

Notas sobre el justo título y la prescripción adquisitiva decenal

Por Luis Moisset de Espanés

SUMARIO:

- 1.- INTRODUCCIÓN
- 2.- JUSTO TITULO. CONCEPTO. REQUISITOS.
 - a) Título emanado de un no propietario.
 - b) Título emanado de un incapaz.
- 3.- CAUSAS QUE EXCLUYEN EL JUSTO TITULO.
 - a) Necesidad de inscripción.
- 4.- CONCLUSIONES.

I.-INTRODUCCIÓN.

El plazo breve de prescripción adquisitiva de inmuebles, fijado por el legislador en 10 años, tiende a proteger ciertas situaciones en las cuales el poseedor tiene razones para considerarse verdadero propietario.

El art. 3999 expresa:

"El que posee un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años".

Del mencionado texto podemos extraer los tres elementos que deben reunirse para que funcione este plazo abreviado, a saber: 1) posesión durante diez años; 2) justo título, y 3) buena fe.

Acotemos también que la prescripción decenal suele articularse más como excepción que como acción, pues el poseedor que tiene título y buena fe recién se entera de la existencia de vicios o defectos cuando el verdadero propietario aparece reclamando la restitución del inmueble, y en ese momento debe acudir a la protección que le brinda el art. 3999, siempre que su posesión reúna los requisitos exigidos en esa norma.

En cambio, si nadie reclama por la pérdida del bien no es factible imaginar que quien lo está poseyendo sobre la base de un título revestido de todas las solemnidades requeridas por la ley, se presente ante la justicia afirmando que no es el propietario de ese bien, y que desea adquirirlo por prescripción! Esa actitud, incluso, le acarrearía inconvenientes probatorios, pues sería una demostración de que "no está persuadido de la legitimidad de su posesión"; en consecuencia ya no podría gozar de la presunción de buena fe que consagra el art. 4008, y tendría que probar que ella existió en el momento de la adquisición.

2) JUSTO TITULO. CONCEPTO. REQUISITOS.

La noción de justo título es una de las que más trabajo da a la doctrina. En primer lugar, recordemos que "título" significa "causa de adquisición", por donde "justo título" será causa suficiente de adquisición (art.2602), como ser una compraventa, una donación, una permuta, o cualquier otra que produzca tales efectos; en cambio no servirán de justo título para la prescripción una locación, un comodato, o un depósito, pues no tienen por fin la adquisición de un derecho real, sino de un derecho personal, y sólo confieren la

tendencia de la cosa.

Se entiende también que no es justo título la sucesión hereditaria, ni la partición entre los herederos, pues no hay en ellas una adquisición propiamente dicha, sino que se continúa la posesión del causante, de manera que será menester remontarse al título de adquisición del difunto, para juzgar si él era o no justo, y poder determinar -en consecuencia-, si el plazo para la prescripción era de 10 o de 20 años. Tampoco sería justo título una transacción, por la que dos personas delimitan sus derechos litigiosos o dudosos, pues la transacción tiene efectos declarativos, y no forma un título propio, en el que se pueda fundar la prescripción (art. 836), sino que cada uno de los sujetos debe estar al título originario en que basó los derechos que fueron objeto de transacción.

Es conveniente recordar que el llamado "**justo título**" es un título que está revestido de las solemnidades exigidas por la ley, pero presenta algunos defectos o vicios, por lo que no debe confundirse con el título o vicios, por lo que no debe confundirse con el título perfecto, ni con el título putativo.

El "título perfecto", -emanado del verdadero propietario, y sin ningún defecto de forma, ni de fondo-, unido a la tradición de la cosa, transmite plenamente el derecho real, y por tanto resulta innecesario recurrir a la prescripción decenal para consolidar el derecho del adquirente.

El "título putativo", es algo que se considera título, sin serlo; en otras palabras, **no es título**, o porque no es causa suficiente de adquisición, o porque no es aplicable al bien que se posee, por lo que debemos concluir que en tales casos se carece de título.

Insistimos en que el "justo título", además de ser causa válida para la adquisición de un derecho real, tiene que estar revestido de las solemnidades necesarias (art. 4010), es decir, debe constar en escritura pública (ver art. 1184 y nota al art. 4012). ¿Cuáles son, entonces, los defectos que hacen que el justo título no sea perfecto? Pueden ser de dos tipos: a) El título, pese a ser causa de adquisición, y estar revestido de las solemnidades correspondientes, emana de una persona que no es el propietario del inmueble (art. 4010, in fine); o b) el título ha sido otorgado por una persona incapaz; en este caso posee las formas debidas, pero hay vicios de fondo, lo que no es obstáculo para la buena fe del poseedor (arg. nota art. 4007).

a) **Título emanado de un no propietario.**

Los vicios del justo título, como hemos visto, se vinculan con la persona de quien emana. en tal sentido dispone el art. 4010:

"El justo título para la prescripción, es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, **sin consideración a la condición de la persona de quien emana**".

