

---

Artículos de Investigación

La prescripción adquisitiva de derechos reales sobre inmuebles frente a las adquisiciones a non domino



Adverse possession of real property rights with respect to acquisitions a non domino

La usucapione dei diritti reali sugli immobili di fronte alle acquisizioni a non domino

---

**Juan Manuel Paniagua**

Pontificia Universidad Católica Argentina, Argentina  
jpaniagua@uca.edu.ar

**Prudentia Iuris**

núm. 101, 2026

Pontificia Universidad Católica Argentina Santa María de los Buenos Aires, Argentina

ISSN: 0326-2774

ISSN-E: 2524-9525

Periodicidad: Semestral

prudentia\_iuris@uca.edu.ar

Recepción: 07 octubre 2025

Aprobación: 20 noviembre 2027

DOI: <https://doi.org/10.46553/prudentia.5292>

URL: <https://portal.amelica.org/ameli/journal/797/7975668007/>

**Resumen:** El trabajo analiza la tensión entre el principio nemo plus iuris del art. 399 CCCN y las transmisiones a non domino en materia de derechos reales inmobiliarios. Se destaca que, frente a actos jurídicos inexistentes por falta de intervención del verus domino, la teoría de la apariencia y la buena fe resultan inidóneas para consolidar el derecho del adquirente. En tales supuestos, la prescripción adquisitiva breve –con apoyo en el art. 1902 CCCN y en la noción de justo título– se erige como el mecanismo idóneo para sanear la ineficacia originaria y estabilizar la titularidad en cabeza del adquirente y sus sucesivos subadquirentes.

El artículo propone, así, una interpretación armónica que prioriza la seguridad estática del dominio sin desconocer la necesidad de tutelar el tráfico jurídico, delineando los límites entre nulidad e inexistencia en las adquisiciones a non domino.

**Palabras clave:** Ineficacias, Inexistencia, Nulidad, Subadquirente, Prescripción adquisitiva, Seguridad jurídica, Buena fe.

**Abstract:** This paper examines the tension between the nemo plus iuris principle enshrined in Article 399 of the Argentine Civil and Commercial Code (CCCN) and a non domino transfers in the field of real property rights. It emphasizes that, in cases of legally non-existent acts due to the lack of intervention by the verus domino, the doctrines of appearance and good faith are inadequate to consolidate the acquirer's title. In such circumstances, short-term acquisitive prescription–pursuant to Article 1902 CCCN and the notion of justo título–emerges as the appropriate mechanism to cure the original ineffectiveness and stabilize ownership in the hands of the acquirer and successive sub-acquirers.

The article thus advances a harmonized interpretation that prioritizes the static security of ownership while acknowledging the need to safeguard legal transactions,

delineating the boundaries between nullity and inexistence in a non domino acquisitions.

**Keywords:** Ineffectiveness, Inexistence, Nullity, Sub-acquirer, Acquisitive prescription, Legal certainty, Good faith.

**Sommario:** Il lavoro analizza la tensione tra il principio nemo plus iuris sancito dall'art. 399 del Codice Civile e Commerciale della Nazione (CCCN) e i trasferimenti a non domino in materia di diritti reali immobiliari. Si evidenzia che, di fronte ad atti giuridici inesistenti per mancanza di intervento del verus domino, la teoria dell'apparenza e la buona fede risultano idonee a consolidare il diritto dell'acquirente. In tali ipotesi, l'usucapione breve –in virtù dell'art. 1902 CCCN e della nozione di giusto titolo– si configura come il meccanismo idoneo a sanare l'originaria inefficacia e a stabilizzare la titolarità in capo all'acquirente e agli eventuali successivi subacquirenti.

L'articolo propone, dunque, un'interpretazione armonica che privilegia la sicurezza statica della proprietà senza trascurare l'esigenza di tutelare la circolazione giuridica, tracciando i limiti tra nullità e inesistenza nelle acquisizioni a non domino.

**Parole:** Inefficacia, Inesistenza, Nullità, Subacquirente, Usucapione, Certezza giuridica, Buona fede.

## LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES FRENTE A LAS ADQUISICIONES A NON DOMINO

### I. Introducción

En el derecho moderno es manifiesto que la sola letra de los textos legales ha devenido en insuficiente para encauzar debidamente la complejidad de los entuertos jurídicos actuales. Es por ello por lo que los operadores jurídicos deben echar mano a la operatividad de los principios generales del derecho y a los principios de un ordenamiento específico a fin de dar soluciones justas, efectivas y eficientes a los justiciables.

De suyo entonces, es imperioso que ante el enfrentamiento judicial entre dos pretensiones en pugna se esboce una solución a través del correcto encauzamiento del caso en la norma aplicable pero siempre teniendo como luz de tal solución al principio inspirador del sistema jurídico que en cada caso se ajuste.

De este modo, lo importante aquí es una correcta hermenéutica, armónica entre la norma y el principio a los fines de arribar a una solución justa que, de otro modo, no sería útil para el disfrute de la pretensión por parte del pretensor. El operador jurídico sólido y solvente, en oportunidades, debe ir más allá de la ley, pero siempre por la ley.

En este entendimiento, la norma es un marco abierto a varias posibilidades; el jurista deberá, entonces, encontrar la mejor y desentrañar el mensaje de esa ley a los fines de dar soluciones a casos concretos. No se trata aquí de juzgar a la ley sino según ella.

Así las cosas, en el presente trabajo intentaré demostrar cómo opera el instituto de la prescripción adquisitiva de derechos reales sobre inmuebles en las transmisiones *a non domino*. Esto es, en el supuesto en el cual aquel que enajena no era el dueño de la cosa frente al principio *nemo plus iuris* que veda, como regla general, la posibilidad de la transmisión de un derecho mejor o más extenso del que se tiene y si cabe la protección del subadquirente y la consolidación del derecho real en cabeza de él en virtud de un acto jurídico precedente ineficaz por la teoría de la inexistencia.

### II. Desarrollo

#### 1) *La regla general del artículo 399 del CCCN. El principio nemo plus iuris*

El legislador nacional del 2015 dotó al Código Civil y Comercial de la Nación de una norma de toque, una piedra fundamental en el ordenamiento que cortó transversalmente a todo el derecho. Este es el caso de la regla del artículo 399 del CCCN en donde se receptó el principio del *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet* (Ulpiano: Digesto 50, 17, 54), medida general del ordenamiento jurídico en virtud de la cual “nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene, sin perjuicio de las excepciones legalmente dispuestas”, tal cual viene expresado en el artículo mencionado.

El derecho romano (Digesto 50, 17, 11) expresaba que “lo que es nuestro no puede ser transferido a otro sin hecho nuestro”, y en similares términos lo recogieron las reglas de Las Partidas (Partida VII, Regla XII): “La cosa que es nuestra no puede pasar a otro sin nuestra palabra y sin nuestro hecho”.

Dicho esto, en esta investigación voy a confrontar este principio general del derecho con la posibilidad de que, ante una transmisión en donde el transmitente no era dueño, se pueda consolidar el derecho real de dominio sobre un inmueble por parte del adquirente, o eventuales subadquirentes, en virtud de la operatividad del instituto de la prescripción adquisitiva breve.

#### 2) *Los antecedentes en el Código Civil*

Apontoca la construcción conceptual de esta norma el artículo 3270 del Código Civil velezano, que no fue reformado por la Ley N° 17.711 y que conservaba su redacción original, que indicaba lo siguiente: “[...] nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere”.

Vélez, en la nota al artículo 3270, mencionaba que en el derecho romano y en las Partidas no daban a este principio un sentido tan general, puesto que revelaba que, en el caso de la venta de una heredad, esta hacía cesar el arrendamiento consentido por el vendedor.

