

14º CONGRESO NACIONAL DE ENCARGADAS Y ENCARGADOS
DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD AUTOMOTOR

PONENCIA

LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO EN EL RJA
SEGURIDAD ESTÁTICA Y SEGURIDAD DINÁMICA
VENTAJAS DEL SISTEMA IMPLEMENTADO

por

FERNANDO FELIX PROSPERI

I.-Preliminar

Se ha dicho que la seguridad jurídica es una fórmula que suena redundante, siendo que parece obvio que un derecho que no garantice la seguridad de las relaciones que regula, dejaría de serlo. En tal sentido, ¿alguien puede imaginarse un derecho que organice la inseguridad, o incluso, que la haga posible? (1). En principio contestaríamos que no. Sin embargo, el derecho es cambiante, debe evolucionar y adaptarse todo el tiempo, por lo que la inseguridad forma parte del mismo. Tal como lo señalaba Jean Guy

Huglo, "la opción no se vincula con la naturaleza sino con el grado. ¿Qué parte de inseguridad puede soportar un sistema jurídico?". Esta pregunta parece cuando menos central en las relaciones civiles. (2)

Sentado ello y partiendo del reconocimiento de que no debemos pensar en valores absolutos, puede decirse que son elementos esenciales de la seguridad jurídica, la estabilidad y la certeza. Debe existir un "ordenamiento jurídico que garantice a los individuos la aplicación objetiva de las normas para la protección de sus derechos (3). Esa estabilidad y certeza del ordenamiento jurídico ofrece como resultado una cierta previsibilidad, de manera tal que a través de ella puedan conocerse las consecuencias que ocasionarán las conductas o situaciones reguladas (4); la vigencia de la seguridad jurídica genera "un sentimiento de confianza en el orden" legal (5).

Y si bien la seguridad jurídica se advierte en todo el campo de aplicación del derecho, es en la adquisición de los derechos de propiedad donde encontramos una de sus manifestaciones más comunes. Tanto las normas que apuntan a garantizar el principio de seguridad jurídica como aquellas que consagran el de seguridad de tráfico constituyen dos modos de actuación de la seguridad jurídica, tomada ésta en sentido lato, actuando en dos registros diferentes pero que se complementan. Así, como una subcategoría de la seguridad jurídica tenemos la seguridad estática y la seguridad dinámica. (6).

En la primera se concentra la dirección de la norma en la

protección del propietario o del titular del derecho real que fuere. Quién sea titular de un derecho será protegido frente a aquellos que esgrimiendo un título con derecho a la cosa pretendan con ello desposeerlo, privarlo de la misma. En cuanto a la seguridad dinámica, ésta pone el acento en el adquirente del derecho. Se privilegia la seguridad del tráfico jurídico, la protección de aquel que contrató en la suposición de hacerlo con quién estaba legitimado y tenía capacidad suficiente, presunción que encuentra sus fundamentos en los dispositivos legales. Ejemplo de estos casos son las normas destinadas a proteger a los subadquirentes de buena fe de cosas muebles e inmuebles (arts. 392 y 1895 CCyCN). En estas circunstancias se "relega" la seguridad jurídica del titular del derecho en beneficio de la seguridad del tráfico jurídico; para el derecho hay situaciones en las cuales es más importante o valioso preservar la seguridad dinámica que la estática, aún a costa de hacer triunfar la apariencia sobre la realidad. (7)

De tal modo, cuando hablamos de seguridad estática y seguridad dinámica o de tráfico, nos referimos, básicamente, a la protección que brinda un sistema determinado a los derechos reales, y dentro de ellos, muy especialmente, al dominio. Mas dicha protección deberá analizarse a la luz del régimen jurídico aplicable según la naturaleza de las cosas, aun cuando existen aspectos genéricos aplicables a todas ellas.

II.-Naturaleza de la contienda que el derecho está

llamado a dirimir

Toda relación jurídica conlleva intereses humanos, presentando su análisis específico dos planos; uno fáctico, empírico, correspondiente al ser, y otro relativo a los requisitos que deben cumplirse según el derecho positivo para producir determinados efectos, perteneciente al deber ser.

Estos efectos interesan y motivan la actuación de los sujetos intervinientes, quienes constituyen, modifican, transfieren o extinguen la relación jurídica, pero también cobran protagonismo respecto de terceros que pueden verse afectados por esa relación jurídica. Desde la perspectiva del deber ser, todo acto jurídico posee la finalidad de producir ciertos y determinados efectos; en ello residirá su eficacia, esto es, la aptitud que se predica de un acto jurídico para alcanzar y mantener los efectos propios y normales perseguidos por sus otorgantes. Por el contrario, la ineficacia derivada de la falta de cumplimiento de alguno de los requisitos formales y/o sustanciales exigidos por la norma, genera la privación o disminución de los efectos propios del acto jurídico, o bien la producción de otros diferentes.⁽⁸⁾

Así, cuando el acto jurídico otorgado resulte ineficaz por encontrarse afectado por vicios del consentimiento o exista incapacidad o capacidad restringida de alguno de sus otorgantes, o bien en los supuestos de falsificación de instrumentos con sustitución del titular (transmisión a non

dómino), estamos en presencia de un acto inválido pasible de ser declarado nulo. (arts. 44,45,259, 260, 265,271,276, y concs. CCyCN). Decretada que sea su nulidad, nace la obligación de las partes de restituirse mutuamente lo que hubieren recibido. (art. 390 CCyCN).

En estos casos, el acto transmisivo viciado genera una apariencia jurídica. De tal modo, cuando hablamos de seguridad estática y seguridad dinámica observamos que las normas en que se apoyan una y otra defienden intereses contrapuestos. Los del legítimo e histórico propietario, y los de quién invoca haber adquirido el dominio. La contienda afectará la titulación del derecho y en atención al carácter exclusivo del dominio, “la opción es de hierro, ante un interés jurídico a sacrificar en holocausto de otro”.