El último párrafo tiene capital importancia para determinar los defectos o vicios que pueden afectar al "justo título". Para ilustrar el problema es conveniente releer los conceptos que vierte VÉLEZ en la nota al 4010; señala allí que:

"Por justo título se entiende exclusivamente la reunión de las condiciones que prescribe el artículo. Cuando se exige un justo título no es un acto que emane del verdadero propietario, puesto que es contra él que la ley autoriza la prescripción.

Precisamente el vicio resultante de la falta de todo derecho de propiedad en el autor de la transmisión, es lo que la prescripción tiene por objeto cubrir".

Se coloca aquí el codificador en la hipótesis de una enajenación a "non domino". Enrique es el verdadero propietario de un bien, y Domingo se apodera de la posesión, y aparentado ser el dueño, lo enajena; Domingo es persona capaz, y otorga la escritura pública, con todas las solemnidades requeridas, y sin que presente vicios de forma. Además hace tradición del inmueble. El adquirente de buena fe, Pedro, a los 10 años de posesión pública y pacífica consolidará su derecho y podrá oponer a Enrique la prescripción abreviada, basándose precisamente en su justo título y buena fe.

El defecto que presentaba ese título es que quien lo otorgó **no era el propietario**.

Casos como éste se tornan hoy cada vez más raros, merced a los avances de la publicidad registral; para que se labre la escritura pública es necesario solicitar al Registro de la Propiedad un certificado, que acredite situación jurídica del inmueble y allí aparecerá la mención de que el propietario del bien es Enrique y no Domingo, salvo que exista una doble matriculación del inmueble, que provoque un error de información registral.

En cambio si Domingo falsifica su documentación de identidad y se presenta al escribano como si fuese Enrique -el hecho ha sucedido en varias oportunidades-, suscribiendo la escritura pública, el título padecerá un defecto de forma, ya que faltará la firma del enajenante (Enrique), ya que la que colocó Domingo es una falsificación. En tal caso el vicio no solo invalida el título, sino que -al tratarse de un defecto de forma (art. 973)- hace que no pueda ser esgrimido como "justo título".

b) Título emanado de un incapaz.

El codificador ha entendido también que podría existir "justo título" cuando lo hubiese otorgado un propietario que al momento de realizar el acto era incapaz. En tal sentido manifiesta en la nota al artículo 4007:

"Yo compro una heredad de Francisco que se dice mayor, cuando en verdad es menor. El acto sería nulo si yo hubiese conocido su incapacidad; pero la edad de un individuo es materia de hecho y los hombres más prudentes pueden ser engañados por las apariencias..."

Estos primeros párrafos de la nota se refieren a la excusabilidad del error en que incurrió el adquirente, y tiende a justificar su buena fe. Más adelante completa su pensamiento expresando:

"...Si se ha ignorado la incapacidad, o más bien, si se ha probado que no le era conocida al adquirente, el título que se ha obtenido de un incapaz es tan justo título como el obtenido de un precario poseedor de la cosa".

Finalmente se apoya en un texto del Digesto para afirmar que cuando se compra a un demente, a quien se creía sano, "la adquisición, aunque nula, es útil para la prescripción".

Todas estas disquisiciones del codificador son muy interesantes, desde el punto de vista puramente teórico, pero en la práctica es muy poco probable que se recurra a la prescripción adquisitiva de 10 años cuando el título es nulo por incapacidad del propietario enajenante. En efecto, ese título es un acto jurídico, y el plazo de prescripción para pedir la nulidad de actos jurídicos por falta de capacidad del otorgante es de dos años (art. 4031,

transcurrido el cual el acto queda firme, y el título dejaría de estar viciado, para convertirse en un título perfecto que hace innecesaria la adquisición por prescripción.

3) CAUSAS QUE EXCLUYEN EL JUSTO TITULO.

En concordancia con lo dispuesto en el art. 4010, que exige al justo título el cumplimiento de las solemnidades necesarias, el art. 4012 establece de manera terminante que **"el título nulo por defecto de forma no puede servir de base para la prescripción"**.

En la nota a ese artículo VÉLEZ explica de forma clara y convincente las razones que dan fundamento a la norma; en primer lugar señala que la existencia de título es condición substancial de la prescripción abreviada, agregando que el título al que le faltan las normas esenciales **"no es título"**. Conviene recordar, sobre todo, el último párrafo de esa nota:

"...la nulidad del acto por la forma es un obstáculo invencible para que sea un justo título; tal sería la venta de un inmueble por un documento privado".

Algún autor (ver BORDA, "Reales", T. I, N° 373, p. 317), con posterioridad a la ley 17.711, ha sostenido que el llamado "boleto privado" otorgaría justo título para la prescripción abreviada de 10 años, basándose en el párrafo agregado al art. 2355, que dice:

"...Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compra venta".

No nos detendremos aquí en las impresiones de lenguaje de este agregado, que han provocado arduas discusiones, en especial sobre si esa posesión "es legítima", como así también si lo legítimo sería la **posesión**, o sólo la **adquisición**. Nada de esto tiene relevancia con relación al tema que analizamos.

