmitente que al no tener capacidad para transmitir, provocaría la nulidad del negocio jurídico.

El título que posee quien busca prescribir de manera breve, debe tener ciertas características que lo hacen apto para adquirir un derecho real, pero a su vez inoponible a ciertas personas.

### **1.2.3 Diferencia con el art 392 del CCCN**

Corresponde diferenciar la figura del art 392 del CCCN<sup>4</sup>, donde se regula la inoponibilidad del título, al tercero subadquirente de buena fe y a título oneroso, de la prescripción adquisitiva breve del art 1898. Ambas figuras sirven para repeler la acción de reivindicación y en los dos casos se requiere haber realizado un estudio de los títulos y

---

<sup>3</sup> CCCN, art 24.- Personas incapaces de ejercicio. Son incapaces de ejercicio: a. la persona por nacer; b. la persona que no cuenta con la edad y grado de madurez suficiente, con el alcance dispuesto en la Sección 2ª de este Capítulo; c. la persona declarada incapaz por sentencia judicial, en la extensión dispuesta en esa decisión.

<sup>4</sup> CCCN, art 392.- Efectos respecto de terceros en cosas registrables. Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable, por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y a título oneroso.

antecedentes para justificar su buena fe y así acceder a la protección que brindan estos artículos.

En el primer caso la protección es solo para el subadquirente, ya que “supone una anterior adquisición por acto nulo y una posterior adquisición onerosa y de buena fe; esta última es la tutelada, impidiéndose sobre ella la reivindicación” (Malicki, A., 2014, p.951). En tanto la prescripción breve la puede oponer inclusive el primer adquirente, es decir aquel que participo en el acto en el cual nació el vicio en el título.

Otra diferencia se encuentra en que el art 392 expresamente excluye la protección del subadquirente cuando el acto de transmisión del derecho, se haya realizado sin la intervención del titular del derecho, es decir a non dominio.

En el caso de la prescripción breve, transcurrido el plazo de diez años con justo título y siempre que el vicio de la ilegitimidad no se presente de una forma manifiesta de tal manera que se presuma la mala fe, el derecho se consolida en cabeza del poseedor adquirente.

Respecto al requisito de la buena fe, presente en las dos figuras jurídicas, cierta jurisprudencia interpreta que la posesión decenal, requerida para la prescripción breve y no para la protección del art 392, implicaría un requisito que por su trascendencia, complementaría la falta de una excesiva rigurosidad en el estudio de títulos y antecedentes<sup>5</sup>. Es decir, el hecho de no exigirse tiempo en la posesión para utilizar la defensa del art 392, implica tener una especial consideración y análisis en la buena fe del subadquirente. A contrario sensu, la exigencia de diez años en la posesión para prescribir de manera breve, debe presumirse.

En cuanto a la utilidad práctica para conservar la posesión y el derecho del inmueble, interpretamos que la prescripción adquisitiva breve es más efectiva para repeler la

---

<sup>5</sup> “La buena fe requerida en el subadquirente a los fines del art. 1051 del Cód. Civil (Adla, XXVIII-B, 1799), se valora con criterios comparativamente más severos que los que se refieren a la usucapión breve por las condiciones en que opera y por las consecuencias que entraña. El transcurso del tiempo no se necesita para consolidar las situaciones viciosas en el art. 1051 mientras se cumple la función consolidatoria en la prescripción adquisitiva; ello explica la apreciación más rigurosa de la buena fe en el primer caso”. (CNCiv, sala F, “Sigfrido S.A. en: Erdman del Carril M.E. y otros c/ Lozada, Mario”, 27/08/1979, AR/JUR/5097/1979)

reivindicación, sin embargo el hecho de requerir la posesión ininterrumpida de diez años, hace que sea menos frecuente su utilización.

### 1.3 Justo título

De acuerdo con el análisis del art 1017 del CCCN, se establece que deben ser otorgados por escritura pública aquellos actos que tienen por objeto la adquisición de derechos reales sobre inmuebles. Considerando que el art. 1892 del mismo cuerpo legal, estipula que el título y el modo, para ser suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto, es posible comprender con mayor claridad el art 1902, donde se encuentra definido el concepto de justo título como aquel 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<sup>6</sup>.

A su vez de acuerdo al art 2 de la ley 18.701 del registro de la propiedad inmueble y a los artículos 1890, 1892, 1893 y concordantes del CCCN, respecto a la publicidad y oponibilidad de los títulos frente a terceros, deben inscribirse todos los documentos que constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles<sup>7</sup>.

Considerando que de acuerdo a cierta doctrina “el título debe estar inscripto en el registro para ser útil para la usucapión, y el registro no recibe títulos no instrumentados” (López de Zabalía, 1989, p.87), sería posible concluir que un título apto para prescribir de manera breve un derecho real que se ejerza por la posesión sobre un inmueble, es aquel

---

6 CCCN, art 1902.- Justo título y buena fe. 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.

7Ley17.801, art 2 “para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles. CCCN, art 1890 “Los derechos reales recaen sobre cosas registrables cuando la ley requiere la inscripción de los títulos en el respectivo registro a los efectos que correspondan”; Art 1892 “La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos”; art 1893”Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso”.

negocio jurídico instrumentado en escritura pública e inscripto en el registro de la propiedad (López de Zabalía, 1989).

No obstante lo desarrollado *ut supra*, debemos considerar que de acuerdo a una doctrina más contemporánea, se reconoce al justo título como aquel negocio jurídico en el que la partes quisieron de transmitir un derecho real, y que otorga la propiedad ante la comunidad, con la salvedad de que el verdadero propietario puede reivindicarlo (Causse, Pettis, 2015). Siguiendo esta corriente doctrinaria, interpretamos que se destaca el valor de la intención de las partes de transmitir un derecho real y el hecho de que el instrumento otorgado sea apto para realizar la transmisión, es decir la que el acto por el cual se transmitió el bien, tenga la aptitud para hacer adquirir el derecho real de dominio.

Se puede mencionar jurisprudencia en la cual se decidió contemplar dentro del concepto jurídico de justo título, al acuerdo de distribución patrimonial, luego de la disolución del matrimonio, homologado por una sentencia judicial<sup>8</sup>. En dicho fallo, de acuerdo con la interpretación que hace el tribunal de alzada, a cerca de las virtudes de un justo título para prescribir, se plantea que sobre aquel título que posee la aptitud para transferir un derecho real sobre un inmueble, debe considerarse la certeza ideológica, material y temporal del mismo, para determinar si es posible compararlo de manera análoga con el instrumento público que exige el art 1017 del CCCN<sup>9</sup>. De esta manera lo que se busca destacar, es el justo Título como acto jurídico causa del derecho real, relativizando la trascendencia de la forma instrumental regulada en el capítulo del CCCN que regula la transmisión y adquisición de los derechos reales, art 1892 en adelante.

---

<sup>8</sup>“Corresponde hacer lugar a la demanda de adquisición de dominio por usucapión breve interpuesta respecto de un inmueble si, el actor invoca como justo título el acuerdo de distribución de bienes celebrado con posterioridad a la disolución de la sociedad conyugal de sus padres, y homologado judicialmente ya que, el título se conforma por el acto jurídico de adquisición, corporizado en una sentencia que homologa un contrato de adjudicación del inmueble, cualidad que sumada a la de la buena fe, el transcurso del tiempo legal, y la posesión en cabeza del actor, componen el núcleo firme de procedencia de la usucapión breve.” (CCivCom, Mercedes, sala III, “Eguia, Juan Gabriel y Nicora, Mirta Liliana c. Eguia, Juan Jose”, 09/03/2010, AR/JUR/1045/2010)

<sup>9</sup>CCCN, art 1017“Escritura pública. Deben ser otorgados por escritura pública: a. los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles.”

Se plantea que la búsqueda de la verdad jurídica objetiva, representa un deber a cargo de los jueces, con el fin de arribar a la solución más justa.

Como ya se mencionó en otro apartado de este trabajo, el art 1892 menciona los requisitos para que el título sea suficiente, tales como revestir las formalidades de la ley y tener por finalidad transmitir o constituir un derecho real. La nota distintiva del artículo surge cuando hace mención a que, para el título ser suficiente para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto.

Ahora es necesario establecer cuáles son las características o defectos que posee el título, por los cuales no alcanza la aptitud para consolidar de manera suficiente el derecho real en cabeza de quien adquirió un bien inmueble.

### **1.3.1 Legitimación y capacidad**

Es necesario discriminar con claridad los dos supuestos en los cuales se basa el CCCN para crear un título justo para prescribir con diez años de posesión, pero no apto para adquirir el inmueble de manera definitiva, en el propio acto de transmisión.

La legitimidad como requisito para transmitir un derecho real sobre un inmueble, encuentra fundamento en el principio general o regla general del derecho, consagrado en el art. 399 del CCCN, donde se establece que nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene. Por otro lado, tampoco debe haber ninguna prohibición legal que le impida transmitir el derecho, tal como se estipula en el art 1001 al disponer que no pueden contratar los que estén impedidos para hacerlo conforme a disposiciones especiales.

En cuanto a inhabilidades especiales podemos remitir a modo de ejemplo, a las del art. 1002, el cual establece incapacidades de derecho respecto a determinadas personas y ante diferentes circunstancias<sup>10</sup>.

---

10CCCN, art 1002 “No pueden contratar en interés propio: a. los funcionarios públicos, respecto de bienes de cuya administración o enajenación están o han estado encargados; b. los jueces, funcionarios y auxiliares de la justicia, los árbitros y mediadores, y sus auxiliares, respecto de bienes relacionados con procesos en los

A modo de síntesis, se puede considerar que la falta de legitimidad para transmitir la propiedad de un inmueble, surge de una prohibición de derecho, ya que a pesar de tener la capacidad de discernimiento necesaria para comprender el alcance de sus actos, la ley prohíbe ciertos actos jurídicos a personas determinadas, en circunstancias determinadas, en razón de la moral y las buenas costumbres.

Con respecto a la capacidad requerida para transmitir un inmueble, sin que el acto pueda ser anulado por el incapaz o por terceros con un interés legítimo, debemos analizar el CCCN respecto a la capacidad de las personas para realizar actos jurídicos.

El art 24 nos indica que son incapaces de ejercicio, tanto las personas que no cuentan con la edad y grado de madurez suficiente, como aquellas personas declaradas incapaces por sentencia judicial.

En el primer caso según nuestro CCCN la capacidad plena se adquiere con la mayoría de edad, es decir a los dieciocho años, siempre y cuando se cuente con el grado de madurez suficiente para discernir las consecuencias de sus actos. Es decir si bien se presume que la capacidad de ejercicio para realizar actos de disposición se adquiere con la mayoría de edad, la incapacidad puede surgir en razón de no poseer el grado de madurez suficiente para discernir el efecto de sus actos y siempre que medie una sentencia judicial que así lo declare, o demostrando que en el momento del acto no poseía discernimiento<sup>11</sup>.