(9)

III.-El derecho real de dominio

a) Noción y caracteres.

Sabido es que el dominio es el derecho real por excelencia, del que derivan los demás derechos reales, sea porque constituyen una desmembración del mismo (vg. Usufructo), sea porque lo gravan (prenda o hipoteca).

En tal sentido, es el derecho real que otorga las más amplias facultades; en concreto, de usar, gozar y disponer de su objeto; concediendo además los derechos de preferencia y persecución. (arts. 1886 y 1941 del C.C.yCN).

Es un derecho de carácter perpetuo, ya que subsiste con independencia de su ejercicio (art. 1942 CCyCN).

Es además exclusivo, porque su titularidad, sea que recaiga sobre toda la cosa o una parte indivisa de la misma, no puede coexistir con otra de igual naturaleza y extensión sobre el mismo objeto. (art. 1943 CCyCN). Cuando uno adquiere el derecho, inevitablemente, otro lo pierde. Y en caso de conflicto, es donde aparecen las normas que sustentan la seguridad jurídica. En su aspecto estático, protegiendo al verdadero propietario frente a las pretensiones de terceros que invocan derechos sobre la cosa, o bien en su aspecto dinámico, tutelando la seguridad de tráfico y el derecho presuntamente adquirido.

b) Adquisición derivada por actos entre vivos: título y modo suficientes:

El nuevo Código Civil y Comercial contempla, en primer término, un régimen general, desarrollando luego según la categoría de que se trate, normas específicas para inmuebles, muebles registrables, automotores -que si bien son cosas muebles registrables cuentan con un régimen específico diferenciado-, y por último, muebles no registrables.

Consagra en forma explícita la teoría del título y modo suficientes para la adquisición de los derechos reales por actos entre vivos, aplicable a todas las cosas.

El artículo 1892 determina que la adquisición derivada por

actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes. Dicho precepto define a uno y otro recaudo tal como la doctrina especialista consagrada venía haciéndolo en los claustros académicos. Dice que título suficiente es el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real, en tanto que la tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir aquellos derechos reales que se ejercen por la posesión, **y la inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos**. Se preserva de esa forma el régimen de inscripción constitutiva de la ley específica en la que, la tradición como “modo” fue sustituida por la “inscripción”. Por último, para que el título sea considerado suficiente se requiere capacidad y legitimación de los otorgantes.

Como vimos y surge del precepto citado, el modo también debe ser suficiente para que opere la transmisión del derecho. En materia inmobiliaria, la entrega material de la cosa, esto es, la tradición que opera como modo, debe ser cumplida por quien se encuentre legitimado para ello - el propietario enajenante- a favor del adquirente, gozando ambos de capacidad. En materia de automotores, el modo se cumple con la inscripción registral, con lo cual no interesa a tales efectos la tradición posesoria.

Cumplido el título y el modo suficientes se considera transmitido el dominio. El adquirente -nuevo titular-, gozará de amplia

protección legal.

c) Transmisión operada por título insuficiente.

Cabe preguntarse qué sucede si el título resulta insuficiente, sea porque el enajenante carece de capacidad, sea porque no se encuentra legitimado.

En dicha hipótesis se genera lo que se denomina una apariencia jurídica, la que puede ser destruida, en cuyo caso se reafirma el derecho del titular originario, o bien consolidada, si se cumplen determinados requisitos, por ejemplo, la buena fe del adquirente y el título oneroso, conformándose en tal caso lo que se denomina adquisición legal de la propiedad. Triunfa la seguridad estática en el primer supuesto y la dinámica en el segundo.

En otro ámbito podemos ubicar a la prescripción adquisitiva en cualquiera de sus variantes, como posibilidad de convalidar o consolidar el dominio en cabeza del adquirente o subadquirente, mediante la posesión y el transcurso del tiempo.

El análisis de la cuestión planteada en torno a la protección del dominio en sus dos aspectos -estático y dinámico-, es de gran complejidad y requiere que distingamos tres categorías de relaciones jurídicas. Por una lado, la relación directa e inmediata entre el propietario enajenante y el adquirente; entre autor y sucesor particular. Aquí no intervienen terceros.

Una segunda categoría contempla la relación entre el propietario enajenante y el tercero subadquirente. Aquí existen, obviamente, dos actos transmisivos: uno del propietario enajenante -que llamaremos originario en la cadena de transmisiones- al primer adquirente, y otro de este último a un subadquirente, que resultará tercero respecto del titular originario.

En la tercera categoría entran los actos transmisivos realizados sin participación del titular del derecho. Son aquellos actos realizados mediante maniobras ilícitas con sustitución de personas y falsificación de documentos.

La seguridad estática y los alcances de la acción persecutoria del propietario despojado dependerá del régimen jurídico que resulte aplicable de acuerdo a la naturaleza de las cosas, y del tipo de relación jurídica que se impugne de acuerdo a las tres categorías mencionadas. Como contrapartida y de igual modo, la seguridad dinámica y las acciones defensivas del adquirente.

A continuación me referiré a la protección del dominio en el Código Civil distinguiendo, según corresponda, las tres categorías de relaciones jurídicas posibles y el régimen jurídico aplicable según la naturaleza de las cosas. En un punto especial analizaré el mismo tema en el RJA.

IV.-El Código Civil Velezano. Evolución doctrinaria

Vélez Sarsfield clasificó a las cosas que conforman el objeto de los derechos reales, por su naturaleza, en muebles e inmuebles, *estableciendo un* régimen general para la adquisición por actos entre vivos, por el cual, la transmisión del dominio exige el cumplimiento de los dos recaudos clásicos: título y modo suficientes (arts. 2311, 577, 2601 y concs.).