El hecho de que se considere legítima" a la posesión de buena fe basada en un documento privado, no confiere a ese instrumento la categoría de título perfecto para el dominio, ni tampoco de "justo título" para la prescripción! Los efectos de esa norma se reducen al trato que debe concedérsele a ese poseedor, cuya buena fe le servirá para adquirir los frutos de la cosa que posee: pero en ninguna manera justifican que se afirme que esta provisto de "justo título", pues el art. 4010 no ha sido modificado, y el mencionado instrumento privado carece de las "solemnidades exigidas".

Se lesionarían gravemente la seguridad y el orden jurídico si en estos casos se admitiese la prescripción breve de 10 años; cualquier sujeto audaz, aprovechando la ausencia del propietario, podría usurpar un inmueble, y de inmediato "enajenarlo" por boleto privado. ¿Crearía esto "justo título" respecto al adquirente No; admitir lo contrario sería brindar un expediente muy sencillo a los usurpadores para reducir a la mitad el plazo de prescripción adquisitiva, burlando las previsiones del legislador.

Cuando el título se otorga por escritura pública, en cambio, deben cumplirse recaudos que aseguran, en cierta forma, que el enajenante está legitimado para hacerlo, ya que debe entregarle al escribano los títulos de su propiedad; esos títulos deben estar inscriptos en el Registro; el Registro debe certificar que la titularidad subsiste, que no hay gravámenes, inhibiciones, ni embargos, etc., aspectos que no se suelen tomar en cuenta

para nada al suscribir los "boletos de compraventa", que no otorgan ninguna certeza respecto a los presuntos derechos del que allí aparece como enajenante, en tales condiciones, ¿es posible imaginar que el "boleto" otorgado por un usurpador, sea "justo título, en contra del verdadero propietario? Por eso creemos que las palabras de VÉLEZ conservan plena validez:

"Un título destituido de las formas esenciales no es título, y nada puede probar" (nota al art. 4012).

De allí que, refiriéndose siempre a las nulidades por defectos de forma, nuestro Código insista en el art. 4013:

"Aunque la nulidad del título sea meramente relativa al que adquiere la cosa, no puede prescribir contra terceros ni contra aquellos mismos de quienes emana el título".

Aquí la palabra "relativa" es sinónimo de "vinculada", es decir nulidad que se vincula o relaciona con la persona del adquirente; destacamos el punto porque en general la doctrina nacional se ha confundido, creyendo que se trataba de una "nulidad relativa", por contraposición a las "nulidades absolutas" (ver PEÑA GUZMÁN, "Derechos Reales", T. II, p. 246, y los autores citados en las notas 128, 129 y 130 de esa obra). Entendemos que concordado el art. 4013 con el art. 4012, debe referirse forzosamente a nulidades por "defectos de forma", y tales nulidades son siempre absolutas, cualquiera sea la parte que las haya provocado.

Y si el art. 4012 fuese interpretado en función de algunas referencias a las llamadas "formas intrínsecas", que efectúa Vélez en la nota a esa norma, y de allí se pretendiese extraer la conclusión de que los vicios que afectan el contenido del acto también puede privar al título de su carácter de "justo" (ver VALDEZ, "Lecciones...", p. 304), sería forzoso llegar a la conclusión de que nunca se puede prescribir cuando la nulidad es "manifiesta", pero no tanto por que no haya justo título, cuanto porque faltaría la buena fe; y en tal caso el art. 4013 encontraría también su persona que provoca los defectos del título (sea que afecten a las formas, o al contenido del acto), no goza de la buena fe requerida para prescribir en el plazo breve de 10 años.

La existencia de una condición no excluye al "justo título", pero si ella es suspensiva el título sólo será eficaz a partir del momento en que la condición se cumpla (art. 4014).

a) Necesidad de inscripción.

Finalmente deseamos señalar que la prescripción decenal consolida la adquisición que el poseedor ha efectuado a un "no propietario"; frente a ese acto de transmisión el verdadero propietario, que reivindica el inmueble, es un tercero, y para que el acto le sea oponible será menester que se hayan cumplido los requisitos del art. 2505, es decir que el título del prescribiente se haya inscripto en el Registro.

Adviértase que en nuestro sistema de inscripción declarativa la registración es una formalidad que se agrega al "título", a diferencia de la inscripción constitutiva, donde la registración reemplaza al "modo".

En consecuencia, los títulos no inscriptos no podrán recibir el trato de "justo título", ni serán oponibles al reivindicante, para fundar la pretensión de una prescripción abreviada de 10 años.

4) CONCLUSIONES.

- a) El justo título debe ser una causa suficiente para la adquisición de derechos reales.
- b) Debe estar revestido de las solemnidades exigidas por la ley; los defectos de forma excluyen el justo título.
- c) El justo título por lo general emana de un "no propietario", pero el cumplimiento de las solemnidades legales da fundamento al adquirente para la prescripción breve.
- d) El "boleto de compraventa" emanado de un "no propietario" no ofrece ninguna seriedad, ni certeza con relación a los derechos que se pretenden transmitir.
- e) El instrumento privado, o "boleto de compraventa", no es justo título, ni sirve de base para la prescripción de 10 años.
- f) Los títulos no inscriptos son inoponibles al reivindicante.