Como conclusión corresponde interpretar a la falta de legitimación, como la falta de derecho a disponer el bien, ya sea por no haberlo adquirido de quien tenía la disposición, o por tener el derecho pero no tener la disposición del bien por alguna prohibición especial.

---

que intervienen o han intervenido; c. los abogados y procuradores, respecto de bienes litigiosos en procesos en los que intervienen o han intervenido; d. los cónyuges, bajo el régimen de comunidad, entre sí. Los albaceas que no son herederos no pueden celebrar contrato de compraventa sobre los bienes de las testamentarias que estén a su cargo.

11CCCN, art 45.- Actos anteriores a la inscripción. Los actos anteriores a la inscripción de la sentencia pueden ser declarados nulos, si perjudican a la persona incapaz o con capacidad restringida, y se cumple alguno de los siguientes extremos: a. la enfermedad mental era ostensible a la época de la celebración del acto; b. quien contrató con él era de mala fe.

En tanto la falta de capacidad implica no haber cumplido los 18 años de edad, excepto en caso de emancipación y menor con título habilitante, o por haber sido declarado incapaz por sentencia judicial, a excepción de los casos del art 45 del CCCN.

### **1.3.2 Plazo. Comienzo de la posesión y unión de posesiones.**

Para prescribir de manera breve, además de contar con un justo título, con las características ya explicadas, quien prescribe debe haber poseído durante diez años de manera pública, pacífica y continua.

En el art 1903 del CCCN se establece que la posesión se presume que inicia en la fecha del justo título, por lo que corresponde establecer cuando nace el justo título, para poder determinar el momento en que comienza a correr el plazo para prescribir.

Según el art 1902 del CCCN, el justo nace cuando se celebra un negocio jurídico con aptitud de transferir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas por la ley, pero su otorgante no es capaz ni está legitimado al efecto.

La importancia de determinar el momento en que comienza a correr el plazo para prescribir cobra sentido en los casos donde se realizaron sucesivas transmisiones del inmueble.

En el art 1901 del CCCN<sup>12</sup>, se encuentra regulada la figura de la unión de posesiones como una forma de computar el plazo cumplido por otro poseedor, para cumplir los diez años requeridos para prescribir. En otras palabras, “es sumar la posesión útil cumplida para prescribir a la del anterior poseedor que la hubo con la misma finalidad, ello para alcanzar el plazo necesario para prescribir adquisitivamente la cosa poseída.”(Causse et al., 2015, pag24)

Hipotéticamente podemos afirmar que quien adquiere un inmueble de otro que posee con justo título, ya sea porque quien le transmitió no tenía capacidad o no estaba legitimado

---

<sup>12</sup> CCCN, art 1901.- (...) El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico.

al efecto, une su posesión a la de su antecesor, siempre que exista buena fe al momento de adquirir, en ambos casos. En las sucesivas transmisiones deben aparecer los requisitos de la prescripción breve, es decir la buena fe y el justo título, de lo contrario no es posible acceder a la figura de unión de posesiones del art. 1901.

El artículo hace mención al sucesor particular, el cual puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras, exista buena fe y estén ligadas por un vínculo jurídico, es decir un justo título en el caso de inmuebles.

Corresponde interpretar que quien adquirió un inmueble con buena fe y a título oneroso, de quien poseía un justo título, deberá cumplir un plazo menor a diez años para poder sanear su título, ya que se computa el plazo cumplido por su transmitente, desde que nació el justo título.

Al analizar el articulado es correcto aceptar que el justo título nace con el vicio que lo hace justo y no suficiente, siempre que se inscriba, ya que el comienzo de la posesión en la prescripción breve se remite a la fecha de inscripción en el registro de la propiedad. De manera tal que en caso de cumplirse los requisitos mencionados para aplicar el principio de unión de posesiones, el plazo de diez años comienza a correr desde que se inscribió el primer justo título<sup>13</sup>.

#### **1.4 Buena fe**

La buena fe es un principio general del derecho y como tal se aplica en distintos ámbitos y materias del ordenamiento jurídico.

Siguiendo los comentarios al CCCN de Rabi, Cabanillas y Solá (2014), entendemos que la buena fe sirve para orientar una interpretación al momento de calificar una conducta, generando que para distintas relaciones jurídicas, existan diversos factores de orientación para determinar si la conducta se ajusta al principio general del obrar de buena fe.

---

13 CCCN, art 1898.- Prescripción adquisitiva breve. (...)Si la cosa es registrable, el plazo de la posesión útil se computa a partir de la registración del justo título.

En algunos casos, para actuar con buena fe, no solo basta la simple creencia o convicción de actuar conforme a derecho, ya que también se requieren actos previos y obligatorios que indiquen un actuar diligente para corroborar la legitimidad del derecho que se pretende adquirir.

La buena fe jurídica es la convicción de actuar conforme a derecho y comprende el aspecto psicológico o creencia en el propio derecho y el aspecto ético o voluntad de obrar honradamente, lo que se ha dado en llamar buena fe probidad o buena fe diligencia (Gurfinkel, 2014, p. 4421).

#### **1.4.1 En el Código Civil derogado**

Corresponde tener en cuenta el criterio que utilizaba en el Código Civil sobre cómo interpretar la buena fe del poseedor con justo título, para comprender el alcance restrictivo que se impuso en el nuevo CCCN.

En el Código Civil la buena fe requerida para usucapir con justo título estaba regulada en los art 4006, donde se establecía que para prescribir de manera breve, la buena fe consiste en una creencia sin duda alguna, un estado de convencimiento interior del poseedor, de ser el exclusivo seños de la cosa.

En la nota a este artículo Vélez Sarsfield describe que no debe ser considerado en estado de buena fe, el que duda si su autor era o no señor de la cosa, o si la duda recaía en si tenía o no el derecho de enajenarla, afirmando que la duda es un término medio entre la buena y mala fe (Notas del código civil, 1872).

La buena fe a la que se refería Vélez Sarsfield para prescribir, era considerada la misma que se exigía para la posesión en general (Hotz, 2017). Así mismo lo establecía el art 4006 al establecer que las disposiciones que contenía el título de la posesión de buena fe, se aplicaban a la prescripción breve.

El art 4008 establecía la presunción de la buena fe como regla y el art 4009 aclaraba que en caso de que el título no cumpla con la forma establecida por la ley se debía presumir la mala fe del adquirente.

Es claro que la posesión de buena fe se apoya en un título que da derecho a poseer la cosa (*v.gr.*, una compraventa), y sobre tal base es que se la posee. De todos modos, como lo ha observado la CSJN en el régimen anterior, no es necesario que el transmitente sea el propietario legítimo, basta

que las apariencias de su dominio sean tales que el adquirente haya tenido motivos para creer que contrataba con el verdadero dueño y, por lo tanto, que entraba a poseer a título de propietario (Causse, et al., 2015, p.47).

#### **1.4.2 Nuevos requisitos en el CCCN**

De acuerdo con el art 1902 del CCCN, la buena fe requerida para prescribir un derecho real, consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella. El mismo artículo aclara que 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 pertinentes establecidos en el respectivo régimen especial.

Corresponde mencionar que en principio, la regla general respecto a la posesión de buena fe, regulada en el art 1918<sup>14</sup>, no es operativa para prescribir de manera breve las cosas registrables. Es decir, si bien los principios que rigen la buena o mala fe del poseedor se aplican subsidiariamente a la prescripción adquisitiva breve, debemos tener en cuenta que en esta figura del derecho, la diligencia que se exige es mayor, ya que a quien pretende prescribir brevemente un inmueble, deberá realizar una labor más compleja, como es verificar las constancias registrales y analizar la documentación que respalda el derecho del transmitente. Remitimos al capítulo II, donde se detalla en que consiste el análisis de la documentación y registros correspondientes.

Respecto a las presunciones que hace el derecho respecto a la buena o mala fe, cabe determinar si existe o no en el poseedor con justo título, la presunción de buena fe, trasladando en tal caso la carga de la prueba a la parte que cuestiona el derecho.

Debemos inferir que la buena fe se presume en aquel que posee con un justo título, considerando aplicable la regla general del art 1919, donde se establece la presunción de buena fe, siempre que el vicio no sea manifiesto. En caso de que el vicio sea manifiesto,

---

14 CCCN, art 1918.- Buena fe. El sujeto de la relación de poder es de buena fe si no conoce, ni puede conocer que carece de derecho, es decir, cuando por un error de hecho esencial y excusable está persuadido de su legitimidad.

probablemente se hubiera detectado fácilmente por el escribano que intervino en la escritura pública.

En igual sentido se puede argumentar que de acuerdo al art 296 del CCCN, el instrumento público hace plena fe del contenido de las declaraciones y enunciaciones de hechos directamente relacionados con el objeto principal del acto instrumentado, hasta que se produzca prueba en contrario.<sup>15</sup>

Teniendo en cuenta que un título justo se encuentra revestido de todas las formalidades exigidas por la ley, y considerando el hecho que, de no ser controvertido por el titular o por la persona incapaz que lo transmitió, el derecho se encuentra adquirido en relación a el resto de las personas, corresponde otorgar el beneficio de la presunción de buena fe a quien aparenta ser el titular.

Para determinar el momento en el cual debe existir la buena fe, remitimos al art 1920 el cual menciona que la buena fe se determina al comienzo de la relación de poder. Teniendo en cuenta que el art 1903 establece que se debe presumir que la relación de poder comienza en la fecha del justo título, es correcto concluir que la buena fe se considera al momento a la fecha de registración del título, ya que según reconocimos al analizar el justo título, este debe estar inscripto para poder prescribir de manera breve.

### **Conclusión parcial**

En base a analizar los cambios incorporados en la prescripción adquisitiva en el nuevo CCCN, corresponde interpretar que la buena fe requerida para prescribir, que en principio aparenta ser distinta a la del poseedor de buena fe, realmente no presenta diferencia alguna, ya que será siempre la falta de conocimiento de la ilegitimidad del derecho adquirido, lo que en última instancia determinara la buena fe en su proceder.

Teniendo en cuenta que los requisitos que debe tener un título para ser considerado justo, implica instrumentar el acto traslativo en una escritura pública y estar inscripto en el

---

<sup>15</sup> CCCN, art.296.-“Eficacia probatoria. El instrumento público hace plena fe: a. en cuanto a que se ha realizado el acto, la fecha, el lugar y los hechos que el oficial público enuncia como cumplidos por él o ante él hasta que sea declarado falso en juicio civil o criminal; b. en cuanto al contenido de las declaraciones sobre convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos y enunciaciones de hechos directamente relacionados con el objeto principal del acto instrumentado, hasta que se produzca prueba en contrario”.

registro de la propiedad, concluimos que debe ser considerada razón suficientes para presumir la buena fe del poseedor, el hecho de poseer con justo título, obligando a quien quiera destruir esa presunción probar el conocimiento de la ilegitimidad por parte del adquirente, de la misma manera que lo haría quien pretendiese probar la mala fe de un poseedor.