En las relaciones jurídicas inmediatas entre autor - enajenante- y sucesor -adquirente-, la protección del dominio se da de idéntica forma, trátase de cosas muebles o inmuebles. Aquí no hay diferencia. No intervienen terceros. Si el acto transmisivo se encuentra viciado y es declarado ineficaz, no constituye título suficiente. En este caso, el autor de la transmisión puede demandar la nulidad y como consecuencia de ella, la restitución de la cosa. Esta es la solución que surge de los artículos 1050, 1052, 2413, 2414, 2601, 2602, 2603, 2778 primer párrafo y concordantes del Código Civil.

Por otro lado, el codificador previó un régimen específico aplicable a las relaciones jurídicas indirectas; aquellas que se dan entre el autor originario del acto viciado y el tercero subadquirente, diferenciado los efectos de la nulidad del acto transmisivo y los alcances de la persecución respecto de terceros, según se trate de inmuebles o muebles, contemplando para éstos últimos un supuesto de adquisición legal de la propiedad (arts. 2412, 2767 y concs.). Trataremos por separado ambos regímenes.

1) Régimen inmobiliario

El artículo 3270 estableció el principio denominado “*nemo plus iuris*” con carácter general, por el cual nadie puede transmitir derechos que no tiene. Dicho principio es replicado en varios otros artículos del código, a saber, artículos 3277, 2603 y muy especialmente artículo 1051, que en su redacción originaria decía: “todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual”.

Parte de la doctrina sostuvo que fuera el acto nulo o anulable la anulación decretada judicialmente era retroactiva, afectando a las partes y a los terceros, con independencia de su buena o mala fe o el carácter del título de adquisición. Para Trigo Represas, del régimen del código civil resultaba el más completo desamparo de los terceros subadquirentes, aún de buena fe y a título oneroso, logrando mitigarse la aplicación lisa y llana de la regla de esos textos legales (arts. 1051, 1052, 2777, 2778, 3270 y concs) con una interpretación de la doctrina y jurisprudencia, por la que se procuró corregir la desprotección de esos terceros, que se consideraba una injusticia. (10)

Otro sector, distinguía según se tratase de actos nulos o anulables. El acto nulo -independientemente de la sentencia respectiva-, carecía de energía jurídica traslativa. En virtud de ello, el pseudo adquirente de un derecho por un título nulo carecía de tal derecho, que seguía perteneciendo al titular precedente; no podía transmitirse el derecho a un

tercero...la buena fe no constituía un factor computable, y el acto nulo cuya invalidez estaba sellada por la ley desde su origen, carecía de virtualidad para operar la transmisión, contrariamente a lo que ocurría con los actos anulables.

(11)

Los Tribunales comenzaban a tomar decisiones alentados por nuevos vientos doctrinarios en aras a la protección del comercio y la circulación de la riqueza. Con esa orientación el Decreto Ley 17711 del año 1968 incorporó un párrafo al art. 1051 dejando a salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, sea el acto nulo o anulable.

No obstante, múltiples interpretaciones continuaron en pugna doctrinaria. Según Llambías, las diferencias entre los derechos que exhibieran los terceros según que ellos derivasen de un título nulo o anulable, quedó desbaratada por la innovación que la ley 17711 introdujo al art. 1051, perdiendo virtualidad a tal efecto lo dispuesto por el art. 3270 del Código Civil.(12)

Zannoni sostuvo que la reforma consagró la protección del derecho aparente a favor de subadquirentes de inmuebles de buena fe a título oneroso, brindando herramientas al juez para no quedar sujeto a un esquema legal rígido, preservándose la buena fe de esos adquirentes. (13)

Para Alsina Atienza, la extensión del agregado al art. 1051 podía alcanzar, incluso, a las transferencias *a non dómimo*, con la advertencia

de que en estos casos no se trataría de una adquisición derivada, sino de una adquisición originaria ex lege, similar a la prescripción adquisitiva y a la expropiación, casos en los que el verdadero propietario se hallaría en la imposibilidad de reivindicar el inmueble contra terceros subadquirentes de buena fe y a título oneroso. (14)

No obstante, la doctrina mayoritaria sostuvo que el art. 1051 resultaba aplicable a los supuestos de actos transmisivos nulos o anulables en los que el titular del derecho hubiese intervenido, quedando fuera de su órbita los casos de transmisión *a non domino*. (15)

De tal manera, en transmisiones operadas sin participación del titular, el adquirente, aún de buena fe y a título oneroso, sólo contaba, en principio, con la posibilidad de sanear su título por medio de la prescripción adquisitiva. (arts. 3.999, 4010 y 4015 del C.C.).

Sin embargo, surgieron posturas doctrinarias que interpretando los arts. 2777 y 2778 del C.C., consideraban que la acción reivindicatoria entablada por el propietario despojado se frenaba y podía ser repelida, si se hubiere producido una doble transferencia a título oneroso en las que tanto el adquirente como el enajenante fuesen de buena fe, lo que en rigor de verdad, implicaba una triple transferencia. La primera, de quien falsificó documentos y sustituyó al verdadero propietario, enajenando obviamente de mala fe. Luego, dos transferencias sucesivas en las que enajenantes y adquirentes son de buena fe.

Así las cosas, los arts. 2777 y 2778 interpretados “a contrario” o según la tesis “taxativa”, resultarían de aplicación en la transmisiones *a non dómimo*, supuestos más graves que el de los actos nulos o anulables, porque en éstos el propietario intervino, aunque en forma viciosa, mientras que en aquellos no media participación alguna del titular, por lo cual se suele reputar a estos actos como inexistentes. (16)

2) Régimen mobiliario.

