

[Buenos Aires, jueves 18 de septiembre de 2025 - N° 16.050]

EL DERECHO

Edición especial

REVISTA DE DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES
Y POLÍTICAS, UNIVERSIDAD NACIONAL DEL NORDESTE**

**En homenaje a los profesores Edgardo I. Saux,
Carlos Clerc y Juan Carlos Palmero.**

**"In memoriam" de los profesores César A. Abelenda,
Antonio J. Rinesi, Lisandro Segovia**

DIRECTOR DE EL DERECHO: ALEJANDRO BORDA

COORDINADOR DE REDACCIÓN: MARCO RUFINO

Comisión 6. EL PRINCIPIO DE BUENA FE Y SU APLICACIÓN EN EL ÁMBITO DE LOS DERECHOS REALES

Director: Matilde Pérez

Autores:

LEANDRO R. N. COSSARI

NELSON G. A. COSSARI

CARLOS ALBERTO FOSSACECA

MANUEL GUINLE BLOISE

JUAN MANUEL PANIAGUA

MATILDE PÉREZ

MARCELO EDUARDO URBANEJA

CONSEJO DE REDACCIÓN:

Gabriel Fernando Limodio, Luis María Caterina, Martín J. Acevedo Miño, Daniel Alejandro Herrera, Nelson G. A. Cossari

XXX JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL, CORRIENTES 25, 26 Y 27 DE SEPTIEMBRE DE 2025

10 AÑOS DE VIGENCIA DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN



EL DERECHO

© (5411) 3988 3256 | info@elderechodigital.com.ar

Contenido

PRESENTACIÓN

El principio de buena fe y su ámbito de aplicación en los derechos reales. Presentación, por Matilde Pérez
Cita Digital: ED-VI-CCXLIV-868

ARTÍCULOS

El concepto de culpa como piedra de toque para juzgar la buena o mala fe en los derechos reales, por Nelson G. A. Cossari y Leandro R. N. Cossari
Cita Digital: ED-VI-CCXLIV-863

¿Cómo opera la buena fe en el ámbito de los derechos reales?, por Carlos Alberto Fossaceca
Cita Digital: ED-VI-CCXLIV-864

La buena fe y la publicidad de los derechos reales, por Juan Manuel Paniagua
Cita Digital: ED-VI-CCXLIV-865

Estudio de títulos y la buena fe de los terceros subadquirentes, por Matilde Pérez y Manuel Guinle Bloise
Cita Digital: ED-VI-CCXLIV-866

La buena fe en la adquisición de derechos reales sobre cosas registrables, por Marcelo Eduardo Urbaneja
Cita Digital: ED-VI-CCXLIV-867

El principio de buena fe y su ámbito de aplicación en los derechos reales

Presentación

por MATILDE PÉREZ

Sumario: PRESENTACIÓN. – PROPUESTAS. – COLOFÓN.

Presentación

Las próximas XXX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, que se celebrarán en el mes de septiembre de este año, tratarán en la Comisión 6 de Derechos Reales el tema “El principio de buena fe y su ámbito de aplicación de los derechos reales”.

Este suplemento especial de EL DERECHO es una contribución al estudio del principio de buena fe y su relevancia en el ámbito de los derechos y las relaciones reales.

El principio de buena fe transita un largo recorrido desde las fórmulas de los pretores romanos hasta su inclusión como principio general de manera expresa en el art. 9 del Cód. Civ. y Com. junto con el principio general de no dañar. Ambos son pilares del derecho privado que tienen *vis expansiva* a todo el derecho.

Es en este camino que, desde la interpretación, la integración o en su propia teleología contribuye al desarrollo de otros institutos que fortalecen el derecho como orden social justo, en el decir del maestro Llambías. Abuso del derecho, lesión subjetiva, doctrina de los actos propios, teoría de la imprevisión, derecho del consumo son algunos de los que abrevan de sus aguas.

En el ámbito de los derechos reales (y de las relaciones reales), el principio de buena fe compatibiliza la seguridad jurídica con la equidad normativa, pero también permite analizar situaciones en las que es el propio orden social el que se encuentra comprometido. Si pensamos en buena fe en materia de inmuebles, en forma inmediata nos viene la idea la teoría del título y el modo, pero también las diversas normas de regularización dominial que permitieron a aquellos poseedores de buena fe y con boleto de compraventa poder transformarse en titulares de dominio. Esto es, paz y convivencia social; seguridad jurídica y patrimonial.

Editorial EL DERECHO se pone una vez más en la labor de acercar a los operadores jurídicos un número especial donde diferentes especialistas abordan estas cuestiones desde diversas ópticas y con el objetivo de adelantar aportes doctrinales que se potenciarán en la presentación de ponencias y los siempre enriquecedores debates como

NOTA DE REDACCIÓN: Sobre el tema ver, además, los siguientes trabajos publicados en EL DERECHO: *Derecho real de superficie forestal. Necesidad de reformas*, por NELSON G. A. COSSARI, ED, 204-887; *Destrucción o retiro de construcciones antirreglamentarias en la propiedad horizontal*, por MARCO A. RUFINO, ED, 254-155; *La propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial*, por HÉCTOR PÉREZ BOURBON, ED, 256-832; *Nuevos aspectos del derecho real de propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994)*, por MARCELA A. PENNA y MIRIAM SMAYEVSKY, ED, 262-768; *Derechos reales: publicidad posesoria y publicidad registral. Relaciones. ¿Qué hay de nuevo antiguo?*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 267-953; *Definición y caracteres de los derechos reales en el Código Civil y Comercial*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 270-603; *Derechos reales: publicidad registral. Algunos interrogantes respecto a cuestiones de forma y fondo*, el Código Civil y Comercial y la ley 17.801, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 272-791; *La subjetividad de la persona jurídica consorcio*, por LUIS A. VALENTE, ED, 275-641; *Evolución normativa del sistema de propiedad horizontal. Nuevo ordenamiento legal y perspectivas futuras*, por MARCELO O. VUOTTO, ED, 288-1074; *Sobre elevación (dentro y fuera de la propiedad horizontal) y derecho real de superficie*, por NELSON G. A. COSSARI y LEANDRO R. N. COSSARI, ED, 290-704; *Sobre la condición jurídica de los balcones y su incidencia en el régimen de responsabilidad civil*, por SEBASTIÁN E. SABENE, ED, 294-526; *El derecho de superficie frente a la situación legal de ciertos voladizos*, por JORGE R. CAUSSE, ED, 302-1024; *El derecho real de superficie: reseña normativa y análisis*, por EMILIANO C. LAMANNA GUIÑAZÚ, CARLOS A. FOSSACECA y PILAR MOREYRA, ED, 306-1038; *Un caso poco frecuente: otorgar derecho real de superficie para construir, en una unidad horizontal*, por JORGE RAÚL CAUSSE, ED, 308-750; *La proyección de la buena fe en los derechos reales*, por CARLOS A. FOSSACECA (h.), ED, 310-1190. Todos los artículos citados pueden consultarse en www.elderechodigital.com.ar

puertas que se abren en búsqueda de soluciones que persigan un mejor derecho, un derecho más humano.

Propuestas

El doctor Carlos Fossaceca, bajo el título “¿Cómo opera la buena fe en el ámbito de los derechos reales?”, realiza un recorrido sobre la influencia de la buena fe con especial hincapié en cuestiones particulares, como la situación de los subadquirentes de buena fe de una cosa no registrables, su necesidad para invocarla junto al justo título en la usucapión breve, cierra su trabajo con la subsistencia de la publicidad posesoria.

A continuación, el doctor Juan M. Paniagua analiza “La buena fe y la publicidad de los derechos reales”. Aporta su mirada acerca del carácter bifronte de este principio, la tensión jurídica entre publicidad posesoria y la publicidad registral. En esa línea profundiza en el estudio del art. 1070 del Cód. Civ. y Com., y a continuación hace lo propio con la siempre debatida oponibilidad del boleto de compraventa.

Los doctores Nelson G. N. Cossari y Leandro R. N. Cossari se adentran en “El concepto de culpa como piedra de toque para juzgar la buena o mala fe”. Los autores examinan diversos supuestos de buena o mala fe en los derechos reales para evaluar si, en última instancia, es el cumplimiento o la omisión de la diligencia debida según la naturaleza de la obligación y las circunstancias de las personas, el tiempo y el lugar, lo que determina la buena o mala fe en ese ámbito.

El doctor Marcelo Urbaneja en su trabajo “La buena fe en la adquisición de derechos reales sobre cosas registrables”, acerca sus reflexiones en torno a la dinámica transmisiva de cosas registrables, enfocado en dos proyecciones de la buena fe. Por un lado, la determinación de cómo se conforma en los casos de los llamados “subadquirentes”; por el otro, su impotencia para generar una titularidad inmediata en quien adquiera de un subadquirente que, a su vez, adquirió de un no titular.

Por último, junto con el abogado Manuel Guinle Bloise, en el trabajo “Estudio de títulos y la buena fe de los terceros adquirentes”, realizamos una aproximación a la importancia de la indagación en el estudio de los documentos y antecedentes del título en el caso de inmuebles, su carácter obligatorio o facultativo, así como si su existencia equivale a la buena fe o es un indicio de ella al momento de valorar la procedencia de la usucapión breve.

Colofón

Las XXX Jornadas Nacionales de Derecho Civil se llevarán adelante en un escenario de cambio permanente marcado por innovaciones tecnológicas que exigen de los operadores jurídicos mayores responsabilidades en la preservación de la dignidad humana como centro del sistema jurídico. Valgan estas colaboraciones de nuestros profesores como anticipo de intercambios fructíferos y como contribución académica y personal de las Facultades de Derecho de la Universidad Católica Argentina.

Una vez más, agradezco a la Editorial EL DERECHO y a su director, el doctor Alejandro Borda, por renovar los suplementos especiales en el marco de este gran evento.

VOCES: DERECHO CIVIL - DERECHOS REALES - CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL - DERECHO DE PROPIEDAD - DOMINIO - DERECHO REAL DE SUPERFICIE - DAÑOS Y PERJUICIOS - CONSTRUCCIONES - BUENA FE - ACCIONES REALES - BIENES REGISTRABLES - COMPRAVENTA INMOBILIARIA - PUBLICIDAD - TERCEROS - REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE - BOLETO DE COMPRAVENTA - PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - POSESIÓN - CULPA

Artículos

El concepto de culpa como piedra de toque para juzgar la buena o mala fe en los derechos reales

por NELSON G. A. COSSARI^(*) y LEANDRO R. N. COSSARI^(**)

Sumario: I. INTRODUCCIÓN. – II. CÓMO CALIFICAR LA BUENA FE EN LOS DERECHOS REALES. – III. CONCEPCIONES DE LA BUENA FE. 1. LAS DISTINCIONES. 2. LA BUENA FE OBJETIVA. 3. LA BUENA FE SUBJETIVA. – IV. LA REALIDAD POSESORIA COMO OBSTATIVA DE LA BUENA FE. – V. NECESIDAD DEL ESTUDIO DE TÍTULOS Y DE LAS CONSTANCIAS REGISTRALAS COMO NECESARIO PARA CONFIGURAR LA BUENA FE. – VI. CONFLICTO ENTRE LAS CONSTANCIAS REGISTRALAS Y LA REALIDAD POSESORIA: LA BUENA FE COMO ÁRBITRO. – VII. QUÉ OCURRE EN LOS DERECHOS REALES QUE NO SE EJERCEN POR LA POSESIÓN. – VIII. LA BUENA FE Y LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA. – IX. A MODO DE CONCLUSIÓN.

I. Introducción

Las XXX Jornadas Nacionales de Derecho Civil a celebrarse este año en la ciudad de Corrientes han determinado como tema de las Jornadas Nacionales para la Comisión de Derechos Reales “El principio de buena fe y su aplicación en el ámbito de los derechos reales”.

Jorge H. Alterini siempre ha sostenido que “si el Derecho debiera expresarse en una sola norma, acaso la formulación que tendría mayor riqueza sería la que impulsiera a las personas comportarse de buena fe”⁽¹⁾.

El Código vigente expresa en su art. 9: “Los derechos deben ser ejercidos de buena fe”.

Los Derechos Reales no podían, entonces, no estar atravesados por el concepto de buena fe como lo está cada rama del derecho.

Si examinamos el articulado referente a los Derechos Reales, veremos que la buena fe desempeña un papel fundamental en el ámbito de la adquisición. Ya sea en el ámbito de las relaciones reales, ya derechamente en el de los derechos reales. La buena fe es un requisito para abonar el derecho que se pretende adquirir. Por otra parte, la ausencia de buena fe, la mala fe, obsta en la casi totalidad de los casos a la posibilidad de que el sujeto se torne en titular del derecho. Dentro de estos casos puntuales tenemos al art. 1899 CCCN⁽²⁾, que no es que premie la mala fe, sino

que ante el paso del tiempo y la posesión ejercida durante ese lapso da relevancia a otros factores que tornan innecesaria la existencia o no de buena fe.

Generalmente, la buena fe va unida a una relación real para que esta cobre relevancia en el ámbito de los derechos reales.

Además, la ausencia de buena fe –siempre refiriéndonos solo a lo que ocurre dentro de la órbita de los derechos reales– tiene asimismo efectos en lo referente a determinadas responsabilidades que recaen sobre el sujeto que carece de ella.

En este trabajo, nos proponemos examinar cuál es la conducta del sujeto que permite desentrañar si es de buena o mala fe. En definitiva, que es lo que subyace en nuestro ámbito para concluir que existe una u otra calificación.

II. Cómo calificar la buena fe en los derechos reales

Cabe preguntarse cómo debe actuar el sujeto para que no pueda endilgársele la falta de buena fe y, por ende, ser calificado de mala fe.

Se ha dicho comúnmente que la buena fe consiste en “la impecable convicción de estar obrando con arreglo a derecho y que constituye presupuesto indispensable para obtener la protección de la ley”⁽³⁾; pero lo cierto es que una persona determinada puede tener esa convicción y estar errada porque ha sido culpable en cuanto a la diligencia que debía cumplir, sin tener conciencia de que, en rigor, está obrando de mala fe.

La hipótesis que sostenemos es que para ser de buena fe –con los matices del caso– la persona debe obrar con la diligencia debida según la naturaleza de la obligación y las circunstancias de las personas, el tiempo y el lugar (art. 1724 CCCN), es decir, inculpablemente. Caso contrario será de mala fe, aunque no hubiere actuado con dolo, aunque no tuviere conciencia de que su obrar es juzgado como no de buena fe por el derecho. Aclaremos que si hay conciencia cierta de la falta de derecho también será de mala fe, dado que por lo menos se ha obrado con una “manifiesta indiferencia por los intereses ajenos” (art. 1724 CCCN), que en el ámbito obligacional configura dolo.

Para examinar si se cumple o no con esta hipótesis repasemos las concepciones de buena y mala fe en los derechos reales. En particular en el ámbito donde más ampliamente se desarrolló el concepto de buena fe, que –a nuestro criterio– es el de la publicidad, en el sentido que el tercero interesado para poder prevalerse de la falta de publicidad de un derecho real –aun constituido conforme lo indica el Código– debe ser de buena fe (art. 1893 CCCN).

III. Concepciones de la buena fe

1. Las distinciones

Dentro de los Derechos Reales se ha hablado de buena fe objetiva y buena fe subjetiva. Las distinciones entre buena fe subjetiva y buena fe objetiva suelen apuntar a si al sujeto le bastaba con adecuarse a la evidencia formal –v. gr. constancias registrales– la que se califica de buena fe objetiva; o si debe tenerse en cuenta el conocimiento que va más allá de ello, como la realidad posesoria, y allí se dice que se tiene en cuenta la buena fe subjetiva juzgando si ha sido o no diligente en conocer toda la realidad.

2. La buena fe objetiva

Acudiendo al derecho comparado, enseña Jorge H. Alterini que el concepto de buena fe del Código francés puede calificarse como objetivo dado que “prescinde del conocimiento de hecho que los terceros tengan de la disconformidad entre la realidad registral y la extrarregistral, y presume *iuris et de iure* la buena fe de aquellas cuando

puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión”.

(3) CSJN, 11/12/1986, “Inverfin S.A. Compañía Financiera c. Provincia de Buenos Aires”, AP Online.

NOTA DE REDACCIÓN: Sobre el tema ver, además, los siguientes trabajos publicados en *El Derecho: Derecho real de superficie forestal. Necesidad de reformas*, por NELSON G. A. COSSARI, ED, 204-887; *Destrucción o retiro de construcciones antiirreglamentarias en la propiedad horizontal*, por MARCO A. RUFINO, ED, 254-155; *La propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial*, por HÉCTOR PÉREZ BOURBON, ED, 256-832; *Nuevos aspectos del derecho real de propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994)*, por MARCELA A. PENNA y MIRIAM SMAYEVSKY, ED, 262-768; *Derechos reales: publicidad posesoria y publicidad registral. Relaciones. ¿Qué hay de nuevo antiguo?*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 267-953; *Definición y caracteres de los derechos reales en el Código Civil y Comercial*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 270-603; *Derechos reales: publicidad registral. Algunos interrogantes respecto a cuestiones de forma y fondo, el Código Civil y Comercial y la ley 17.801*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 272-791; *La subjetividad de la persona jurídica consorcio*, por LUIS A. VALENTE, ED, 275-641; *Evolución normativa del sistema de propiedad horizontal. Nuevo ordenamiento legal y perspectivas futuras*, por MARCELO O. VUOTIO, ED, 288-1074; *Sobre elevación (dentro y fuera de la propiedad horizontal) y derecho real de superficie*, por NELSON G. A. COSSARI y LEANDRO R. N. COSSARI, ED, 290-704; *Sobre la condición jurídica de los balcones y su incidencia en el régimen de responsabilidad civil*, por SEBASTIÁN E. SABENE, ED, 294-526; *El derecho de superficie frente a la situación legal de ciertos voladizos*, por JORGE R. CAUSSE, ED, 302-1024; *El derecho real de superficie: reseña normativa y análisis*, por EMILIANO C. LAMANNA GUINAZÚ, CARLOS A. FOSSACECA y PILAR MOREYRA, ED, 306-1038; *Un caso poco frecuente: otorgar derecho real de superficie para construir, en una unidad horizontal*, por JORGE RAÚL CAUSSE, ED, 308-750; *La proyección de la buena fe en los derechos reales*, por CARLOS A. FOSSACECA (h.), ED, 310-1190. Todos los artículos citados pueden consultarse en www.elderechodigital.com.ar.