## Capitulo II – El derecho real de dominio inmobiliario



## **Introducción**

En relación a lo desarrollado en el primer capítulo del presente trabajo, vimos que la prescripción adquisitiva breve es una forma de perfeccionar la adquisición del dominio de un inmueble, ya que el derecho propiamente dicho no se adquirió de manera suficiente en el acto de transmisión, por un defecto de ilegitimidad o incapacidad de las partes. Por lo tanto, para que exista prescripción adquisitiva breve, debe haber un defecto en la adquisición del derecho real, por el cual no se llegó a transmitir el derecho de manera suficiente y oponible *erga omnes*.

En el presente capítulo se definirá la forma y el recorrido por el cual transitar diligentemente, al momento de adquirir el dominio de un bien inmueble, de manera suficiente y evitar el defecto que abre paso a la prescripción. A su vez se analizarán las responsabilidades que puedan surgir en el proceso de transmisión, buscando determinar si existe algún momento en el proceso traslativo formal, donde se pueda adjudicar un proceder de mala fe al adquirente, que provoque la pérdida del derecho al inmueble, luego de haber poseído durante diez años.

Al establecer cuáles son los vicios que se pueden detectar al analizar la documentación, se buscará determinar las responsabilidades ante las consecuencias perjudiciales que trae la reivindicación del inmueble, al adquirente.

### **2.1 Adquisición derivada del dominio de un inmueble**

De acuerdo con el CCCN, para adquirir el dominio de un inmueble de manera derivada, se requiere la concurrencia de título y modo suficiente.

Al referirnos a título suficiente, debemos remitirnos al art 1892, considerando que el acto jurídico que tiene la finalidad de trasladar o constituir la propiedad<sup>16</sup>, deberá ser estar revestido de las formas establecidas por la ley.

---

16 CCCN, art 1892.- “Título y modos suficientes. La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes. Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real.

Más adelante el art 1892 menciona que los otorgantes del acto deben ser capaces y estar legitimados al efecto. Es decir, para disponer es menester contar con 18 años, salvo excepciones que contempla el derecho, y estar legitimado, en el sentido de disponer un derecho propio o estar autorizado por quien tiene la disposición.

Con respecto al modo que hace mención el art 1892, debemos interpretar que el dominio, es un derecho que se ejerce con la posesión, por lo que para adquirir este derecho es menester recibir la tradición del inmueble.

Cumplidos los presupuestos de título y modo, el dominio queda adquirido entre las partes que participaron del acto, es decir aquellas personas que tomaron conocimiento del acto<sup>17</sup>.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley Nacional 17.801 del régimen de los registros de la propiedad inmueble y la respectiva Ley 5771 de la Provincia de Córdoba, para la publicidad y oponibilidad del derecho frente a terceros, se deberá inscribir el derecho en el respectivo registro.

Este sistema se denomina título y modo imperfecto ya que a los requisitos de instrumento público y tradición posesoria, se agrega la inscripción en el registro de la propiedad inmueble, como requisito para hacer que el derecho sea de conocimiento público y por consiguiente oponible *erga omnes* (Abella, 2006).

Existió un Anteproyecto de Código Civil de 1954, el cual dirigió el reconocido jurista Jorge Joaquín Llambias, en donde se planteó la inscripción registral con carácter constitutivo del derecho, es decir que la adquisición, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre los inmuebles solo se satisface con la inscripción registral,

---

La tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión. No es necesaria, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro. Tampoco es necesaria cuando el poseedor la transfiere a otro reservándose la tenencia y constituyéndose en poseedor a nombre del adquirente. La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos; y sobre cosas no registrables, cuando el tipo del derecho así lo requiera. El primer uso es modo suficiente de adquisición de la servidumbre positiva. Para que el título y el modo sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto”.

17CCCN, art 1893.- (...) “No pueden prevalerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real.

régimen análogo al de los muebles registrables como por ejemplo los automóviles<sup>18</sup>(Lorensetti, Higton de Nolzco, Kemelmajer de Carlucci, 2012).

En un primer momento, la Comisión pensó en actualizar y tecnificar el sistema, sobre el criterio de sustituir la tradición posesoria por la inscripción registral como modo suficiente para los bienes registrables y abandonar la milenaria teoría del título y el modo del sistema romano puro como pilar del sistema transmisivo entre vivos de los derechos reales que se ejercen por la posesión. (Lorensetti et al., 2012, p.202).

Podría pensarse que modificar la legislación respecto al carácter que tiene la inscripción registral, dejando de lado su función declarativa, dándole un carácter constitutivo al registro público, dependería de dotar de una infraestructura necesaria a los registros públicos para que puedan realizar las tareas referentes a la comprobación del derecho que se pretende inscribir. De esta manera se terminaría con la discusión sobre la buena fe y bastaría simplemente verificar la titularidad registral para actuar de manera diligente y ser considerado adquirente de buena fe.

En síntesis, quien pretende adquirir a título derivado el derecho de dominio inmobiliario, deberá instrumentar el acto traslativo en una escritura pública. A su vez deberá obtener la posesión del inmueble, es decir la posibilidad de disponerlo y por ultimo inscribir su título en el registro de la propiedad inmueble, para poder hacer prevalecer el derecho ante terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso.

## **2.2 El Estudio de títulos y antecedentes**

De acuerdo con lo que se planteó en el título anterior, vimos que la inscripción del derecho en el registro público respectivo consagra el dominio y lo hace oponible a terceros. Sin embargo al momento de adquirir un inmueble, la publicidad que refleja el registro

---

18 CCCN, art 1893.- (...) “Si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real”.

público, no es suficiente para conocer la legitimidad del derecho inscripto<sup>19</sup>, y de acuerdo al análisis que hicimos del art 1892, quien adquiere un inmueble de quien no es su legítimo propietario, o no tiene capacidad para disponer, no adquiere el título suficiente, sino simplemente un justo título.

Es en razón del carácter declarativo que tiene el registro de la propiedad del inmueble, que se exige a los registros<sup>20</sup> y al escribano interviniente en el acto de transmisión, que realicen un estudio de la legitimidad del derecho que se pretende disponer.

El estudio de títulos tiene el fin de comprobar la legitimidad del dominio que se alega en base al análisis crítico de las escrituras públicas originales que representan los antecedentes al título. Podría decirse que el estudio de los títulos implica una investigación del instrumento traslativo tanto en su acepción causal como en sus aspectos formales.

El estudio de títulos comprende el análisis de los antecedentes jurídicos que legitiman el dominio que se alega, referenciándose en sus originales las escrituras públicas y expedientes judiciales o administrativos que corresponda, mediante un examen exhaustivo de todos los titulares anteriores y de las circunstancias por las que obraron hasta hallar a un título traslativo, desde cuya fecha haya transcurrido el término prescriptivo que determinan los artículos 4015 y 64016 CC.(Abella, 2006, p.6)

La tarea que realiza el escribano referencista corroborando la legalidad de las transacciones, se basa en buscar vicios que por su observabilidad, sean susceptibles de percibirse. Siguiendo el concepto vertido por cierta jurisprudencia, el estudio de los títulos y antecedentes que debe realizar el escribano, consiste en examinar el título de la propiedad, verificar el certificado de dominio expedido por el registro de la propiedad y considerar la propia declaración del disponente.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> Ley 17801, art.4: “La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciera según las leyes”.

<sup>20</sup> Ley 17801, art.8: “El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos.”

<sup>21</sup> “Esta actividad profesional se obtiene por tres medios publicitarios: título de propiedad de donde surgen las notas marginales, certificado de dominio y la propia declaración del propietario disponente” CNCivCom, sala II, “Silbergleit, Fernando m. y otro c/ Estado Nacional – Ministerio de Justicia”, 12/04/2011, La Ley, Cita online:2011881

Por otra parte, de acuerdo con gran parte de la doctrina analizada, el análisis de los antecedentes deberá remitirse a la fecha de prescripción larga ya que esta posesión se transforma en derecho y se opone a cualquier tipo de nulidad del título e incluso hasta la falta de título de quien posee. Es decir, cuando el vicio afecta un negocio jurídico que se realizó hace más de veinte años, se debe interpretar que la posesión que recibe este último adquirente se une a las anteriores por el principio del art 1901, por el cual el sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores. De esta manera opera para el último adquirente la prescripción adquisitiva del art 1899 del CCCN<sup>22</sup>

Corresponde ahora analizar cuáles son los casos de incapacidad o falta de legitimidad del otorgante y determinar si las nulidades que generan estos vicios en el acto de transmisión, son susceptibles de percibirse con el estudio de título y antecedentes.

Entre los defectos más frecuentes que se dan en las transacciones de bienes inmuebles, se pueden mencionar las donaciones inoficiosas, la falta de legitimidad, la falta de firma de alguno de los sujetos intervinientes, errores procesales y apoderamientos insuficientes, entre otros (Hotz, 2016).

Muchos de los defectos mencionados que se pueden detectar con un estudio de títulos, representan vicios de falta de capacidad o legitimidad de las partes. En otras palabras, es posible interpretar que, al realizar un estudio de títulos, existen vicios que no se pueden percibir y serán solamente estos vicios los que abrirán la posibilidad de consolidar el derecho de quien adquirió con diligencia y buena fe, ya que de lo contrario se hubieran detectado y el adquirente no podría alegar buena fe.

Es en virtud de que existe una extensa variedad de defectos o vicios que anulen en acto de transmisión de dominio, la doctrina y jurisprudencia mayoritaria sostiene la obligatoriedad de la realización de esta práctica, para considerar que hubo buena fe del adquirente.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> CCCN, art 1899.- Prescripción adquisitiva larga. “Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión (...)”

<sup>23</sup> El estudio de títulos es un elemento por demás importante que debe procurar el futuro adquirente de un inmueble a efectos de afianzar su buena fe, que deja de ser para el escribano una facultad convencional que libremente puede asumir ante su cliente, pues aunque la ley no le exige cumplir con tal cometido, la doctrina

De acuerdo con la jurisprudencia mencionada, corresponde aclarar que de acuerdo a la Ley 12990, que regula ejercicio profesional del escribano, en su art 12 inc. K, establece que al escribano le compete la tarea de recompilar los antecedentes del título. Es decir, el escribano esta compelido por la ley a realizar un estudio de títulos y antecedentes.

Como conclusión decimos que, el estudio de los títulos no es una condición esencial, ni una formalidad indispensable para adquirir el dominio de un inmueble. El CCCN solo lo requiere para que el adquirente pueda aducir buena fe al momento de actuar, requisito indispensable para poder repeler la reivindicación del bien.