La manda legal que analizamos establece que nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso del que tenía el transmitente, es decir, nadie puede dar lo que no tiene, ya que no puede causar un efecto en otro, en este caso investirlo de dueño de una cosa, si él no lo era. Así, por ejemplo, el que tiene un dominio revocable sobre un inmueble, según consta en su título, no puede transmitir un dominio irrevocable conforme al artículo 1966 del CCCN<sup>[1]</sup>.

López Mesa sostiene que, “como principio general, toda transferencia de derechos se basa en la regularidad formal del traspaso, pero involucra la disponibilidad sustancial del derecho por quien lo transmite, lo que en caso de transmisiones sucesivas debe ser acreditado, pues de otro modo se estaría consagrando una transmisión *a non domino*”<sup>[2]</sup>.

Ya vemos bosquejada cómo se muestra a modo de un supuesto de ineficacia aquel caso por el cual alguien que no es titular de un derecho, y que nunca lo fue, no puede contratar sobre él ya que no forma parte de su patrimonio y, por lo tanto, no lo puede disponer, es decir, nadie puede válidamente disponer de lo que no es suyo o no acredita como tal.

De esta idea básica de la lógica, la doctrina que tiene como génesis al jurista alemán comentador del Código Civil francés Karl Zachariae se encargó de desarrollar la teoría del acto inexistente que es aquel al cual le falta un elemento esencial para la formación del acto jurídico, en este caso, el sujeto.

Jose Tobías sostiene que el principio *nemo plus iuris* presenta un razonamiento conforme al cual “cada persona es soberana en la esfera de sus derechos subjetivos y, por consiguiente, que ningún tercero puede disponer eficazmente de esos derechos; por otra parte, nadie puede quedar vinculado sino en virtud de un acto emanado de su voluntad. De ese modo, no puede dudarse –a nuestro juicio– de que la regla *nemo potest plus iuris* [...] y la que establece que la voluntad es elemento esencial del acto jurídico (dogma de la voluntad) constituyen principios generales del derecho positivo argentino”<sup>[3]</sup>.

### **3) La función operativa del principio general**

Así las cosas, como regla, no se convierte en dueño quien adquiere de quien lo había hecho con causa en un contrato declarado ineficaz. No se puede transmitir el dominio a otro, según el principio *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet*.

Pudiese mencionar que su utilización más frecuente se da en la compraventa y, dentro de esta, en las transmisiones *a non domino*, pero también en otras instituciones como, por ejemplo, en la hipoteca: si bien la hipoteca recae sobre la cosa, no puede exceder de la extensión que en ella corresponde al hipotecante, pues nadie puede hipotecar más de lo que tiene; o en el derecho de crédito: el acreedor no puede ceder un derecho de crédito que ya no tiene si este ya se había extinguido.

Un sector de la doctrina clásica postuló el criterio de que se estaba en presencia de una regla general, casi un principio rector de este ordenamiento particular, siendo entonces las excepciones todo otro mandato que atenúe el *nemo plus iuris* y con lo cual, como toda excepción, deberán ser aplicadas con criterio restrictivo, ya que la lógica de la regla se presenta, a primera vista, como irrefutable, en el sentido más estricto, en que nadie puede dar aquello que no tiene, ni lograr por vía de transferencia derechos más perfectos que los que tenía su antecesor.

Aquí Tobías señala que “en el fondo de la idea subyace la consideración de la supremacía que ha de darse a la llamada ‘seguridad estática’ de los derechos, la que debe hacerse primar sobre la llamada ‘seguridad dinámica’ o del tráfico negocial”<sup>[4]</sup>.

#### **4) Interpretación de la regla general y sus excepciones**

Ahora bien, es importante dilucidar cuál es la correcta hermenéutica del artículo 399 *in fine* que recepta el principio *nemo plus iuris*, en donde se hacen presentes las eventuales excepciones, que según la manda citada solo podrán emanar de la letra de la ley. No sabemos en este punto si la referencia a la ley se hace en función de acotarlas a las dispuestas en el propio CCCN o si otra ley puede establecer más excepciones de las allí mencionadas. Más allá de ello interpretamos que, con un criterio de armonía jurídica, esas excepciones deberán estar encorsetadas en el propio CCCN.

Lo expuesto es de especial necesidad toda vez que es imperioso que ante el ritmo de las relaciones jurídicas patrimoniales y el tráfico negocial (seguridad jurídica dinámica) y que en ciertas oportunidades entra en crisis con la tutela del derecho real en cabeza del transmitente (seguridad jurídica estática), se debe saber, con la mayor certeza posible, cuál será el alcance de la protección de los terceros (adquirente y sucesivos subadquirentes) que contrataron con él, ya que al unificar las esferas civil y comercial en un solo cuerpo normativo, la tutela del giro comercial aparece como merecedor de un riguroso y claro amparo.

Es decir que lo ineludible aquí es conocer ciertamente cuándo se privilegiará a la seguridad jurídica del tráfico (dinámica) y se protegerá a los adquirentes y subadquirentes de ese derecho real de buena fe, o a la estabilidad y no desapoderamiento del derecho real (estática) del *verus domino*, ya que él no intervino en el acto jurídico inexistente.

#### **5) El funcionamiento de la teoría de la apariencia como excepción**

A esta altura no debe perderse de vista que la principal excepción al principio en examen es la teoría de la apariencia que, a través de diferentes normas desperdigadas a lo largo del código, configuran una verdadera doctrina que deberá ser empleada por manos diestras.

Planteamos, entonces, la teoría del acto aparente. Inicialmente, una consideración liviana de este tema medular pudiese caer en el equívoco de pensar que es imposible que un derecho mejore por la situación de su transferencia, lo cual aparece claro ya que del mero traspaso no lograría ese derecho mutar y vestirse con ropas que antes no ostentaba. Sin perjuicio de ello, el principio es desplazado en virtud de la seguridad jurídica dinámica que debiese ceder ante otros intereses.

Un ejemplo de esto es la protección del tercero subadquirente de buena fe y a título oneroso, protección que está receptada en los artículos 337, 340, 392, 1894, 1895, 2260, 2458 y 2459, al menos, del CCCN, según la cual, el subadquirente, al lucir los dos requisitos exigidos, consolida su derecho real sobre el bien adquirido.

Como una primera aproximación, y citando a Falzea, “la apariencia es un apareamiento: el apareamiento de lo irreal como real”<sup>[5]</sup>. Dicho de otro modo, la teoría de la apariencia asigna efectos jurídicos a una visión o apariencia con una constatada racionalidad que causó en el agente una fundada confianza, de suyo, basada en la buena fe.

En este sentido, la transmisión no sana los vicios por sí misma y los defectos estriban y continúan subsistiendo en el derecho traspasado. Pero a pesar de ello el tercero, al acreditar los requisitos de buena fe y el título oneroso, puede soportar y repeler las acciones que el titular del derecho hubiese tenido, de allí resultaría que el derecho vendría a robustecerse con su transmisión<sup>[6]</sup>.

Es imperioso aclarar que lo que opera en este caso no es estrictamente un fortalecimiento del derecho, no se lo dota de calidades que antes no tenía, sino que lo que ocurre es que, como lógico desprendimiento del principio de buena fe, al verificarse esta, lo que se privilegia es proteger la seguridad dinámica de la transacción comercial al no permitir la operabilidad de las defensas o acciones contra el tercero. Aquí no mejora el derecho, lo que sucede es que las acciones que tenía el transmitente no las tiene contra el que tiene la cosa en la actualidad, adquirente o subadquirentes sucesivos.

Aquí se muestra cómo juega la doctrina de la apariencia, pues aquel derecho que aparentaba ser de una manera y se traspasó a otro –tercero subadquirente– que no sabía ni podía conocer los vicios que adolecían en él se confía en que esa apariencia es, en verdad, la realidad jurídica de la cual quedó convencido.