(*) Abogado egresado con diploma de honor (UCA), Doctor en Ciencias Jurídicas y Sociales (UCA), Profesor titular ordinario de Derechos Reales (UCA), Decano de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales del Rosario (UCA).

(**) Abogado egresado con diploma de honor (UCA), Doctor en Derecho (UCA), Especialista en Magistratura (UCA), Profesor adjunto de Derechos Reales (UCA), Profesor de Ética Profesional y Social (UCA), Docente de Derecho Civil IV (UNR).

(1) ALTERINI, Jorge H., *La buena fe y los prejuicios ante las adquisiciones a título gratuito*, La Ley 2018-C, 880.

(2) Como caso de mala fe convalidada por el derecho es paradigmático la prescripción del art. 1899. “Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No

no se tomó razón en el Registro de determinadas situaciones jurídicas”⁽⁴⁾. Ello es así, en tanto y en cuanto, la norma se desentiende de todo lo no publicitado por el Registro.

Es una buena fe basada, dice Vallet de Goytisolo, en “aquella creencia fundada en la inscripción a favor del transferente de que es el titular real y puede disponer de dicho derecho”⁽⁵⁾.

En rigor, aquí al adquirente se le exige legalmente solo la compulsión de las constancias registrales, no se exige un obrar más diligente que ese. Esa son solo las exigencias de persona, tiempo y lugar que se le impone al adquirente.

Abriendo el paso a lo subjetivo y al conocimiento que puede tenerse por fuera de lo estrictamente registral se señala que “la Ley Hipotecaria Belga de 1851 descartó la tutela de la inoponibilidad para el tercero, pese a la falta de publicidad registral si este cometió fraude”⁽⁶⁾. Y se señala que la concepción de la ley belga se ha considerado demasiado estrecha dado que “para desvirtuar la buena fe del tercero es ineludible acreditar un concierto fraudulento entre el que no inscribió y el que se benefició por la ausencia de inscripción. Es fácil comprender cuán difícil es probar dicho fraude”⁽⁷⁾. En rigor aquí se sigue dentro de una concepción objetiva, solo desvirtuada por el dolo, por el fraude entre quien no inscribió y el que se benefició con esa carencia. La subjetividad se abre al dolo, pero no a la mera culpa.

3. La buena fe subjetiva

Se ha dicho que la buena fe subjetiva “tiene como fundamento la ignorancia, o la creencia errónea, siempre que esa ignorancia o error no estén fundados en culpa o dolo del agente”⁽⁸⁾.

La concepción subjetiva, en cambio, tiene en cuenta la realidad extrarregistral.

Puede afirmarse que Vélez adoptó una concepción subjetiva de la buena fe. Se recuerda la nota de Vélez al art. 3136⁽⁹⁾ donde critica la legislación francesa y da los fundamentos de la norma: “El Código francés, art. 1071 (...) Dice así: ‘El defecto de inscripción no podrá ser suplido ni considerado como subsanado por el conocimiento que los acreedores pudiesen haber tenido de la constitución de la hipoteca, por otras vías que la de la inscripción’. Pero una doctrina más razonable y más moral prevalece en Inglaterra y en los Estados Unidos según lo dice Kent en su ‘Comentario a las Leyes Americanas’, Sec. 28, núm. 169, y es la de nuestro artículo, pues juzga que sería un deshonor de la ley, que los jueces cerrasen sus ojos ante una conducta fraudulenta y permitieran que ésta triunfara”.

El 3136 velezano tiene en cuenta un caso concreto en el cual de alguna manera lo conocido por quien carece de buena fe es la situación de la existencia de un acto anterior al suyo aun cuando no se hubiere aun registrado, pero que está dentro de los plazos legales para ello. Es una ausencia de buena fe similar a la de, v. gr., el art. 1893 cuarto párrafo CCCN, cuando afirma: “No pueden prevalecerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos”. Y ello es así porque conocen que existe otra realidad cartular aunque no tenga reflejo registral. En el caso nuevamente no nos encontramos con “culpa”, sino con un conocimiento por lo menos de hecho de la existencia de un título anterior. Existe pues en algún sentido dolo como “manifiesta indiferencia por los intereses ajenos”.

(4) ALTERINI, Jorge H., en *Derecho civil. Tratado de los derechos reales*, dirigido por LAFAILLE, Héctor y ALTERINI, Jorge H., 2ª edición actualizada y ampliada, La Ley y Ediar, Buenos Aires, 2010, Tomo I, núm. 33 bis, p. 68.

(5) VALLET DE GOYTISOLO, Juan, “La buena fe en las transmisiones inmobiliarias”, en Córdoba, Marcos (director), *Tratado de la buena fe en el Derecho*, Tomo II, La Ley, Buenos Aires, 2004, p. 282.

(6) ALTERINI, Jorge H., en *Derecho civil. Tratado de los derechos reales*, dirigido por LAFAILLE, Héctor y ALTERINI, Jorge H., 2ª edición actualizada y ampliada, La Ley y Ediar, Buenos Aires, 2010, Tomo I, núm. 33 bis, p. 68.

(7) ALTERINI, Jorge H., “La buena fe y la titulación como desmitificadoras de las llamadas legitimación y fe pública registral”, Comunicación efectuada por el Académico, en la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Buenos Aires, en la sesión privada del 27 de octubre de 2005, publicado en La Ley Online.

(8) MOISSET DE ESPANÉS, Luis, “La buena fe y la propiedad de los automotores” en Córdoba, Marcos (director), *Tratado de la buena fe en el Derecho*, Tomo I, La Ley, Buenos Aires, 2004, pp. 529/530.

(9) Art. 3136 Código derogado: Si estando constituida la obligación hipotecaria, pero aún no registrada la hipoteca, y corriendo el término legal para hacerlo, un subsiguiente acreedor, teniendo conocimiento de la obligación hipotecaria, hiciera primero registrar la que en seguridad de su crédito se le haya constituido, la prioridad del registro es de ningún efecto respecto a la primera hipoteca, si esta se registrare en el término de la ley.

Adentrándose en “la omisión de la diligencia debida”, Gatti va a decir que, si bien es necesaria la publicidad para la oponibilidad a terceros interesados, es una cuestión aparte “establecer si, como nosotros pensamos, la evidencia del conocimiento de la situación jurídica real, por el tercero interesado, hace que ella le sea oponible, aunque se haya omitido la pertinente publicidad legal”⁽¹⁰⁾.

Afirma Alterini que no hay buena fe si se puede “conocer por vía extrarregistral, lo que el Registro silencia. O sea, no solo hay que atender a lo que informa el Registro: hay que ponderar igualmente elementos de juicio externos al Registro. No es de buena fe el tercero, cuando se prueba que conocía por vía extrarregistral lo que el Registro silenciaba. En ese grupo legislativo se ubican, por ejemplo, el referido art. 34 de la ley hipotecaria española, y sistemas como el alemán y el portugués”⁽¹¹⁾.

Y coincide con que la manera de conceptualizar correctamente la buena fe subjetiva es la que primó en Argentina, y es la que contiene el art. 974 del Código Civil de Suiza de 1907. Explica Jorge H. Alterini que allí “los terceros son de buena fe si ‘no han conocido o debido conocer’ circunstancias silenciadas por el Registro. En la fórmula helvética la buena fe no es viable ante el conocimiento de la realidad registral y también cuando no se ha llegado a conocer por no aplicarse la debida diligencia para poder hacerlo. Si se adopta una actitud despreocupada e indiferente se desecha la buena fe, pues la buena fe no puede invocarse por quienes no despliegan todo el cuidado y el esmero razonablemente necesarios para no quedar supeditados a una realidad registral inexacta. Para ser de buena fe no hay que conocer ni deber conocer”⁽¹²⁾.

Debe recordarse que las Primeras Jornadas Nacionales de Derecho Registral de 1973, celebradas en San Rafael, declararon: “Para que el tercero interesado pueda invocar el desconocimiento de la realidad extrarregistral de las mutaciones reales, debe ser de buena fe, la que se presume mientras no se pruebe que conoció o debió conocer la inexactitud del Registro (incluso la existencia del acto causal)”.

El cuarto párrafo del art. 1893 del Código Civil y Comercial deja muy clara la necesidad de la buena fe al establecer: “No pueden prevalecerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real”. Es decir, se utiliza la expresión no conocía o debía conocer y si bien se refiere al título ello puede completarse con el art. 1902 segunda parte: “La buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella”. Y es que de la posesión de un tercero, que no tiene el derecho real inscripto a su nombre, puede inferirse la existencia de un derecho sobre la cosa que con mayor diligencia podría conocerse.

Vélez en el art. 4006 del Código derogado afirmaba que la creencia del poseedor para la buena fe debía ser “sin duda alguna” y en la nota citaba “La ley de Partidas dice que la buena fe consiste en creer que aquel de quien se recibe la cosa, es dueño y puede enajenarla, ‘que crea que aquel de quien la ovo que era suya, e que avía poder de la enajenar’ (L. 9, tít. 29, Part. 3ª). Decimos sin ‘duda alguna’. VOET enseña que no debe ser considerado en estado de buena fe, el que duda si su autor era o no señor de la cosa, y tenía o no el derecho de enajenarla, porque la duda es un término medio entre la buena y mala fe”⁽¹³⁾. En rigor, si duda y no toma las diligencias razonables conforme “las circunstancias de las personas, el tiempo y el lugar” e igualmente obra, lo hará de mala fe.

Cuando el sujeto no conoce, ni puede conocer, que detrás de su relación real existe una falta de derecho es de buena fe. El sujeto es de buena fe si inculpablemente ignora ello y presupone que existe su derecho.

(10) GATTI, Edmundo, *Teoría de los derechos reales*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1975, p. 377.

(11) ALTERINI, Jorge H., “La buena fe y la titulación como desmitificadoras de las llamadas legitimación y fe pública registral”, Comunicación efectuada por el Académico, en la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Buenos Aires, en la sesión privada del 27 de octubre de 2005, publicado en La Ley Online.

(12) ALTERINI, Jorge H., “La buena fe y la titulación como desmitificadoras de las llamadas legitimación y fe pública registral”, Comunicación efectuada por el Académico en la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Buenos Aires, en la sesión privada del 27 de octubre de 2005, publicado en La Ley Online.

(13) En rigor el derecho no reconoce una zona gris entre buena y mala fe. Se es de buena fe o se es de mala fe, lo que no obsta que, como veremos, conceptualmente pueden establecerse matices.

Al igual que ocurre en el derecho italiano no se identifica la buena fe en términos positivos de la creencia del sujeto de ejercitar la relación de poder legítimamente sino en términos negativos. En la ignorancia inculpable de que detenta –o adquiere el derecho de la cosa agregamos nosotros– ilegítimamente⁽¹⁴⁾. Ha dicho un fallo: “la buena fe subjetiva no resulta justificativo para la protección que pretende, desde que el estándar al que alude la directiva no es la buena fe creencia subjetiva, es la buena fe diligencia”⁽¹⁵⁾. Aquí el sentenciante se refiere a la buena fe subjetiva, como el convencimiento, aunque culpablemente errado de obrar conforme a derecho. En rigor, en ese caso, a los fines de los derechos reales no existe buena fe, y no existiendo una zona gris debe hablarse de mala fe.

Para ser de buena fe el sujeto no debe conocer la falta de existencia del derecho, ni pudo conocerla obrando con el debido cuidado y diligencia.

Ello ocurre, afirma el art. 1918 CCCN, cuando por un error de hecho esencial y excusable está persuadido de su legitimidad.

La norma refiere a error de hecho en consecuencia está excluido el error de derecho. Conforme el art. 8º del Código Civil y Comercial, la ignorancia de las leyes no sirve de excusa para su cumplimiento, si la excepción no está autorizada por el ordenamiento jurídico. Si alguien está persuadido que basta con las constancias registrales para realizar una adquisición de buena fe, esa creencia errónea del derecho no le servirá para no ser calificado de mala fe.

El error debe ser excusable, es decir que pese a haber desplegado la debida diligencia no pudo salir de este. Si tomando las medidas prudentes y adecuadas hubiere superado el error, no existe buena fe, “no conoce, ni puede conocer”. Es decir que, si habiendo sido cuidadoso pudo conocer, no hay buena fe.

El poseedor o tenedor está persuadido por el error de hecho, excusable de existencia, calidad y validez del título, al modo de adquirir y del derecho del transmitente. Precisamente, por ello es entendible que la norma haga referencia a que el error debe ser esencial.

Observamos que la legislación exige que quien esgrime la buena fe no omita las diligencias debidas conforme “las circunstancias de las personas, el tiempo y el lugar”, es decir que no incurra en un actuar culposo. Generalmente, será la “negligencia” a la que puede sumarse la “impericia en el arte o profesión” de quien contrató (*v. gr.*, un escribano negligente en el estudio de títulos).

IV. La realidad posesoria como obstativa de la buena fe

Si conoce, o debe conocer con el debido cuidado o previsión, que la cosa está siendo objeto de una relación de poder, significa que no puede simplemente confiar en lo inscripto. No se debe olvidar que se presume poseedor a quien ejerce un poder de hecho sobre la cosa (art. 1911, CCCN) y que esta, a su vez, se presume legítima (art. 1916, CCCN).

Se ha escrito en referencia al derecho español: “La posesión por otra persona es un hecho que tiene que herir forzosamente los sentidos. Todo adquirente cuidadoso debe enterarse, y en la vida corriente así ocurre, el estado de hecho de la finca que adquiere y por tanto, si lo desconoce, es solo debido a su desidia, y como no ha obrado con la debida diligencia no puede considerársele de buena fe”⁽¹⁶⁾. Nuevamente aparece aquí la culpa como obstativa de la buena fe.

Y nótese que, si bien no abundaremos, la falta del adquirente de cerciorarse debidamente de la realidad posesoria es uno de los casos más frecuentes de mala fe, por haber incurrido en culpa, en una ignorancia culpable, en un error inexcusable.

V. Necesidad del estudio de títulos y de las constancias registrales como requisito para configurar la buena fe

Para configurar la buena fe se requiere también el estudio cartular de los antecedentes.

(14) BIANCA, Massimo C., *Diritto civile. La proprietà*, Giuffrè Editore, Milano, 1999, Tomo 6, p. 765.

(15) CCiv. y Com., 2a Nom., Córdoba, 06/10/2023 “Tita, Jorge Eugenio y Otro c. Picon, Juana Antonia s/ acciones posesorias/reales – reivindicación”, La Ley Online, TR LALEY AR/JUR/161756/2023.

(16) BENAYAS SÁNCHEZ CABEZUDO, Juan José, “La usucapión y el Registro de la Propiedad en el derecho español”, *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, Tomo 3, 1946, p. 491.

No basta que desconozca la inexactitud del registro, sino que es menester, aquí también, un *plus* de diligencia. El deber de diligencia requiere también el estudio de los títulos antecedentes, de los asientos registrales además del estado posesorio del inmueble⁽¹⁷⁾. En general, el estudio de títulos y de las constancias registrales estará en manos del notario interviniente, si bien su pericia o impericia, diligencia o falta de ella, configurará la buena fe o mala fe del adquirente. Todo, sin perjuicio de las acciones que este tenga luego contra aquel.

El estudio de títulos cumple una función irremplazable. Si el tercero mediante el estudio de títulos hubiera podido advertir una invalidez que, sin embargo, no impidió la registración, no es de buena fe, es que debe recordarse lo dispuesto en el art. 4º de la ley 17.801 acerca de la no convalidación de los títulos inscriptos.

Como lo ha expresado copiosa doctrina y jurisprudencia, si el examen de títulos pudo poner de manifiesto un vicio, el tercero no puede ser considerado de buena fe porque tiene la obligación de examinarlos⁽¹⁸⁾. Por su parte, afirma Díez-Picazo que “para llegar a conocer con certeza que el transmitente es un legítimo propietario no basta que externamente aparezca como tal. Habrá que exigirle una demostración palmaria de que adquirió legítimamente, lo cual supone a su vez tener que examinar la validez objetiva de la anterior transmisión y la cualidad de dueño en el anterior transmitente. Y de igual manera habrá que conocer toda la serie o cadena de transmisiones anteriores, por lo menos durante el tiempo necesario para la usucapión”⁽¹⁹⁾.

La jurisprudencia ha resuelto en tal sentido que “la prudencia exigible en la transmisión de bienes inmuebles requiere una conducta que vaya más allá de la simple constatación registral, y llegue hasta la investigación de títulos. Resulta evidente esa vigencia si se advierte que la mera inscripción en el registro no valida los títulos nulos, no subsana sus defectos ni presume la exactitud de los derechos inscriptos y que existen causas de invalidez que solo se conocen por el estudio de título y que no impiden la registración”⁽²⁰⁾.

La Corte Suprema de la Nación en autos “Inverfin S.A. Cía. Financiera c. Pcia. de Buenos Aires” sostuvo “que a las empresas que como la actora actúan como entidades financieras (...) les son aplicables los principios establecidos en el art. 902 Código Civil, y que un grado de diligencia razonable les hace necesario efectuar –o hacer efectuar– un estudio de títulos para que se configure en el adquirente del derecho real la buena fe–creencia que consiste en la impecable convicción de estar obrando con arreglo a derecho y que constituye presupuesto indispensable para obtener la protección de la ley”⁽²¹⁾. Es lo que hoy surge del art. 1725 CCCN: “Cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor es la diligencia exigible al agente y la valoración de la previsibilidad de las consecuencias”.

La buena fe también exige cumplir con el requisito de la matricidad: “está fuera de toda disputa, es la necesidad de observar el requisito de la matricidad (...) el art. 23 de la ley 17.801 exige al autorizante del documento ‘tener a la vista el título inscripto’, si llega a una notaría copia de un título de propiedad para autorizar una escritura –copia con la terminología hispana, o testimonio–, es inexcusable el mínimo recaudo de analizar la matricidad del título. Es una diligencia primaria, que impone constatar si la copia que le llega al notario responde a un protocolo real, es decir, que hay matricidad”⁽²²⁾.