Como vimos al comienzo del capítulo, en las relaciones jurídicas inmediatas entre autor y sucesor, la protección del dominio en materia mobiliaria se cumple de igual forma que en inmuebles. Expresamente dice el art. 2778: “sea la cosa mueble o inmueble la reivindicación compete contra el actual poseedor aunque fuere de buena fe, que la hubiere obtenido del reivindicante, por un acto nulo o anulado...”.

Un tratamiento diferente se aplica, obviamente, cuando aparecen sub adquirentes. En tales casos, el art. 2412 genera en el poseedor de buena fe de cosa mueble no robada ni perdida, la presunción de propiedad, otorgando el poder de repeler cualquier acción reivindicatoria, para lo cual, además, se requiere título oneroso, según la interpretación del art. 2767 del CC

Como vemos, el artículo 2412 constituye un supuesto de adquisición legal de la propiedad a favor del poseedor de buena fe de cosa no robada ni perdida adquirida a título oneroso. Aquí no existe vínculo directo

entre quien pretende reivindicar y el actual poseedor que resulta un tercero respecto de aquel. La relación es mediata. No interesa si el propietario originario participó o no del primer acto transmisivo. En su caso, tampoco si se trató de un acto nulo o anulable de nulidad absoluta o relativa. Solo basta con que la cosa no sea robada ni perdida, y que exista posesión de buena fe y adquisición por título oneroso. Cumplidos tales recaudos, la norma protege al actual poseedor otorgándole un título legal de propiedad que no deriva de ningún antecesor.

V.-El Código Civil y Comercial de la Nación

1) Régimen general:

Como vimos anteriormente, el artículo 1892 del Código Civil y Comercial determina que la adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes.

El acto transmisivo en el que fallen la capacidad y/o legitimación de sus otorgantes será un título insuficiente, ineficaz, que en todo caso solo producirá una apariencia jurídica.

La nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo estado en que se hallaban antes del acto declarado nulo y obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido (art. 390 CCyCN). Consecuencia lógica que deriva del principio *nemo plus iuris* por el cual, nadie puede transmitir un derecho mejor o más extenso que el que tiene (art. 399

CCyCN), como asimismo, de la amplia facultad persecutoria que el derecho real atribuye a su titular (art. 1886 CCyCN).

Las normas citadas constituyen la estructura legal que sustenta el régimen general de protección del dominio en su aspecto estático. Dicho régimen, por ser general, se aplica a todas las cosas, sin importar su naturaleza.

Ahora bien, a diferencia del art. 3270 del Código Velezano, el actual 399 deja a salvo del principio, las excepciones legalmente dispuestas. Pero quede en claro que una cosa es el principio y otra la excepción. Como decía el maestro Alsina Atienza, “hay, pues, siempre un principio, y frente a él, numerosas excepciones; pero no dos reglas igualmente generales que se anulan entre sí...”¹⁷

2) Excepciones legales.

La circunstancia de que el principio *nemo plus iuris* tolere muchas excepciones no le quita el carácter de tal, en cuya virtud, tiende a cubrir todas las situaciones no exceptuadas por la ley. Y las excepciones no significan que el *nemo plus iuris* sea falso, sino que la ley puede hacerlo a un lado y entonces el tercero adquiere *ex lege*, ya que no por obra y gracia de la transmisión misma. Hay adquisición originaria y no derivada; y siempre se trata de un *jus singulare*, por más que también las excepciones puedan obedecer a ciertas normas propias y prestarse a ser interpretadas con holgura, a la luz de su *ratio íntima*”.¹⁸

Es así que aún la facultad persecutoria derivada del dominio, que resulta ser el derecho de carácter absoluto por antonomasia, tiene límites. Los tenía en el código civil de Vélez (vg. art. 1051 e interpretación a contrario sensu de los arts. 2777 y 2778); y los tiene en el nuevo ordenamiento. En tal sentido, el art. 1894 establece que se adquieren por mero efecto de la ley, entre otros, los derechos de los adquirentes y subadquirentes de buena fe. Se trata de supuestos en los que el acto transmisivo adolece de vicios invalidantes, los que son saneados por efecto de la ley, en tanto se cumplan los recaudos previstos .

Las excepciones al principio general están justificadas en la defensa de la seguridad dinámica. Tales salvedades requieren la conjunción de ciertos y precisos elementos, entre otros, por ejemplo, la existencia de subadquirentes de buena fe y a título oneroso, o bien, si se trata de muebles no registrables, que la cosa no sea robada ni perdida. En este punto el régimen difiere según hablemos de cosas registrables o no registrables motivo por el cual trataremos por separado ambos tópicos.

a) Cosas registrables:

El art. 392 cuyo antecedente normativo lo encontramos en el art. 1051 del código civil derogado, preceptúa que todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable, por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto inválido, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del tercero,

excepto contra los subadquirentes de buena fe y a título oneroso; agregando en su último párrafo, que aquellos no pueden ampararse en la norma si el acto ha sido realizado sin intervención del titular del derecho. En sentido coincidente se expide el último párrafo del art. 2260.

El nuevo precepto mejora la redacción de su antecesor. En tal sentido, desaparece la confusa terminología que utilizaba aquella norma, de actos anulados, nulos y anulables. En cuanto a las modificaciones sustantivas, son dos: Una, al incorporar en su texto a los cosas “muebles registrables”. Otra, al excluir de su aplicación, en forma expresa, los supuestos en que el acto cuestionado se haya celebrado sin participación del titular del derecho –a non dómino-, receptando de ese modo la doctrina y jurisprudencia mayoritarias.

