

DOCTRINA

USUCAPIÓN, JUSTO TÍTULO Y BOLETO DE COMPRAVENTA(*) (384)

NORMAN J. ASTUENA

SUMARIO

I. El justo título y su interpretación simplista. II. Necesidad de profundizar el concepto. III. El justo título no es en realidad el instrumento sino la causa de la adquisición. IV. El Código presupone que el justo título emana de un tercero no titular del dominio. V. Los interrogantes que se plantean. VI. Las formas relativas a la transmisión dominial están ligadas al concepto de oponibilidad. VII. El título emergente de un boleto suscrito por el titular dominial es "justo título". VIII. Necesidad de un nuevo criterio interpretativo. IX. El art. 2355 y su interpretación: ¿"justo título" o simple buena fe? X. La compra por boleto es un título sometido a una condición resolutive y por lo tanto útil desde su origen para la prescripción. XI. El problema no es una mera cuestión académica.

I. EL JUSTO TÍTULO Y SU INTERPRETACIÓN SIMPLISTA

El art. 3999 del Código Civil, en cuanto exige justo título y buena fe para la usucapión corta, ha dado lugar desde el comienzo de la vigencia de dicho cuerpo legal a una línea de interpretación entre los profesionales del derecho que no vacilo en calificar de superficial y que se ha sucedido casi sin variantes a partir de los primeros fallos judiciales interpretativos de dicha norma.

De esa manera y salvo la posición de Borda con posterioridad a la reforma introducida por la ley 17711, tratadistas, jueces, tribunales, abogados, profesores, etcétera han insistido machaconamente - sin hacer ningún tipo de salvedades - en que justo título para la prescripción "...es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

las solemnidades exigidas para su validez sin consideración a la condición de la persona de quien emana. . .", lo que no es otra cosa que una transcripción textual del art. 4010 del Código Civil. Y siempre dentro de esa simpleza analítica de las normas pertinentes concluyen también con otra mera transcripción, la de la nota al art. 4012 levemente alterada, en el sentido de que el boleto de compraventa no constituye "justo título" a los fines de la usucapión corta.

El único que ha roto ese esquema simplista ha sido el nombrado Borda, que con motivo de la reforma y teniendo en cuenta el agregado al art. 2355 considera que "...aunque el boleto de compraventa no tiene las formalidades legales para la transmisión del dominio perfecto, la ley lo ha asimilado al justo título..." (Tratado... Derechos Reales, t. I, pág. 317 y sigtes., 3ª ed. actualizada), posición en la que evidentemente ha quedado solitario, como lo señala el fallo de la Sala F de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, dictado en la causa "Plonhn SA c/Mac Construcciones SRL", con fecha 13/4/87(1)(385).

II. NECESIDAD DE PROFUNDIZAR EL CONCEPTO

Pues bien, me propongo acompañar al doctor Borda en su solitario camino porque pienso que la cuestión no es tan simple como se la pretende hacer aparecer; y porque el sinnúmero de interrogantes que plantean las diversas circunstancias que rodean la posesión derivada de un boleto no se resuelven con la simple transcripción y aplicación automática de una norma como el art. 4010, mezclada y en cierto modo alterada, como veremos con la nota a otro artículo - el 4012 -, a la que se le pretende dar un valor normativo que en realidad no tiene.

Entiendo que el cambio habido en nuestra legislación, receptado por la ley 17711, y sobre todo de las costumbres en materia de negociaciones inmobiliarias con posterioridad a la sanción del Código, con el uso generalizado del boleto de compraventa no ya como un número precontrato sino como un contrato perfecto, imponen una revisión del criterio simplista seguido hasta ahora.

Tal vez el camino sea un tanto solitario en el estado actual, pero no siempre las sendas que conducen a la verdad son las más transitadas.

III. EL JUSTO TÍTULO NO ES EN REALIDAD EL INSTRUMENTO SINO LA CAUSA DE LA ADQUISICIÓN

En primer lugar debo hacer notar algo que no he encontrado suficientemente explicitado ni en los antecedentes jurisprudenciales ni en los tratadistas: que el justo título no se refiere tanto al instrumento como a la causa de la adquisición.