Téngase en cuenta que el art. 1902 CCCN referente a la prescripción corta, pero con evidente fuerza expansiva establece que en su tercer párrafo que “Cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el examen previo

(17) ALTERINI, Jorge H., “La buena fe y la titulación como desmitificadoras las llamadas legitimación y fe pública registral”, *La Ley*, 14/9/2006.

(18) BORDA, Guillermo, *Tratado de derecho civil argentino. Parte general*, 12ª edición actualizada, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1999, núm. 1280, p. 406.

(19) DIEZ-PICAZO, Luis, *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, 5ª edición, Thomson-Civitas, Pamplona, 2008, Tomo III.

(20) CNCiv., sala A, 21/4/1983, “Padin, Ilda E. c. Grynbaum, Raquel”, ED, 104-755.

(21) CSJN, 11/12/1986, “Inverfin S.A. Compañía Financiera c. Provincia de Buenos Aires”, AP Online.

(22) ALTERINI, Jorge H., “La buena fe y la titulación como desmitificadoras de las llamadas legitimación y fe pública registral”, *Comunicación efectuada por el Académico en la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Buenos Aires*, en la sesión privada del 27 de octubre de 2005, publicado en *La Ley Online*.

de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial”.

VI. Conflicto entre las constancias registrales y la realidad posesoria: la buena fe como árbitro

La segunda parte del art. 1893 CCCN dirá que se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión según el caso.

Así en cosas muebles no registrables la publicidad está dada por la posesión. En materia de inmuebles, y de muebles registrables, concurren la publicidad posesoria y la publicidad registral. Nótese, por ejemplo, que en materia de boleto de compraventa de inmuebles, el Código Civil y Comercial habla de “publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria” (art. 1170, inc. d).

Tratándose de la constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles, podría parecer publicidad suficiente para la oponibilidad a terceros, la inscripción registral (art. 2° de la ley 17.801, texto según la ley 26.994). Sin embargo, la interpretación armónica de las normas del Código Civil y Comercial y de las normas registrales, como hemos adelantado, ha dado pie a una altamente predominante corriente de opinión en la doctrina civilista que afirma la subsistencia de publicidad posesoria juntamente con la publicidad registral⁽²³⁾.

Bajo la vigencia del Código Civil derogado, en las VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil de 1981 se emitió el siguiente despacho: “Cuando entran en colisión la publicidad posesoria y la publicidad registral inmobiliaria, triunfa la primera en el tiempo, siempre que sea de buena fe”. Nótese que siempre la buena fe es lo que pone en valor la prioridad y como consecuentemente su ausencia la priva de efectos.

Las Primeras Jornadas Mendocinas de Derecho Civil de 1983 formularon las siguientes conclusiones: “a) En el derecho positivo vigente conserva toda su trascendencia la publicidad posesoria; b) Existirá publicidad posesoria cuando a través de ella los terceros interesados hayan conocido o podido conocer la realidad extrarregistral; c) En el supuesto de colisión entre las publicidades posesoria y registral primará la precedente en el tiempo”.

El art. 1843 del Proyecto de 1998 (primera parte) disponía que “En la colisión entre la oponibilidad otorgada por la publicidad registral y por la posesoria, prevalece la primera en el tiempo si ha sido obtenida de buena fe”.

Para justificar la solución contenida en el precepto proyectado se argumentó que “Conforme a lo que la doctrina claramente mayoritaria interpreta en función de los textos vigentes, con éxito en la jurisprudencia, se destaca la función publicitaria de la posesión”.

El Código Civil y Comercial no contiene una norma como la proyectada, mas ello no significa que, en determinadas condiciones, la publicidad posesoria no deba ser priorizada en su colisión con la publicidad registral. El art. 1893 CCCN puede servir de punto de partida para abonar tal razonamiento.

Si para que la adquisición o transmisión de un derecho real sea oponible a los terceros interesados y de buena fe resulta indispensable que haya mediado “publicidad suficiente”, entendiéndose como tal a la toma de razón en el registro o a la posesión “según el caso”, parece necesario reconocer que ese estado de hecho, dada la función exteriorizadora que le es connatural, tiene en determinados supuestos la virtualidad de hacer oponible a los terceros la adquisición de que se trate, pues, para que estos resulten protegidos deben ser de buena fe, lo que requiere una actitud diligente de su parte, porque el tercero no será de buena fe si “conocía o debía conocer” y va a tener que conocer por las titulaciones, por las realidades extrarregistrales, por las realidades posesorias⁽²⁴⁾. Precisamente esa realidad posesoria antecedente, descartará la buena fe del tercero cuyo derecho se integra con la posesión, pues de haber mediado una actitud diligente, habría conocido el estado posesorio del inmueble.

(23) GATTI, Edmundo y ALTERINI, Jorge H., *Prehorizontalidad y boleto de compraventa*, La Ley, Buenos Aires, 1973, p. 80; COGLIAN, Antonio, *Teoría general del derecho inmobiliario registral*, pp. 49 y ss.; KIPER, Claudio M., *Juicio por escrituración. Conflictos derivados del boleto de compraventa*, Hammurabi, Buenos Aires, 1999, pp. 60 y ss.

(24) ALTERINI, Jorge H., “La buena fe y la titulación como desmitificadoras de las llamadas legitimación y fe pública registral”, La Ley, 2006-E, 1126.

Del art. 756 CCCN también puede deducirse que cuando concurren publicidad posesoria y registral primará la primera en el tiempo siempre que sea de buena fe.

El frustrado anteproyecto de reformas (decreto 128/2018) proyectó agregar un último párrafo al art. 2083 estableciendo que “En la colisión entre la oponibilidad otorgada por la publicidad registral y por la posesoria, prevalece la primera en el tiempo si ha sido obtenida de buena fe”. En los fundamentos del anteproyecto se explica que “el texto vigente confiere eficacia a la publicidad posesoria, pero ha omitido resolver el conflicto entre esta y la publicidad registral. Por ello se propone incorporar un último párrafo que resuelve tal conflicto sobre la base del principio ‘*prior in tempore...*’ como lo hacía el Proyecto de 1998 (art. 1843)”. Si bien, como explicamos en los párrafos precedentes, esta solución fluía de diversos artículos del Código, aplaudimos, en su momento, la incorporación de una norma expresa en tal sentido.

VII. Qué ocurre en los Derechos Reales que no se ejercen por la posesión

No se encuentra resuelto, expresamente, en el actual derecho –tampoco en el derogado– si indagar la realidad posesoria es solo tarea de quienes pretenden un derecho sobre la cosa que se integra con la posesión o si también es una manda para aquellos titulares de derechos reales que no requieren posesión, como en el caso de la hipoteca. En las XXIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, celebradas en Tucumán en el año 2011, con el Anteproyecto, luego tornado en el Código vigente en ciernes, se delinearon las dos posiciones de la siguiente manera:

“Conflicto entre el poseedor y el acreedor hipotecario o acreedor embargante. Despacho A. El adquirente con boleto en las condiciones precedentemente descriptas triunfa en el conflicto de oponibilidad frente al acreedor hipotecario y el acreedor embargante. La buena fe del acreedor hipotecario requiere la previa constatación del estado posesorio del inmueble (Mayoría). Firmantes: Alterini, Jorge H., Luna, Villanustre, Rojas Torres, Pepe, Corna, Morales, Ventura, Padilla, Hirsch, Orelle, Pereyra, Pérez, Fernández, Zencic, Salas, Cornejo, Castruccio, Palomanes, Vázquez, Gabriela A., Anis, Farina, Colombo, Toledo, Barbaglia, Cossari, Nelson G. Despacho B. En el conflicto con el acreedor hipotecario, no constando su conocimiento del estado posesorio anterior, debe triunfar este como titular de un derecho real con preferencia que no necesita para su adquisición la tradición posesoria. La solución que da el Proyecto de 1998 al respecto es correcta *de lege data* (Minoría). Firmantes: Puerta de Chacón, Pujol de Zizzias, Bressan, Casal, Rossetti, Guardiola, Casabé, Sierz”.

Y es que nuevamente no puede el acreedor hipotecario que se desprecupó de constatar el estado posesorio de la finca esgrimir una buena fe que triunfe sobre la posesión del adquirente por un boleto de compraventa indubitable.

La segunda parte del art. 1843 del Proyecto de 1998 establecía: “Sin embargo, la publicidad posesoria, salvo que exteriorice una prescripción adquisitiva de plazo cumplido, no es oponible a los titulares cuyo derecho real u otra situación jurídica registrada no se ejerza por la posesión”. En la exposición de motivos se afirmaba que “Para compaginar esa incontrovertible realidad con las necesidades del crédito, se descarta la oponibilidad de la publicidad posesoria frente a los titulares de derecho reales o de situaciones jurídicas registradas que no se ejerzan por la posesión (por ejemplo, hipotecas, embargos), salvo que la posesión exteriorice una prescripción adquisitiva de plazo cumplido”.

Si bien la norma tiene sentido particularmente en el caso de los derechos reales de garantía que no se ejercen por la posesión, lo cierto es que en la inmensa mayoría de los casos se trata de acreedores profesionales, generalmente instituciones de crédito, que no han prescindido –o no deberían hacerlo– de una tasación del inmueble para lo cual es imprescindible el constatación *in situ* de su estado, por tanto, no pueden ignorar la existencia de un estado posesorio que pueda obstar a su derecho. Lo dicho no quita que también es lo que debe hacer prudentemente un acreedor ocasional. En suma, la ausencia de tal comportamiento es culpable e implica mala fe.

VIII. La buena fe y la inscripción constitutiva

La tercera parte del art. 1893 dispone que si el modo es la inscripción constitutiva “la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real”.

Pero cabe preguntarse qué buena fe puede invocar quien pretende adquirir una cosa registrable –constitutivamente registrable– del dueño inscripto y no constata que ella se encuentra efectivamente en su poder.

Debe recordarse aquí nuevamente el citado art. 1902 tercera parte, aplicable a todas las cosas registrables. Viggola y Molina Quiroga habían sostenido que la buena fe requiere en materia automotor: a) examen documental, b) certificado registral, y c) verificación física⁽²⁵⁾. En resúmenes cuentas la verificación material del objeto y la verificación de su situación jurídica⁽²⁶⁾.

La posibilidad de realizar la verificación física descarta que la cosa estuviera en poder de una persona diversa al titular registral, y si lo estuviera obviamente debería despertar sospechas que de no despejarse adecuadamente implicarían culpa y, por ende, mala fe. En suma, nuevamente se da aquí la necesidad de un examen completo.

Las directivas expresadas se encuentran reflejadas para los muebles registrables –sea la registración constitutiva o no– en normas ubicadas dentro de la acción reivindicatoria. Así, para el caso específico de los automotores, el art. 2254 segunda parte establece que son reivindicables los automotores hurtados o robados inscriptos y poseídos de buena fe durante dos años, siempre que exista identidad entre el asiento registral y los códigos de identificación estampados en chasis y motor del vehículo. Y el 2257 para toda cosa mueble registrables entre otras directivas establece en su inciso a) que se presume la mala fe cuando no se verifica la coincidencia de los elementos

(25) VIGGIOLA, Lidia y MOLINA QUIROGA, Eduardo, *Régimen jurídico del automotor*, La Ley, Buenos Aires, 2002, p. 331.

(26) ALTERINI, Jorge H., "Modos de adquisición del dominio de los automotores", *Revista de la Asociación de Magistrados y Funcionarios de la Justicia Nacional*, n° 7, octubre 1991, p. 122.

identificatorios de la cosa de acuerdo al régimen especial y tampoco se constata la documentación y estado registral.

Nuevamente, la buena fe queda destruida aun cuando quien la esgrima no tuviere conciencia de la existencia de un derecho prevalente por haber obrado con negligencia y, en definitiva, con culpa.

IX. A modo de conclusión

En nuestro derecho, la buena o mala fe en los derechos reales no puede juzgarse con parámetros objetivos, sino que se necesita escudriñar si el sujeto actuó conforme lo dispuesto expresa o implícitamente en la legislación. La mala fe no siempre implicará el dolo por un conocimiento cierto de la falta de derecho y, por ende, obrar "con manifiesta indiferencia por los intereses ajenos" o incluso –aun por medio de fraude– se tiene conciencia de que intencionalmente se está produciendo un daño, pero si más frecuentemente existirá culpa al no tomar los recaudos "de las circunstancias de las personas, el tiempo y el lugar" generalmente por imprudencia o negligencia en el caso del lego, o por la "impericia en el arte o profesión" de quien debió examinar las constancias registrales, la matricidad y realizar el estudio de títulos.

VOCES: DERECHO CIVIL - CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - DERECHOS REALES - PROPIEDAD HORIZONTAL - DERECHO DE PROPIEDAD - DOMINIO - DERECHO REAL DE SUPERFICIE - DAÑOS Y PERJUICIOS - CONSTRUCCIONES - BUENA FE - ACCIONES REALES - BIENES REGISTRABLES - COMPRAVENTA INMOBILIARIA - PUBLICIDAD - TERCEROS - REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE - BOLETO DE COMPRAVENTA - PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - POSESIÓN - CULPA

¿Cómo opera la buena fe en el ámbito de los derechos reales?

por CARLOS ALBERTO FOSSACECA^(*)

Sumario: I. INTRODUCCIÓN. – II. CONCEPTO DE BUENA FE. – III. LOS DERECHOS REALES SE VEN INFLUENCIADOS POR EL PRINCIPIO DE BUENA FE. – IV. SUPUESTO ESPECIAL; TUTELA PREFERENTE DE UN SUBADQUIRENTE DE BUENA FE DE UNA COSA MUEBLE NO REGISTRABLE A TÍTULO ONEROSO NO ROBADA NI PERDIDA. – V. LA BUENA FE COMO FUNDAMENTO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA BREVE. – VI. SOLUCIONES PARTICULARES AL POSEEDOR DE BUENA FE. – VII. SUBSISTENCIA DE LA PUBLICIDAD POSESORIA (REALIDADES EXTRARREGISTRABLES). – VIII. CONCLUSIONES.

I. Introducción

La buena fe contemplada en el artículo 9 del Código Civil y Comercial⁽¹⁾ resulta ser un instituto de primigenia importancia en el ámbito del derecho a tenor de que irroga sus consecuencias a todo el ordenamiento jurídico. Tal es la explicación de su emplazamiento legislativo dentro del Título Preliminar.

Consecuentemente, también proyecta su virtualidad en el campo de los derechos reales. Ha sido elegido como tema de ponderación de la Comisión 6 de Derechos Reales de las XXX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, a celebrarse en Corrientes, en septiembre de 2025.

Cabe observar que se ha adoptado una metodología distinta de los encuentros previos: no se discutirá un derecho real en particular como se hiciera en el pasado. Por ejemplo, en las XXIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, evento que tuvo lugar en la Universidad Austral, sede Pilar, en septiembre de 2024, el enfoque doctrinario ponderó la superficie como eje central.

II. Concepto de buena fe

Los formadores del derecho romano la conocieron. Su originalidad y sabiduría todavía provoca admiración entre sus estudiosos. No es de extrañar: el trabajo realizado por el pretor y los juriconsultos ha sido una de las labores más ponderadas de la historia de la humanidad. En la actualidad se observan dos vertientes:

- *Buena fe objetiva*: el comportamiento leal, probo y honesto. Resulta ser un elemento de primigenia importancia en la ejecución e interpretación de los contratos, precisamente tal fue el origen en el derecho romano.

- *Buena fe subjetiva*: el conocimiento o la creencia de adquirir un derecho de manera correcta cuando no acaece así en la realidad. Interesa a los derechos reales

NOTA DE REDACCIÓN: Sobre el tema ver, además, los siguientes trabajos publicados en *El Derecho: Derecho real de superficie forestal. Necesidad de reformas*, por NELSON G. A. COSSARI, ED, 204-887; *Destrucción o retiro de construcciones antiirreglamentarias en la propiedad horizontal*, por MARCO A. RUFINO, ED, 254-155; *La propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial*, por HÉCTOR PÉREZ BOURBON, ED, 256-832; *Nuevos aspectos del derecho real de propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994)*, por MARCELA A. PENNA y MIRIAM SMAYEVSKY, ED, 262-768; *Derechos reales: publicidad posesoria y publicidad registral. Relaciones. ¿Qué hay de nuevo antiguo?*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 267-953; *Definición y caracteres de los derechos reales en el Código Civil y Comercial*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 270-603; *Derechos reales: publicidad registral. Algunos interrogantes respecto a cuestiones de forma y fondo, el Código Civil y Comercial y la ley 17.801*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 272-791; *La subjetividad de la persona jurídica consorcio*, por LUIS A. VALENTE, ED, 275-641; *Evolución normativa del sistema de propiedad horizontal. Nuevo ordenamiento legal y perspectivas futuras*, por MARCELO O. VUOTIO, ED, 288-1074; *Sobreelevación (dentro y fuera de la propiedad horizontal) y derecho real de superficie*, por NELSON G. A. COSSARI y LEANDRO R. N. COSSARI, ED, 290-704; *Sobre la condición jurídica de los balcones y su incidencia en el régimen de responsabilidad civil*, por SEBASTIÁN E. SABENE, ED, 294-526; *El derecho de superficie frente a la situación legal de ciertos voladizos*, por JORGE R. CAUSSE, ED, 302-1024; *El derecho real de superficie: reseña normativa y análisis*, por EMILIANO C. LAMANNA GUINAZÚ, CARLOS A. FOSSACECA y PILAR MOREYRA, ED, 306-1038; *Un caso poco frecuente: otorgar derecho real de superficie para construir, en una unidad horizontal*, por JORGE RAÚL CAUSSE, ED, 308-750; *La proyección de la buena fe en los derechos reales*, por CARLOS A. FOSSACECA (h.), ED, 310-1190. Todos los artículos citados pueden consultarse en www.elderechodigital.com.ar.

(*) Abogado (UCA), Doctor en Ciencias Jurídicas (UCA), Especialista en Derecho de Daños (UCA) y Profesor Adjunto en las asignaturas Derecho de las Obligaciones y Derecho de Daños de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica Argentina (UCA), Correo electrónico: fossaceca@uca.edu.ar.