### **2.2.1 Defectos que el estudio de los títulos no puede notar**

Es necesario señalar que la tarea y la pericia que implica el estudio de los títulos, resulta digna de un profesional en el conocimiento del derecho, debido a que se requieren conocimientos legales, técnicos y procesales para detectar defectos que según explica cierta doctrina, podrían remontarse a negocios jurídicos realizados desde veinte años atrás. Además, “Por exhaustiva que fuera la búsqueda en los antecedentes, hay un amplio margen de anomalías que no se llegan a conocer” (Abella, 2006. Pág. 86).

En el apartado anterior vimos que existen casos, en donde los vicios o defectos de los títulos pueden detectarse, poniendo en conocimiento de la anomalía a quien pretende adquirir, por ende no podría esgrimir un actuar de buena fe. A contrario sensu, corresponde interpretar que existen defectos que no pueden percibirse con un estudio de los títulos y antecedentes, de lo contrario la figura de la buena fe en la prescripción adquisitiva breve no tendría razón de ser, ya que nadie podría alegarla aduciendo un desconocimiento del vicio.

Siguiendo la doctrina de Francisco Hotz (2016), los defectos legales que no son posibles de detectar con un estudio de títulos y antecedentes, realizado por un escribano público, aplicando toda la diligencia necesaria, son por ejemplo la sustitución de persona o

---

mayoritaria coincide en que se trata de una obligación tácita” (CNCiv, "Sánchez Enrique Dante c/Tassi Felipe Romero V", 28/4/2005, AR/JUR/1263/2005)

falsificación de documentación, ya que esta clase de vicios solo pueden ser detectados por un perito en la materia. Tampoco podrá percibir aquellos vicios procesales que surjan de ocultamientos, por ejemplo la omisión de denunciar un coheredero, uno de los casos más comunes en la jurisprudencia, o los casos en que una notificación defectuosa provoque la nulidad de todo lo actuado.

Por otra parte Abella Adriana (2006) explica que por más exhaustiva que fuera el análisis de los títulos, hay anomalías que no se pueden conocer, por ejemplo la venta realizada por mandatario cuyo mandante había fallecido o con un mandato revocado. Tampoco se podría notar el caso de una escritura otorgada por persona demente o incapaz, o estar la escritura otorgada bajo amenazas o mediante violencia. Entre otros, la firma apócrifa de una de las partes, la venta simulada en perjuicio de tercero, la falta de veracidad respecto del estado civil del enajenante también son vicios imperceptibles al estudio de los títulos y antecedentes. Incluso cuando existe incompatibilidad personal del escribano con respecto a alguna de las partes intervinientes, o por estar suspendido en sus funciones, o por actuar fuera de su demarcación territorial.

Es necesario señalar que existen vicios que a pesar de su gravedad e ilegitimidad, no son susceptibles de detectarse por medio de un estudio de títulos y antecedentes realizado por un escribano. Por lo que corresponde reconocer que, realizar este análisis no elimina las posibilidades de incurrir en un error, por el contrario, deja un abierto un amplio margen ilegitimidades imperceptibles. Es en base a este razonamiento que debe interpretarse al estudio de títulos y antecedentes, como un indicador de la buena fe, en el sentido de que evidencia la voluntad del adquirente de aplicar la mayor diligencia posible en cerciorarse sobre la legitimidad del derecho que pretende adquirir, ya que el estudio de títulos no puede dar la certeza absoluta de estar actuando conforme a derecho.

Por lo expresado, podrá prescribir adquisitivamente de manera breve, con justo título y posesión de diez años, quien encargo el estudio de títulos y antecedentes a un escribano público.

### **2.2.2 Responsabilidad Notarial ante el estudio de títulos defectuoso.**

El escribano cumple muchas funciones cuando interviene en una transacción inmobiliaria, como profesional del derecho asesora a las partes para evitar conflictos

jurídicos, realizando un análisis de la legalidad del negocio, con el fin de brindar seguridad jurídica.

De acuerdo con lo expresado en el apartado anterior, vimos que existen defectos que el notario no puede detectar, por más riguroso y diligente que sea su actuar. Por lo que corresponde determinar si cabe alguna responsabilidad del escribano ante las partes que se perjudicaron con la transacción que no prosperó y cuál es el criterio por el cual atribuirle la responsabilidad.

Siguiendo las enseñanzas de Abella (2006), en base a diversos fallos jurisprudenciales, se puede resumir que el notario no responde cuando el defecto consistió en la falta de capacidad o vicios del consentimiento, falsedad de las declaraciones de las partes, retroacción de la quiebra, poderes exhibidos revocados que no fueron debidamente notificados, cargas o gravámenes no publicitados, falta de concordancia del inmueble entre la realidad y la descripción del título de catastro y la existencia de restricciones en los inmuebles.

Según la doctrina de Hotz (2016), de acuerdo a la jurisprudencia que considera obligatoria la realización del estudio de los títulos por parte del escribano, el criterio adoptado para adjudicar responsabilidad del mismo, se remite a la ostentabilidad del vicio y no a la ausencia de diligencia por parte del notario.

Incluso existe doctrina que a pesar de considerar la obligatoriedad del estudio de los títulos por parte del notario, considera que éste no respondería si a pesar de no haberlo realizado, demuestre que con dicho examen no era posible detectar el vicio (Bueres, 1984)

Sin embargo, de acuerdo al fallo citado en el apartado anterior<sup>24</sup>, se considera al estudio de títulos una carga o una obligación tacita para el escribano interviniente en acto al cual intercede dando fe. Por consiguiente, corresponde interpretar al requisito del estudio de títulos y antecedentes del art 1902 del CCCN, como una redundancia legislativa que trae confusión a la figura de la prescripción breve del art 1898, ya que al no especificar la manera en que debe cumplirse este requisito, deja un espacio a la aplicación de la ley más

---

24(CNCiv, "Sánchez Enrique Dante c/Tassi Felipe Romero V", 28/4/2005, AR/JUR/1263/2005)

específica, como lo es la ley que rige el ejercicio profesional del escribano, la cual obliga al escribano a realizar análisis de la legalidad y legitimidad del acto.<sup>25</sup>

### **Conclusión parcial**

De acuerdo con lo expresado y es posible concluir que el estudio de los títulos representa una tarea intrínseca a la actividad que desarrolla el notario, al tener que dar fe de los actos y gestiones que realiza.

De acuerdo a la ley que regula el ejercicio profesional del escribano, la responsabilidad de los escribanos, por mal desempeño de sus funciones profesionales, es administrativa, civil, penal y/o profesional según el bien jurídico protegido al cual ofenda<sup>26</sup>.

Por otra parte, el escribano, no puede brindar la seguridad suficiente a quien adquiere un inmueble, de buena fe, entre otras razones por que pueden existir en los antecedentes del título, vicios heredados que por su gravedad dejarían sin título al adquirente. Por esta razón, cierta doctrina y jurisprudencia, considera que el escribano no responde si los vicios no estaban manifiestos.

Dejar sin derecho al adquirente que actuó acorde a derecho respetando las formas legales exigidas para adquirir un inmueble, implicaría sancionarlo injustamente.

---

25 (...) “el estudio de los títulos relativos a una transferencia de dominio sobre un inmueble es un cometido propio del escribano, que sólo a él compete (artículo 12, inciso k), de la ley 12.990, modificada por la ley 22.171). Por consiguiente, las consecuencias de su omisión no podrían recaer sobre el cliente, sino sobre el profesional cuya misión era, precisamente, preservar la idoneidad de los títulos en que se basaba el acto escriturario. En esta situación, el conocimiento específico propio de las profesiones que requieren un título habilitante, adquiere mayor gravitación hasta el punto de desplazar —total o parcialmente— la imputación de consecuencias a quien sólo depositó su confianza en la idoneidad del profesional al que confió la gestión notarial. Es, ni más ni menos, que la pauta de adecuación que proporciona sabiamente el art. 909 del Código Civil” (CNCom, Sala C, “Dayjo SAICFIC c/ Chein, Jorge y otros”, 23/10/2009).

26 Ley 12990, art 29: Ninguna de las responsabilidades enunciadas debe considerarse excluyente de las demás, pudiendo el escribano ser llamado a responder de todas y cada una de ellas simultánea o sucesivamente.

## **Capitulo III – Ineficacia de los actos jurídicos y defensas de la propiedad.**



## **Introducción**

Para comprender el alcance de la prescripción adquisitiva breve, es que en el presente capítulo se busca justificar su aplicación, considerando las distintas circunstancias que podría enfrentar, por lo que se analiza el casos en que el título este viciado con las nulidades más graves, anulándolo o bien tornándolo inoponible. En la segunda parte se exponen las razones por las cuales, las acciones tendientes a restituir el derecho y la posesión al propietario originario no pueden afectar el derecho de quien se encuentra en condiciones de prescribir de manera breve.

### **3.1 Nulidad del Título**

Es necesario determinar qué clase de nulidades son las que pueden ser saneadas con la prescripción breve, ya que el título puede estar afectado de una gran cantidad de vicios e irregularidades.

La causa material del justo título es un acto jurídico, por ejemplo un contrato de compraventa, donde nacen el o los vicios que afecten al título. Los actos jurídicos pueden ser ineficaces en razón de su nulidad o de su inoponibilidad respecto de determinadas personas<sup>27</sup>.

De acuerdo con lo establecido en el art 1898 del CCCN, la prescripción breve actúa ante el supuesto de falta de capacidad o ilegitimidad, por lo que si el título está afectado de otro vicio, como por ejemplo un vicio formal, la prescripción breve no lo subsanaría.

Debe interpretarse que quien transmite el dominio de un inmueble que adquirió con anterioridad, cuyo título estaba viciado de nulidad por cualquier vicio que anule el título, en este caso estaría transmitiendo un derecho que nunca llegó a adquirir de manera suficiente o definitiva. Esta situación pone al transmitente en el lugar del supuesto de falta

---

<sup>27</sup> CCCN, art. 382.- “Categorías de ineficacia. Los actos jurídicos pueden ser ineficaces en razón de su nulidad o de su inoponibilidad respecto de determinadas personas”.

de legitimidad para transmitir, ya que al ser su título nulo, estaría transmitiendo un derecho que no tiene.

Las nulidades que pueden afectar al título pueden ser absolutas o relativas. Según el CCCN en su art 386, el criterio de distinción hace referencia al interés al cual afecten, siendo de nulidad absoluta los actos que afecten el orden público, la moral o las buenas costumbres, y nulidades relativas aquellos actos que afectan a intereses privados de ciertas personas.<sup>28</sup>

Esta distinción podría cobrar relevancia si tenemos en cuenta que el art 388 establece que la nulidad absoluta no puede sanearse por la confirmación del acto, ni por la prescripción, haciendo referencia a que la acción de nulidad absoluta es imprescriptible<sup>29</sup>.