En ese sentido y específicamente en relación con el boleto de compraventa, encuentro que se cita habitualmente la nota al art. 4012, pero se omite o se soslaya citar al codificador cuando en la nota al art. 4010 aclara expresamente que: "...La palabra «título» es empleada aquí para designar

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

no el acto, el instrumento que compruebe el hecho de una adquisición, sino la causa de la adquisición. Es, pues, justo título, todo acontecimiento que hubiese investido del derecho al poseedor, si el que lo ha dado hubiese sido señor de la cosa. Así, el pago, por ejemplo, es un título. El acreedor puede prescribir la cosa que ha sido pagada..." (el subrayado es mío).

Si adjudicamos el mismo valor interpretativo a ambas notas, debemos concluir por tanto que el "justo título" se refiere primordialmente a la causa de la adquisición, resultando secundario - en principio - el instrumento.

Así lo ha reconocido algún fallo, como, por ejemplo, el dictado por la Cámara la en lo Civil y Comercial de La Plata, Sala III, con fecha 8/9/59, que dejó establecido que: "...título no significa necesariamente instrumento, sino el antecedente en virtud del cual la persona tiene el dominio de la cosa, entendiéndose por eficaces, en materia de usucapión, los que comprueban actos traslativos de propiedad..." (fallo reseñado en El Derecho, t. 27, pág. 400, N° 184).

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

IV. EL CÓDIGO PRESUPONE QUE EL JUSTO TÍTULO EMANA DE UN TERCERO NO TITULAR DEL DOMINIO

Analizadas en profundidad las normas en juego, surge sin duda que todo el ordenamiento relativo al "justo título" para la prescripción está referido al título que emana de un tercero que no es el verdadero dominus, tal como se encargó de aclararlo el codificador en la nota al art. 4010, donde señaló claramente que: "...Cuando se exige un justo título no es un acto que emane del verdadero propietario, puesto que es contra el 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. . .".

El codificador, y por ende el Código, se ha colocado en todo momento en la situación de que el "título" es obra de un tercero, y es lógico por tanto que exija "justo título" y buena fe, estando ambos conceptos íntimamente unidos, siendo igualmente correcta la interpretación jurisprudencial y doctrinaria que exige perfección en las formas, ya que se trata de privar al dominus de sus derechos como consecuencia de actos llevados a cabo por terceros y a los que es totalmente ajeno.

De esa manera es razonable que se exija la "escritura traslativa de dominio" (que en rigor no lo es porque no emana de quien es el verdadero titular) como condición de la "buena fe" del adquirente - art. 4009 -, consistente en "... la creencia sin duda alguna del poseedor, de ser el exclusivo señor de la cosa ..." (art. 4006, Cód. Civil) .

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

V. LOS INTERROGANTES QUE SE PLANTEAN

Pero, ¿qué ocurre cuando es el propio titular del dominio el que ha transmitido la posesión con ánimo de hacer tradición, a título de venta por boleto, al adquirente o a algún antecesor al cual éste suceda en la legítima posesión del inmueble?

Habida cuenta de que tanto la doctrina como la jurisprudencia se refieren al boleto de compraventa como un sinónimo del "documento privado", mentado en la nota al art. 4012 como ejemplo de título nulo por defecto de forma, ¿qué ocurre cuando se trata de un boleto instrumentado en escritura pública?

¿Es acaso lo mismo la escritura pública traslativa de dominio inscrita en el Registro de la Propiedad que la no inscrita a los fines del "justo título", teniendo en cuenta el nuevo texto del art. 2505 del Código Civil?

Ninguno de estos interrogantes ha sido contestado adecuadamente por quienes hacen una interpretación superficial de la cuestión. Es más, en la mayoría de los casos ni siquiera se los han planteado.

Y así tenemos que no se hacen diferencias de ningún tipo entre boletos de compraventa emanados de terceros respecto de los suscriptos por los titulares de dominio, y a todos se los engloba bajo el rótulo del art. 4012, cuando en rigor el Código sólo ha querido referirse a los "títulos" emanados de quienes no son titulares dominiales.

Y partiendo de ese equivocado principio igualitario se llega a soluciones que en algunos casos resultan equivocadas y por ende injustas.