(1) Artículo 9 del Código Civil y Comercial: "Principio de buena fe. Los derechos deben ser ejercidos de buena fe".

pues explican el plazo más breve de la usucapión y la adquisición del dominio por parte del subadquirente de una cosa mueble no registrable ni robada ni perdida, a título oneroso.

III. Los derechos reales se ven influenciados por el principio de buena fe

Los preceptos que gobiernan a los derechos reales se encuentran recogidos, principalmente, en el Libro Cuarto del Código Civil y Comercial.

Se debe asentar como regla general que la buena fe proyecta sus consecuencias en el ámbito del derecho real en vistas de la resolución de conflictos y brinda el fundamento jurídico de soluciones legislativas. Basta la reseña de los artículos 1895, 1898, 1902, 1918, 1919, 1920, 1935, 1957, 1962, 1963, 2119, 2257 y 2260, entre otros.

IV. Supuesto especial; tutela preferente de un subadquirente de buena fe de una cosa mueble no registrable a título oneroso no robada ni perdida

La ley le otorga el dominio en vistas a la buena fe y al título oneroso al sujeto que adquiere una cosa mueble no registrable, no robada ni perdida, de una persona que no se encuentra legitimada para transferirle el mentado derecho real⁽²⁾.

Debe ser considerada correcta la tesitura legislativa obedeciendo a la circunstancia de que se carece de publicidad registral, siendo suficiente en estos casos con la posesoria.

Es en esta hipótesis especial donde opera con plenitud la frase "la posesión vale título".

Se torna recomendable recordar el tríptico desarrollado por Guillermo Allende y continuado por sus discípulos: Una cosa es robada cuando el dueño es privado de la posesión *contra* su voluntad. Tal es el supuesto típico de la cosa hurtada y robada.

Una cosa es perdida cuando el titular la extravía, *sin* que haya manifestado su voluntad.

Por última, el dueño pierde su relación real cuando transfiere la cosa *con* su voluntad y acaece un *abuso de confianza*. Verbigracia, el comodatario, que recibió una mesa prestada de manera gratuita, la enajena. El comprador de dicho bien se transforma en propietario de la mesa.

Este último supuesto es el que se encuentra protegido por el artículo 1895, primer párrafo, consagrándose una solución de *seguridad jurídica dinámica*, donde prevalece el subadquirente sobre el propietario.

El legislador mira con cierta simpatía al sucesor particular que cumpla con los requisitos de buena fe y título oneroso. Por un lado, el artículo 337 del Código Civil y Comercial, segundo párrafo, indica que en la simulación: "La acción del acreedor contra el subadquirente de los derechos obtenidos por el acto impugnado solo procede si adquirió por título gratuito, o si es cómplice en la simulación". Por otro lado, similar regla encontramos en el artículo 340, segundo párrafo, del Código Civil y Comercial: "La acción del acreedor contra el subadquirente de los derechos obtenidos por el acto impugnado solo procede si adquirió por título gratuito, o si es cómplice en el fraude; la complicidad se presume si, al momento de contratar, conocía el estado de insolvencia".

No debe extenderse igual predicamento a las adquisiciones a título gratuito. El verdadero propietario debe prevalecer en estas hipótesis, impidiéndose que vea sacrificado su derecho. Estamos en presencia de casos de *seguridad jurídica estática*, aquellos supuestos en donde prevalece el verdadero titular del derecho⁽³⁾.

(2) Reza el artículo 1895, primer párrafo: "La posesión de buena fe del subadquirente de cosas muebles no registrables que no sean hurtadas o perdidas es suficiente para adquirir los derechos reales principales excepto que el verdadero propietario pruebe que la adquisición fue gratuita".

(3) Doctrina muy prestigiosa y calificada se ha volcado por la tesitura contraria: Véase Alterini, Jorge Horacio, *La buena fe y los prejuicios antes las adquisiciones a título gratuito*, La Ley Online, TR LALEY AR/DOC/10165/2003.

V. La buena fe como fundamento de la prescripción adquisitiva breve

El subadquirente de buena fe no se encuentra desprovista de toda defensa: viene en su auxilio la prescripción adquisitiva en su modalidad breve.

Este constituye una manera de adquirir un derecho real por el transcurso del plazo contemplado en el ordenamiento jurídico, comportándose el sujeto prescribiente como si fuera el titular. Se trata de un modo originario y, asimismo, una forma de saneamiento de ineficacias⁽⁴⁾.

El artículo 1899, primer párrafo del Código Civil y Comercial indica que si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. Tal es el lapso ordinario de este modo de adquisición.

Precisamente, como se ha dicho, el subadquirente a título gratuito cuenta con su favor con la prescripción adquisitiva breve siempre que haya actuado con buena fe y tenga justo título.

La ignorancia debe versar sobre cuestiones de hecho, no de derecho. Por ejemplo, si en el título consta que el vendedor es casado y su cónyuge no presta el consentimiento, la enajenación realizada sería ineficaz. El error de derecho no excusa, salvo que algún precepto legal indique lo contrario, tal como lo indica el artículo 8 del Código Civil y Comercial.

Otro supuesto, el adquirente de un inmueble no podrá argüir a su favor un comportamiento adecuado si no ha exigido a su escribano que lleve a cabo el estudio de los antecedentes de dominio que invoca el vendedor. Así lo exige el artículo 1902, tercer párrafo del Código Civil y Comercial.

En los casos de justo título se presenta un defecto en la capacidad o la legitimidad del adquirente, cumpliéndose los demás requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico para transmitir el derecho real en cuestión.

La indicada creencia de actuación proba munida del justo título permite al legislador acortar el plazo requerido por ley para que opere la prescripción adquisitiva breve. La tesis del artículo 1898⁽⁵⁾ del Código Civil y Comercial encuentra en ello su razón de ser.

VI. Soluciones particulares al poseedor de buena fe

De acuerdo con el artículo 1909 del Código Civil y Comercial, hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.

Cuando el derecho real es constituido de manera eficaz, la posesión constituye el contenido de aquel. Su potestad dependerá de los atributos que le confiera el ordenamiento jurídico. Por ejemplo, no es la misma extensión el poder jurídico de un dueño y de un usufructuario.

La buena fe adquiere primigenia importancia cuando se ponderan las relaciones reales ilegítimas, aquellas que no otorgan derechos constituidos regularmente⁽⁶⁾.

Indica el artículo 1918 del Código Civil y Comercial que debe interpretarse como poseedor de buena fe cuando “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”.

Nuevamente, es dable verificar la exigencia de una conducta atenta por parte del adquirente de la relación real. Se rechaza la posibilidad de poder excusarse en el error de derecho.

Se ha erigido una presunción de buena fe de índole *iuris tantum* (artículo 1919, primer párrafo del Código Civil y Comercial). El Derecho presupone que las personas proceden con probidad. Para las situaciones donde se vulneran derechos e intereses, prevé vías para restablecerlos⁽⁷⁾, por ejemplo, las acciones posesorias.

Por otro lado, se han consagrado presunciones que indican la mala fe del sujeto de la relación de poder. El ar-

tículo 1919 del Código Civil y Comercial contempla tres supuestos:

a) *Cuando el título es de nulidad manifiesta*: tal es el caso de enajenación de una cosa registrable donde el vendedor no resulta ser el titular dominial o tiene un vínculo con ella a través de un acto jurídico no traslativo.

b) *Cuando se adquiere de persona que habitualmente no hace tradición de esa clase de cosas y carece de medios para adquirirlas*: el adquirente de la relación real ante las irregularidades de las circunstancias indicadas debe sospechar alguna anomalía en la transferencia de la relación de poder, especialmente, si la cosa goza de un valor intrínseco alto.

c) *Cuando recae sobre ganado marcado o señalado, si el diseño fue registrado por otra persona*: sencillamente, no ha entablado relaciones con el verdadero dueño. Es una simple aplicación del artículo 1902, *in fine*, del Código Civil y Comercial: “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”.

Debe ser calificado el conocimiento de buena fe o mala fe desde el inicio de la relación real. La buena fe cesa cuando el sujeto de la relación de poder advierte la ilegitimidad de su relación real. Si no puede determinarse ese momento, se debe estar al día de la citación al juicio. Son las reglas que consagra el artículo 1920 del Código Civil y Comercial.

Salvedad debe hacerse sobre la adquisición de frutos: el conocimiento del titular de la relación de poder debe determinarse al momento de cada percepción. Se explica a razón de que es poseedor ilegítimo, no cuenta con un derecho real que lo respalde.

La creencia de haber actuado honradamente y haber adquirido, en consecuencia, un derecho, aclara el motivo por el cual el ordenamiento jurídico le brinda una mayor tutela al poseedor de buena fe que al de mala fe simple o viciosa.

En cuanto a los frutos, hace suyos los percibidos y los naturales devengados no percibidos (artículo 1935, segundo párrafo del Código Civil y Comercial). Esta última categoría pareciera chocar contra el párrafo subsiguiente del citado precepto: “Los frutos pendientes corresponden a quien tiene derecho a la restitución de la cosa”.

¿Los naturales devengados no percibidos no son frutos pendientes? La técnica legislativa, ciertamente, no es prolija. En rigor de verdad, los frutos naturales e industriales se encuentran pendientes de adquisición o ya han sido percibidos. Los frutos civiles, por el contrario, son los que se devengan y pueden no ser percibidos. Verbigracia, el alquiler nace con el nacimiento de la obligación y cuando es pagado, es percibido.

Hay dos posibles soluciones: la primera consiste en que dicha norma contiene un precepto inaplicable, similar al temperamento que adoptan los autores, que rechazan la existencia de la categoría legal de la obligación natural, en cuanto a la operatividad del artículo 803 que versa sobre la cláusula penal⁽⁸⁾. La objeción a esgrimir radica en que no debe ser estimado incoherente el legislador en hacer su labor.

La segunda radica en que se trata de los frutos civiles devengados no percibidos. Habría que practicarse una lectura correctiva, muy forzada del precepto legal.

Indudablemente, se torna recomendable de *lege ferenda* su modificación en aras de aventar cualquier tipo de dudas.

Los productos deben ser restituidos cualquiera sea la índole de la posesión.

Se ve, igualmente, beneficiado el poseedor de buena fe en cuanto a la destrucción de la cosa: el artículo 1936, primer párrafo del Código Civil y Comercial, señala que no debe ser adjudicado sus consecuencias sino hasta la concurrencia del provecho subsistente que ha experimentado en su patrimonio. Tal es el caso de la enajenación de los restos de la demolición del inmueble.

No aclara la ley si la regla transcrita se aplica cuando la destrucción proviene de un hecho suyo. En principio, se encuentra amparado por su buena fe, salvo que haya incurrido en un abuso del derecho. Es de lamentar que no se

(4) Véase Alterini, Jorge Horacio; Corna, Pablo María; Angelani, Elisa Beatriz y Vázquez, Gabriela Alejandra, *Teoría General de las Ineficacias*, 2000, La Ley, Avellaneda, pág. 54.

(5) Dispone el artículo 1898 del Código Civil y Comercial, primer párrafo: “Prescripción adquisitiva breve. La prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante diez años. Si la cosa es mueble hurtada o perdida el plazo es de dos años”.

(6) No solo se circunscribe a la posesión, pues puede haber tenencia de buena o mala fe. Las situaciones concretas son infinitas.

(7) Precisamente, el alumno de la carrera estudia los aspectos problemáticos que presenta el mundo jurídico.

(8) Ver, por ejemplo, Ossola, Federico A., *Responsabilidad Civil*, 2018, Abeledo Perrot, Avellaneda, pág. 254: “entendemos que la norma es inaplicable”.

haya tenido en cuenta el artículo 1877⁽⁹⁾ del Proyecto de Código Civil y Comercial que le imponía responsabilidad ante la ocurrencia de la hipótesis ponderada.

VII. Subsistencia de la publicidad posesoria (realidades extrarregistrables)

La publicidad en materia de derechos reales implica que terceras personas interesadas puedan averiguar la situación jurídica de un determinado bien, quienes son sus titulares y los derechos que lo agravan. Atañe, principalmente, al capítulo registral.

En efecto, en el ámbito de los inmuebles y cosas muebles registrables se torna de vital importancia poder conocer el estado de un bien y saber quién es el dueño o los condóminos para poder celebrar actos jurídicos sobre ellos. No podrá alegar buena fe, como vimos anteriormente, un sujeto que compra un inmueble a quien no figura como su propietario en la matrícula de dicho bien.

A veces, el mentado aspecto recaerá sobre la oponibilidad del derecho real en cuestión, tal como es el supuesto de inmuebles. En otras ocasiones, integrará el modo suficiente, como el ejemplo de los automotores. Es decir, desempeñará un rol declarativo⁽¹⁰⁾ o constitutivo en la génesis derecho patrimonial.

La publicidad reconoce tres especies: registral, caratular y posesoria.

¿Cuál prevalece? El Proyecto de 1998, a consecuencia de la redacción *in fine* del artículo 1843, se había inclinado por la registral: “En la colisión entre la oponibilidad otorgada por la publicidad registral y por la posesoria, prevalece la primera en el tiempo si ha sido obtenida de buena fe”. Observemos que la solución propuesta hacía primar la buena fe.

El Código Civil y Comercial no dice nada al respecto. Quedaron pendiente de respuesta las cuestiones suscitadas durante la vigencia del cuerpo de derecho común velezano sobre este tipo de publicidades en el ámbito inmobiliario.

¿La situación extrarregistral de un poseedor extraño proyecta su virtualidad ante una rogación registral de la transmisión de dominio? La respuesta debe encontrarse en una correcta apreciación de la buena fe.

No puede adquirir un derecho real sobre un inmueble, aunque haya sido inscripto eficazmente la escritura traslativa de dominio cuando una tercera persona ejerza la

(9) Artículo 1877 del Proyecto de Código Civil de 1998: “Destrucción total o parcial. El titular de buena fe de la relación real no responde por la destrucción total o parcial de la cosa, sino hasta la concurrencia del provecho subsistente. Responde, si la destrucción total o parcial se originó por hecho propio. El titular de mala fe, responde por la destrucción total o parcial de la cosa, salvo que se hubiera producido igualmente de estar la cosa en poder de quien tiene derecho a su restitución”.

(10) En los sistemas registrables declarativos el derecho real nace fuera de la órbita del registro.

posesión ilegítima, sin importar su buena fe (comprador) o mala fe (poseedor). La razón es sencilla: no se ha cumplido con el requisito del modo suficiente.

Podemos constatar, también, que la publicidad posesoria puede proyectar su virtualidad en el ámbito registral: ¿no se adquiere un derecho real por el transcurso del tiempo, configurándose la prescripción adquisitiva? Cerramos este acápite con la cita poética de Muñoz Lagos: “la posesión es el daemionium para el Registro de la Propiedad. Además, femenino. Archidiabla, soberana princesa del imperio de la duda, del error y la confusión, en maridaje con el tiempo, engendraba un trasgo espantable llamado usucapión que haría totalmente estériles los asientos del registro y los dogmas de sus pontífices”⁽¹¹⁾.

VIII. Conclusiones

Como regla *fundamental* postulamos que la buena fe proyecta sus consecuencias en el ámbito del derecho real en vistas de la resolución de conflictos y brinda el fundamento jurídico de soluciones legislativas.

Es correcta la tutela que brinda el artículo 1895 del Código Civil y Comercial al subadquirente de buena fe y a título oneroso de una cosa mueble no registrable, no robada ni perdida. Esa solución de seguridad jurídica dinámica no debe extenderse al adquirente de buena fe a título gratuito.

La buena fe justifica la postura legislativa del artículo 1898 del Código Civil y Comercial de acortar los plazos de prescripción. Es ahí donde el subadquirente de buena fe con justo título, nacido de un acto jurídico traslativo gratuito, encuentra su más adecuada defensa.

La postura del legislador de brindar mayor protección al poseedor de buena fe respecto al de mala fe resulta ser razonable.

Subsiste la publicidad posesoria en el Código Civil y Comercial de la Nación. Deben conjugarse las consecuencias de las publicidades registrales, caratulares y posesorias para resolver los conflictos jurídicos suscitados.

VOCES: DERECHO CIVIL - CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - DERECHOS REALES - PROPIEDAD HORIZONTAL - DERECHO DE PROPIEDAD - DOMINIO - DERECHO REAL DE SUPERFICIE - DAÑOS Y PERJUICIOS - CONSTRUCCIONES - BUENA FE - ACCIONES REALES - BIENES REGISTRABLES - COMPRAVENTA INMOBILIARIA - PUBLICIDAD - TERCEROS - REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE - BOLETO DE COMPRAVENTA - PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - POSESIÓN - CULPA

(11) Núñez Lagos, Rafael, “Realidad y registro”, Revista General de Legislación y Jurisprudencial, abril de 1945, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1945, págs. 2-4, citado por Alterini, Jorge Horacio, *La buena fe y la publicidad inmobiliaria registral y extrarregistral. Con una armonización entre la tradición y la inscripción registral*, La Ley Online, TR LALEY AR/DOC/497/2012, Punto II, Nota 38.

La buena fe y la publicidad de los derechos reales

por JUAN MANUEL PANIAGUA^(*)

Sumario: I. INTRODUCCIÓN. – II. LA CONCEPCIÓN BIFRONTE DE LA BUENA FE. – III. LA PUBLICIDAD POSESORIA FRENTE A LA PUBLICIDAD REGISTRAL. – IV. ALGUNAS OBSERVACIONES EN TORNO A LA SEGURIDAD JURÍDICA. – V. LA OponIBILIDAD DEL BOLETO A LOS ACREEDORES DE LA QUIEBRA. – VI. CONCLUSIONES.

I. Introducción

La publicidad de los derechos reales es la manifestación esencial de su carácter de absolutez en cuanto a su oponibilidad *erga omnes*. Es por esto que, a partir de la entrada en vigencia de la ley 17.801 que creó los Registros de la Propiedad Inmueble, la inscripción en dichos Registros es necesaria para que el derecho real declarado sea dotado de la publicidad máxima que prevé el sistema actual⁽¹⁾ y, por lo tanto, adquiera su oponibilidad plena.