De tal manera, cuando el antecedente del acto transmisivo del derecho es inválido –vg. actos otorgados por incapaces o afectados por vicios de la voluntad-, la demanda de nulidad puede dirigirse, incluso contra terceros, salvo el supuesto de subadquirentes de buena fe y a título oneroso. **Ese es el límite de la acción de nulidad y reivindicación, y lo que opera la convalidación del derecho en cabeza del subadquirente.**

La convalidación prevista por la norma requiere una doble transmisión. Puede operar sólo frente a las relaciones mediatas creadas entre el otorgante originario del acto ineficaz y el tercero subadquirente, de buena fe y a título oneroso. Por el contrario, las relaciones inmediatas entre autor y

sucesor, como vimos, están regidas por la validez o ineficacia de los actos, debiendo las partes restituirse mutuamente lo que hubieren recibido, en caso de nulidad. (conf. art. 390).

Por su parte, el art. 1895, párrafo 2º, complementa al mencionado art. 392, pero sólo en lo que respecta a cosas muebles registrables, estableciendo que **no existe buena fe sin inscripción a favor de quien la invoca.**

En los supuestos en que el acto transmisivo haya sido otorgado sin participación del titular, el único límite para la acción reivindicatoria es la prescripción adquisitiva. La transmisión a non domino no reconoce amparo legal. En tales supuestos el nuevo ordenamiento preserva y garantiza la seguridad estática. Cobra todo su esplendor la vieja regla que expresó Pomponio: “Lo que es nuestro no puede ser transferido a otro sin hecho nuestro”, y que en similares términos fue receptada en las Partidas: “La cosa que es nuestra no puede pasar a otro sin nuestra palabra y nuestro hecho”.¹⁹

Adelanto que si bien el art. 392 es aplicable a las cosas registrables en general, no lo es respecto de automotores, ya que éstos bienes cuentan con su propio régimen que, como veremos, difiere del previsto con carácter general en el Código unificado.

b) Cosas no registrables:

El nuevo ordenamiento determina que 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. (art. 1895, 1º parte).

Con una técnica sencilla y clara, reconoce la propiedad a favor del poseedor de buena fe de cosa no robada ni perdida adquirida a título oneroso, ratificando el régimen anterior que estaba regulado por los artículos 2412, 2413, 2414 y 2767 del C.C.

Recordemos que al igual que el art. 2412 derogado, el nuevo precepto regula las relaciones mediatas que presuponen la aparición de un tercero, por ejemplo, quien compró la cosa al depositario del propietario, ignorando que no era de él; y no así, las relaciones inmediatas entre autor y sucesor, que siempre se rigen por el principio general en torno a la validez o ineficacia, licitud o ilicitud, de los actos (conf. arts 390, 399. 1892 CCyCN).

VI.-La protección del dominio en el RJA

El 30 de abril de 1958 fue sancionado el Decreto Ley 6582 ratificado por ley 14467 y modificado por leyes posteriores, **ordenamiento que sustrajo a los automotores del art. 2412 del Código Civil**, estableciendo un sistema Nacional de inscripción constitutiva y obligatoria (arts. 1 y 6 RJA).

Luego de más de 60 años la estructura legal creada por la

norma específica mantiene plena vigencia, a punto tal que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación no sólo ha ratificado el sistema implementado, sino que además, **ha revalorizado a la inscripción registral como elemento esencial de la seguridad jurídica**. En tal sentido, establece que la inscripción registral es modo suficiente para transmitir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos (1892); que si el modo consiste en una inscripción constitutiva la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real (1893); que sin inscripción no existe buena fe a favor de quien la invoca como tampoco cuando no hay coincidencia de los elementos identificatorios de la cosa (1895); y que si varios acreedores reclaman la misma cosa mueble registrable prometida por el deudor y son todos de buena fe y a título oneroso, tiene mejor derecho el que tiene emplazamiento registral precedente (757 inc. a).

Como vimos en el punto anterior, el Código Civil y Comercial contempla, por un lado, un régimen general atinente a la adquisición derivada del derecho real por actos entre vivos (1892), y por otro, un régimen excepcional para proteger, en caso de conflicto, a los adquirentes y subadquirentes de buena fe -seguridad dinámica-. En dicho régimen excepcional distinguiremos la solución aplicable a las cosas registrables en general (art. 392), de la que corresponde a los automotores (arts. 2 RJA y 2254 CCyCN).

1) Régimen general. Adquisición derivada por actos entre

vivos.

Para que opere la transmisión se requiere, como vimos, la concurrencia de título y modo suficientes; entendido el primero como aquel acto jurídico idóneo para transmitir, revestido de las formas legales y otorgado por persona capaz y legitimada al efecto, y el segundo, consistente en la inscripción registral . (art. 1892 CCyCN).

Ese acto jurídico, generalmente un contrato de compraventa, existe como tal a partir del mero consentimiento otorgado válidamente por las partes. Luego, su instrumentación deberá formalizarse según el régimen específico. En materia de automotores, **la solicitud tipo “08” con las firmas debidamente certificadas acredita la existencia de ese acto jurídico y en dicho sentido, conforma el título suficiente exigido por el código civil,** que no debe confundirse con el título instrumento que expide el registro (art. 6° RJA).

Luego, el modo suficiente se materializa mediante la inscripción registral. (arts. 1°, 7°, 13°, 14° 15° y conchs. RJA). Este recaudo es concretado por el Funcionario Público a cargo del Registro Seccional, que en ejercicio de su competencia califica la legitimación y capacidad de los otorgantes, controlando además que se haya prestado el asentimiento conyugal si corresponde, que no existan gravámenes y/o medidas cautelares que impidan o limiten la transmisión y/o constitución del derecho, que los datos identificatorios del automotor consignados en la documentación, y en su caso,

en la verificación física, concuerden con las constancias registrales, que no existan trámites que gocen de reserva de prioridad o certificados de dominio expedidos y vigentes. Controlará, en definitiva, que estén presentes todos los recaudos de fondo y de forma exigibles según la naturaleza del acto.

La concurrencia de título y modo suficientes operará la mutación real. Quien era adquirente y titular de un derecho personal se convertirá en titular de dominio, y con ello, de las acciones reales que el sistema pone a su alcance. Su derecho, a partir de entonces, contará con la protección inherente al *ius preferendi* y al *ius persequendi*, erga omnes. (arts. 1886 CCyCN).