Es así entonces que la apariencia de ese derecho se muestra como fundamento del principio de la excepción al precepto del artículo 399 del CCCN. Tengamos en cuenta que la apariencia es un fenómeno relacional que enlaza dos situaciones distintas, una real y otra irreal o engañosa, y que de esa conjunción sale perjudicado un tercero<sup>[7]</sup>.

De este modo, Pablo Heredia sostiene que “siempre que el interés de la sociedad lo exija y los terceros se hallen en la imposibilidad de conocer la parte oculta de una situación jurídica cualquiera, el que tiene a su favor la apariencia de un derecho, revestido de las formas legales, es considerado por la ley como si lo tuviera realmente al solo efecto de proteger a terceros que contratan con él, quedando a favor de los propietarios despojados las acciones resarcitorias correspondientes”<sup>[8]</sup>.

#### **6) Algunos casos de aplicación. Diferentes posturas**

Luis Crovi menciona que un caso en donde luce la doctrina de la apariencia es el del heredero aparente. Los actos de disposición a título oneroso celebrados por el heredero aparente son definitivos, si contaba con la declaratoria de herederos y el adquirente demuestra su buena fe. Aquí, si bien la transmisión se efectuó *a non domino*, por aquel que no era titular del derecho transmitido, el tercero subadquirente logrará tener un derecho más amplio y mejor que el de su transmitente, quien llegado el caso hubiese tenido que restituir ese bien parte del acervo hereditario al heredero en grado más próximo al *de cuius*.

Según Crovi, “Basta entonces en generar una situación de apariencia capaz de provocar razonablemente el error en el adquirente para que su adquisición de buena fe y a título oneroso sea válida”<sup>[9]</sup>. Interpretamos que esta postura se contradice con lo reglado en el último párrafo del artículo 392, según el cual, los subadquirentes, por más que hayan acreditado su buena fe, no pueden ampararse en ella ni en el título oneroso cuando en el acto no intervino el titular del derecho, es decir, el *verus domino*, por más apariencia y confianza configuradora de la buena fe “creencia” que se presente.

Creemos que la doctrina de la apariencia debe vencerse al entrar en crisis con la teoría de la inexistencia del acto jurídico. Así lo tiene dicho la Sala A de la CNCiv. en cuanto a que “la demanda de reivindicación del inmueble debe rechazarse si el acto por el cual el accionante dice haber adquirido el dominio sobre el bien fue inexistente –al igual que sus antecesores–, pues ello le impide prevalerse del contrato que haya celebrado por aplicación del principio según el cual nadie puede transmitir un derecho mayor o más extenso que el que tiene (art. 3270, Cód. Civ.), sumado a que la inexistencia descarta la posibilidad de invocar la protección que el art. 1051 del Cód. Civ. acuerda a los terceros adquirentes de buena fe y a a título oneroso para el caso de nulidad”<sup>[10]</sup>.

De la interpretación armónica del artículo 392 del CCCN surge que no es cierto lo afirmado sobre el carácter definitivo de los actos del heredero aparente, ya que en las transmisiones *a non domino* estamos frente a un supuesto de inexistencia del acto jurídico y no a una nulidad, en la cual sí la protección de la buena fe campea con firmeza conforme al primer párrafo del artículo mencionado.

Otra excepción legal se puede encontrar en el artículo 1885 del CCCN por el cual, si quien constituye o transmite un derecho real que no tiene, lo adquiere posteriormente, la constitución o transmisión queda convalidada, es decir, que si el acto de disposición por quien no tenía el derecho real se convalida ulteriormente, entonces, el disponente llega a adquirirlo. A esta excepción se la llama la regla de la convalidación y es de aplicación tanto a los derechos reales como a los personales, como, por ejemplo, en el caso del legado de cosa ajena del artículo 2507, que indica que el legado de cosa ajena no es válido, pero se convalida con la posterior adquisición de ella por el testador.

Para un mayor abundamiento, en materia de bienes muebles, el principio consagrado en el artículo 392 del CCCN debería ceder ante el precepto del artículo 1895 del mismo cuerpo normativo por el cual la posesión de buena fe del subadquirente de una cosa mueble no registrable, que no haya sido hurtada ni perdida, es suficiente para adquirir el derecho real principal sobre ella.

Sostiene Crovi que, de este modo, en lo relativo a las cosas muebles no registrables, “si alguien obligado a restituir una cosa a su propietario, en vez de hacerlo, la vende a un tercero de buena fe, este adquiere un mejor derecho que el que tenía su antecesor, ya que podrá oponerse a la reivindicación del propietario merced a su buena fe y a haber adquirido a título oneroso. Su transmitente, en cambio, no podría haberse opuesto a la reivindicación ya que estaba obligado a restituir”<sup>[11]</sup>. Un ejemplo de esto pudiese ser el que vende una cosa que se le dio en depósito.

Esta aseveración nos parece correcta ya que la protección a los terceros del artículo 392 del CCCN coloca bajo su esfera a las cosas registrables, y entendemos esta posibilidad toda vez que sería de difícil cumplimiento o, eventualmente imposible, el saber o haber podido saber quién es el verdadero propietario de una cosa mueble no registrable, ya que el principio para este tipo de cosas es que la posesión vale título.

Además, como una nota de cierre, el artículo 1895 *in fine* del CCCN manda a que la buena fe sobre las cosas muebles registrables se configura con la inscripción registral en cabeza de quien la invoca, por lo cual pareciera ser que el que posee una cosa mueble no registrable presume su derecho real de dominio, excepto que el verdadero propietario pruebe que esa adquisición fue gratuita.

Aclarado esto, y en el hipotético caso en el cual un poseedor de cosa mueble no registrable quisiera iniciar un juicio de usucapión, nada se lo impide, pero la pregunta es ¿para qué lo va a hacer? Si cuenta con el título que consagra el art. 1895 primera parte del CCCN<sup>[12]</sup>.

Otro caso es la protección que brinda el artículo 337 del CCCN al tercer adquirente en el acto simulado, en donde estipula que la simulación no puede oponerse a los acreedores del adquirente simulado que de buena fe hayan ejecutado los bienes comprendidos en el acto. Y en el fraude, el artículo 340 del mismo plexo expresamente establece que el fraude no puede oponerse a los acreedores del adquirente que de buena fe hayan ejecutado los bienes comprendidos en el acto.

En estos casos, y como en todos los casos de vicios, las categorías de ineficacias que operan son la nulidad y la inoponibilidad, por lo cual, aquí sí la buena fe se aplica como requisito y fundamento de la protección de los subadquirentes y en subsidio de la seguridad jurídica dinámica o del giro comercial.

En definitiva, señala Juan José Guardiola que “el tutelado es el tercero ajeno al acto nulo, por lo que supone una anterior adquisición (la invalida) y una posterior adquisición de buena fe y a título oneroso. Este último requisito es generalmente exigido para que opere la apariencia jurídica, ya que de lo contrario no resultaría justo, pues implicaría el sacrificio del verdadero propietario para amparar el lucro o ganancia de ese tercero”<sup>[13]</sup>.

Zannoni explica que “no se trata de transformar al conjuro del precepto los actos en válidos, sino de una excepción al *nemo plus iuris* por imperio de la ley en miras a la teoría de la propiedad aparente. La misma ha sido implícitamente receptada por el CCCN toda vez que al fijarse las consecuencias de la nulidad absoluta (art. 387) nada se dice al respecto, por lo que ninguna razón existe para excluirlas del ámbito del art. 392”<sup>[14]</sup>.