¿Por qué se considera en mejores condiciones a quien ha adquirido de quien no era el verdadero titular por el solo cumplimiento de requisitos formales que nada agregan a la validez de la causa, es decir, del "título", al extremo de que en rigor son actos inexistentes, frente al que compró y recibió la tradición del verdadero titular, pero por boleto de compraventa, que incluso pudo haberse llevado a cabo por escritura pública y que por tanto puede válidamente tener la " . . . creencia sin duda alguna . . . de ser el exclusivo señor de la cosa"?

VI. LAS FORMAS RELATIVAS A LA TRANSMISIÓN DOMINIAL ESTÁN LIGADAS AL CONCEPTO DE OponIBILIDAD

Personalmente pienso que el cumplimiento de las formalidades necesarias para transmitir el dominio ergo omnes, como son la escritura pública y la inscripción en los registros inmobiliarios, amén de la tradición, no forman parte del "justo título" en sí, entendido como causa de la adquisición - en este caso una venta -, aunque por estar referidos a su instrumentación son requisitos indispensables para que el acto sea oponible al verdadero titular, tercero ajeno.

En ese sentido considero que la mera existencia de una escritura pública emanada de un tercero no es suficiente a los fines del "justo título", si ella no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, en función de lo dispuesto por el art. 2505, nuevo texto, del Código Civil, ya que en ese caso

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

no es oponible al verdadero titular.

Pero en ningún momento el Código ha impuesto iguales recaudos cuando el "título" emana del propio titular dominial, porque reitero que sólo se ha referido al "título" emanado de un tercero.

Y en esas condiciones adquiere particular relevancia el agregado introducido por la ley 17711 al recordado art. 2355.

Porque distinta es indudablemente la situación que se crea cuando el otorgante es el verdadero titular de dominio, en cuyo supuesto la falta de inscripción no mengua de ninguna manera los derechos del adquirente - poseedor, tal como lo establece el art. 20 de la ley 17801 de Registro de la Propiedad.

VII. EL TÍTULO EMERGENTE DE UN BOLETO SUSCRITO POR EL TITULAR DOMINIAL ES "JUSTO TÍTULO"

Con el mismo criterio entiendo que también es oponible al vendedor - titular de dominio "el título" de adquisición "legítima" de la posesión mediando boleto de compraventa, tal como lo dispone actualmente el art. 2355 del Cód. Civil.

De ninguna manera se trata de un título nulo, al extremo de que se autoriza a reclamar el otorgamiento del acto formal de la escritura (art. 1185) e incluso se ha declarado imprescriptible dicha acción, por tratarse del cumplimiento de un mero requisito formal, cuando el enajenante ha percibido la totalidad del precio y ha otorgado la posesión.

En este último sentido resultan ilustrativos los fundamentos del fallo dictado por la Sala E de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, con fecha 31/7/72, en autos "Rabiollo, Guido y Lelio c/Cordiviola, Manuel, suc. y otros", publicado en El Derecho, t. 52, pág. 435, que en el fondo no hace más que reiterar conceptos establecidos con anterioridad. Dijo entonces el Tribunal que: "...si el contrato de compraventa ha quedado perfeccionado por el pago total del precio y la entrega de la posesión, parece impropio y antijurídico que el obligado a escriturar se ampare en la prescripción decenal para oponerse a llevar a cabo un acto formal y complementario que en nada puede afectar la validez de la operación concluida".

Si tenemos en cuenta que la compraventa constituye "el título" del adquirente, esos términos equivalen a decir que la falta del acto formal y complementario de la escritura pública en nada puede afectar "el justo título" creado, que es precisamente tal por ser oponible sin duda alguna al titular dominial que hizo tradición de ese modo, directamente al actual poseedor o a través de sucesivas transmisiones igualmente legítimas.

VIII. NECESIDAD DE UN NUEVO CRITERIO INTERPRETATIVO

Nuestra doctrina y jurisprudencia deberán por tanto reaccionar y analizar con mayor profundidad la situación creada en estos supuestos no contemplados originariamente por el codificador y sobre los que ha incidido sin duda la reforma, reconociendo como corresponde la categoría de "justo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

título" de adquisición a los fines de la usucapión a los boletos seguidos de la tradición cuando ellos emanan en su origen del verdadero titular.