Así las cosas, es necesario comprender que todos los derechos reales descansan sobre la base de la certeza de su existencia, por esto, todo sistema que favorezca a esta certeza es trascendente para la economía de un país⁽²⁾.

Ahora bien, el conocimiento que se alcanza a través de la publicidad registral no es cierto, sino una ficción mediante la cual existe la posibilidad de disponer de un medio de conocimiento del estado jurídico de los inmuebles, en principio, con un alto grado de exactitud de que lo registrado es conocido por todos. Lo dicho se relaciona con la buena fe, ya que, en la concepción que desarrollaré luego opera aquí como un elemento esencial que asiste a esta posibilidad de conocer.

Dado que nuestro sistema registral es no convalidante y declarativo, la realidad registral puede no coincidir con la realidad extrarregistral, ya que la incorporación del título al Registro no sana sus vicios, y es aquí en donde alcanza su relevancia máxima la buena fe toda vez que el adquirente, que no conozca ni hubiera podido conocer el vicio que cabalgaba sobre el título, queda protegido frente a cualquiera que quiera intervenir en la pretensión de vigencia de su derecho real.

Asimismo, no debemos pasar por alto que junto a la publicidad registral convive la publicidad posesoria, es decir, la que surge de la posesión ostensible de la cosa y

NOTA DE REDACCIÓN: Sobre el tema ver, además, los siguientes trabajos publicados en EL DERECHO: *Derecho real de superficie forestal. Necesidad de reformas*, por NELSON G. A. COSSARI, ED, 204-887; *Destrucción o retiro de construcciones antirreglamentarias en la propiedad horizontal*, por MARCO A. RUFINO, ED, 254-155; *La propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial*, por HÉCTOR PÉREZ BOURBON, ED, 256-832; *Nuevos aspectos del derecho real de propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994)*, por MARCELA ADRIANA PENNA y MIRIAM SMAYEVSKY, ED, 262-768; *Derechos reales: publicidad posesoria y publicidad registral. Relaciones. ¿Qué hay de nuevo antiguo?*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 267-953; *Definición y caracteres de los derechos reales en el Código Civil y Comercial*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 270-603; *Derechos reales: publicidad registral. Algunos interrogantes respecto a cuestiones de forma y fondo, el Código Civil y Comercial y la ley 17.801*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 272-791; *La subjetividad de la persona jurídica consorcio*, por LUIS ALBERTO VALENTE, ED, 275-641; *Evolución normativa del sistema de propiedad horizontal. Nuevo ordenamiento legal y perspectivas futuras*, por MARCELO OSCAR VUOTTO, ED, 288-1074; *Sobreelevación (dentro y fuera de la propiedad horizontal) y derecho real de superficie*, por NELSON G. A. COSSARI y LEANDRO R. N. COSSARI, ED, 290-704; *Sobre la condición jurídica de los balcones y su incidencia en el régimen de responsabilidad civil*, por SEBASTIÁN E. SABENE, ED, 294-526; *El derecho de superficie frente a la situación legal de ciertos voladizos*, por JORGE RAÚL CAUSSE, ED, 302-1024; *El derecho real de superficie: reseña normativa y análisis*, por EMILIANO C. LAMANNA GUINAZÚ, CARLOS A. FOSSACECA y PILAR MOREYRA, ED, 306; *Un caso poco frecuente: otorgar derecho real de superficie para construir, en una unidad horizontal*, por JORGE RAÚL CAUSSE, ED, 308-750; *La proyección de la buena fe en los derechos reales*, por CARLOS ALBERTO FOSSACECA (h.), ED, 310-1190. Todos los artículos citados pueden consultarse en www.elderechodigital.com.ar.

(*) Abogado (UCA) y Licenciado en Administración (ESG). Magíster en Derecho Empresarial Económico (UCA) y Diplomado en Derecho Privado Patrimonial (U. AUSTRAL). Maestrando en Derecho Civil (U. AUSTRAL) y Doctorando en Ciencias Jurídicas (UCA). Profesor de las asignaturas Principios de Derecho Privado, Instituciones de Derecho Privado, Derechos Reales Parte General y Parte Especial (UCA). Miembro del Instituto de Derecho Civil del Colegio Público de la Abogacía de la Capital Federal y del Centro de Derecho Civil de la UCA.

(1) Kiper, Claudio Marcelo. *Tratado de Derechos Reales Tº II*. Rubinzal Culzoni. Buenos Aires. 2021. P. 669.

(2) Kiper, Claudio Marcelo. *Tratado de Derechos Reales Tº II*. Rubinzal Culzoni. Buenos Aires. 2021. P. 659.

que nuestro CCCN la equipara a la registral en función de sus efectos en cuanto a la oponibilidad. Así las cosas, y llegado el caso, esta última podrá prevalecer sobre la registral si es primera en el tiempo, aspecto que desarrollaré en el cuerpo de este trabajo.

II. La concepción bifrente de la buena fe

La buena fe regulada en el artículo 9, técnicamente es una regla tan vasta como vaga y tan amplia como indeterminada que, como principio general del derecho, se aplica a toda conducta con eficacia jurídica.

Ahora bien, la buena fe se puede abordar desde dos aristas, una es tratarla como el breve mandato del artículo 9, un verdadero imperativo de la conducta honesta, diligente, correcta y no maliciosa. La buena fe opera aquí como un principio jurídico superior y general en todo el ordenamiento jurídico, sirviendo como dato de orientación general, completándolo y dotándolo de flexibilidad⁽³⁾.

Por lo dicho, esta es una verdadera regla de conducta que requiere que entre las partes se dé un grado de lealtad y honestidad que permita descartar toda intención maliciosa en su actuación. Este principio exige una proceder bienintencionado, no reticente, es decir, una buena fe lealtad que el derecho positivo impone a todas las relaciones y situaciones jurídicas.

Entonces, este principio es una exigencia insustituible, incanjeable e infungible de toda pretensión en derecho. Nadie puede hacer valer una pretensión sin este recaudo.

Ahora bien, desde otra arista, la buena fe cumple otro rol en el ordenamiento, este es el de concepto, esto implica un estándar mínimo a cumplir para no encuadrar en su contracara, la mala fe, y significa un aspecto cognoscitivo del agente en saber o haber sabido una situación o estado en concreto, es decir, es la convicción de haber actuado conforme a derecho, es la ignorancia de un hecho o circunstancia, la creencia errónea que se tiene de ello, un no conocimiento, que siempre deberá ser excusable o invencible⁽⁴⁾.

Esta última acepción se relaciona inseparablemente con las posibilidades de conocimiento e información que tienen las partes que actúan. Por ejemplo, la buena fe que se requiere como elemento esencial y típico en la prescripción adquisitiva breve.

En materia de los derechos reales, para ver configurada la buena fe, deberá evaluarse el estado de conocimiento, que nada tiene que ver con una maquinación o engaño de una de las partes, sino con el creer o ignorar si la situación registral era o no exacta respecto de la titularidad dominial que se proclamase.

Finalmente la buena fe concepto supone la creencia o ignorancia de no dañar un interés ajeno tutelado por el ordenamiento, pero no es un principio dogmático ni producto de una creencia intuitiva, pues la creencia generadora del convencimiento del sujeto debe estar fundada en elementos exteriores que le proporcionen la información suficiente para creer (que esta podrá ser la publicidad registral o la posesoria), en definitiva, esta opera en una dimensión cognoscitiva concreta y radica en la creencia equivocada de una actuación correcta, y aquí el derecho bonifica un nivel de desconocimiento o confusión fáctica “razonable”, blindando al sujeto que yerra de las consecuencias que el acto le traería aparejadas, si no gozara de esta especial protección.

Téngase en cuenta aquí que la posibilidad de conocimiento cierto, es decir, la posibilidad de actuar de buena fe, se relaciona directamente con la publicidad que pueda surgir del derecho real.

III. La publicidad posesoria frente a la publicidad registral

Inicialmente, a modo recordatorio, voy a decir algo muy elemental, para adquirir un derecho real tiene que

(3) López Mesa, Marcelo. Barreira Delfino, Eduardo. Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Anotado. Buenos Aires. Hammurabi. 2019. P. 202.

(4) López Mesa, Marcelo. Barreira Delfino, Eduardo. Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Anotado. Buenos Aires. Hammurabi. 2019. P. 202.

concurrir un título suficiente y modo, que es la tradición. Ahora bien, cuando se trata de cosas registrables, sobre todo de inmuebles, es necesaria la publicidad que surge de la inscripción en el Registro para que el acto sea oponible a terceros.

No se adquiere el derecho real solo con el título ni tampoco solo con la tradición, recién cuando se reúnen los dos requisitos se puede dar por adquirido el derecho real, mientras tanto, puede haber un negocio jurídico, que es un derecho personal, que es diferente y que emerge de un contrato, que será relativo y que por el principio *res inter alios acta* ni aprovechan ni perjudican a terceros, en principio. En cambio, los derechos reales son oponibles a todos, y para lograr ese efecto necesitan de la publicidad.

En el CCCN, la norma del artículo 1893 se refiere a esto en cuanto a la publicidad de los derechos reales. Y dice que “se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión” y aclara expresamente, “según el caso”. Así las cosas, ¿qué quiere decir “según el caso”? Claro está que cuando se trata de cosas registrables, se necesita la publicidad registral. Cuando se trata de cosas no registrables, por ejemplo, si transmito a otro un reloj o cualquier otra cosa mueble no registrable, basta con la tradición, porque no es necesaria la inscripción registral a los efectos publicitarios y su consecuente oponibilidad.

Sin embargo, hay una doctrina muy fuerte y bastante jurisprudencia que indica que la publicidad posesoria puede triunfar sobre la publicidad registral. Que es tan importante una como la otra y que son equivalentes. Inicialmente sería de aplicación para los casos de cosas no registrables, pero no es lo que todos interpretan.

Una inveterada teoría que emana de un antiguo Congreso de Derecho Civil dice que, en ciertos casos, cuando la publicidad registral, es decir, lo que informa el Registro no coincide con la realidad o, dicho de otra manera, si no coincide la publicidad registral con la posesoria, ¿cuál va a triunfar? Decantándose en que prevalecerá la primera en el tiempo.

Entonces podrá darse el caso en que una persona A le transmitió la posesión a otra persona B formalizándose por un instrumento privado en un boleto de compraventa, que es un contrato regulado por el artículo 1170 del CCCN, en 2017. Siguiendo con el ejemplo, un año después, en 2018, A le vendió el inmueble a una persona distinta C, y en este caso intervino el notario, pidiendo los certificados pertinentes en el Registro de donde surge que el titular del dominio es A, que se muestra como vendedor, siendo hasta aquí todo operado en forma regular. A todo evento, resulta que en el 2017 A ya había entregado la posesión otorgando un boleto de compraventa, y en el 2018 vendió el mismo inmueble a una persona distinta C, siendo este último acto jurídico instrumentado por escritura pública que se inscribe en el Registro.

Tenemos, entonces, publicidad posesoria y publicidad registral. Como dije antes, ninguno de los dos adquirió el derecho real, uno tiene la posesión y el otro tiene el título, pero ninguno tiene las dos cosas. Por lo tanto, ¿quién prevalecerá?, ¿B, que tiene la posesión y boleto, o C, que tiene el título suficiente inscripto? Léase en el artículo 1170 que “El derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares”, refiriéndose aquí expresamente a las medidas cautelares. Entonces, ¿quién vence en esta verdadera pugna entre B y C? Sorprendentemente, la solución a esta controversia la brinda el artículo 756 del CCCN inserto en la regulación de las obligaciones, que se refiere al supuesto de que hay dos personas (acreedores) que reclaman la misma cosa. A todo evento, manda esta norma que va a triunfar el poseedor con boleto de compraventa porque es el primero que tuvo la posesión, el primero que tuvo, entonces, la publicidad posesoria.

IV. Algunas observaciones en torno a la seguridad jurídica

Ahora, si bien esta solución es acorde a la opinión mayoritaria, es dable hacer algunas precisiones al respecto, puesto que, al menos, pareciera peligroso basarse en esta posición legal para resolver estos casos. Si una persona firma un boleto de compraventa —un instrumento privado que no tiene publicidad, pero, según esta visión, sí la tendría al haber entregado el inmueble y detentar la publicidad posesoria—, entonces, sería una exigencia de buena fe ineludible cuando se va a comprar un inmueble verificar expresamente si hay alguien en el inmueble y si este es un

poseedor, porque si no es así, estaríamos obrando de mala fe. Ahora bien, no hay ninguna norma que mande eso.

El Código, cuando habla de la buena fe, dice que hay que verificar si está inscripto en el Registro y la titularidad, actividad que despliega el escribano al hacer el estudio de título. En la práctica, no es de estilo que un escribano cuando hace el estudio de títulos vaya a verificar si hay alguien en el inmueble y si este es un poseedor. Y en este supuesto, ¿podría ser responsable el escribano si el comprador ve frustrada su compraventa porque cede su derecho ante un comprador con boleto? A esta pregunta interpreto que no. Ninguna norma le impone al escribano hacer esto.

Conforme al artículo 1170, si una persona tiene el derecho real de dominio sobre un inmueble, y tiene acreedores, en el hipotético caso de que no satisfaga sus obligaciones, responderá eventualmente con ese inmueble que es parte de su patrimonio, y los acreedores lo podrán embargar. Ahora resulta que hace un año se suscribió un boleto de compraventa y entregó la posesión. Nuevamente aquí, existe conflicto entre acreedores que, al momento de contratar confiaron en lo que dice el Registro en que el inmueble estaba en el patrimonio del deudor. Entonces, el adquirente con boleto de compraventa que pagó solo como pide el Código el 25% del precio prevalece sobre el que, como en el caso anterior, pudo haber pagado el 100% del precio y solo tiene un título suficiente, pero no la posesión. Hete aquí que el Código vuelve a proteger al adquirente con boleto.

En este artículo 1170 del CCCN se llama “boleto de compraventa de inmuebles” y se refiere justamente a este caso indicando que el comprador tiene prioridad sobre el derecho de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble, si contrató con el titular registral, si pagó el 25% del precio y si el boleto tiene fecha cierta. En este supuesto aparece nuevamente, en el inciso d), que “la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria”. Parece que aquí también están en un pie de igualdad ya que el Código las denomina “suficientes” a ambas, lo que sigue siendo un poco peligroso en cuanto a la seguridad jurídica del tráfico negocial, en este caso, inmobiliario.

Entonces, ¿la adquisición luce de publicidad suficiente por tener la posesión? Quizás para el codificador decimonónico, donde la tradición era la publicidad, era correcto. Pero a partir del año 1968, que tenemos publicidad registral, pareciera ser que equiparar a las dos desmerece a la publicidad registral y crea un sistema muy inseguro dado que, cuando un acreedor quiera embargar a su deudor, ¿cómo se entera este que hay un boleto de compraventa? No lo puede saber. Y si bien la posesión es importante y tiene importantes efectos, a veces puede ser equívoca.

Podría darse el caso en el cual el día en que se fue a inspeccionar el inmueble no había nadie, entonces es imposible saber de la existencia de un poseedor, ya que, para ser poseedor, no es necesario estar todo el tiempo en la cosa, puesto que el hecho de la posesión se ejerce de distintas maneras.

Asimismo, si se configura un contrato de mutuo con una garantía hipotecaria, ¿cuál sería la exigencia de buena fe del acreedor? Ir al Registro y a través del estado registral (publicidad registral) surge que el inmueble está a nombre mío, en ese caso, tranquilo, se celebra el mutuo y se otorga el contrato de hipoteca. Ahora, si este acreedor el día que va a ejecutar la hipoteca por falta de pago, se encuentra con un poseedor con boleto. ¿Quién ganaría? Por aplicación del artículo 1170, el poseedor con boleto, algo que luce un tanto inseguro, pero, el artículo dice que el derecho del comprador de buena fe tiene prioridad, sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble, el acreedor hipotecario, cuya hipoteca está inscripta en el Registro, no necesita trabar una medida cautelar y su derecho real es oponible desde que se inscriba en el Registro.

De suyo que el artículo 1170 tendría aplicación solo a aquellos acreedores que han trabado medidas cautelares, pues nos guste o no el artículo existe, pero puede delimitarse su esfera y aplicarlo de forma restrictiva ya que esta es una excepción a las reglas generales.

V. La oponibilidad del boleto a los acreedores de la quiebra

Ahora, el artículo 1171 se refiere al conflicto que tiene un comprador con boleto cuando el vendedor está en

quiebra y manda a que este comprador con boleto y que pagó el 25% del precio puede hacer valer su derecho frente a la quiebra y, por lo tanto, le van a tener que escriturar el inmueble.

Hay un sector de la doctrina que sostiene que el comprador con boleto le puede hacer oponible su derecho a toda la quiebra, a toda la masa de acreedores, y por ello con mayor razón le podrá oponer a un solo acreedor que podría ser el embargante. Si puede contra todos, también puede contra uno, incluyendo aquí al acreedor hipotecario.

Esta interpretación también luce peligrosa dado que el boleto de compraventa no tiene publicidad y los acreedores nunca podrán conocer el verdadero estado de la cosa y podrá darse el supuesto en que un acreedor hipotecario, que tiene un derecho real de garantía, va a ceder frente a un quizás desconocido comprador con un boleto de compraventa, que tiene un derecho personal en expectativa a que le otorguen una escritura pública. Pareciera ser que la fortaleza del derecho real es vencida por un derecho personal entre partes.

Finalmente, se puede llevar más lejos todavía a la posesión. En el caso de la usucapión, si alguien adquirió un inmueble después de 20 años de posesión, prescripción adquisitiva larga, ese derecho real es oponible a todos, *erga omnes*. La regla general es que los derechos reales para ser oponibles a terceros tienen que ser inscriptos en el Registro. Pero hay una corriente que piensa que bastaría con la posesión ostensible durante 20 años para la oponibilidad por el efecto de la publicidad posesoria, ya que el Código se manifiesta en favor de equipararla a la registral en los supuestos descriptos más arriba.