### **7) La recepción normativa de la buena fe en el CCCN**

El normal desenvolvimiento de las relaciones dentro de un entramado social exige a sus integrantes estándares mínimos de actuación basados en la razonabilidad y previsibilidad de sus conductas, y en la responsabilidad que surge de la interferencia en la pretensión de vigencia de las normas. Esto llevó a plantear esta medida general como un principio general del derecho y como un principio rector del ordenamiento y a que en la órbita jurídica se recepte desde una doble perspectiva.

Previamente, efectuaré un somero recorrido sobre este punto. Vélez no incluyó expresamente el principio de buena fe en el CC, lo que llevó al arco doctrinario a hacerlo presente mediante la interpretación del cuerpo normativo civil. Algunos exponentes como Orgaz, Risolía, Lafaille, Salvat, Segovia y Machado entendían que “el codificador quería las cosas claras en punto a la obligatoriedad de las convenciones y huía de esos conceptos que refutaba imprecisos y vagos, tales como el de la lesión y el de la buena fe” y a la existencia de normas tan comprensivas como la del artículo 1198 del CC, que introducía un requisito subyacente, y se trataba de un deber inherente a las relaciones incluido en los extremos que constituyen el acto jurídico.

Cabe mencionar que la fuente de Vélez para la elaboración de los artículos 1197 y 1198 fueron los artículos 1134 y 1135 del Código francés, así lo menciona en la Nota al artículo 1197, y hace especial referencia a Domat en la nota al artículo 1198, habiendo sido ese jurista francés el inspirador fundamental de ese ordenamiento y que luego Jean-Étienne Portalis incluyó expresamente. Pero, a pesar de ello, el codificador nacional omitió deliberadamente la referencia a la buena fe que aparece en el último párrafo del artículo 1134 del Código Civil galo<sup>[15]</sup>, entendemos que por los argumentos esgrimidos más arriba.

Lo cierto es que luego de la reforma de la Ley N° 17.711 de 1968 se modificó el antiguo artículo 1198 del CC, introduciendo en su nueva redacción expresamente a la buena fe como pauta para la celebración, interpretación y ejecución de los contratos. Ahora sí la buena fe, que fungía como un sol que alumbraba todo el ordenamiento, era receptada como un principio rector de anclaje legal como sustento fundamental en las relaciones no solo contractuales sino también jurídicas.

En 2015 el CCCN receptó metodológicamente a la buena fe en el artículo 9° del Cap. III Ejercicio de los derechos, del Título preliminar; entendiendo que este principio debió impregnarse en todos los institutos jurídicos regulados en el ordenamiento jurídico nacional, ya que como mencionaba Salvat en referencia al Código velezano, la parte general del derecho civil, y en este caso también el título preliminar, son la parte general de todo el derecho.

Para terminar de poner en contexto lo dicho hasta aquí es obligado hacer la distinción entre el principio general de la buena fe y el concepto de buena fe, también llamado principio rector de un ordenamiento en particular.

### **8) La buena fe como principio general del derecho**

Para reflejar adecuadamente estas concepciones, especificaré cada caso. Cuando hablamos de buena fe en el sentido de principio general del derecho, que es a todas luces el receptado en el artículo 9º del CCCN, estamos hablando de la buena fe “lealtad” o diligencia que es aquella que manda a un actuar leal, bien intencionado, no malicioso, por ejemplo, en lo relativo a los contratos que surgen del artículo 961, donde impone que deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe.

### 9) *La buena fe como concepto jurídico indeterminado*

Luego podemos hablar de buena fe como un concepto jurídico indeterminado o principio rector de un ordenamiento en particular, esta es la buena fe “creencia”, que es un aspecto cognoscitivo que bonifica el actuar del agente en cuanto a la posibilidad de que este no conocía ni podía conocer los hechos ilícitos que pudieran esconderse tras los pliegues de un acto, es decir, es la ignorancia de un hecho, de una circunstancia o la creencia errónea que se tiene de ellos sin que pueda ser imputable al que no conoce por su propia torpeza o candidez.

En este caso, la buena fe se configura a través de la verificación de los requisitos legales para acceder al derecho real de dominio sobre una cosa, dado que el adquirente de buena fe y a título oneroso es, y debe ser, protegido siempre ante la apariencia de un acto jurídico precedente en el cual él no conocía ni pudo conocer los defectos de que adolecía y lo tornaron inválido.

Un ejemplo es lo reglado en el artículo 392 parr. 1º del CCCN, en donde la buena fe es requisito para que sea operativa la protección del tercer subadquirente de un derecho real sobre cosas registrables, en este supuesto es la bonificación a la conducta del agente en función de la falta o de la imposibilidad de conocimiento razonable del vicio que aquejaba al acto jurídico ineficaz precedente.

También hay un ejemplo de esto cuando en el artículo 362 del CCCN, en materia de representación voluntaria, torna oponible a los terceros que conocían, o debieron conocer obrando con cuidado y previsión –en este caso, mala fe–, los límites, extinción y las instrucciones que el representado dio a su representante.

Ciertamente, López Mesa plantea que “la noción de buena fe es una noción compleja, dual o binaria, que incluso puede presentar dos facetas. Al menos puede compararse con una moneda, pues presenta dos caras bien diferentes. Esta dualidad de la noción de buena fe generalmente es planteada como la dicotomía entre la buena fe como creencia y la buena fe como norma de comportamiento”<sup>[16]</sup>.

El principio de buena fe es el punto de toque y amarre de la doctrina de la apariencia, dado que ella bonifica la actuación del tercero logrando meterse en la tutela del artículo 392 primer párrafo del CCCN, sin pasar por alto la salvedad dispuesta *in fine* de la falta de autoría del titular del derecho, pero en ese supuesto ya no es acertado hablar de nulidad sino de la teoría de la inexistencia que surge implícita de ese último párrafo.

Marcelo Urbaneja indica que “el Código Civil y Comercial de la Nación diseña sus distintos planos a partir de un principio general que surge del título preliminar. El artículo 9º indica que ‘los derechos deben ser ejercidos de buena fe’. Derivan de esa pauta los artículos 729 para obligaciones, 961, 991 y 1061 para contratos y 1893, 1902 y 1918 para los derechos reales y 427 para el matrimonio, al menos”<sup>[17]</sup>.

Y este autor también sostiene que “ya sin controversia, casi todo el elenco doctrinario distingue entre buena fe subjetiva o ‘creencia’ y buena fe objetiva o ‘lealtad’. La primera se despliega en distintos campos, tales como se la menciona expresamente en los artículos 392, 1895, 1898, 1902, 1918, 1919, 1920, 1935, 1957, 1962, 1963, 2119, 2257, 2258 y 2260. Es la creencia del propio derecho que alcanza caracteres tales que fundamentan el comportamiento de quien no es titular de este, atemperando los efectos de esa ausencia de derecho. Una de las derivaciones más ponderadas de esta faceta de la buena fe es la teoría de la apariencia”<sup>[18]</sup>.

### 10) *La doctrina de la inexistencia jurídica*

Ahora bien, al efecto de elucidar esta teoría, cuando hablamos del acto jurídico inexistente, nos referimos a aquel negocio jurídico que nunca nació, es decir, comparado con el acto nulo, ya sea absoluto o relativo, en el cual ese acto nació, pero con un defecto en alguno de sus elementos esenciales –sujeto, objeto y causa–, en el inexistente, al menos uno de esos elementos no se encuentra presente.

Ciertamente se debiera entender que ese acto nunca ocurrió, por más que haya sucedido algo en los hechos, ello nunca alcanzó a presentarse como una realidad al mundo jurídico, y, de esa irrealidad, Julien Bonnacase hacía la analogía con una sombra, no puede tener ningún efecto jurídico. De suyo que, al plantear esto incluso la buena fe, a los efectos de la protección de los derechos de los terceros, es irrelevante ya que algo que no fue no puede proyectar nada.