Corresponde determinar cuál de las dos figuras del derecho prevalecería en caso de que el título este viciado de nulidad absoluta, si triunfa la acción de nulidad y por ende la reivindicación del bien, o se prescribe el derecho en favor del adquirente y el título nulo queda saneado.

Cierta doctrina entiende que la relevancia práctica de la distinción entre nulidades absolutas y relativas establecida por el CCCN pierde relevancia práctica, desde que la ley 17.711, modificó el art 1051 del Código Civil, actual art 392 CCCN, asimilando la tutela del subadquirente, fuera el acto nulo o anulable, poniendo a salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, los que no pueden ser afectados por ninguna nulidad que vicie las anteriores transmisiones. (Lorenzetti, et al, 2012).

Siguiendo al reconocido y prestigioso doctrinario Lopez de Zabalía (1989) se entiende que la usucapión corta sirve para purgar el defecto de la falta de titularidad y que la gran mayoría de la doctrina contempla este caso como indiscutible.

---

<sup>28</sup> CCCN, art 386.- “Criterio de distinción. Son de nulidad absoluta los actos que contravienen el orden público, la moral o las buenas costumbres. Son de nulidad relativa los actos a los cuales la ley impone esta sanción sólo en protección del interés de ciertas personas”.

<sup>29</sup> (...) Lo que es inmoral, lo que es contrario al orden social, no puede subsanarse por el transcurso del tiempo. En consecuencia, si se debate un caso de nulidad absoluta, la acción tendiente a obtenerla no es susceptible de prescribir ni de caducar” (CSJN, “Provincia del Chubut c/ Centrales Térmicas Patagónicas S.A.”, fallo: 324:4199, 7/12/2001, Lexis N° 1/5506642).

(...)Tiene pues un efecto perfeccionador: el título a partir del cumplimiento del plazo de prescripción es oponible *erga omnes*, porque contra el único con respecto a quien no era válido ya no puede reivindicar porque el poseedor ya ha usucapido (Díaz Reyna, 2012, pág. 25).

La definición de las clases de nulidades que brinda el CCCN en el art 388, por su grado de abstracción, deja la interpretación a cargo de “el juez quien determinará el carácter de la nulidad en cada caso particular y atendiendo a la índole particular o general del interés lesionado por el acto” (Malicki, 2014, p. 6328).

Es de suma importancia dejar en claro que no influye la clase de nulidad que afecte al título, directa o indirectamente, ya que lo trascendente para que la figura de la prescripción adquisitiva breve se pueda aplicar, es el efectivo cumplimiento de los requisitos requeridos por el art 1898 y 1902.

“El acto inexistente es sólo la apariencia de un acto jurídico y no llega a serlo por ausencia de alguno de los elementos esenciales relativos al sujeto, al objeto o a la forma” (Abella, 2006, p.67). Si el acto traslativo estuvo viciado de nulidad absoluta o por un defecto que lo torne inexistente, la prescripción adquisitiva breve podrá oponerse de igual manera, consolidando el derecho en el poseedor.

Dicho esto, es necesario concluir que el estudio de los títulos y antecedentes, no debe extenderse a un periodo mayor a diez años de antigüedad, ya que la prescripción breve triunfa ante la acción de nulidad absoluta e incluso la inexistencia del acto. Pretender extender el estudio de antecedentes a veinte años atrás hasta cumplir el plazo de la prescripción adquisitiva larga, como la mayoría de la doctrina sugiere, no tiene una justificación lógica, ya que si se comprueba la correcta unión de posesiones sin defectos en los títulos durante un periodo de diez años, el título estaría saneado por efecto de la prescripción adquisitiva breve, y a quien adquiere no correspondería reprocharle mala fe, ya que ante ese juicio de valor, el poseedor decenal se encuentra en condiciones equivalentes al veinteñal, en cuanto a que su derecho se adquirió por prescripción.

### 3.2 Oponibilidad y efectos del asiento registral

Los derechos reales que se ejercen por la posesión, gozan de la publicidad posesoria, es decir que el uso debido con ánimo de dueño, representa ante la comunidad una manera de hacer visible un derecho.

Algunos bienes, debido a que generalmente tienen un valor económico alto, requieren ser inscriptos en un registro de acceso público, para generar mayor seguridad jurídica en las transacciones.

En el caso de los inmuebles, es menester la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios, para lograr que el derecho sea oponible a terceros interesados de buena fe. Sin embargo, si bien la inscripción del título en el registro público se presume exacta, de acuerdo al art 4 de la ley 17.801, este registro no convalida el título, ni subsana los defectos del mismo, solo perfecciona la oponibilidad ante terceros.

(..) En nuestro sistema resulta innecesario decir, como expresan los proyectos nacionales, que la inscripción no torna eficaces los actos nulos o anulables. Lo que se inscribe es el título, y si mediare causal de nulidad, decretada ésta, se ordenará por el juez que se haga la pertinente rectificación en el Registro. La situación de los terceros, ignorantes del vicio y adquirentes a título oneroso, queda a salvo (Lorenzetti, et al, 2011, p. 200).

La inscripción del derecho en el registro público, tiene carácter declarativo y no constitutivo del derecho, ya que se adquirió, en principio, con el negocio jurídico con carácter traslativo e instrumentado en escritura pública. Es decir, lo que se inscribe es el negocio jurídico que representa la causa fuente del derecho, dejando en manos de quien pretende adquirir, la posibilidad de investigar la existencia de vicios que afecten de nulidad a aquellos negocios registrados.

Cierta doctrina manifiesta su desconformidad ante la incorrecta formula legislativa utilizada para regular las transmisiones derechos reales, haciendo referencia a la posibilidad de haber establecido el carácter constitutivo del registro público de la propiedad de inmuebles. “Sin embargo, a nuestro entender, se ha perdido la oportunidad de adoptar un régimen de adquisición y transmisión de derechos reales más moderno, ágil, transparente, y de más fácil probanza” (Gurfinkel Dewendy, 2014, p.4416).

Corresponde cuestionar toda formula legislativa por la cual no se le brinde la oportunidad de actuar diligentemente, a una persona interesada en adquirir un inmueble, ya

que a pesar de realizar todos los pasos y formalidades exigidos por el derecho, tales como el instrumento público del negocio jurídico, el estudio de títulos y antecedentes por medio de un profesional y la inscripción en un registro público de su título, no adquiriera en forma definitiva el derecho, dejando al adquirente de buena fe, desprotegido ante la acción de reivindicación.

### **3.3 Defensas del *versus dominus***

El *versus dominus* es el propietario originario del inmueble, es quien pretende recuperar la posesión de su bien, en este caso ante un poseedor de buena fe con justo título y que mantuvo una posesión a lo largo de diez años ininterrumpidos. Ante esta situación, el propietario originario deberá recurrir a una acción real que le permita recuperar la posesión perdida en manos de quien pretende prescribir.

La acción reivindicatoria de acuerdo al art 2248 del CCCN es aquella que tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos de desapoderamiento<sup>30</sup>. A su vez, el art 2247 establece que las acciones reales son imprescriptibles, sin perjuicio lo dispuesto en materia de prescripción adquisitiva.

En este sentido se debe interpretar que la prescripción adquisitiva larga o de veinte años, se opone a la acción de reivindicación, ya que según vimos el fundamento de esta radica en el sentido social de la propiedad, es decir responde a la necesidad de brindar una solución socialmente justa, otorgando el derecho y la oponibilidad *erga omnes* al poseedor mantuvo el inmueble durante un periodo de tiempo muy extenso y al cual la ley no le exige título ni buena fe para otorgarle el derecho. A su vez, frente al propietario que descuido y abandono el inmueble, el derecho no le bringa ninguna protección que venza el mérito del poseedor veinteñal.

---

30 Art 2248, CCCN.- Finalidad de las acciones reales y lesión que las habilita. La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento.

Es menester ahora determinar si la prescripción adquisitiva breve puede oponerse a la acción de reivindicación del *versus dominus*, teniendo en cuenta que el CCCN no lo aclara en ningún momento.

Si se tiene en cuenta que el CCCN protege al subadquirente de buena fe de un inmueble con la posibilidad de repeler la acción de reivindicación, sin exigirle la posesión del bien por un plazo determinado, resulta coherente brindar la misma protección a quien además contar con buena fe y justo título, ejerce la posesión a lo largo de diez años, manteniendo el inmueble y dándole sentido al título, frente al propietario negligente.

Como conclusión, se propone interpretar que de acuerdo a la doctrina, el demandado por reivindicación podrá oponer como excepción la prescripción adquisitiva breve, alegando el saneamiento de su justo título por el transcurso de diez años ejerciendo la posesión (Saucedo, 2014).

Se debe poner en relieve la diferencia existente en la protección que otorga el art 392 y la prescripción adquisitiva breve, al considerar trascendental el hecho de haber ejercido la posesión durante diez años, ya que al brindar protección y reconocimiento a la posesión, se ve reflejada la intención del derecho de valorar la utilidad y la productividad que se da al inmueble, representando la posesión el mayor acercamiento a esta función del bien.

### **3.3.1 Defensas posesorias**

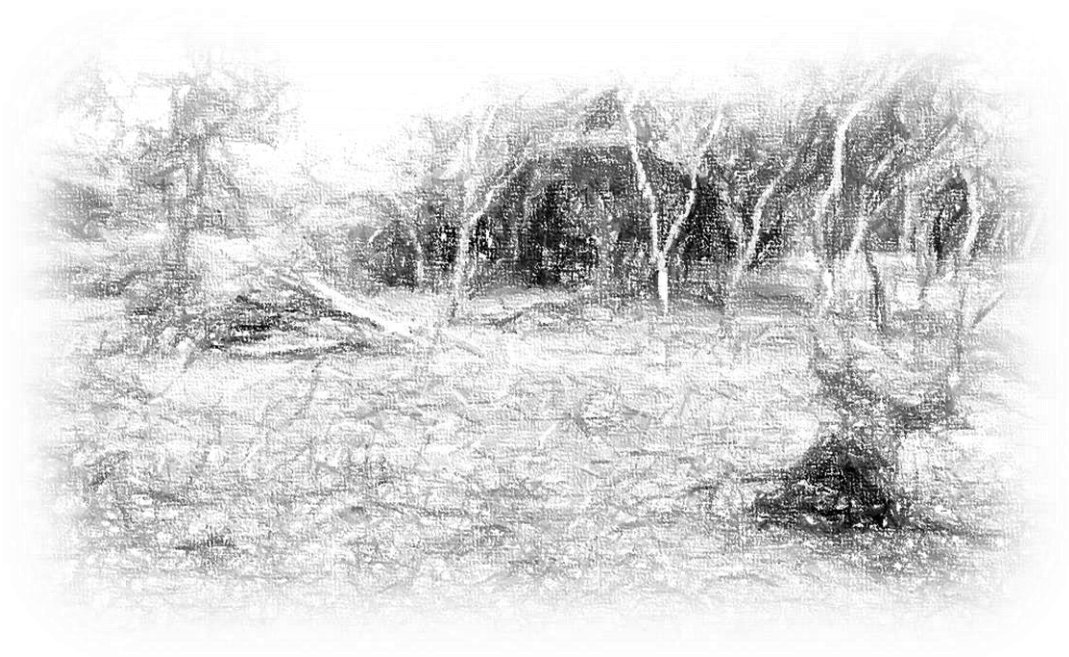
Con respecto a las acciones posesorias, corresponde tener en cuenta que quien ostenta la posesión de un inmueble con un justo título, de acuerdo a lo desarrollado en los capítulos anteriores, es el titular del derecho real de dominio, debido a que la apariencia de su derecho lo hace permanecer en la titularidad, hasta que se demuestre lo contrario. En consecuencia tendrá a su disposición tanto las acciones reales y como también las defensas posesorias que otorga el derecho. “(...) los ataques y las correspondientes acciones defensivas son de un mismo tenor para la posesión que para la propiedad” (Ventura, s.f., p.17).