No debe olvidarse sino que, por el contrario, debe tenerse especialmente en cuenta que la usucapión está dirigida exclusivamente contra el verdadero titular de dominio y no contra ninguna otra persona, lo que hace necesariamente "justo" al título emanado del mismo a través de un boleto de compraventa.

IX. EL ART. 2355 Y SU INTERPRETACIÓN: ¿"JUSTO TÍTULO" O SIMPLE BUENA FE?

Corroborante con todo ello, y sin intención alguna de herir susceptibilidades, no puedo dejar de señalar que contrariamente a lo que se afirma en forma casi unánime por la doctrina, no es exacto que el agregado al art. 2355 tenga el limitado alcance de conferir al poseedor por boleto - en todos los casos - la única consecuencia práctica de ser considerado poseedor de buena fe.

Por lo menos, ello no es así cuando se refiere a boletos de compraventa suscriptos por los titulares dominiales que han hecho tradición a través de los mismos.

Si dicha norma establece específicamente que considera legítima la posesión de inmuebles de buena fe mediando boleto de compraventa, debe entenderse - no obstante alguna oscuridad en su redacción - precisamente eso: que el boleto constituye una manera legítima de adquirir la posesión, con todas las implicancias que ello envuelve. De ningún modo corresponde limitar sus alcances al mero reconocimiento de la buena fe del adquirente, limitación que me parece tanto más arbitraria cuanto en rigor la norma para nada ha querido referirse a esa "buena fe" del poseedor, lo que además implicaría una redundancia inadmisibles con lo establecido por el art. 4008, que ya dispone claramente que: ". . . se presume siempre la buena fe...".

Por otra parte, con esa interpretación limitativa que no comparto, se deja de lado algo que sí se ha establecido expresamente y que no cabe ignorar de ningún modo: la "legitimidad" del "título", entendido como causa y no como mero instrumento, de quien posee de esa manera. Legitimidad que en idioma castellano significa "ser conforme a las leyes", es decir, justo.

Es por ello que el boleto de compraventa suscripto por el titular de dominio con el usucapiente o sus antecesores legítimos constituye sin duda alguna el "justo título" a que se refiere la ley. Y tanto es así que incluso, en determinadas circunstancias, es oponible a los acreedores del transmitente fallido (art. 1185 bis del Cód. Civil y art. 150 de la ley 19551).

X. LA COMPRA POR BOLETO ES UN TÍTULO SOMETIDO A UNA CONDICIÓN RESOLUTIVA Y POR LO TANTO ÚTIL DESDE SU ORIGEN PARA LA PRESCRIPCIÓN

Cabe hacer otra consideración respecto del boleto como "justo título" en los casos señalados. Dispone el art. 4014 que el título subordinado a una

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

condición suspensiva no es eficaz para la prescripción, mientras que el sometido a una condición resolutoria sí es hábil desde su origen para ello.

Al respecto quiero señalar que aun cuando el boleto se encuentra sujeto al pacto comisorio (art. 1204), éste funciona en todo caso como una condición resolutoria, tal como lo dispone el art. 1374, siendo por tanto título " . . . útil desde su origen para la prescripción..." (art. 4014).

De manera que es una razón más - o una objeción menos - para conferir al boleto de compraventa, en las condiciones apuntadas, la calidad de "justo título".

XI. EL PROBLEMA NO ES UNA MERA CUESTIÓN ACADÉMICA

Por último, para cerrar estas consideraciones, es importante hacer notar que aunque obviamente no es muy común que el adquirente por boleto recurra a la usucapión corta para hacerse formalmente del dominio erga omnes en lugar de ejercer la acción de escrituración, pueden existir circunstancias que así lo impongan.

De manera que no se trata de una disquisición meramente académica, aunque de todos modos siempre es útil tratar de desentrañar la real dimensión de las instituciones jurídicas para establecer la importancia relativa que verdaderamente tienen cuando pretende dárseles un valor y alcance exagerados, como ha ocurrido con esta materia.