En este sentido, ante un acto jurídico inexistente, lo que debe proteger el ordenamiento es la seguridad jurídica estática, es decir, la estabilidad del derecho real de dominio en cabeza del verdadero dueño, que no es más que aquel en el cual coincide el título y modo respectivo conforme al derecho real en pugna.

### **11) Algunos trazos paralelos entre la teoría de la apariencia con la teoría del acto inexistente**

Por otra parte, es necesario delinear si la protección que derivaba del artículo 1051 del Código Civil reformado por la Ley N° 17.711 al configurarse la buena fe y el título oneroso del subadquirente congloba y se extiende a otros casos de ineficacias, ya que la norma del artículo 1051 *in fine* se enderezaba a los actos nulos o anulables. Por su parte, el artículo 392 del CCCN, al eliminarse la subcategoría de actos anulables, solo hace mención de que la tutela dispensada por la norma alcanza a los actos nulos.

Marcelo López Mesa señala que, si trazáramos un paralelismo entre la teoría de la apariencia y la teoría de la inexistencia, se verían como dos caras de una misma moneda: nunca pueden verse ambas caras a la misma vez, esto es, que se excluyen mutuamente. La inexistencia es el anverso de la doctrina de la apariencia<sup>[19]</sup>. Cabe señalar que en ambos supuestos hay un descalce manifiesto entre el ser y el parecer, solo que con efectos totalmente opuestos.

El propio mandato del artículo 392 del CCCN expone esta exclusión automática al establecer en su primer párrafo que los subadquirentes de derechos de buena fe y a título oneroso quedan protegidos por vía de la teoría de la apariencia, y a párrafo seguido sienta las bases del supuesto de falta de intervención del titular del derecho, es decir, del sujeto (uno de los elementos esenciales del acto jurídico para su configuración junto con el objeto y la causa), resultando la veda de la protección del primer párrafo por tenerse delante una irrealidad total, un acto inexistente, quitándole todo efecto, y en ese extremo no llega la protección de la apariencia<sup>[20]</sup>. Aquí se denota una vez más cómo está implícita en este último párrafo de la norma la doctrina de la inexistencia.

### **12) La protección de los subadquirentes en el CC y en el CCCN**

Extractando, si la protección del artículo 1051 del CC lo amparaba contra los actos nulos y anulables, y el artículo 392 del CCCN contra los actos nulos, siempre con el requisito insoslayable de la buena fe y el título oneroso, de suyo que la verificación de un supuesto de inexistencia cierra totalmente el paso a la teoría de la apariencia, la cual nunca puede operar como excepción y tutelar al subadquirente, correlacionando aquí el principio del *nemo plus iuris* y la categoría de acto inexistente. En este sentido, la buena fe es inhábil y por más que sea acreditada por el tercero, ningún efecto de saneamiento tendrá.

Es ineludible y forzoso mencionar como remate que si una y otra se excluyen necesariamente nunca la apariencia puede aplicarse a las transmisiones *a non domino*.

A pesar de la clara diferenciación efectuada, la discusión de la doctrina se dio en torno al artículo 1051 del CC reformado por la Ley N° 17.711 en función de la cual se interrogaba por si alcanzaba o no a las adquisiciones *a non domino*, o sea, las transmisiones sin intervención del titular del derecho real sobre la cosa. En este orden de cosas, plantea Guardiola que “la opción era y es de hierro ante un interés jurídico a sacrificar en holocausto de otro: se deja a salvo el derecho de propiedad del *verus domino* que ninguna participación tuvo en la secuencia transmisiva o el de ese subadquirente, consagrando una suerte de expropiación por un estandarte enfervorizado de la apariencia jurídica (*error communis facitjus*)”<sup>[21]</sup>.

En adición, Juan Carlos Venini sostiene que “toda la temática de la apariencia tiene que manejarse con extremo cuidado, ya que en muchos casos una laxitud o extensión extrema de esta doctrina tan sugestiva y, en algunos aspectos tan convincente, puede lesionar el derecho de propiedad tal como está garantido en nuestra Constitución”<sup>[22]</sup>.

Guardiola claramente traza un diferendo aquí sustentando que “muy diferentes son las situaciones en las que falta autoría de aquellas en las que existen causas de invalidez o ineficacia del acto cumplido. A tal punto ello es así que un sector importante de la doctrina y jurisprudencia, como se verá, fundamenta la exclusión en la inexistencia del acto”<sup>[23]</sup>.

Y continúa exponiendo: “Si no se formula esa distinción la inseguridad jurídica sería absoluta en tanto se estaría avalando lisa y llanamente un despojo, al no existir un hecho del perjudicado que le fuera imputable. Lo que hoy lo favorece por seguridad de tráfico se convierte apenas instalado en la posición de propietario en desprotegido frente a una situación similar de falsificación de escritura o sustitución de persona”<sup>[24]</sup>.

Dejando en claro que nadie puede perder un derecho sin haber hecho algo para perderlo, a este efecto Guardiola aclara que esto ocurre en el caso de la adquisición *a non domino* cuando “[...] no se invoque la prescripción adquisitiva para rebatir lo dicho, ya que en tal supuesto media una pérdida de la posesión de la cosa por parte del titular y la inacción por el tiempo legalmente previsto frente al ejercicio del derecho real del prescribiente, es decir, permitió que otro adecue su conducta a los preceptos legislativos a los efectos de adquirir. Acá está en juego la perpetuidad del dominio, uno de cuyos caracteres es la facultad de disposición (el *ius abutendi*) que precisamente él no desplegó, sino que le fue arrebatada”<sup>[25]</sup>.

Con efecto aclaratorio citamos el despacho mayoritario de las Quintas Jornadas Sanrafaelinas de Derecho Civil, que sentaron: “Están excluidos de la protección del artículo 1051 *in fine* del Código Civil, aquellos casos en que no exista título que emane del verdadero propietario” (Andorno, Belluscio, Bendersky, Cifuentes, Cazeaux, Goldenberg, Pérez del Viso, Trigo Represas). Y a idéntica conclusión arribaron las Terceras Jornadas Rioplatenses de Derecho (San Isidro, 1981), con el voto de Goldenberg, Bueres, Sívori, Díaz Reyna, Daich, Esteguy, Espel, Zago, Pendon, Cerowsky, Moisset de Espanés. Entendemos que lo expuesto en relación con la interpretación y alcance del artículo 1051 reformado del CC en los despachos de las jornadas citadas es de aplicación extensiva y analógica al artículo 392 del CCCN.

De este modo, tenemos aquí que, como plantea Guardiola, “[...] en adquisiciones *a non domino* el subadquirente, aunque fuera a título oneroso y de buena fe con título inscripto, estaba expuesto a la reivindicación del *verus domino* y recién adquiriría el derecho real por la prescripción adquisitiva breve, cuyos requisitos son posesión por 10 años, buena fe y justo título aquí claramente existente (art. 4010 y su nota CC)”<sup>[26]</sup>.

Según lo dicho, también este precepto del CC (art. 4010), que es el equivalente al artículo 1902 del CCCN, se extiende y aplica a las sucesivas transmisiones, siempre y cuando se reúnan los requisitos de la regla buena fe más título oneroso pudiendo consolidar en los terceros subadquirentes el derecho real transmitido y que se convirtieren en titulares.

**13) Aspectos en donde reside la importancia del justo título para el supuesto de la prescripción adquisitiva breve**

Como antecedente histórico del derecho romano menciona Lacruz Berdejo: “La necesidad de justo título para la usucapión ordinaria proviene de la *iusta causa usucapiendi* del derecho romano, que era una situación objetiva que por sí misma justificaría la adquisición inmediata de la propiedad, pero que por insuficiencia del acto de transmisión o atribución (*traditio rei mancipi* o acto discrecional del pretor) o por defecto o por defecto de derecho en el transmitente (adquisición *a non domino*), sirve solamente para iniciar la usucapión”<sup>[27]</sup>.