Entonces, de lo dicho se desprende que la inscripción en el Registro será nada más que para el tracto sucesivo al día que este adquirente por usucapión quiera transmitir, pero ya tiene publicidad con la posesión. Esta situación no debería ser así de ningún modo, tan es así que en todos los procesos judiciales en donde se tramita un juicio de usucapión ocurre que después de que el juez resuelve y dicta sentencia, ese verdadero título suficiente se inscribe

en el Registro para que tenga publicidad registral y por lo tanto oponibilidad frente a todos.

VI. Conclusiones

Si bien admito la función social de la publicidad posesoria de arraigada usanza en el derecho argentino al lograr a través de ella la estabilidad del derecho real de que se trate, no puedo dejar de señalar que la debilidad que pueda resultar de un descalce entre el derecho real registrado y la realidad de las cosas produce, como en los casos mencionados más arriba, una cierta inseguridad jurídica en el tráfico negocial inmobiliario al dejar desprotegido al pretenso comprador que de buena fe pagó el precio y obtuvo el título suficiente, frente a quien con un mero boleto de compraventa pero con la posesión anterior haya recibido la tradición de la cosa.

Es por esto que debe analizarse en el caso concreto la solución que el legislador dio para este supuesto en el artículo 756 del CCCN, ya que de aplicarlo sin una aguda interpretación podrían favorecerse injusticias con respecto a los terceros que de buena fe obtengan su estudio de título y lleven adelante una transacción que tenga por objeto un inmueble.

Así las cosas, no interpreto que el legislador de 2015 haya querido igualar a la publicidad registral con la posesoria, sino, más bien, asignar importancia a esa función social de esta última en salvaguarda de las situaciones de hecho que se generan especialmente en materia inmobiliaria.

VOCES: DERECHO CIVIL - CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - DERECHOS REALES - PROPIEDAD HORIZONTAL - DERECHO DE PROPIEDAD - DOMINIO - DERECHO REAL DE SUPERFICIE - DAÑOS Y PERJUICIOS - CONSTRUCCIONES - BUENA FE - ACCIONES REALES - BIENES REGISTRABLES - COMPRAVENTA INMOBILIARIA - PUBLICIDAD - TERCEROS - REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE - BOLETO DE COMPRAVENTA - PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - POSESIÓN - CULPA

Estudio de títulos y la buena fe de los terceros subadquirentes

por MATILDE PÉREZ y MANUEL GUINLE BLOISE*

Sumario: I. INTRODUCCIÓN. – II. LA BUENA FE EN EL CCC Y, ESPECIAL, EN EL ÁMBITO DE LOS DERECHOS REALES. – III. EL ESTUDIO DE TÍTULOS. III.1. GENERALIDADES. III.2. LA CUESTIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD. CÓDIGO CIVIL Y LEY 17711. III.3 EL ESTUDIO DE TÍTULOS EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL. – IV. LA CONFIGURACIÓN DE LA BUENA FE DEL TERCERO Y EL ESTUDIO DE TÍTULOS. – V. CONCLUSIONES.

I. Introducción

La celebración de las próximas XXX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, con su Comisión 6 de Derechos Reales dedicada a “El principio de buena fe y su aplicación en el ámbito de los derechos reales”, augura un debate de considerable riqueza académica. Este principio que permea la totalidad del ordenamiento jurídico se erige como una condición esencial para la existencia y armonía social.

La buena fe, entendida como una conducta leal y honesta entre los sujetos, establece un estándar ético fundamental en el ejercicio de los derechos, manifestándose en un vasto espectro de áreas y relaciones jurídicas.

Considerada la clave de bóveda del sistema jurídico no solo provee soluciones ante las lagunas o la ambigüedad en las normas, sino que también subraya la esencia del derecho como un orden social justo e instrumento vital para la convivencia pacífica.

De este modo, contribuye de manera decisiva a la generación de certeza y seguridad jurídica⁽¹⁾.

Es este protagonismo de la buena fe que transita en nuestra historia jurídica desde el Derecho Patrio, tratada en el Código Civil (CC) y su reforma de la ley y revisitada por el Código Civil y Comercial (CCC), que abreva en el derecho romano y se proyecta a futuro en tiempos de innovación digital.

NOTA DE REDACCIÓN: Sobre el tema ver, además, los siguientes trabajos publicados en EL DERECHO: *Derecho real de superficie forestal. Necesidad de reformas*, por NELSON G. A. COSSARI, ED, 204-887; *Destrucción o retiro de construcciones antirreglamentarias en la propiedad horizontal*, por MARCO A. RUFINO, ED, 254-155; *La propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial*, por HÉCTOR PÉREZ BOURBON, ED, 256-832; *Nuevos aspectos del derecho real de propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994)*, por MARCELA ADRIANA PENNA y MIRIAM SMAYEVSKY, ED, 262-768; *Derechos reales: publicidad posesoria y publicidad registral. Relaciones. ¿Qué hay de nuevo antiguo?*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 267-953; *Definición y caracteres de los derechos reales en el Código Civil y Comercial*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 270-603; *Derechos reales: publicidad registral. Algunos interrogantes respecto a cuestiones de forma y fondo, el Código Civil y Comercial y la ley 17.801*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 272-791; *La subjetividad de la persona jurídica consorcio*, por LUIS ALBERTO VALENTE, ED, 275-641; *Evolución normativa del sistema de propiedad horizontal. Nuevo ordenamiento legal y perspectivas futuras*, por MARCELO OSCAR VUOTTO, ED, 288-1074; *Sobreelevación (dentro y fuera de la propiedad horizontal) y derecho real de superficie*, por NELSON G. A. COSSARI y LEANDRO R. N. COSSARI, ED, 290-704; *Sobre la condición jurídica de los balcones y su incidencia en el régimen de responsabilidad civil*, por SEBASTIÁN E. SABENE, ED, 294-526; *El derecho de superficie frente a la situación legal de ciertos voladizos*, por JORGE RAÚL CAUSSE, ED, 302-1024; *El derecho real de superficie: reseña normativa y análisis*, por EMILIANO C. LAMANNA GUINAZÚ, CARLOS A. FOSSACECA y PILAR MOREYRA, ED, 306-1038; *Un caso poco frecuente: otorgar derecho real de superficie para construir, en una unidad horizontal*, por JORGE RAÚL CAUSSE, ED, 308-750; *La proyección de la buena fe en los derechos reales*, por CARLOS ALBERTO FOSSACECA (h.), ED, 310-1190. Todos los artículos citados pueden consultarse en www.elderechodigital.com.ar.

(* Pérez, Matilde. Abogada (UCA); Doctora en Ciencias Jurídicas (UCA); Abogada especialista en Derecho Administrativo (UNLP); Abogada especialista en Entornos Virtuales de Aprendizaje (UCA). Profesora titular de las asignaturas Obligaciones Civiles y Comerciales, Derecho de Daños y Derechos Reales Parte General y Parte Especial. Profesora invitada en la Maestría de Derecho Civil Patrimonial (UCA). Autora de diversos artículos de doctrina y ponente en congresos y jornadas. Miembro de la Comisión de Abogacía Digital de la Facultad de Derecho (UCA). Directora del Centro de Innovación Jurídica (UCA). Subdirectora del Suplemento de Editorial EL DERECHO “Derecho, Innovación y Desarrollo Sustentable”.

Guinle Bloise, Manuel Ignacio. Abogado (UCA). Profesor adscripto en las asignaturas Derechos Reales Parte General y Parte Especial. Coautor en artículos de doctrina.

(1) Alterini, J. “Comportarse de buena fe”. Transcripción de conferencia, Facultad de Derecho, UBA, 23/07/2009. Disponible en https://wtest.derecho.uba.ar/multimedia/transcripcion/tr_alterini_j_01.pdf, consultado el 25/06/2025. En su alocución sostiene que “[...] Si tuviera que haber un solo principio en el derecho, una sola norma, esta sería la buena fe [...]”.

En el ámbito de los derechos reales se potencia esta centralidad en materias como la posesión, la prescripción adquisitiva o la protección de los terceros subadquirentes. Con relación a estos últimos, la buena fe se complementa con el justo título para poner en marcha un haz de mecanismos protectorios de su derecho entre los que tiene preeminencia la posibilidad de plantear la usucapión breve para poder adquirir en forma originaria el derecho real.

La prueba de esa buena fe es un proceso en el que se conjuga el derecho de fondo y el derecho de forma, pero ¿cuán relevante es el estudio de títulos para probar la existencia de buena fe?

¿Es obligatorio, facultativo o revestirá uno u otro carácter de acuerdo con las circunstancias establecidas en la norma?

¿Cuál es su finalidad? Demostrar la buena fe, prevenir daños, acreditar diligencia profesional, contribuir a la seguridad jurídica o abarca a todas ellas

En este trabajo se realizará una aproximación a estos temas con especial hincapié en el rol del estudio de títulos en el análisis de la buena fe de los terceros subadquirentes y sus efectos jurídicos.

II. La buena fe en el CCC y, especial, en el ámbito de los derechos reales

El CCC, en su Título Preliminar, Capítulo 3 “Ejercicio de los derechos”, artículo 9, establece que “Los derechos deben ser ejercicios de buena fe”.

Enunciado de aparente simpleza que se erige como un imperativo legal que trasunta todo el ordenamiento jurídico, como un principio general de todo el derecho, público o privado; nacional o internacional.

La buena fe es difícil de definir, pues no se despliega desde conceptos abstractos, sino desde realidades prácticas, aunque hay una cierta coincidencia en muchas de ellas.

Es la convicción de actuar conforme a derecho, como la voluntad de obrar de manera honesta. Un estándar de conducta en que las partes involucradas actúan con probidad y lealtad en sus relaciones recíprocas en el marco del respeto al orden público⁽²⁾.

Ello significa que la buena fe va más allá de la intención de las partes para dar paso al análisis de todas las situaciones jurídicas incluidas aquellas vinculadas al proceso de adquisición de los derechos reales.

Hay una conexión entre la publicidad cartular y la buena fe como instituto de proyecciones ilimitadas y de desarrollo permanente en el campo patrimonial⁽³⁾.

A título enunciativo, la buena fe es uno de los protagonistas dentro del campo de los derechos reales de lo que da buena cuenta la profusión de previsiones en el CCC: art. 392, adquisición por el subadquirente; art. 1895, adquisición legal de derechos reales sobre muebles por el subadquirente; art. 1898, prescripción adquisitiva breve; art. 1902, justo título y buena fe; arts. 1918 a 1920, buena fe y mala fe en las relaciones reales o relaciones de poder; art. 1935, con relación a los efectos de las relaciones de poder y la adquisición de frutos o mejores; art. 1957, respecto de la transformación de buena o mala fe; arts. 1962 y 1963, en materia de accesión de cosas muebles en materia de construcción, siembra y plantación o en la invasión del inmueble colindante; art. 2119, sobre usucapión de derecho de superficie, o los arts. 2257 a 2260, sobre la prueba en materia de reivindicación de cosas muebles registrables o no registrables y respecto del alcance respecto de los terceros subadquirentes de buena fe.

Esta consideración de la buena fe como principio tiene una fuerza expansiva que abarca tanto a los particulares o al Estado, pero también a quienes deben aplicar e interpretar conductas con trascendencia jurídica. Es en este plano que el estudio de títulos es una herramienta que contribuye a que la buena fe sea una manifestación tangible.

Las distinciones entre la buena fe creencia –de carácter subjetivo– y la buena fe probidad o diligencia –de carácter

(2) Alsina Atienza, D. *Efectos jurídicos de la buena fe*. Buenos Aires, Talleres Gráficos Argentinos de L.J. Rosso, 1935, p. 347.

(3) Urbaneja, M. *Publicidad cartular*. Buenos Aires, Editorial Astrea, 2021, pp.3-4.

objetivo— son relevantes al momento de evaluar la situación jurídica de los terceros subadquirentes en el análisis de la validez del título y su *iter* constitutivo.

Es esta la buena fe probidad o diligencia la que cuenta al momento de verificar la validez del título del tercero adquirente y el *iter* constitutivo de ella.

III. Estudio de títulos

III.1. Generalidades

Existen múltiples definiciones que describen al denominado *estudio de títulos*.

Zelaya expresa que es un examen crítico de fondo y de forma de la historia documental realizada por un escribano referencista a partir del conocimiento personal de los antecedentes registrales hasta hallar el título traslativo desde cuya fecha haya transcurrido el plazo para usucapir. Ello permite verificar el documento matriz y la documental que fue necesaria en su momento para el otorgamiento del acto como pueden ser antecedentes catastrales, expedientes judiciales o administrativos o constataciones físicas, entre otras⁽⁴⁾.

Urbaneja refiere que es el examen de los documentos antecedentes justificativos de la situación jurídica de una persona⁽⁵⁾, y remite a la definición de Martínez Segovia que lo considera como la "...investigación prolija, personal y crítica del derecho invocado por una persona, que la hace o no indudablemente titular de ese derecho".

En efecto, la buena fe diligencia es la que impone un deber activo del adquirente de indagar y verificar la "historia clínica" de ese bien registrable de manera que, ante los posibles conflictos a futuro, pueda desplegar los mecanismos legales de protección.

Concepto que debe ser integrado con lo preceptuado en el artículo 1724, CCC, al definir a la culpa como la omisión de la diligencia debida según la naturaleza de la obligación y las circunstancias de persona, tiempo y lugar, parámetro a ser analizado al momento de ponderar la existencia de buena o mala fe.

En el caso de los procesos de adquisición de bienes registrables, el estudio de títulos o de antecedentes es una expresión más de la conducta diligente y, en esa línea, parecería ubicarse el artículo 392, CCC, al proteger al tercero subadquirente de buena fe y a título oneroso, en armonía con lo regulado en la última parte del artículo 1902, CCC, cuando alude a que la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales y el cumplimiento de los actos de verificación pertinente en el respectivo régimen especial, como se examinará más adelante.

Por tanto, el estudio de títulos es un mecanismo que contribuye a la valoración de la existencia de la buena fe junto con otros requisitos necesarios para el otorgamiento del acto jurídico, pero nada empece que aun con estudio de títulos pueda haber mala fe en el adquirente⁽⁶⁾.

En la praxis notarial, el estudio de títulos es parte de la función notarial que permite constatar anomalías que impactarán de lleno en la viabilidad del negocio jurídico a instrumentar.

A modo de ejemplo, falta de matricidad, discordancia entre testimonio y copia con la escritura matriz, falta de firmas, falta de documentación, personería, falta de inscripción registral de actos traslativos, donaciones inoficiosas, conflictos sucesorios o societarios, entre muchos otros con los que se puede encontrar un referencista en su quehacer.

En muchas de estas situaciones, el estudio de títulos se vuelve un mecanismo para subsanar esos errores o deficiencias o actuaciones dolosas antes que se concrete un daño o colaborando a la mitigación del daño si ya existe.

En esta indagación, no todos los vicios son ostensibles y pueden estar vinculados con la legitimación o con la capacidad del transmitente por lo que su no advertencia es lo que permite que el título se transforme en justo título.

El estudio de títulos no debe ser visto como un obstáculo, sino que es un medio para construir certezas jurídicas a través de un acto traslativo y que, en muchas situa-

ciones, es una herramienta para la gestión de los riesgos y prevenir los daños en el marco de lo establecido en los artículos 1708 y 1710, CCC.

Debe estar signado por la razonabilidad y rigurosidad técnica a la hora de calificar los títulos sin que puedan afectarse los derechos adquiridos por los particulares y sin perder de mira que, por regla general, hubo un profesional que intervino en el tracto sucesivo y realizó idéntica tarea⁽⁷⁾.

Como notas distintivas se destacan:

a) Contribuye a la función preventiva del daño en los términos del artículo 1710, CCC, dado que el análisis de los antecedentes permite detectar la existencia de errores, deficiencias o falencias que, en muchos casos, pueden ser subsanados junto con la instrumentación del acto traslativo. Esto es, evitar o mitigar daños a futuro.

b) El examen que ordena el artículo 1902 *in fine*, CCC, no se limita a la verificación del título del transmitente y su registración, dado que el artículo 4 de la ley 17801 establece que la inscripción no convalida el título nulo ni subsana efectos.

c) Las certificaciones tienen la publicidad de un derecho con relación a los terceros que acredita la plenitud, limitación o restricción del derecho inscripto y la libre disposición de acuerdo con el artículo 22 de la ley 17801.

d) El artículo 23 de la ley 17801 exige que el escribano debe tener a la vista el título con inscripción y certificados registrales sobre el estado jurídico de los bienes y de las personas que transmiten el derecho real.

e) Es de buena práctica jurídica su realización por cuanto la inscripción registral no otorga certeza sobre la perfección del título dado su carácter declarativo. En efecto, los errores en la inscripción registral pueden tener una doble fuente, el documento objeto de rogatoria o en la inscripción.

III.2. La cuestión de la obligatoriedad. Código Civil y ley 17711

La discusión acerca del carácter obligatorio o facultativo del estudio de títulos es de larga data y en forma previa a la reforma del Código Civil derogado.

En el análisis de los efectos del artículo 1051, última parte, CC, "(...) salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso sea nulo o anulable", Etchegaray entendía que el agregado por la ley 17711 incorporaba el principio de integridad documental del artículo 996, lo que permitía conjugar la protección de la buena fe y la protección registral. Por tanto, ¿cómo se condice ello con el estudio de títulos?

Sostenía que una posición consideraba al estudio de títulos como superfluo, por cuanto si hay buena fe y título oneroso, el dominio es inatacable. Se enrolaba en esa postura en el sentido que no formaba parte de los elementos requeridos para formar la buena fe del adquirente, por ende, no existía una obligación tácita del escribano.

Otra postura mantenía que era necesario para completar la buena fe del adquirente y para la preservación de la seguridad del tráfico inmobiliario con la íntima convicción del sujeto de actuar conforme a derecho y con una diligencia razonable como forma de advertir los vicios manifiestos que eliminarían la presunción de buena fe⁽⁸⁾.

Esas dos miradas se correspondían con las posturas sostenidas por los Colegios de Escribanos de Capital Federal y de la provincia de Buenos Aires.

En el ámbito porteño primó la tesis que consideraba responsable al escribano que no hubiera realizado el estudio de títulos, salvo que se lo hubiera liberado de tal deber. Era parte del deber de asesoramiento el exponer los riesgos para los contratantes en el caso de prescindir de ese estudio de antecedentes.