De manera general se menciona que las defensas posesorias que corresponden al poseedor en caso de ser despojado o turbado en el ejercicio de su posesión, están reguladas en capítulo primero del título trece del CCCN, art 2238 y siguientes. Su descripción y profundización escapa al interés del presente trabajo.

## **Conclusión parcial**

De acuerdo a lo expresado en el presente capítulo, es posible tomar dimensión de la importancia que tiene la posesión en la figura de la prescripción adquisitiva breve, en cuanto a que, según se interpretó, no existe acción que coarte el derecho de quien posee durante diez años un inmueble con un justo título. Tal como sucede en la prescripción adquisitiva larga, el paso del tiempo ejerciendo la posesión con ánimo de dueño, representa el fundamento más sólido al momento de encontrar su justificación, teniendo en cuenta que incluso en caso de que se hubiera cometido un delito, en donde se falsifiquen documentos públicos para defraudar a un escribano público, el derecho a prescribir subsiste, a nuestro modo de ver, por la función social de la posesión a lo largo de los años.

## Capitulo IV – Principios generales de derecho



## **Introducción**

Nuestro ordenamiento jurídico está creado de manera piramidal, en cuanto a que existen normas generales y de mayor jerarquía, que representan el punto de partida al cual deben atenerse quienes legislan, con el fin de lograr coherencia en el derecho.

La prescripción adquisitiva breve encuentra fundamento en principios generales que rigen gran parte del derecho nacional, justificando y avalando la aplicación de esta figura, en aras a la correcta interpretación y aplicación del derecho. En el presente capítulo se realizará una contraposición de la prescripción adquisitiva breve con el principio de apariencia, el principio general de buena fe, el principio de orden público y el principio de seguridad jurídica, con el fin de comprobar si existió coherencia en el legislador al crear esta institución del derecho.

### **4.1 Principio de la apariencia**

La prescripción, como figura jurídica, lleva implícito el principio de la apariencia jurídica, ya que reconoce una situación de hecho que se mantiene por una cierta cantidad de tiempo, aparentando una situación regular o de derecho y le otorga la entidad del derecho correlativo que aparenta.

En el CCCN existen artículos que dan solución a diferentes situaciones, aplicando el principio de apariencia y que sirven para ejemplificar y dar sustento a la importancia de reconocer en la teoría de la apariencia jurídica, la idoneidad para alcanzar una solución justa ante un conflicto legal.

En el art 292 del CCCN, se recepta la teoría de la apariencia cuando establece que dentro de los límites de la buena fe, la falta de los requisitos necesarios para el nombramiento de investidura del escribano público, no afecta al acto ni al instrumento, si la persona

interviniente ejerce efectivamente un cargo existente y actúa bajo la apariencia de legitimidad del título<sup>31</sup>.

En este caso se evidencia como el derecho, fundado en la apariencia y la buena fe, considera válido y eficaz un acto, aun faltando requisitos formales que en principio anularían al acto.

De acuerdo con el art. 399, como regla general respecto a la transmisión de derechos, nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene, sin perjuicio de las excepciones legalmente dispuestas<sup>32</sup>.

En los fundamentos del anteproyecto de CCCN, se argumenta que las excepciones a la regla del *nemo plus iuris*<sup>33</sup>, se mantienen en favor de la apariencia en para proteger a los usuarios del sistema jurídico (Lorenzetti, et al, 2011).

Otro ejemplo de la aplicación del principio de apariencia lo vemos en el art 2315<sup>34</sup>, cuando el derecho resguarda a quien de buena fe y a título oneroso adquiere del heredero aparente un bien, pudiendo oponer esa adquisición al heredero de mejor derecho. A su vez obliga al heredero aparente a restituir al heredero el precio recibido por el bien en caso de buena fe y de indemnizarlo si actuó con mala fe.

---

31CCCN, art 292.- “Presupuestos. Es presupuesto para la validez del instrumento que el oficial público se encuentre efectivamente en funciones. Sin embargo, son válidos los actos instrumentados y autorizados por él antes de la notificación de la suspensión o cesación de sus funciones hechos conforme a la ley o reglamento que regula la función de que se trata.

Dentro de los límites de la buena fe, la falta de los requisitos necesarios para su nombramiento e investidura no afecta al acto ni al instrumento si la persona interviniente ejerce efectivamente un cargo existente y actúa bajo la apariencia de legitimidad del título”.

32 CCCN, art 399.- “Regla general. Nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene, sin perjuicio de las excepciones legalmente dispuestas”.

33 Código Civil y Comercial de la Nación. Comentario de Corvi, L., D. Ed: La Ley 2014. “El precepto consagra un principio general del Derecho Civil, que en el Derecho Romano se formulaba como *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* (Digesto, ley 54, Título 17, Libro 50): nadie puede transmitir un derecho que no tiene”.

34 CCCN, art 2315.- “Actos del heredero aparente. Son válidos los actos de administración del heredero aparente realizados hasta la notificación de la demanda de petición de herencia, excepto que haya habido mala fe suya y del tercero con quien contrató. Son también válidos los actos de disposición a título oneroso en favor de terceros que ignoran la existencia de herederos de mejor o igual derecho que el heredero aparente, o que los derechos de éste están judicialmente controvertidos”.

Resulta importante poner en relieve la solución que aporta el principio de la apariencia al ordenamiento jurídico, ya que analógicamente se podría interpretar que quien adquirió un inmueble cumpliendo con el requisito de realizar el acto traslativo de dominio mediante un instrumento público, se encuentre inmerso en una situación de apariencia capaz de provocar razonablemente un error en el adquirente de buena fe, dejándolo apto a prescribir de manera breve.

Con la intervención de un escribano público, el adquirente deposita la confianza de la realización del estudio de títulos y antecedentes en este profesional, justificando de esta manera su buena fe. De manera tal que haciendo la analogía a la solución planteada en el último párrafo del art 2315, podemos inferir que el escribano debería responder ante el propietario originario por su negligencia al no percibir el vicio que afectaba al título, siempre que el mismo sea manifiesto y posible de detectarse con un correcto análisis.

#### **4.2 Principio de buena fe**

La buena como principio general del derecho, se encuentra regulado en el art 9 del CCCN, donde se establece que los derechos deben ser ejercidos de buena fe.

La amplitud del concepto, como todo principio general, requiere para su aplicación, orientarlo e interpretarlo teniendo en cuenta una situación concreta, en otras palabras, darle operatividad. Es el legislador quien tendrá a su cargo la tarea de especificar patrones de comportamientos que permitan determinar si existió buena fe o mala fe.

El art 1902 del CCCN establece que la buena fe requerida en la relación posesoria, consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella. Es decir, al momento de determinar si existió buena fe, debemos interpretar si, a quien debió conocer la nulidad o no del título, se le puede reprochar haber omitido aplicar la debida diligencia para corroborar la veracidad del derecho que adquiere.

Es a causa de la dificultad que implica determinar el estado de certeza, interno y subjetivo de una persona, que el derecho muchas veces exige la realización de determinados actos que hagan presumir que quien aduce conocer su derecho a la cosa, haya podido llegar a ese estado de certeza excusable de su error.

En la prescripción adquisitiva breve la buena fe, posee una específica exigencia respecto a cómo debe ser interpretado el actuar diligente del subadquirente, para aplicarse el beneficio de la presunción de buena fe a su favor, se trata del estudio de los títulos y antecedentes. Contrario sensu, el art 1919 insta a presumir la mala fe cuando el vicio sea manifiesto o que el inmueble se hubiera adquirido de quien habitualmente no realiza esa clase de transacciones y carece de medios para adquirirlo<sup>35</sup>.

De acuerdo con art 1902, los requisitos que deben cumplir quienes pretenden aducir buena fe para prescribir con justo título, implica haber realizado un examen previo de la documentación u constancias registrales.

Según se explica en el capítulo dos, al hacer referencia a la dificultad que implica realizar un estudio de los títulos y antecedentes, corresponde interpretar que una conducta diligente por parte del adquirente, implicaría delegar la tarea a quien se encuentre capacitado, como lo es un escribano público. Siguiendo este razonamiento, para el caso concreto de la prescripción adquisitiva breve, el juicio sobre si existió un obrar negligente, debe orientarse o limitarse a considerar si quien adquirió un inmueble, delego en un escribano la tarea del estudio de los títulos, independientemente de la negligencia o diligencia aplicada por el notario.

Para determinar las características de un obrar diligente por parte del adquirente, con el fin de satisfacer el concepto de buena fe planteado por el CCCN, es posible encontrar jurisprudencia en la materia que refuerce la tesis que considera al estudio de títulos, como una tarea propia de un escribano público, la cual no se le puede exigir a una persona que no posea los conocimientos específicos que se requieren para realizarlo.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> CCCN, art 1919.- “Presunción de buena fe. La relación de poder se presume de buena fe, a menos que exista prueba en contrario. La mala fe se presume en los siguientes casos: a. cuando el título es de nulidad manifiesta; b. cuando se adquiere de persona que habitualmente no hace tradición de esa clase de cosas y carece de medios para adquirirlas”.

<sup>36</sup> (...) “El criterio según el cual para tener por configurada la buena fe del tercer adquirente no basta la constancia de que el inmueble aparece inscripto a nombre del *tradens*, sino que el tercero debe probar que ha requerido al notario actuante un adecuado estudio de títulos a fin de asegurarse la legitimidad de los antecedentes de dominio del bien que adquiere, se muestra un tanto riguroso para hacer de él un standard de conducta genérico” (CNCom, sala C, “Dayjo, S.A.I.C.F.I.C. c. Chein, Jorge y otros”, 23/10/2009, AR/JUR/40284/2009)

El art 1902, al regular el comportamiento concreto que debe realizar quien pretende avocarse en el beneficio de la buena fe para prescribir de manera breve, restringe la interpretación al análisis básico del efectivo cumplimiento del mismo. Por lo que la certeza de estar actuando conforme a derecho, se ve cumplimentada mediante la intervención de un escribano público, sumado a la presunción de buena fe que goza el poseedor.