Así las cosas, de la norma traída del CC contenida en el artículo 4010, Vélez expresaba que “el justo título para la prescripción es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin la consideración de la persona de quien emana”<sup>[28]</sup>.

Esta a todas luces es la fuente del artículo 1902 del CCCN, en donde se menciona que el justo título es aquel “que tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado”, de modo pues que el no estar legitimado puede llegar a ser el caso de no ser el dueño, es decir, el *non domino*.

En la encomiable nota al artículo 4010 del CC, Vélez deja una explicación palmaria sobre este punto, y que en rigor de su claridad transcribimos: “Por justo título se entiende exclusivamente la reunión de las condiciones legales que prescribe el artículo. Cuando se exige un justo título no es un acto que emane del verdadero propietario, puesto que es contra él que la ley autoriza la prescripción. Precisamente el vicio resultante de la falta de todo derecho de propiedad en el autor de la transmisión es lo que la prescripción tiene por objeto cubrir”, aquí el codificador se apartó del Esboço de Freitas, mencionando como sus fuentes en la nota al artículo en comentario a los comentaristas del Code, Vazeille, Troplong, Aubry y Rau.

Interpretamos aquí que la referencia a la frase “falta de todo derecho de propiedad” de la nota transcripta es asimilable a ausencia de titularidad del derecho transmitido, es decir, el que se muestra como sujeto en el acto jurídico no es el *verus domino*. De aquí que, en este caso, que sería la hipótesis del acto jurídico inexistente, al ser un acto que no fue otorgado por aquel que tiene el derecho real de dominio sobre la cosa, sí se configuraría un supuesto de justo título ya que en este último se prescinde de la legitimidad del otorgante.

Antes de proseguir con la explicación es necesario advertir la diferencia entre el justo título y el título putativo; este último es el que no existe o no se aplica a la cosa poseída (por ejemplo, recae sobre un terreno objeto de loteo, pero el adquirente, por error, construye en el inmueble vecino), de allí que no hay verdaderamente título.

De este modo, cuando el título existe, sus formas son las requeridas por la ley, se aplica a la cosa poseída y es idóneo para transmitir el derecho real de que se trate, pero adolece de un defecto en la persona del transmitente (ya sea porque otorgó el acto siendo incapaz o porque carecía de legitimación al efecto), estamos ante un “justo título”<sup>[29]</sup>.

Entonces, se colige que, muñado del justo título, unido a la buena fe y sumando la posesión decenal, el subadquirente podrá consolidar el derecho adquirido por una transmisión *a non domino* precedente en virtud de un acto jurídico inexistente por efecto del instituto de la prescripción adquisitiva breve y más aún por la larga.

Mariani de Vidal expone que “[...] el justo título es algo menos que el título suficiente (está en un escalón inferior)” y que, entonces, “Precisamente por ello el justo título necesita de la prescripción (breve) para consolidar la adquisición del derecho real en cabeza del adquirente. A través del título suficiente se adquiere el derecho real; a través del justo título se tiene la posibilidad de adquirirlo por la usucapión corta o breve”<sup>[30]</sup>.

Además, plantea en lo referido a la buena: “El justo título, para ser tal, debe estar revestido de las formalidades exigidas por la ley respecto de cada supuesto. No solo porque lo determina el artículo 1902, sino porque el defecto de forma –siendo ostensible– obstaría a la buena fe del poseedor”<sup>[31]</sup>. Va de suyo, entonces, que la única opción de justo título es la escritura pública ya que ese instrumento es la forma idónea para la transmisión del derecho real de dominio sobre un inmueble, pero que adolecería de la falta de legitimación del otorgante del acto.

Asimismo, dice al respecto Marina Mariani de Vidal que “si el acto es inoponible al propietario porque él no intervino en absoluto en la celebración del acto de transmisión el adquirente con justo título y buena fe deberá esperar diez años para poder repeler con éxito la reivindicación”<sup>[32]</sup>.

Interpretamos que cuando la distinguida profesora Mariani de Vidal coloca la palabra “inoponible” debería haber empujado la palabra ineficaz, ya que en el supuesto de transmisiones *a non domino* el acto no proyecta ningún efecto, lo que ocurriría en el caso del acto inoponible, dado que este, si bien no tiene validez ante el propietario –es ineficaz para uno–, sí tendría validez frente a otros y esto sería insostenible porque el acto inexistente nunca nació al mundo jurídico y se presenta ineficaz frente a todos.

Algunos ejemplos del supuesto de justo título se conforman en la escritura pública que fue suscripta por quien invoca un poder falso, revocado o caduco; por quien falsificando documentos se presenta como propietario; o por quien simula una capacidad que no tiene –un menor que simula ser mayor exhibiendo un documento personal falso–; o el otorgamiento de un acto por un representante judicial sin autorización.

Por su parte, Cossari sostiene: “En nuestro derecho es el título formalmente impecable para transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, pero que falla en la persona del transmitente que es incapaz o no está legitimado al efecto, es decir –en este último caso–, no es propietario”<sup>[33]</sup>. Haciendo clara referencia a aquel que transmite un derecho del que no era titular, es decir, las transmisiones *a non domino*, receptando que este justo título es idóneo para la operatividad de la prescripción adquisitiva decenal.

Peralta indica que “quien cuenta con un justo título tiene, entonces, un título válido, salvo por defectos de capacidad o legitimación en el transmitente, lo que lo torna impugnabile por el afectado o por terceros interesados (por ejemplo, el cónyuge o el conviviente en los supuestos de los arts. 456 y 522), pero por nadie más. Puede decirse que quien cuenta con justo título es titular del derecho real (si obtuvo el modo suficiente para la transmisión, art. 1892), salvo su inoponibilidad al propietario o a los terceros interesados; consecuentemente, se encuentra en una situación decididamente más ventajosa que si tuviera un título putativo, porque la ley le otorga la posibilidad de sanear el defecto con diez años de posesión a través del instituto de la usucapión corta, beneficio que no tiene quien cuenta con título putativo”<sup>[34]</sup>.

Vale aclarar que cuando se exige que el justo título revista las formalidades requeridas por la ley, se debe remitir a los preceptos generales en materia de forma. Por ello, en estos casos en que se requiere una formalidad en particular y esta no se satisface, no habrá justo título; por ejemplo, si se trata de la transmisión de derechos reales inmobiliarios, solo puede alcanzarse un justo título o un título suficiente si se lo instrumenta en escritura pública conforme la regla del art. 1015, inc. a.

#### ***14) La buena fe en la relación posesoria para la operatividad de la prescripción adquisitiva breve***

María Emilia Lloveras de Resk planteaba, al amparo de la doctrina que se sostenía en la vigencia del CC, que, en relación con el instrumento, “En todos los casos se trata de un instrumento público, o de su apariencia, es decir, de un acto escrito otorgado por un oficial público, competente y capaz, y que reúne las solemnidades exigidas por la ley. Este instrumento es tenido por auténtico –se prueba a sí mismo–, ya que goza de la fe pública que la sociedad y la ley han depositado en él, por la intervención de un funcionario autorizado por el Estado para tal fin”<sup>[35]</sup>.

Ya se ve aquí que en la vigencia del Código velezano sobrevolaba el ordenamiento el supuesto de las transmisiones *a non domino*, que consistía en la actuación de un sujeto empleando un instrumento público falso, no verdadero, en virtud del cual se transmitía o creaba un derecho por alguien distinto al auténtico titular, es decir, hay ausencia del *verus domino*.