En el ámbito provincial se defendía la existencia de buena fe del adquirente más allá del estudio de títulos. En muchas situaciones, la consideración nacía de la respectiva normativa notarial local⁽⁹⁾.

En las Primeras Jornadas Sanjuaninas de Derecho Civil se sostuvo que es un deber inexcusable del escribano efectuar el estudio de títulos dirigido a constatar la va-

(4) Zelaya, M. "La carga de cumplir con el estudio de títulos para configurar la buena fe en la prescripción breve", La Ley LL 2019-F, 1132, cita on line AR/DOC/4084/2019.

(5) Urbaneja, M. *Publicidad cartular*, Buenos Aires, Editorial Astrea, 2021, pp.60-64.

(6) Zelaya, M. "La carga de cumplir con el estudio de títulos para configurar la buena fe en la inscripción breve", La Ley 27/12/2019, La Ley 2019-F, 1132. Cita Online AR/DOC/4084/2019.

(7) Alterini, A. "Estudio de títulos", La Ley LL 1981-B-858.

(8) Etchegaray, N.P. *Técnica y práctica notarial. Boleto de compra-venta*. 3ª edición actualizada y ampliada, Ed. Astrea, pp. 175 a 179.

(9) Urbaneja, M. *La publicidad cartular en los derechos reales inmobiliarios: Su existencia, gravitación y vínculo con la publicidad posesoria y la publicidad registral*". Tesis doctoral, copia del autor, pp. 79-80.

lidez y eficacia del negocio jurídico que autoriza, dictamen suscripto por Mosset Iturraspe, Kemelmajer, Bueres y Parellada.

Orelle expresó que es una obligación *ex lege* implícita. D'Alessio sigue esta postura y consideró que es parte de la prestación del servicio notarial.

Y se concluyó que es deber inexcusable del escribano efectuar el estudio de títulos dirigidos a la validez y eficacia del negocio que autoriza (Despacho A). Hasta tanto no se imponga legalmente el estudio de títulos el mismo no es obligación que cumplir por el notario, a excepción de: a) ser solicitado por las partes y b) que de los títulos presentados para autorizar el acto surgieren defectos manifiestos (Despacho B Ahumada)⁽¹⁰⁾.

III.3. El estudio de títulos en el Código Civil y Comercial

Esta discusión en derredor de la interpretación de la obligatoriedad o no del estudio de títulos subsiste en la actualidad, dado que el Código Civil y Comercial no trata de manera expresa, lo que no obsta a que pueda inferirse de su texto.

El punto de partida se encuentra en las previsiones del artículo 301, CCC, en lo que hace a la actuación del notario como calificador de los presupuestos y elementos del acto y darle configuración técnica.

El artículo 1138, CCC, refiere al estudio de títulos como gastos a cargo del vendedor, por lo que un sector de la doctrina lo considera como un requisito exigible.

El artículo 1893, CCC, en su último párrafo establece que no pueden prevalecerse de la falta de publicidad a aquellos que participaron en los actos o que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real.

El artículo 1902 *in fine* establece que cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el *examen previo* de la documentación y las constancias registrales, y el cumplimiento de los actos de verificación pertinente.

Por otro lado, el artículo 1919, inciso a), establece que se presume la mala fe posesoria en aquellos casos en que el título es de nulidad manifiesta.

Junto a estas normas, deben ponderarse las disposiciones contenidas en los artículos 1710, 1721, 1724 y 1725, CCC, al momento de analizar la existencia de responsabilidad notarial, y la del tercero subadquirente de buena fe con relación a la realización del estudio de títulos, la facultad de renunciar a él y el contenido y alcance de esta diligencia.

El estudio de títulos demuestra la diligencia del adquirente al investigar antes de la transmisión del derecho. Esta diligencia, exigida por el artículo 1725, CCC, busca asegurar la coincidencia entre la realidad registral y la realidad negocial, permitiendo identificar obstáculos en el negocio jurídico, como ya se dijera.

No obstante, no se despeja la duda acerca de su carácter facultativo u obligatorio.

Algunos autores como I. Alterini consideran que es una obligación legal del escribano que tiene su fuente en el artículo 1138, última parte, CCC, que dispone que en el contrato de compraventa de inmuebles están a cargo del vendedor los gastos del estudio de títulos y sus antecedentes⁽¹¹⁾.

En las XXXIX Jornadas Notariales Bonaerenses de 2015, se concluyó en el Tema 1, Normas Generales que el artículo 1902, 3º párrafo, del CCC impone, a los efectos de calificar la buena fe del poseedor con justo título de cosas registrables, el deber de diligencia de haber realizado el examen de los documentos y constancias registrales. Por otro lado, el estudio de títulos o la relación de antecedentes tiene en el nuevo cuerpo normativo dos referencias incidentales como lo son las contenidas en los artículos 1138 y 1902, CCC.

Se propició en este encuentro una modificación que incluya como parte de las obligaciones derivadas del ejercicio profesional la necesidad de verificar la matricidad del último título y de los poderes invocados⁽¹²⁾.

(10) Primeras Jornadas Sanjuaninas de Derecho Civil, 1982. Comisión 3. Disponible en <https://www.revista-notariado.org.ar/wp-content/uploads/2019/04/JSDC1-1982-conclusiones.pdf>.

(11) Alterini, I. "Alcance del deber de responder del escribano en el Código Civil y Comercial", Revista del Notariado nro. 934, oct./dic. 2018. Disponible en https://www.revista-notariado.org.ar/wp-content/uploads/2019/07/RDN_934_pdf.pdf, consultado el 25/05/2025, p. 24.

(12) XXXIX Jornadas Notariales Bonaerenses, Mar del Plata 2015. Tema 1, Conclusiones 7 y 8. Disponible en <https://www.colescba.org.ar/portal/?|nb=xxxix-jornada-notarial-bonaerense>, consultado el 25/05/2025.

IV. La configuración de la buena fe del tercero y el estudio de títulos

El estudio de títulos tiene especial trascendencia en la configuración de la buena fe del tercero adquirente a título oneroso en los términos del artículo 392, CCC, aunque es preciso determinar si su realización es equivalente a la existencia de buena fe o deben ponderarse otros elementos.

En un repaso al Código Civil velezano, el propietario que transfería un inmueble con un título nulo podía ejercer la acción reivindicatoria, sin importar la buena fe del poseedor actual (arts. 1051 y 3270, CC).

El poseedor podía defenderse con la acción revocatoria (art. 970, CC) si no era cómplice del fraude. Además, el artículo 3430, CC, protegía los derechos de los terceros subadquirentes de buena fe que desconocían la existencia de herederos con mejor derecho.

La reforma de la ley 17711 y el agregado al artículo 1061, CC, introdujeron mecanismos de protección para los terceros adquirentes a título oneroso frente a la acción reivindicatoria por un acto nulo o anulable⁽¹³⁾.

El agregado al artículo 1061, CC, obedeció a la línea sostenida por la Comisión reformadora al incorporar mecanismos de protección de los derechos como la teoría del abuso, la lesión subjetiva o la teoría de la imprevisión, a los que se sumó la protección expresa de los terceros adquirentes a título oneroso frente a la acción reivindicatoria del titular por un acto nulo o anulable.

El estudio de títulos es un mecanismo que colabora en la configuración de la buena fe del adquirente; una buena fe creencia que consiste en la convicción firme de obrar conforme a derecho y que permite la puesta en marcha de la protección legal; una buena fe diligencia de haber realizado todo lo posible para llegar a un título perfecto.

Ese despliegue es el análisis de un camino que comienza en la publicidad registral para retroceder en una línea de tiempo que, por lo general, se extiende por un plazo de veinte años que corresponde al de la usucapión larga, salvo que el título antecedente tenga un plazo mayor⁽¹⁴⁾.

En el caso del tercero subadquirente, que es ajeno a la transmisión inválida, se analiza esa cadena de transmisión, esto es, en el análisis hacia atrás del negocio jurídico causal, hay una nulidad que no se conocía, se ocultaba o se eludía respecto de la cual se presume que el tercero subadquirente desconoce esa circunstancia y tienen la creencia de su titularidad de su derecho real en plenitud y, en tal sentido, despliega su actividad.

Se genera una apariencia jurídica que funciona como una excepción a la regla del *nemo plus iuris* en virtud de un mandato legal. No hay una transformación en un acto válido, sino que esa apariencia de validez fundada en el justo título y la buena fe es la que pone en marcha el mecanismo de la usucapión breve como modo originario de adquirir el dominio.

Correlato de ello es que la usucapión breve no puede ser considerada como modo derivado, sino originario de adquisición.

En efecto, el artículo 1902, segundo párrafo, CCC, establece un plus para la presunción de buena fe que nace del artículo 1919, CCC, pues para que opere es menester que no se haya conocido o podido conocer esa falta de legitimación o de capacidad. Es entonces que el examen previo de la documentación y constancias registrales es un parámetro para apreciar esa carencia de conocimiento.

Se conjugan, entonces, para que opere la protección del tercero subadquirente de buena fe:

- a) El desconocimiento de la falta de legitimidad o de capacidad en el transmitente del derecho real.
- b) Que no surjan del estudio de títulos la falta de legitimación o de capacidad.
- c) Que tampoco surjan de la publicidad registral declarativa situaciones que puedan hacer presumir estas falencias⁽¹⁵⁾.

(13) de Hoz, M. "Estudio de títulos en el Código Civil y Comercial", Revista Notarial nro. 1000/2024, vol. 2, Disponible en https://www.colescba.org.ar/static/comunicaciones/epub/imagenes/Revista_Notarial1000-2-Colegio_de_Escribanos.pdf, consultado el 25/05/2025, p. 387.

(14) Kiper, C.M. "Acerca de la buena fe del tercero adquirente. Comentario al fallo M., O.J. c/ B.H. s/ acción reivindicatoria, Cámara Civil y Comercial de Junín", ED T. 289 17/12/2020, ED cita digital I-569.

(15) Guardiola, J.J.; Urbaneja, M. "Supuestos de justo título y la transmisión con sustitución de personas". Ponencia presentada, Comisión 6, XXVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, número 3. Disponible en <https://www.fcjs.unl.edu.ar/jndc-2019/>, consultado el 25/05/2025.

Esto lleva a reafirmar que el estudio de títulos no equivale a la existencia de la buena fe del tercero subadquirente, sino que colabora en la creación y manifestación de la convicción íntima de ese estado.

V. Conclusiones

El estudio de títulos es parte de la función notarial, valioso en la contribución a mitigar o evitar la causación de daños, contribuye a la seguridad jurídica al posibilitar la detección de errores documentales o registrales previos a la instrumentación del acto traslativo del derecho real.

Considero que, desde una perspectiva legal, su realización por parte del adquirente es facultativa y no puede exigirse como requisito obligatorio. En este sentido, el escribano tiene el deber de informar de forma clara y expresa de los riesgos que se asumen al prescindir de dicho estudio, en cumplimiento del deber de asesoramiento profesional.

La realización del estudio de títulos no configura por sí solo la buena fe del tercero subadquirente, ni la transforma en presunción legal automática. La buena fe, en tanto convicción íntima de obrar conforme a derecho y

conducta diligente, debe ser analizada en función del contexto fáctico del negocio, la cadena de transmisión jurídica, las circunstancias particulares del adquirente y el cumplimiento del examen documental previsto por el artículo 1902 del CCC. El estudio de títulos colabora con la acreditación, pero no la sustituye.

La imposición de la obligatoriedad del estudio de títulos, por otro lado, puede generar una tensión entre la presunción de legalidad y certeza derivada de la función fedataria ejercida por los escribanos o por funcionarios con tales potestades como son los secretarios judiciales o los oficiales públicos que expiden instrumentos públicos.

VOCES: DERECHO CIVIL - DERECHOS REALES - CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL - DERECHO DE PROPIEDAD - DOMINIO - DERECHO REAL DE SUPERFICIE - DAÑOS Y PERJUICIOS - CONSTRUCCIONES - BUENA FE - ACCIONES REALES - BIENES REGISTRABLES - COMPRAVENTA INMOBILIARIA - PUBLICIDAD - TERCEROS - REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE - BOLETO DE COMPRAVENTA - PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - POSESIÓN - CULPA

La buena fe en la adquisición de derechos reales sobre cosas registrables

por MARCELO EDUARDO URBANEJA^(*)

Sumario: I. INTRODUCCIÓN. – II. REQUISITOS DE LA BUENA FE EN LOS SUBADQUIRENTES. III. EL ADQUIRENTE DEL SUBADQUIRENTE.

I. Introducción

Procuró compartir reflexiones en torno a la dinámica transmisiva de cosas registrables, enfocado en dos proyecciones de la buena fe. Por un lado, la determinación de cómo se conforma en los casos de los llamados “subadquirentes”; por otro, su impotencia para generar una titularidad inmediata en quien adquiera de un subadquirente que a su vez adquirió de un no titular.

II. Requisitos de la buena fe en los subadquirentes⁽¹⁾

Los artículos 392 y 2260 del CCyCN señalan los requisitos que debe cumplir quien, adquiriendo por vía derivada de quien, a su vez, adquirió por una causa inválida, pretenda ser titular del derecho. A este “adquirente del adquirente” es al que esos preceptos denominan “subadquirente”.

Se trata de una adquisición legal (artículos 1894 y 1895 del CCyCN) que permite vencer la tara implicada en la falta de legitimación (dimanada del artículo 399 del CCyCN, que impide la transmisión de un derecho mejor o más extenso que el que pertenece al enajenante).

Descarto, por no presentar dificultad, las exigencias de una adquisición válida⁽²⁾ y un título oneroso.

Resta la buena fe, la que, si bien se presume en diversos ámbitos (y en materia posesoria no hay excepción: artículo 1919, CCyCN), determina el segundo párrafo del artículo 1902 del CCyCN que consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella. Cuando se trate de cosas registrables, el tercer párrafo de este últi-

mo artículo establece que la buena fe “*requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales*”.

Se imponen dos derivaciones obvias, pero fundamentales de esta regla legal.

En primer lugar, que si bien es cierto que esa frase explora la buena fe en el usucapiente breve, *a fortiori* cabe extenderla al subadquirente del acto inválido, pues este, a diferencia de aquel, adquirirá sin intervalo de tiempo (por lo que mal podría exigírsele menos recaudos).

Luego, que el artículo, al no distinguir, abarca todas las cosas registrables. Es decir que, con acierto o sin él, quedan fuera los bienes que no son cosas, pero incluidos los inmuebles. Por cierto que esa conclusión se condice absolutamente con la lectura histórica de la doctrina civilista y la jurisprudencia, pero es dable traerla a colación habida cuenta de algunas imprecisiones del CCyCN, fundamentalmente a raíz del muy mejorable artículo 1890, fustigado con justicia⁽³⁾. Si el asunto interesa es porque, si contemplamos los contratos desde la convergencia de su relevancia, su frecuencia y su complejidad, los inmuebles toman una clara delantera frente a buques, aeronaves o automotores.

Que el objeto sea registrable no significa que lo sean todas las situaciones jurídicas emergentes de él. En el ámbito inmobiliario, salvo excepción, los derechos personales no son registrables (artículo 2 de la ley 17.801), y, sin embargo, están abarcados también por la protección del artículo 392. La certeza de considerar abarcados a los inmuebles se demuestra a poco de que se vean los artículos que, como el 392, aluden a las cosas o los bienes registrables sin distinguir especies (así, 154, 375, inc. “e”, 466, 470, inc. “a”, 1166, 1552, 1620, 1679, 1684, 1688, 1815, 1895, 1899, 1902, 2212, 2214, 2260, 2334, 2337, 2363, 2457, 2458 y el abordaje desde el Derecho Internacional Privado en los artículos 2665 a 2668). En cambio, cuando se quiso dirigir a los muebles registrables, lo hizo con esa expresión, sea refiriéndolos como cosas o como bienes (así, en el 757, inc. “a”, 761, 1552, 1815, 2218, 2257, 2620), o bien por exclusión, en señalamiento a los muebles “no registrables” (462, 1234, 1235, 1244, 1245, 1554, 1947, 1967, 2219, 2258).

En este contexto, los tres elementos que conforman esa buena fe dimanan del juego armónico de los artículos 9, 961, 1898, 1902, 392 y 2260 del CCyCN: a) el efectivo desconocimiento de la invalidez del acto antecedente; b) la ausencia de indicios de ella por vía de la publicidad registral; c) la ausencia de indicios de ella por vía de la publicidad cartular, fundamentalmente el estudio de títulos.

El efectivo desconocimiento de la invalidez del acto antecedente es casi una regla en el acontecer contractual, pues los defectos que no sean detectables por el estudio de títulos o la información registral difícilmente lleguen al saber del adquirente (como, v. gr., lesión, dolo, privación de la razón o violación del artículo 291 del CCyCN).

De emerger la invalidez de la publicidad registral, la misma será obviamente oponible al adquirente y por eso carecerá de defensa frente al legitimado activo por la acción de invalidez (artículos 2 y 20, ley 17.801, y 1893 del CCyCN).

Lo propio cabe señalar si ese defecto se evidenciara en el documento portante del título suficiente, sea de su cuerpo o de sus notas, pues encarnaría la publicidad cartular que haría caer al adquirente en el último párrafo del artículo 1893 (dado que conocería o debería conocer lo surgente de él) y en el inciso “a)” del artículo 1919 (“nulidad manifiesta” en el título). En materia inmobiliaria la sobreabundancia llega con el artículo 23 de la ley 17.801, que obliga al escribano a tener a la vista el título inscripto al autorizar la mutación real⁽⁴⁾.

Respecto al estudio de títulos, es imprescindible el encuadre de la cuestión con una breve evolución histórica,

(3) Cossari, Nelson G. A., en *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, Alterini, Jorge H. (dir.), Alterini, Ignacio E. (coord.) y Cossari, Nelson G. A. (dir. del tomo), La Ley, Buenos Aires, tercera edición, 2019, t. IX, comentario al artículo 1890.

(4) Para el contexto normativo del tema en sus facetas histórica y vigente, ver URBANEJA, Marcelo E., *Publicidad cartular*, Buenos Aires, Astrea, 2021, pp. 116-139.