### **4.3 Principio de orden público**

La interacción que surge de la convivencia en comunidad, requiere necesariamente de un derecho que regule las relaciones interpersonales, como así también la relación que se dan entre las personas con los objetos materiales. Por esta causa es que surge el derecho con la finalidad de proteger y garantizar el funcionamiento de la comunidad, en paz.

Corresponde interpretar al derecho como un medio necesario e indispensable para lograr la convivencia estable en una sociedad. Es en base a esta función primordial del derecho que, al confrontarse los intereses individuales con el interés público o general, debemos dar prioridad al derecho que busque proteger el orden público, por sobre aquel que proteja intereses personales.

De acuerdo con gran parte de la doctrina y la jurisprudencia se interpreta que la prescripción adquisitiva tiene un fundamento de orden público y busca satisfacer un interés social (Borda, 2012). Por otra parte Colombres (2014) pone en relieve su exclusivo origen legal, haciendo referencia a la fuerte incidencia que tiene el orden público en este instituto.

El fundamento social de la prescripción adquisitiva, se evidencia desde que busca proteger y estimular la producción y el trabajo de quien a lo largo del tiempo hizo producir un inmueble, generando beneficios para la comunidad.

Es claro el interés público que se persigue, mediante el sentido social que se otorga a la prescripción adquisitiva, reconocido por vasta jurisprudencia, considerando que al consistir en uno de los modos de adquirir y, si se quiere, perder el dominio, encuentra su fundamento en el interés social con una finalidad que afecta de modo indudable al orden público.

Por otra parte existe jurisprudencia que prohíbe la homologación de acuerdos privados logrados en un proceso de mediación, con el argumento de que la prescripción adquisitiva de dominio es legal y no dependiente de la voluntad de los particulares. En otras palabras, solo opera la prescripción si el juez comprueba que se dieron los requisitos exigidos por la ley, para adquirir el derecho por este medio.<sup>37</sup>

Teniendo en cuenta que la prescripción adquisitiva breve, además de justo título y la buena fe para su aplicación, requiere una posesión continua de diez años, haciendo producir el inmueble, generando un beneficio para comunidad y cumpliendo con la función social del mismo, debe interpretarse que el orden público protegido por este instituto del derecho, tiene mayor preeminencia e importancia que el reclamo del propietario originario que abandono o negligentemente descuido su derecho por un plazo mayor a diez años.

#### **4.4 Principio de seguridad jurídica**

Toda comunidad regulada por un ordenamiento legal, exige tener seguridad jurídica, debido a que sus habitantes y quienes interactúan en ella, deben tener conocimiento del derecho al cual atenerse para no incurrir en violaciones a la ley, ya que el desconocimiento del derecho no es excusable<sup>38</sup>

En principio podría interpretarse que la seguridad jurídica se cumple dándole estabilidad a las normas, respecto a su subsistencia en el tiempo. Sin embargo la evolución constante de la sociedad requiere un ordenamiento jurídico acorde a los nuevos usos y costumbres que surgen. Debemos advertir que el principio de seguridad jurídica debería adaptarse a las dos facetas que posee la realidad, una estática y por otro lado, una faz dinámica que insta al derecho a evolucionar y adaptarse a la realidad.

---

37CNCiv, Vázquez, José Eduardo c/ Mentaberry, Ricardo Julio y otro s/ Homologación de acuerdo Ley 24.573, 22/2/2008, “La conformidad de los titulares registrales del bien no resulta suficiente para tornar operativa la transferencia del dominio sino que sólo se yergue como una facilitadora de la construcción del plexo probatorio, en el que junto con los restantes elementos de prueba que se aporten el juez eventualmente basará una sentencia favorable”.

38CCCN, art 8°.- Principio inexcusabilidad. La ignorancia de las leyes no sirve de excusa para su cumplimiento, si la excepción no está autorizada por el ordenamiento jurídico.

La prescripción adquisitiva como modo de adquirir el dominio de un inmueble, se fundamenta en la necesidad de consolidar situaciones fácticas, dando protección a la apariencia, en beneficio de quien confió en ella de buena fe. De esta manera se actualiza el derecho con fundamento en las necesidades del tráfico inmobiliario y favoreciendo la seguridad jurídica en su faz dinámica, en busca de paz y orden social. (Alterini, 2008)

Cabe acentuar, en base a lo expuesto *ut supra*, que el adquirente de un inmueble, está amparado por el principio de la seguridad jurídica dinámica, si cumplió con los requisitos formales que rige el CCCN en lo que respecta a transmisiones de derechos sobre inmuebles, es decir lo hace mediante un instrumento público, con la intervención de un notario, y posee durante diez años.

La seguridad jurídica debe interpretarse como un medio para alcanzar la justicia, que esta que es el fin último de todo ordenamiento jurídico. (Alterini, 2008)

### **Conclusión parcial**

Al analizar la relación existente entre ciertos principios generales del derecho nacional y la prescripción adquisitiva breve, se descubre que esta figura encuentra justificación en aquellos.

Se evidencia que al reconocer a quien adquirió un inmueble por intermedio de un escribano público, en instrumento público, de quien, de acuerdo a la fe pública otorgada por el o los escribano que actuaron en las anteriores transmisiones, estaba capacitado para transmitirlo y legitimado, se está respetando el principio de apariencia. A su vez se cumple con el principio de buena fe que debe primar en todas las relaciones jurídicas, ya que quien encargo un estudio de títulos a un profesional, no conoció ni pudo conocer el error en la ejecución de la revisión de los antecedentes por parte del notario. Por su parte, el principio de orden público y el principio de seguridad jurídica respaldan la protección que le brinda la prescripción adquisitiva breve al poseedor decenal, con un título apto para transmitir el derecho en cuestión.

## Conclusión final



Con ánimo de revelar cuáles son las características que debe tener una posesión decenal, con justo título y buena fe, requisitos necesarios para que proceda la figura de la prescripción adquisitiva breve regulada en el art 1898 del CCCN, en el presente trabajo de investigación, se planteó considerar adquirente de buena fe, a quien procedió de acuerdo a lo que establece el CCCN, respecto a la forma derivada de adquisición del dominio, a excepción de que se pruebe de manera fehaciente que tuvo conocimiento de la ilegitimidad del derecho.

Buscando justificar la buena fe del adquirente que delego el estudio de los títulos y antecedentes a un escribano, que dio su fe pública en favor de la legalidad del derecho que se pretende adquirir, se analizaron los aspectos más relevantes que envuelven la figura de la prescripción adquisitiva breve, regulada por los artículos 1898 y 1902 del CCCN.

El CCCN al remitir la ponderación de la buena del adquirente, al cumplimiento del requisito de realizar un estudio de títulos y antecedentes, indirectamente delega en el profesional a cargo de la tarea, la consideración a cerca de la valides del título. Es decir, será el escribano quien llegue a la certeza de la legitimidad del título, gracias a su conocimiento en la materia, quien luego pondrá en conocimiento al adquirente sobre estado del derecho, transmitiendo el convencimiento de estar adquiriendo un derecho legítimo (Hotz, 2017). De esta manera, al restringir la interpretación de la buena fe, a una serie de requisitos a cargo de una persona capacitada para realizarlos, se incurre en el efecto inverso que busca este principio general, que es la íntima y auténtica convicción de estar actuando conforme a derecho.

Sin embargo, es necesario poner en relieve que la buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella, por lo que este requisito se cumple desde que el adquirente toma las medidas necesarias para conocer el derecho pretendido, realizando la transacción mediante un escribano público.

Por otro lado, corresponde advertir que el art 1919, al determinar cuándo debe presumirse la mala fe del adquirente, menciona la nulidad manifiesta del título. Podemos inferir que serán manifiestas aquellas nulidades, siempre que se trate de un vicio presente en la última transmisión, es decir originado en el acto de adquisición, y no un vicio heredado, ya que para detectar un vicio presente en anteriores transmisiones, será necesario un estudio de títulos y antecedentes, por lo que, según quedo expresado en el presente

trabajo, la responsabilidad y las consecuencias negativas del deficiente estudio de títulos, debe recaer sobre el escribano negligente y no sobre el subadquirente.

El derecho es un instrumento creado por el ser humano como ser social, es decir inmerso en una comunidad, dentro de circunstancias de tiempo y espacio. Las normas que componen el régimen legal requieren ser actualizadas conforme a la evolución de la comunidad a la cual regulan. Dicha actualización se realiza, ya sea en busca de consolidar situaciones o costumbres arraigadas, dándole un marco legal, o bien cuando por medio del derecho se pretende generar una costumbre o comportamiento generalizado en la comunidad, con el fin de orientar las conductas.

Resulta imprescindible analizar el derecho, considerando que es ciertamente imposible regular todas las situaciones que pueden surgir en el desarrollo de la vida en comunidad. Teniendo presente esta realidad, será labor de los abogados y los jueces, interpretar el derecho positivo, buscando la solución más justa de acuerdo al tiempo y espacio sobre el cual actúa. En este sentido debemos considerar que cada caso de prescripción adquisitiva breve que se presenta ante la justicia, puede presentar una gran cantidad de variables que requieren ser interpretadas para arribar a la solución más justa.

En base a este razonamiento, resulta conveniente considerar al requisito del estudio de los títulos y antecedentes del art 1902 del CCCN, como un acto más tendiente a buscar la correcta convicción de estar actuando de acuerdo a derecho, y no como un requisito excluyente para la buena fe.

La prescripción es una institución del derecho en la cual se evidencia claramente la necesidad de crear una costumbre en la comunidad, desde que sanciona con la pérdida del derecho al titular originario por el descuido de su inmueble durante diez años, saneando un título viciado de nulidad y consolidando el derecho del adquirente de buena fe. En otras palabras, castigando la desidia del nudo propietario y favoreciendo al poseedor, se busca promover una conducta diligente sobre el uso de la propiedad inmueble.

(...) De esta manera el orden jurídico protege a quienes con su actividad logran que los bienes cumplan la función social de productividad a que están destinados, porque ello no sólo redundará en su provecho individual, sino también en beneficio de la sociedad, y le brinda seguridad que - transcurridos los plazos legales- no será molestado en el ejercicio de esas facultades, porque habrá

consolidado su situación, adquiriendo definitivamente el derecho correspondiente (Moiset Espanes, 1978, p.16).