De esta manera, en el segundo párrafo del artículo 1902 se menciona a la buena fe en la relación posesoria, esta no es otra que la buena fe creencia o conceptual, entendida como ese elemento bonificador, intelectual, cognoscitivo, consistente en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella. López Mesa dice, ciertamente: “El concepto de buena fe se relaciona inseparablemente con las posibilidades de conocimiento e información que tienen los sujetos o las partes que actúan. Por el caso, la buena fe, como elemento típico constitutivo del derecho real de dominio, adquirido por usucapión breve, es una buena fe conceptual”<sup>[36]</sup>.

Es por ello por lo que el artículo 1918 del CCCN manda que “el sujeto de la relación de poder es de buena fe si no conoce, ni puede conocer que carece de derecho, es decir, cuando por un error de hecho esencial y excusable está persuadido de su legitimidad”. Es despejado aquí que la configuración en este supuesto se da al desplegar los actos necesarios para que ese error sea invencible a la luz de la debida diligencia específica del sujeto en materia de transmisión de derechos sobre bienes inmuebles.

#### **15) La “debida diligencia” en la configuración de la buena fe en la adquisición de bienes inmuebles**

Si bien el CCCN no recepta muy precisamente los alcances de esta debida diligencia, la tesis absolutamente mayoritaria se basa en la necesidad de efectuar el estudio de títulos para invocar la buena fe a los efectos de ciertos títulos observables, aspecto que inspira al artículo 1902 y que está implícito en los artículos 301, 392, 1138, 1725 y 2260 del CCCN.

Para lograr una mejor precisión en este campo, Urbaneja resume: “La buena fe debe evaluarse no solo con las constancias registrales, sino con pautas subjetivas, con el conocimiento cierto o presunto que el sujeto pueda tener de la realidad extrarregistral, con prescindencia de lo informado en el registro [...] que se canaliza principalmente con la verificación de las constancias registrales (p. ej., la verificación en sede judicial de las medidas cautelares anotadas) y con el ‘estudio de títulos’”<sup>[37]</sup>.

En el mismo sentido, Guardiola señala que, derechamente con relación al artículo 392 del CCCN, la configuración de la buena o mala fe se da en las siguientes alternativas: “1) Negligencia por no estudio de antecedentes: a) si el vicio es perceptible o hubiere sido ostensible de haberse realizado será de mala fe por falta de diligencia; b) si a pesar de que por ese medio no hubiera sido descubierto también será considerado de mala fe si se comprueba que conoció el vicio extracartularmente y c) si el vicio no es evidente, no era posible de ser conocido documentalmente ni hay conocimiento del mismo por otro medio, el estar ausente ese examen no obsta a su buena fe. 2) Existió esa diligencia y se hizo el estudio de títulos a) si el vicio es ostensible, se advierta o no, involuntaria o intencionalmente, el adquirente es de mala fe y b) si el vicio no era manifiesto será de buena fe, siempre y cuando no haya llegado a su conocimiento por una vía distinta a la inspección documental”<sup>[38]</sup>.

Asimismo, las III Jornadas Rioplatenses de Derecho realizadas en San Isidro en octubre de 1981, y sobre la base del CC, ya habían aprobado un despacho que mencionaba en su punto Num. 7 que “a los fines de configurar la buena fe exigida por el artículo 1051 del CC no basta la mera comprobación de la inscripción registral”.

#### **16) Precisiones acerca de las transmisiones a non domino**

La voz adquisición *a non domino* no se encorseta a una categoría jurídica específica sino, más bien, al elemento común de una serie de modos de adquisición que la ley emplea para la solución de un problema práctico común. Mengoni sostiene que “este elemento común está constituido por un acto de enajenación que tiene por objeto un derecho (real o de crédito) que pertenece a un sujeto diferente al enajenante, y en el que este sujeto no está legitimado para disponer”<sup>[39]</sup>.

Roca Sastre Muncunill plantea que la transmisión *a non domino* es “la adquisición por un tercero de buena fe de un derecho, real o de crédito, por medio, generalmente, de negocio jurídico válido, y mantenida por la ley, debido a motivaciones de seguridad de tráfico jurídico, a pesar de figurar como enajenante una persona no legitimada para disponer, pero con apariencia de titularidad”<sup>[40]</sup>. Aquí el notario catalán yerra al plantear que el negocio jurídico es válido, ya que este, al adolecer del elemento sujeto, nunca nació al mundo jurídico, es un acto *non avenue*, como plantearon Charles Aubry y Frédéric Rau, y por cierto nunca fue válido.

En estas conceptualizaciones se denota claramente que en estos actos jurídicos hay una carencia de sujeto, es decir, falta de autoría, configurándose aquí conglobado en la doctrina del acto inexistente; y no una voluntad viciada que tornaría nulo al acto. Ya que en tiempo del imperio del CC y luego del año 2015 bajo el CCCN los efectos restitutorios retroactivos de la declaración de nulidad y la protección del subadquirente de buena fe no son de aplicación ante el supuesto de inexistencia jurídica.

Finalmente, en las XXVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil celebradas en la Universidad Nacional del Litoral en 2019, la conclusión de la comisión número 6 de Derechos Reales se pronunció por unanimidad manifestando que las transmisiones *a non domino* están comprendidas en el concepto de justo título que emana de la norma del artículo 1902 del CCCN, despejando las dudas acerca de la aplicación de la prescripción en este supuesto típico.

### III. Conclusiones

#### 1) *Conclusión primaria*

El ordenamiento jurídico argentino protege a los sujetos de los actos jurídicos en función de la seguridad jurídica del tráfico a los efectos de dar estabilidad a las relaciones que entre ellos se entablen.

Es así que ante la ocurrencia del supuesto típico de un acto inexistente, en virtud del cual los terceros subadquirentes siempre se encuentran en un estado de latencia de su derecho, ya que no pueden ampararse en su buena fe a los efectos de resistir la reivindicación, el dispositivo normativo de la prescripción adquisitiva breve es el instituto idóneo para sanear esa situación y consolidar el derecho real de dominio sobre un inmueble en cabeza del adquirente y eventualmente toda la cadena de subadquirentes posteriores, si y solo si, cumplen con los requisitos de la norma del artículo 1902 del CCCN.

#### 2) *Conclusiones derivadas*

1) Los párrafos finales de los artículos 392 y 2260 del CCCN, que excluyen de su amparo a los actos sin intervención del titular, solo consagran legalmente el criterio vigorosamente preponderante respecto del art. 1051 del Código anterior, que ya por la doctrina de la inexistencia, negaba validez inmediata a esas transmisiones, aunque fueran a título oneroso y de buena fe.

2) Una interpretación distinta sería también disvaliosa para la seguridad del tráfico jurídico. Máxime cuando el régimen imperante suprimió la posibilidad de que los sucesivos adquirentes del subadquirente puedan detener la acción con efecto reipersecutorio del afectado por la sustitución de personas, incluso si todos fueran de buena fe.

3) La buena fe requerida en este supuesto es la entendida como un concepto jurídico indeterminado y que se completa con las especiales actividades que en cada caso se demanden, esto es, la debida diligencia, por ejemplo, en el estudio de título y anotación de medidas cautelares.

4) La prescripción adquisitiva es el dispositivo legal necesario para operar como excepción al principio *nemo plus iuris* receptado en el artículo 399 del CCCN en función del cual nadie puede transmitir un derecho mejor o más extenso del que tiene y sanear la falta de autoría en el supuesto distintivo de las transmisiones *a non domino*.