2) Excepciones legales.

a) Situación fáctica

En este capítulo incluimos los supuestos de transmisiones operadas con base a títulos insuficientes, esto es, cuando el acto jurídico transmisivo adolece de vicios que afectan su eficacia, sea porque falla la capacidad (arts. 44,45 CCyCN), sea porque no hay legitimación (arts. 399, 1892 CCyCN). Cuando la voluntad de las partes se encuentre afectada por dolo, violencia o error esencial (arts. 265,267,271,272,274,276,277 CCyCN), o bien, en los casos de inhabilidades especiales (art. 1002 CCyCN).

Es aquí donde el sistema regula las excepciones legales al principio general consagrado por el art. 399 del CCyCN (*nemo plus iuris*), en busca de un interés colectivo y superior, aun cuando vale

anticipar, resulta más que improbable que un acto transmisivo nulo logre emplazamiento registral. Pero si ello sucede, es cuando entran a jugar las normas específicas que regulan los supuestos excepcionales de adquisición legal de la propiedad en cabeza de adquirentes y subadquirentes de buena fe. (art. 1894 in fine CCyCN).

b) Adquisición legal del dominio.

El Código Civil Comercial preceptúa que no son reivindicables los automotores inscriptos de buena fe, a menos que sean hurtados o robados, y tampoco lo son los que fueren robados o hurtados pero 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 (art. 2254). El artículo 2255 del mismo cuerpo normativo dice que cuando se trata de un automotor robado o hurtado, la acción puede dirigirse contra quien lo tenga inscripto a su nombre, quien debe ser resarcido en los términos del régimen especial. Y en igual sentido, el artículo 2259 determina que, si se trata de una cosa mueble registrable robada o perdida y la inscripción registral se obtiene de buena fe, el reivindicante debe reintegrar al reivindicado el importe abonado, y en caso de reembolso tiene derecho a repetir el pago contra el enajenante de mala fe. El artículo 1895 en su párrafo 2º establece que no existe buena fe sin inscripción a favor de quien la invoca y tampoco aunque haya inscripción, cuando el respectivo régimen prevé la existencia de elementos identificatorios y estos no son coincidentes. Por

último, el artículo 1918 establece 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.

Se desprende de las normas citadas la plena ratificación del régimen específico consagrado en los artículos 2, 3 y 4 del decreto ley 6582/58.

De tal modo, en el supuesto que logre inscribirse un acto transmisivo nulo, sea por defecto de capacidad, sea por falta de legitimación, la norma protege un interés colectivo y social por encima del interés particular del *verus dómimo*. Se inclina por la seguridad dinámica o de tráfico, esto es, en favor del adquirente. Para ello, deben cumplirse todos los requisitos exigidos, a saber: que el acto viciado logre emplazamiento registral, que el adquirente desconozca el vicio habiendo actuado con la debida diligencia, que por error de hecho excusable esté convencido de su legitimidad, que los guarismos identificatorios del vehículo sean coincidentes y que el automotor no sea robado ni hurtado (art. 2 RJA y arts. 1895 pár. 2º, 1918, 2254 CCyCN). Recién entonces la ley convalida el acto viciado otorgando el dominio al adquirente y en su razón, la facultad de repeler la acción reivindicatoria. **Se trata de una situación excepcional; de una transmisión originaria que no deriva del anterior titular: Se trata de un supuesto de adquisición legal** (conf. Art. 1894 in fine CCyCN).

c) Diferencias con la excepción legal del artículo 392

CCyCN. Prelación de la norma especial.

Como vimos anteriormente al tratar el régimen jurídico de las cosas registrables en general, el art. 392 del CCyCN establece que todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto inválido, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra subadquirentes de buena fe y a título oneroso; agregando en su último párrafo, que aquellos no pueden ampararse en la norma si el acto ha sido realizado sin intervención del titular del derecho, expidiéndose en sentido coincidente el último párrafo del art. 2260.

El principio general es que los actos inválidos son nulos, que la consecuencia de la nulidad es la restitución de las cosas que se hubieren entregado y que la acción de nulidad puede dirigirse, incluso, contra terceros. Sin embargo, dicha acción tiene un límite. La aparición del subadquirente de buena fe y a título oneroso. Esto supone que posteriormente al acto transmisivo viciado otorgado por el titular a favor del adquirente, se concrete una nueva transferencia de éste último, devenido en aparente y nuevo propietario, a favor de un subadquirente. En tal supuesto, la norma convalida el derecho en cabeza del subadquirente, quien resulta ser un tercero respecto del propietario originario. Regula, como vemos, un supuesto de adquisición legal de la propiedad aplicable a las relaciones indirectas, más nunca a las

inmediatas entre autor y sucesor que se gobiernan por la normas que hacen a la validez y eficacia de los actos jurídicos. Además, la participación del verdadero propietario en el acto originario exigida por la norma, impide su aplicación a las transmisiones *a non dómimo*.

Sin embargo, existen notables diferencias entre el precepto recién citado y lo dispuesto específicamente para automotores en el art. 2254 del mismo ordenamiento, que como vimos, ratifica la solución consagrada por el artículo 2 del RJA. Veamos.

La norma específica consagra un supuesto de adquisición legal de la propiedad en beneficio de quien logra inscribir de buena fe un automotor no robado ni hurtado. No exige, pues, título oneroso como tampoco que el propietario haya participado del acto viciado. Ninguna referencia hace del “subadquirente”, término que supone una segunda transmisión a favor de un tercero.