NOTA DE REDACCIÓN: Sobre el tema ver, además, los siguientes trabajos publicados en *El Derecho: Derecho real de superficie forestal. Necesidad de reformas*, por NELSON G. A. COSSARI, ED, 204-887; *Destrucción o retiro de construcciones antirreglamentarias en la propiedad horizontal*, por MARCO A. RUFINO, ED, 254-155; *La propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial*, por HÉCTOR PÉREZ BOURBON, ED, 256-832; *Nuevos aspectos del derecho real de propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994)*, por MARCELA ADRIANA PENNA y MIRIAM SMAYEVSKY, ED, 262-768; *Derechos reales: publicidad posesoria y publicidad registral. Relaciones. ¿Qué hay de nuevo antiguo?*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 267-953; *Definición y caracteres de los derechos reales en el Código Civil y Comercial*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 270-603; *Derechos reales: publicidad registral. Algunos interrogantes respecto a cuestiones de forma y fondo, el Código Civil y Comercial y la ley 17.801*, por H. DOMINGO C. CURA GRASSI, ED, 272-791; *La subjetividad de la persona jurídica consorcio*, por LUIS ALBERTO VALENTE, ED, 275-641; *Evolución normativa del sistema de propiedad horizontal. Nuevo ordenamiento legal y perspectivas futuras*, por MARCELO OSCAR VUOTTO, ED, 288-1074; *Sobre elevación (dentro y fuera de la propiedad horizontal) y derecho real de superficie*, por NELSON G. A. COSSARI y LEANDRO R. N. COSSARI, ED, 290-704; *Sobre la condición jurídica de los balcones y su incidencia en el régimen de responsabilidad civil*, por SEBASTIÁN E. SABENE, ED, 294-526; *El derecho de superficie frente a la situación legal de ciertos voladizos*, por JORGE RAÚL CAUSSE, ED, 302-1024; *El derecho real de superficie: reseña normativa y análisis*, por EMILIANO C. LAMANNA GUIÑAZÚ, CARLOS A. FOSSACECA y PILAR MOREYRA, ED, 3061038; *Un caso poco frecuente: otorgar derecho real de superficie para construir, en una unidad horizontal*, por JORGE RAÚL CAUSSE, ED, 308-750; *La proyección de la buena fe en los derechos reales*, por CARLOS ALBERTO FOSSACECA (h.), ED, 310-1190. Todos los artículos citados pueden consultarse en www.elderechodigital.com.ar.

(*) Doctor en Ciencias Jurídicas (UCA). Académico de Número de la Academia Nacional del Notariado. Profesor Titular en el Doctorado en Ciencias Jurídicas, en la Maestría en Derecho Civil Patrimonial y en diversas materias de grado (UCA) y en la Maestría en Derecho Civil (Austral). Director de la Carrera de Notariado (UCA). Autor de libros y artículos.

(1) Sintetizo y adapto varias reflexiones que, si bien sostengo en diversos aportes desde los albores del Anteproyecto (hoy CCyCN), he nucleado fundamentalmente en URBANEJA, Marcelo E., *Publicidad cartular*, Buenos Aires, Astrea, 2021, pp. 60-64, y en GUARDIOLA, Juan J. y URBANEJA, Marcelo E., “Supuestos de justo título y la transmisión con sustitución de personas”, ponencia presentada en las XXVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Santa Fe, 2019). Conf., GUARDIOLA, Juan J., “La prescripción adquisitiva en las XXVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil”, SJA 06/05/2020, 45, cita online: AR/DOC/545/2020.

(2) Que, en estricto sentido, debería leerse como una adquisición que no presentara otra invalidez que la procedente de la carencia de legitimación (el citado artículo 399).

pues las pautas consagradas con el CCyCN vuelcan legislativamente lo que la corriente predominante defiende y difunde con convicción desde hace décadas.

El estudio de títulos es el examen de los documentos antecedentes justificativos de una situación jurídico-real. En la clásica concepción de Martínez Segovia, se trata de una “*investigación prolija, personal y crítica del derecho invocado por una persona, que la hace o no indudablemente titular de ese derecho*”⁽⁵⁾.

Sabido es que, en vigencia del Código Civil, muy particularmente luego de la reforma de 1968, la doctrina civilista abrumadoramente prevaleciente fue categórica en sostener que, para demostrar la buena fe mentada en el artículo 1051 de aquel, el subadquirente a título oneroso debía inexorablemente realizar dicho examen y verificar que del mismo no emergiera algún defecto que pudiera alterar la intangibilidad de su propia adquisición. Obvio es concluir (entonces y ahora) que si, al contrario, el defecto no fuera advertible a través del estudio de títulos, la buena fe se mantendría inalterada (por cierto, si no mediara conocimiento efectivo del defecto o se evidenciara el mismo a través de la publicidad registral)⁽⁶⁾. Se ha hecho primar, así, un concepto de buena fe “*diligencia*”.

Quienes se oponían a esta visión de manera aislada y ya en absoluta soledad, preconizaban la existencia de una muy equívoca “*fe pública registral*”⁽⁷⁾.

El más prestigioso corifeo de la tesis imperante fue Jorge H. Alterini, quien vinculó la buena fe con esta labor investigativa⁽⁸⁾. Dicha interpretación de *lege data* fue avallada incluso por notorios promotores de sistemas registrales con efectos más vigorosos de protección a terceros⁽⁹⁾.

Para dejar incólume la buena fe del adquirente, el estudio de títulos debe realizarse por el plazo de la prescripción adquisitiva larga⁽¹⁰⁾.

En la jurisprudencia también ese marco interpretativo se impuso con invariable solidez. La Corte Suprema de Justicia de la Nación apuntaló ese pensamiento sin solución de continuidad en reiterados pronunciamientos⁽¹¹⁾.

En círculos notariales se planteó una irreconciliable diferencia entre dos teorías extremas, muy acentuadamente a partir de la reforma de 1968.

En el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires primó categóricamente la tesis que engarzaba su pensamiento con el cuasi unánime sentir civilista, considerando responsable al escribano que hubiere omitido la realización del estudio de títulos sin haber sido liberado por los requirentes. Centra su fundamentación en considerar ínsito al deber de asesoramiento el exponer los riesgos a los que se sometían los contratantes en caso de prescindir del estudio⁽¹²⁾.

La postura opuesta fue sostenida, en líneas generales, por la doctrina notarial bonaerense, que, apartándose de todo este núcleo civilista de pensamiento con mayoría abiertamente preponderante, se inclinó por defender la buena fe del adquirente sin atenerse al estudio de títulos. En esta convicción minoritaria milité con el Código abrogado.

(5) MARTÍNEZ SEGOVIA, Francisco, “Estudio de títulos de dominio”, *Gaceta de Notariado*, Santa Fe, año 9, 1970, pp. 627 y ss.

(6) Conf. GUARDIOLA, Juan José, “La adquisición ‘a non domino’”, *Revista de estudios de derecho notarial y registral de la Universidad Blas Pascal*, número 7, 2020, p. 62.

(7) Así, ADROGUE, Manuel I., “El tercero registral”, en Adrogué, Manuel I. y otros, *Temas de derechos reales*, Plus Ultra, Buenos Aires, 1986, pp. 291-320, principalmente p. 319.

(8) ALTERINI, Jorge H., “Importancia del estudio de títulos”, *Gaceta del Notariado*, Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, número 88, año 1982, pp. 21-34.

(9) Recayendo en Elena I. Highton el caso más significativo, se potencian las reflexiones que formuló al respecto: “Si el comprador no se preocupa de verificar las condiciones del título, de adquirir su bondad, la ley no cubre su negligencia: la mejor prueba de tal preocupación estará dada por la realización del estudio de los antecedentes dominiales del inmueble” (HIGHTON, Elena I., “Solución a algunos problemas que plantea el Art. 1051 del Código Civil”, *LL*, Buenos Aires, t. 1980-D, pp. 290-298, principalmente pp. 296 y 297).

(10) ALTERINI, Jorge H., “La seguridad jurídica y las incertidumbres en la usucapión de inmuebles”, *LL*, Buenos Aires, 02/07/2008, pp. 1-4, principalmente pp. 3 y 4.

(11) Corte Suprema de Justicia de la Nación, en autos “Martínez, Hugo O. c/ Prov. de Bs. As. s/ cobro de australes”, 19-12-1995, M. 442.XXII. Con los mismos fundamentos se destacan también otras sentencias del máximo tribunal: Corte Suprema de Justicia de la Nación, en autos “Inverfin, Cía. Financiera S.A. c/ Prov. de Bs. As.”, 11-12-1986, *LL*, Buenos Aires, t. 1987-C, pp. 144 y ss., y Corte Suprema de Justicia de la Nación, en autos “Terrabón S. A. c. Prov. de Bs. As.”, 15-07-1997, *LL*, Buenos Aires, t. 1999-A, pp. 506 y ss.

(12) Véase, por caso, la X Convención Notarial de la Capital Federal (1981), cuya Comisión II se abocó al estudio de las responsabilidades del escribano.

Toda esta polémica se debía matizar con los preceptos de las legislaciones locales, que con pautas de toda coloratura establecían marcos normativos respecto al estudio de títulos⁽¹³⁾.

Ahora el Código Civil y Comercial de la Nación ha consagrado legislativamente la tesis dominante, que, reitero, no conocía excepciones jurisprudenciales.

Por lo pronto, el artículo 392 guarda con el 1051 del Código Civil una equivalencia conceptual y en ciertos puntos lingüísticas imposible de soslayar, que ahora aparece vigorizada al extremo con la citada frase del artículo 1902. Si a ello se adiciona que el artículo 1138 hace tema con los gastos a cargo del vendedor en una compraventa incluyendo entre ellos los de la realización “del estudio del título y sus antecedentes”, no hay posibilidad de escapar de la solución que, contando con muchos menos sustentos legislativos expresos hasta 2015, cohesionó el sentir civilista sin fisuras. De allí que la doctrina no dude en conservar la estructura argumental precedente vigorizada por estos preceptos⁽¹⁴⁾.

El Código ha optado por especificar (si se quiere, dogmáticamente) un contenido a sus recaudos de buena fe en el artículo 1902. Por ello, a cualquier consideración sobre su alcance, incluso sistematizando las órbitas “*subjetiva*” y “*objetiva*” para quienes las sigan reputando separadas, debe añadirse el citado “*examen previo de la documentación*”.

Se echa de menos el rigor terminológico del Proyecto de 1998, que en el segundo párrafo del artículo 1843 señalaba: “*Se presume la buena fe del tercero mientras no se pruebe que conocía o hubo de haber conocido la inexactitud del asiento a través del estudio de títulos*”.

Por ello naturalmente rechazo la ambigüedad en la expresión vigente del artículo 1902, pero sin que ese desacierto expresivo pueda conducir a otro camino que no sea interpretar que se alude allí al estudio de títulos antecedentes. De lo contrario, si solamente se pretendiera referir al título actual, se trataría de una redundancia, pues reiteraría lo que ya dispone el artículo 23 de la ley 17.801 para inmuebles y, *a contrario sensu*, el artículo 1919, inciso “a)” del CCyCN, para todas las cosas (incluso las no registrables).

Ello nos llevó a decir con Juan J. Guardiola, en ponencia presentada a las XXVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Santa Fe, 2019): “*Si bien la buena fe en la posesión se presume (artículo 1919, Código Civil y Comercial de la Nación), el segundo párrafo del artículo 1902 del Código Civil y Comercial de la Nación señala que consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella. Cuando se trate de cosas registrables, lo que obviamente abarca a inmuebles, el tercer párrafo de este último artículo establece que la buena fe ‘requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales’. En este contexto, los tres elementos que conforman esa buena fe dimanan del juego armónico de los artículos 9, 961, 1898, 1902, 392 y 2260 del Código Civil y Comercial de la Nación: a) el efectivo desconocimiento del defecto de capacidad o legitimación en el transmitente; b) la ausencia de indicios de esos defectos por vía de la publicidad registral; c) la ausencia de indicios de esos defectos por vía del estudio de títulos*”.

Dejo de lado una polémica (no solucionada por la letra del Código Civil y Comercial de la Nación) que sí exhibe divisiones conceptuales de espesura por ser ajena al tema de estas líneas, cual es el de meritar si la realización del estudio de títulos constituye o no una obligación (mejor deber) notarial⁽¹⁵⁾, y, como correlato de ello, determinar si es dispensable por los otorgantes, para de esta manera enervar la responsabilidad contractual (que no la extracontractual derivada del daño resarcible a un tercero). Es

(13) Tráigase a colación, por caso, a la misma provincia de Buenos Aires. El artículo 36 de la ley 8585, ya derogada, imponía al escribano “*asegurarse de haberse cumplido en legal forma el principio de matrizidad respecto de los documentos que invoquen los comparecientes para acreditar titularidades, habilitaciones y representaciones*”. Posteriormente, el artículo 156 de la ley 9020 implantaba derechamente la obligación de realizar el estudio de títulos y agregarlo al protocolo, aunque con la posibilidad de ser liberado por los requirentes, sistema todo que resultó suprimido por la ley 9872.

(14) Ver, por todos, ALTERINI, Ignacio E., “Alcances del deber de responder el escribano en el Código Civil y Comercial”, *Revista del Notariado*, Buenos Aires, N° 934, pp. 10-29, principalmente pp. 23-25; y COSSARI, Nelson G. A., en *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, Alterini, Jorge H. (dir.), Alterini, Ignacio E. (coord.) y Cossari, Nelson G. A. (dir. del tomo), La Ley, Buenos Aires, tercera edición, 2019, t. IX, comentario al artículo 1893, punto 6.b.3).

(15) Y, en tal caso, su naturaleza.

que, se piense lo que se quiera al respecto, desde el punto de vista del adquirente la no realización del estudio de títulos implica descartar su buena fe si el defecto por el que pierde su titularidad podía haber sido advertido mediante la realización de aquella diligencia, temática independiente de la hipotética responsabilidad notarial que eventualmente cupiera.

III. El adquirente del subadquirente⁽¹⁶⁾

Tal como resolvieron por unanimidad las XXVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil (2019, Santa Fe), con basamento en la ponencia que presentáramos con Juan J. Guardiola, “(e)stán comprendidas las transmisiones a ‘non domino’ en el justo título”.

Es decir que, frente a la falta de transmisión por el verdadero titular y la consiguiente imposibilidad de aplicar el régimen de adquisición legal de los artículos 392 y 2260 (por excluirlo expresamente su texto), el adquirente podría, de reunir los recaudos pertinentes, adquirir por prescripción adquisitiva breve. Ello acarrearía, en materia inmobiliaria (la más implicada en la temática), el transcurso de un plazo de 10 años (artículo 1898 del CCyCN); es decir, no se tratará de una adquisición inmediata (como hubiera ocurrido de tratarse de un acto inválido pero con intervención del titular verdadero), pero tampoco deberá aguardar el lapso de la prescripción adquisitiva larga.

El supuesto casi lineal de aplicación de la figura es la llamada “sustitución de personas”, que opera cuando una persona, suplantando la identidad del titular verdadero, enajena la cosa. La conclusión de nuestro más prestigioso simposio jurídico cobra relevancia porque, de ocurrir este ilícito, la regla empírica termina siendo la inocencia del adquirente, que por cumplir los recaudos pertinentes alcanza la buena fe necesaria para invocar en su favor la prescripción adquisitiva breve.

(16) Basado en GUARDIOLA, Juan J. y URBANEJA, Marcelo E., “Supuestos de justo título y la transmisión con sustitución de personas”, ponencia presentada en las XXVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Santa Fe, 2019). Conf., GUARDIOLA, Juan José, “La adquisición ‘a non domino’”, Revista de estudios de derecho notarial y registral de la Universidad Blas Pascal, número 7, 2020, pp. 45-65.

Sentado ello, cuadra apuntar que, en el ordenamiento precedente, una consistente directiva doctrinaria construida en torno al artículo 2778 señalaba que, si bien el subadquirente de buena fe a título oneroso no podía invocar la adquisición legal del otrora artículo 1051 frente a la sustitución de personas del primitivo titular⁽¹⁷⁾ (tal como ahora se consagra legislativamente), sí podía hacerlo quien, a su vez, adquiriera de ese subadquirente, naturalmente si también tuviera buena fe⁽¹⁸⁾.

De este modo, se aportaba sólida y rápida certidumbre al tráfico inmobiliario, sin necesidad para ese adquirente del subadquirente de aguardar los 10 años de la prescripción adquisitiva breve.

El CCyCN no contiene una regla como la del artículo 2778 del Código Civil. Por lo tanto, en el régimen imperante ninguno de los sucesivos adquirentes del subadquirente pueden detener la acción con efecto reipersecutorio del afectado por la sustitución de personas, incluso aunque todos fueran de buena fe. Deberá recurrirse también a la prescripción adquisitiva breve, beneficiándose de la unión de posesiones (artículo 1901 del CCyCN).

En mi parecer, la innovación legal, alcanzada a conciencia o por displicencia del legislador, desbalancea el equilibrio protectorio que debe mediar en el ámbito de las cosas registrables, y resulta disvaliosa, por injusta, particularmente en el espectro inmobiliario.

VOCES: DERECHO CIVIL - CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL - DERECHOS REALES - PROPIEDAD HORIZONTAL - DERECHO DE PROPIEDAD - DOMINIO - DERECHO REAL DE SUPERFICIE - DAÑOS Y PERJUICIOS - CONSTRUCCIONES - BUENA FE - ACCIONES REALES - BIENES REGISTRABLES - COMPRAVENTA INMOBILIARIA - PUBLICIDAD - TERCEROS - REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE - BOLETO DE COMPRAVENTA - PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - POSESIÓN - CULPA

(17) Así, las V y XVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil, celebradas ambas en la provincia de Santa Fe, en Rosario, 1971, y en su capital, 1999, respectivamente.

(18) ALTERINI, Jorge Horacio, “El artículo 1051 del Código Civil y el acto inoponible”, JA doctrina 1971-634.



XXX JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL, CORRIENTES 25, 26 Y 27 DE SEPTIEMBRE DE 2025
10 AÑOS DE VIGENCIA DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN



EL DERECHO