## BIBLIOGRAFÍA

- Julio Cesar Rivera (dir.)/Graciela Medina (dir.)/Mariano Esper (coord.), Código Civil y Comercial de la Nación comentado (Buenos Aires: La Ley, 2ª edición actualizada y ampliada, T. II, 2023), 247.
- Marcelo López Mesa, Doctrina de los actos propios (Buenos Aires: Hammurabi, 2018), 131.
- José Tobías, “Apariencia jurídica”, LL, 1994-D-316, 165.
- Jorge Alterini (dir.)/José Tobías (t. II, aa.225-400)/Ignacio Alterini (coord.), Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético (Buenos Aires: La Ley, T. II, 2019).
- Angelo Falzea, Voz “Apparenza”, en Ricerche di teoría generale del diritto e di dogmática giuridica (Dogmática giuridica, T. II, 1997), 812
- Marcelo López Mesa/Eduardo Barreira Delfino (dir.), Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Anotado (Buenos Aires: Hammurabi, T. 4-B, 2020).
- Ibid., 431.
- Pablo Heredia (dir.)/ Carlos Calvo Costa (dir.)/Comentario de Pablo Heredia (aa 398-400), Código Civil y Comercial comentado y anotado (Buenos Aires: La Ley, T. II, 2022), 780.
- Julio César Rivera (dir.)/ Graciela Medina (dir.)/ Mariano Esper (coord.)/Comentario de Luis Covi (aa 398-400), Código Civil y Comercial de la Nación comentado (Buenos Aires: La Ley, 2ª ed. actualizada y comentada, T. II, 2023), 248.
- CNCiv., Sala A, “G., D. E. y otros c/ Lucero S.A. s/ reivindicación”, 07/08/2017, LL Online: AR/JUR/54556/2017.
- Julio César Rivera (dir.)/ Graciela Medina (dir.)/ Mariano Esper (coord.)/Comentario de Luis Covi (aa 398-400), Código Civil y Comercial de la Nación comentado (Buenos Aires: La Ley, 2ª ed. actualizada y comentada, T. II, 2023), 248.
- Mario Árraga Penido, “Prescripción adquisitiva de cosa mueble ‘propia’”, en Revista La Ley (Buenos Aires, 2015). Cita On line: AR/DOC/545/2015.
- Juan José Guardiola, “La adquisición a non domino”, en Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral Núm. 7 (Buenos Aires, 2020), 46
- Eduardo Zannoni, “Reivindicación contra subadquirentes de inmuebles que adquirieron de un enajenante a non domino (inaplicabilidad del art. 1051 CC)”, en Revista La Ley (Buenos Aires, 1982), Num I, 781, nota 7.
- Artículo 1134 del Código Civil francés: “Los contratos legalmente celebrados tienen fuerza de ley entre los que los han hecho. Sólo pueden revocarse por mutuo consentimiento o por las causas que autoriza la ley. Deben cumplirse de buena fe”.
- Marcelo López Mesa, Doctrina de los actos propios (Buenos Aires: Hammurabi, 4ª ed., 2018), 136.
- Marcelo Urbaneja, La publicidad cartular en los derechos reales inmobiliarios. Su existencia, gravitación y vínculo con la publicidad posesoria y la publicidad registral (Tesis doctoral) (Buenos Aires, 2020), 24.
- Ibid.

Marcelo López Mesa/Eduardo Barreira Delfino (dir.), Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Anotado (Buenos Aires: Hammurabi, T. 4-B, 2020), 430

Ibid.

Juan José Guardiola, “La adquisición a non domino”, en Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral Núm. 7 (Buenos Aires, 2020), 48.

Juan Carlos Venini, “El artículo 1051 del Código Civil y las transmisiones ‘a non domino’”, en Revista JA T. 1982-III-712. Cita Online: 0003/1001399-1.

Juan José Guardiola, “La adquisición a non domino”, en Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral Núm. 7 (Buenos Aires, 2020), 48.

Ibid., 49.

Ibid.

Ibid., 53.

José L. Lacruz Berdejo, Elementos de derecho civil III. Derechos reales (Madrid: Dykinson, 2ª ed., 2004), III-I, 168 y 169.

Nota al artículo 4010 del Código Civil velezano.

Pablo Heredia (dir.)/Carlos Calvo Costa (dir.)/Leopoldo Peralta Mariscal (T. VI, aa 1882-2153), Código Civil y Comercial comentado y anotado (Buenos Aires: La Ley, T. VI, 2022), 459.

Marina Mariani de Vidal/Adriana Abella, Derechos reales en el Código Civil y Comercial (Buenos Aires: Zavalía, T. II, 2016), 276.

Ibid.

Marina Mariani de Vidal, Curso de derechos reales (Buenos Aires: Zavalía, 3ª ed. actualizada, T. III, 1995), 357.

Jorge Alterini (dir.)/Nelson Cossari y Leandro Cossari (t. IX, aa.1882-2072)/Ignacio Alterini (coord.), Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético (Buenos Aires: La Ley, T. IX, 2019), 209.

Pablo Heredia (dir.)/Carlos Calvo Costa (dir.)/Leopoldo Peralta Mariscal (T. VI, aa 1882-2153), Código Civil y Comercial comentado y anotado (Buenos Aires: La Ley, T. VI, 2022), 459.

Alberto Bueres (Dir.)/Elena Highton (Coord.)/María Emilia Lloveras de Resk (T 2C, art. 1051), Código Civil y Normas Complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial. T° 2C. Artículos 979 / 1065. Parte General. Obligaciones (Buenos Aires: Hammurabi, 1999), 483.

Marcelo López Mesa/Eduardo Barreira Delfino (dir.), Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Anotado (Buenos Aires: Hammurabi, T. I, 2020), 205.

Eduardo Clusellas (Coord.)/Marcelo E.Urbaneja (T. IX, a 1902), Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado (Buenos Aires: Astrea, T. IX, 2015), 354.

Juan José Guardiola, “La adquisición a non domino”, en Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral Núm. 7 (Buenos Aires, 2020), 62.

Luigi Mengoni, *Gli acquisiti "a non domino"* (3ª edición, 1975), 1 ss. Num 1. Roca Sastre Muncunill, "Las adquisiciones 'a non domino'", en *Anales de la Academia Matritense del Notariado. Revista de Derecho Privado* (T. XIX), 263.

Lluís Roca Sastre Muncunill, "Las adquisiciones 'a non domino'", en *Anales...*, 263.

# AmeliCA

## Disponible en:

<https://portal.amelica.org/ameli/ameli/journal/797/7975668007/7975668007.pdf>

Cómo citar el artículo

Número completo

Más información del artículo

Página de la revista en [portal.amelica.org](http://portal.amelica.org)

AmeliCA

Ciencia Abierta para el Bien Común

Juan Manuel Paniagua

**La prescripción adquisitiva de derechos reales sobre inmuebles frente a las adquisiciones a non domino**  
**Adverse possession of real property rights with respect to acquisitions a non domino**  
**La usucapione dei diritti reali sugli immobili di fronte alle acquisizioni a non domino**

*Prudentia Iuris*

núm. 101, 2026

Pontificia Universidad Católica Argentina Santa María de los Buenos Aires, Argentina

[prudentia\\_iuris@uca.edu.ar](mailto:prudentia_iuris@uca.edu.ar)

**ISSN:** 0326-2774

**ISSN-E:** 2524-9525

**DOI:** <https://doi.org/10.46553/prudentia.5292>

**Los autores conservan los derechos de autor y garantizan a PRUDENTIA IURIS el derecho exclusivo de primera publicación. Sin embargo, pueden establecer por separado acuerdos adicionales para la distribución de la versión publicada del artículo, con un reconocimiento de su publicación inicial en esta revista. El contenido se distribuye bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional. Se permite y se anima a los autores a depositar su obra en repositorios institucionales y temáticos, redes sociales académicas, sitios webs personales y/o donde consideren pertinente de acuerdo con nuestra Política de Autoarchivo**



**CC BY-NC-SA 4.0 LEGAL CODE**

**Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional.**