Se ha sostenido que aunque el artículo 2254 no lo dice, cabe interpretar que también es necesario que el adquirente lo haya hecho a título oneroso, para guardar armonía con el régimen general de las cosas muebles previsto por el artículo 1895, y que el sistema del Decreto Ley 6582/58 debe ser integrado con las normas del código en tanto no se encuentren modificadas por disposiciones específicas ²⁰.

Con ese criterio debería también concluirse que el art. 2254 no ampara las transferencias a non dómimo, esto es, aquellas en las que no

ha participado el titular, siendo que la excepción prevista en el art. 392 se aplica a los actos nulos, y no a los inoponibles, también llamados inexistentes, en los cuales no hay autoría del verdadero propietario. Por último, tampoco cubriría al primer adquirente inscripto de buena fe, siendo que el artículo 392 exige la presencia de un subadquirente, lo que supone una doble transmisión. Esto es, la protección no se concede a la otra parte del acto -que siempre está obligado a restituir-, sino a terceros. ²¹

Sin embargo, existe la posibilidad de interpretar que la excepción legal del art. 392 es aplicable a cosas registrables en general y que la del 2254 en sincronía con la del art. 2º del RJA, sólo a los automotores. Con esa línea de pensamiento la norma específica aplicaría aún a los supuestos de adquisición a título gratuito y a non dómimo, regulando incluso las relaciones inmediatas entre autor y sucesor, a diferencia del régimen previsto por el art. 392.

En tal sentido, el art. 1894 in fine del CCyCN dice que se adquieren por mero efecto de la ley los derechos de los “adquirentes” y “subadquirentes” de buena fe, supuestos que difieren entre sí, aplicándose el primero de ellos a la relación inmediata entre autor y sucesor, y el segundo a la relación mediata entre el propietario originario y el tercero. La exigencia del subadquirente aparece en los arts. 392, 1895 y 2260, pero ninguna mención de ella resulta del 2254 con lo cual, válido es interpretar que la excepción legal a favor del “adquirente de buena fe” quedó reservada justamente a los

automotores.

Si otra hubiese sido la intención del legislador, al redactar el 2254 habría utilizado la fórmula que reproducen los arts. 392, 1895 y 2260 en torno al título oneroso y a la figura del subadquirente. Al no hacerlo, la claridad del texto, según entiendo, no admite otra interpretación. Los automotores inscriptos de buena fe no robados ni hurtados no son reivindicables. Sin inscripción registral, el adquirente no estará en condiciones de invocar su buena fe (conf. art. 1895). Y si cuenta con ella, no será necesario que cumpla las otras exigencias del artículo 392.

Ergo, la fórmula consagrada hace más de 60 años por el decreto ley 6582, ratificada recientemente por el Código Civil y Comercial, no requiere de segundas o ulteriores transmisiones. Tampoco exige participación del titular ni título oneroso. Tanto adquirentes como subadquirentes pueden invocar su protección.

Debe tenerse en cuenta que la inscripción es presupuesto necesario para configurar buena fe, pero no suficiente. Por un lado se requiere buena fe diligencia, esto es, una conducta determinada del adquirente tendiente a establecer identidades de sujeto y objeto; titularidad y estado dominial, e incluso, autenticidad de la documentación, por ejemplo, cuando recibe una ST 08 ya certificada o una verificación física ya cumplida. Por otro lado, se exige buena fe creencia, situación que se da cuando el adquirente devenido en nuevo titular por efecto de la inscripción,

se encuentra totalmente persuadido de su legitimidad. Además, dicho convencimiento debe apoyarse en un error de hecho esencial, que debe ser excusable. Obviamente, también supone que ignore la situación irregular, de la que tomará conocimiento recién cuando se exteriorice el conflicto. (conf. arts. 1895, 1902, 1918, 1919, 2257 inc. a y conchs. CCyCN, y 16 RJA).

Como vemos, se trata de una buena fe doblemente calificada. Además, la presunción legal de su existencia es plenamente desvirtuable con todo tipo de pruebas, incluso, indiciarias (art. 1919 CCyCN). Ello, al margen de los supuestos en que se presume mala fe, por ejemplo, cuando no se verifica la coincidencia de elementos identificatorios o no se constata la documentación y estado registral (conf. art. 2257 inc. a CCyCN).

Para el adquirente que pretende ampararse en el supuesto excepcional de adquisición legal de la propiedad, la buena fe constituye un requisito ineludible. Para el propietario despojado, las exigencias en torno a su acreditación, una garantía.

Aun así, reiteramos, es más que improbable que un acto transmisivo ineficaz obtenga emplazamiento registral, como también lo es, en tal caso, que logre cumplirse con la buena fe exigida. No obstante, si ello sucede, el adquirente o subadquirente contará con la excepción legal prevista por el régimen específico para automotores no robados ni hurtados (seguridad dinámica). El carácter gratuito u oneroso de la operación no incidirá en el resultado, y tampoco que haya o no participado el propietario. (art. 2 Dto. Ley

y 2254 CCyCN).

La naturaleza de los automotores, su precisa identificación, la inscripción constitutiva y obligatoria del dominio y su publicidad, como asimismo, el volumen y celeridad de transacciones comerciales, justifican plenamente el tratamiento diferenciado según hemos expuesto.

Concluyo, pues, que la fórmula del régimen especial ha preservado la seguridad jurídica dotándola de un virtuoso equilibrio, del que resulta un índice de conflictividad extremadamente bajo. Dicho equilibrio asegura la protección del dominio en sus variantes estática y dinámica, permitiendo un mayor aprovechamiento de los bienes. Garantizando, en definitiva, una seguridad justa.

VII.- CONCLUSIONES

- 1) El Decreto Ley 6582/58 ratificado y modificado por leyes posteriores integra y complementa al Código Civil y Comercial de la Nación (conf. art. 5 Ley 26994).
- 2) El RJA y el CCyCN deben interpretarse de manera integrada y armónica, sin perder de vista que el primero constituye una ley especial y que en caso de diferencias sus normas tienen prelación.
- 3) El CCyCN contempla un régimen general aplicable a las cosas muebles registrables.
- 4) El CCyCN también contempla un régimen especial para automotores,

en sincronía con el RJA.