## Bibliografía



## I) **Doctrina.**

### a) Libros:

1. ALTERINI, J. H. (2008) “La seguridad jurídica y las incertidumbres en la usucapión de inmuebles” Buenos Aires, Argentina: La Ley.
2. ALTERINI, J. H. (2006) “La buena fe y la titulación como desmitificador de las llamadas legitimación y fe pública registral”, Buenos Aires, Argentina: La Ley
3. AREAN, B. (1998) “*Juicio de usucapión*”. Buenos Aires, Argentina: Hammurabi
4. RABBI, CABANILLAS, SOLA (2014) “*Código Civil y Comercial de la Nación*”, Dir.: Graciela Medina, Julio C. Rivera, Cord.: Mariano Esper, La Ley, 2014.
5. BORDA, M. (Ed.). (2012). *Manual de Derecho Civil: Derechos Reales*. (7ª ed). Buenos Aires, Argentina: La Ley.
6. BUERES, A. (1984). *Responsabilidad civil del escribano*. Buenos Aires: Hammurabi.
7. CARMELO, G., PICASSO, S., HERRERA M. (2015). *Código Civil y Comercial Comentado*. Buenos Aires, Argentina: Infojus
8. CASSUE, F., PETTIS, C., (2015) *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*. Buenos Aires, Argentina: Infojus
9. COLOMBRES, F. M. “*Código Civil y Comercial de la Nación*”, Dir.: Graciela Medina, Julio C. Rivera, Cord.: Mariano Esper, La Ley, 2014.
10. DIAZ REYNA, J., (2012). *El Juicio de Usucapión en Córdoba, aspectos prácticos y procesales*. Córdoba, Argentina: Alveroni Ediciones
11. FRANCHINI, M., F. “*Código Civil y Comercial de la Nación*”, Dir.: Graciela Medina, Julio C. Rivera, Cord.: Mariano Esper, La Ley, 2014.
12. GURFINKEL DEWENDY, L. N. “*Código Civil y Comercial de la Nación*”, Dir.: Graciela Medina, Julio C. Rivera, Cord.: Mariano Esper, La Ley, 2014.
13. LLAMBIAS, J., J. (1997) *Tratado de Derecho Civil, parte general, tomo II*. Buenos Aires, Argentina: Ed. Perrot
14. NOTAS DEL CODIGO CIVIL (1872) “*Notas del Código Civil de la República Argentina*”. Buenos Aires, Argentina: Ed. Pablo E. Coni
15. SAUCEDO, R., J. “*Código Civil y Comercial de la Nación*”, Dir.: Graciela Medina, Julio C. Rivera, Cord.: Mariano Esper, La Ley, 2014.

b) Revistas:

1. ABELLA, A. (2006) *Estudio de los títulos. Observaciones frecuentes. Formas de saneamiento*. Revista del notariado (881). Recuperado el 22/04/2018 de <https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/45066.pdf>
2. CABULI, E. (2014) *Una esperada solución a los títulos observable*, Revista del notariado (918). Recuperado el 01/05/2018 de <http://www.revista-notariado.org.ar/2015/06/una-esperada-solucion-a-los-titulos-observables/#7-textos-del-fallo>
3. CABULI, E. (2016). *La evolución del estudio de antecedentes y el requisito de la buena fe del artículo 392 del Código Civil y Comercial*, Revista del notariado (924). Recuperado el 01/04/2018 de <http://www.revista-notariado.org.ar/2016/11/la-evolucion-del-estudio-de-antecedentes-y-el-requisito-de-buena-fe-del-articulo-392-del-codigo-civil-y-comercial/>
4. HOTZ, F. (2017). *Una propuesta interpretativa del justo título y la buena fe del adquirente de inmuebles*, Revista del notariado (930). Recuperado el día 06/04/2018 de <http://www.revista-notariado.org.ar/2018/03/una-propuesta-interpretativa-del-justo-titulo-y-la-buena-fe-del-adquirente-de-inmuebles/>
5. LOPEZ DE ZAVALIA, F.J. (1989). *La función notarial, el registro, el justo título y el justo modo*, *Revista notarial* (976), pag.189. Recuperado el 01/04/2018 [http://www.colescba.org.ar/comunicaciones/epub/imagenes/Revista\\_Notarial976-Colegio\\_de\\_Escribanos.pdf](http://www.colescba.org.ar/comunicaciones/epub/imagenes/Revista_Notarial976-Colegio_de_Escribanos.pdf)
6. LORENZETTI, R., HIGTON DE NOLASCO, E., KEMELMAJER DE CARLUCCI, A. (2012) *Fundamentos del anteproyecto del Código Civil y Comercial de la Nación*. Recuperado el día 25/05/2018 de <http://www.nuevocodigocivil.com/wp-content/uploads/2015/02/5-Fundamentos-del-Proyecto.pdf>
7. MOISSET de ESPANES, L. *La prescripción adquisitiva decenal: Justo título y boleto de compraventa*. Rev. Notarial de Córdoba, 1978, N° 36 Recuperado el 15/07/2018 de <https://es.scribd.com/document/212886597/artprescripcionadquisitivadecenaljusto-titulo-1>

8. VENTURA, G.V. (indefinido) *Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales*. Recuperado el 20/04/2018 de <http://www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/cesion-de-derechos-posesorios>

## **II) Legislación**

### a) Nacional:

1. Constitución de la Nación Argentina
2. Ley N° 26.994 Código Civil y Comercial de la Nación Argentina
3. Ley N° 14.159 Catastro Nacional
4. Ley N° 18.701 Régimen de los registros de la propiedad inmueble
5. Ley N° 12.990 Ejercicio Profesional de Escribanos

### b) Provincial:

1. Ley N° 5.771 Registro General de la Provincia

## **III) Jurisprudencia**

1. CNCiv., Sala B, “Maristany Dedesma, Paula Nancy c/ Torres, Ramón s/ sucesión ab-intestato y otros”, 19/11/2014
2. CNACAF, “Bottini, Nélide Elsa y otro c/ EN-RENAPI”, 19/2/2015, disponible en: elDial.com - AA8EA5
3. CNCiv, "Sánchez Enrique Dante c/Tassi Felipe Romero V", sentencia de 28/4/2005, AR/JUR/1263/2005
4. CNCivyCom, sala II, “Silbergleit, Fernando m. y otro c/ Estado Nacional – Ministerio de Justicia”, 12/04/2011, La Ley, Cita online: 2011881
5. CNCiv, “Quiroga M. c/ Inversiones Inmobiliarias SA y otros”, 18/5/1994, disponible en
6. CSJN, “Milberg, Juan Carlos c/ López Agrelo, Antonio y otros”, 1924, Fallos: 142:273.

7. CCivCom Mercedes, sala III, “Eguia, Juan Gabriel y Nicora, Mirta Liliana c. Eguia, Juan Jose”, 23/03/2010, Cita Online: AR/JUR/1045/2010
8. CNCiv, sala F, ”Sigfrido, S.A. en: Erdman del Carril M.E. y otros c/ Lozada, Mario”, 27/08/1979, AR/JUR/5097/1979
9. CCivCom, Bahía Blanca, sala 2ª, "San Martín, Ana María c/ Carro, Anahí" 6/12/2007, Lexis N° 1/70041735., Cita de: elDial.com - AA4423
10. CNCiv, Vázquez, José Eduardo c/ Mentaberry, Ricardo Julio y otro s/ Homologación de acuerdo Ley 24.573, 22/2/2008, FA08020024, Cita de: [www.saij.gob.ar](http://www.saij.gob.ar)
11. CNCivCom, “Martínez, Nidia y otro c. Storni, Felix y otros”, 17/10/2002, Cita online: 30011665)
12. CNCom, sala C, “Dayjo, S.A.I.C.F.I.C. c. Chein, Jorge y otros”, 23/10/2009, AR/JUR/40284/2009
13. CSJN, “Provincia del Chubut c/ Centrales Térmicas Patagónicas S.A.”, fallo: 324:4199, 7/12/2001, Lexis N° 1/5506642.

## Anexos



## **Anexo I**

**Tribunal:** Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala C.

**Fecha:** 23/10/2009

**Partes:** Dayjo S.A.I.C.F.I.C. c. Chein, Jorge y otros

**Cita Online:** AR/JUR/40284/2009

### **Hechos:**

Mediante la utilización de documentos apócrifos, un tercero vendió un inmueble ajeno a un precio notoriamente menor al valor real. El titular del inmueble interpuso una acción de reivindicación contra el adquirente del bien. El juez de primera instancia hizo lugar a la acción entablada y condenó solidariamente al vendedor y al comprador a resarcir los daños ocasionados por la venta a non domino. La Cámara confirmó el fallo apelado.

### **Sumarios:**

1. Corresponde hacer lugar a la acción de reivindicación promovida por el titular de un inmueble que fue vendido por un tercero mediante la falsificación de los documentos necesarios para la transmisión del dominio, ya que las compraventas de inmueble celebradas sin la participación del verdadero titular no pueden surtir efectos ni siquiera respecto de terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe.

2. Aun cuando el adquirente no hubiese participado en la maniobra delictiva consistente en la venta de un inmueble ajeno, el hecho de que haya adquirido el aludido bien a un precio ostensiblemente menor al valor real pone en duda su alegada buena fe en la conclusión del negocio y deja al descubierto su culpa grave en punto a la indagación de los orígenes de la operación.

3. El criterio según el cual para tener por configurada la buena fe del tercer adquirente no basta la constancia de que el inmueble aparece inscripto a nombre del *tradens*, sino que el tercero debe probar que ha requerido al notario actuante un adecuado estudio de títulos

a fin de asegurarse la legitimidad de los antecedentes de dominio del bien que adquiere, se muestra un tanto riguroso para hacer de él un *standard* de conducta genérico.

## **Anexo II**

**Tribunal:** Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Mercedes, sala III

**Fecha:** 09/03/2010

**Partes:** Eguia, Juan Gabriel y Nicora, Mirta Liliana c. Eguia, Juan Jose

**Publicado en:** DFyP 2010 (julio), 135, con nota de Néstor E. Solari;

**Cita Online:** AR/JUR/1045/2010

### **Hechos:**

Con posterioridad a la disolución de la sociedad conyugal, los ex cónyuges celebraron un convenio por el cual transmitieron la posesión y el dominio de un inmueble ganancial a sus hijos menores. Dicho acuerdo fue homologado judicialmente. El juez de primera instancia rechazó la demanda de adquisición de dominio por usucapión incoada. La Cámara revocó el fallo apelado e hizo lugar a la acción.

### **Sumarios:**

1. Corresponde hacer lugar a la demanda de adquisición de dominio por usucapión breve interpuesta respecto de un inmueble si, el actor invoca como justo título el acuerdo de distribución de bienes celebrado con posterioridad a la disolución de la sociedad conyugal de sus padres, y homologado judicialmente ya que, el título se conforma por el acto jurídico de adquisición, corporizado en una sentencia que homologa un contrato de adjudicación del inmueble, cualidad que sumada a la de la buena fe, el transcurso del tiempo legal, y la posesión en cabeza del actor, componen el núcleo firme de procedencia de la usucapión breve.