- 5) La transferencia de dominio por actos entre vivos requiere de título y modo suficientes (art. 1892 CCyCN).
- 6) La solicitud tipo “08” completada y con las firmas de las partes debidamente certificadas acredita la existencia del título suficiente exigido por el Código Civil, que no debe confundirse con el título instrumento que expide el Registro (art. 6 RJA).
- 7) La inscripción registral constitutiva que opera como modo suficiente otorga mayor certeza a la mutación jurídico real, toda vez que su cumplimiento depende de un acto administrativo materializado por el Funcionario Público a cargo del Registro. (arts. 1 RJA, 1892 y 1893 CCyCN).
- 8) La adquisición legal de la propiedad configura un supuesto excepcional que convalida el dominio transmitido irregularmente, en defensa de la seguridad dinámica y del interés colectivo. (art. 1894 in fine CCyCN)
- 9) La adquisición legal de la propiedad requiere inscripción registral, buena fe y que el automotor no sea robado ni hurtado (conf. Arts. 2 RJA y 2254 CCyCN).
- 10) La buena fe exigida en cabeza de adquirentes y subadquirentes requiere coincidencia de elementos identificatorios del automotor, inscripción registral y que sus beneficiarios se encuentren persuadidos de su legitimidad por error de echo excusable (arts.1895, pár. 3º, 1902,

1918 CCyCN).

- 11) Los arts. 392, 1895 y 2260 del CCyCN regulan supuestos de adquisición legal de la propiedad de cosas registrables en general.
- 12) El art. 2 del RJA y el art. 2254 del CCyCN regula el supuesto específico de adquisición legal de la propiedad de automotores no robados ni hurtados.
- 13) A diferencia del régimen general, el específico no requiere carácter oneroso ni que el titular haya participado del acto transmisivo, amparando tanto a los adquirentes como a los subadquirentes de buena fe. (arts. 2 RJA, 2254 y 1894 CCyCN)
- 14) La fórmula consagrada por el Decreto Ley 6582/58 ratificado por leyes posteriores y por el Código Civil y Comercial de la Nación protege el derecho real de dominio brindando seguridad jurídica en sus variantes estática y dinámica, en un justo equilibrio.

CITAS

- ¹ Jean Boulouis. *Quelques observations à propos de la sécurité juridique. Du droit international au droit de l'intégration. Liber amicorum*, Pierre Pescatore, Nomos Verlag, 1987, p. 53.
- 2 La Cour de cassation et le principe de la sécurité juridique. Jean-Guy Huglo. *Cahiers du Conseil constitutionnel* n° 11..
- 3 Ferreyra Rubio, Dda Matilde; "El poder jurisdiccional frente a los valores jurídicos de seguridad y justicia", *Revista de Legislación y Jurisprudencia*, Madrid, 1980. Mencionado por J.M. Chico y Ortiz, ob. cit en nota 1. El mismo concepto es sostenido por Aída Kemelmajer de Carlucci, "Seguridad y justicia", J.A. 1993 , pag. 813.
4. Jesús Lenguina, citado por A. K. de Carlucci, ob. cit. nota 2.
5. García Maynez, *Filosofía del Derecho*, Ed. Porrúa, México, 1998, pag. 479.
6. Diego A. Duprat, ¿Seguridad jurídica vs. Seguridad de tráfico?, JA 1995 II, p. 900 y ss.
7. conf. Daniel E. Ahumada, "Aspectos de la Seguridad Jurídica en la titulación administrativa" *Revista Notarial* 2000 -1 N° 79, Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba.
8. conf. Zavala Gason A., "La apariencia jurídica del art. 392 in fine del Código Civil y Comercial, publicado en RCCyC 12/10/21, 67, TR LA LEY AAR/DOC/25890/2021
9. Guardiola Juan José, "La adquisición a non dominio", *Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral*, año 7, N° 7, Diciembre 2020.
10. "La nulidad de los actos jurídicos y los terceros adquirentes de inmuebles", *Revista Notarial* 829, año 1976, p. 1427.
11. Zavala Gastón A., "La apariencia jurídica del art. 392 in fine del Código Civil y Comercial, RCC y C, 12/10/21).
12. Llambías Jorge J. *Tratado de Derecho Civil, parte general*, Ed. Perrot, Bs. As., 1986 , 12 ed. T. II, p. 633.
13. Zannoni Eduardo A. "Ineficacia y Nulidad de los Actos Jurídicos, Ed. Astrea , Bs. As., 2000, 2ª reimpresión, t. II, p. 186.
14. Alsina Atienza D., "Los derechos reales en la reforma del código civil" JA, Doctrina 1969-470.
- 15 conf. Borda Guillermo A. "La Reforma del Código Civil. Nulidad" ED 29-737; Llambías Jorge J. "Diferencia específica entre la nulidad y la inexistencia de los actos jurídicos" LL 50-876; V Jornadas de Derecho Civil , Rosario, 1971.
16. Mariani de Vidal Marina, "Curso de Derechos Reales", ED Zavalia 1976, Vº III, p. 213.
17. Alsina Atienza Dalmiro, "Retroactividad de la anulación de los actos jurídicos " JA, 1950-II.
18. Alsina Atienza Dalmiro, ob. cit. JA, 1950- II.
19. Digesto 50,17,11): Partida VII, Regla XII:
20. Lorenzetti Ricardo Luis, Kiper Claudio, *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, Tº X, art, 2254, Rubinzal Culzoni Editores.

21. *Lorenzetti Ricardo Luis, Kiper Claudio, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, arts. 392, 2254,2260, Rubinzal Culzoni Editores.*
