



TRABAJO JORNADAS NOTARIALES BONAERENSES 2026

TEMA 2: SUBSANACIONES.

COORDINADOR: Not. Franco DI CASTELNUOVO (fdic@dicastelnuovo.com.ar)

SUBCOORDINADOR: Not. Juan Andres BRAVO (jabescribano@hotmail.com)

CATEGORÍA: TRABAJO EN EQUIPO

TÍTULO: “ACTOS NULOS/INEXISTENTES Y SU RELACIÓN CON EL JUSTO TÍTULO: Efectos respecto de terceros de buena fe y a título oneroso con especial atención a las transmisiones a non domino”

INTEGRANTES: Not. LATORRE, Julieta (julieta.latorre@colescba.org.ar); Not. DITTER MARIANI, Melanie Yasmín (mdittermariani@ius.austral.edu.ar); y Dr. MOLINA AFFOLTER, Alejo (alejomolinaaffolter@gmail.com)

FECHA DE ENTREGA: 20 de Abril del año 2026

DELEGACIÓN: MORÓN

ÍNDICE

1 - INTRODUCCIÓN

2 - NULIDAD ABSOLUTA Y NULIDAD RELATIVA

3 - ACTO NULO VS. TEORÍA DEL ACTO INEXISTENTE

4-TRANSMISIÓN “A NON DOMINO”: CONCEPTO Y LA SITUACIÓN DE TERCEROS ADQUIRENTES

5 - MODOS DE SUBSANACIÓN: POSTURA DOCTRINARIA A FAVOR DEL JUSTO TÍTULO (PRESCRIPCIÓN BREVE) Y POSTURA A FAVOR DE USUCAPIÓN (PRESCRIPCIÓN LARGA)

6 - ANÁLISIS Y COMPARACIÓN DE LOS ARTÍCULOS: 392,1902 y 2260 del CCCN

7 - JUSTO TÍTULO: ANÁLISIS DE SU PROCEDENCIA POR VÍA DE EXCEPCIÓN. POSTURA RESPECTO DEL JUICIO DE PRESCRIPCIÓN. UNA RESPUESTA PRÁCTICA: ACTA DE MANIFESTACIÓN COMO PRE-CONSTITUCIÓN DE PRUEBA.

8 - CONCLUSIÓN

9 - PONENCIAS

10 - BIBLIOGRAFÍA

1. INTRODUCCIÓN

En el ámbito del derecho civil y de la práctica notarial, la correcta identificación del titular del derecho que se transmite constituye uno de los pilares sobre los cuales se asienta la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. La tradición jurídica ha sostenido, desde antiguo, el principio conforme el cual nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que posee, principio que encuentra su expresión clásica en la máxima latina "nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet"; este postulado, de profundo origen romanista, adquiere especial relevancia en el análisis de aquellos actos jurídicos en los que la transmisión del dominio o de otros derechos reales se produce por parte de quien carece de legitimación para disponer.

Dentro de este contexto se suscriben los denominados actos o transmisiones a non domino, expresión con la cual la doctrina identifica aquellas situaciones en las que un bien es enajenado o gravado por una persona que no reviste la calidad de titular del derecho que pretende transmitir, o bien carece de las facultades jurídicas necesarias para disponer válidamente del mismo. Se trata de supuestos que, aunque en principio resultan ineficaces frente al verdadero titular del derecho, no son infrecuentes en la práctica del tráfico jurídico y generan importantes consecuencias tanto en el plano sustancial como en el registral.

El estudio de las transmisiones a non domino reviste particular interés para la función notarial y para el análisis de los títulos de propiedad, en la medida en que estas situaciones suelen manifestarse en la cadena dominial de los inmuebles, ya sea como consecuencia de errores en la representación, defectos en los poderes conferidos, actuaciones de herederos aparentes ó, en general, por la intervención de sujetos que carecen de legitimación dispositiva. Ello obliga a examinar cuidadosamente los antecedentes dominiales y las facultades de quienes intervienen en los actos de disposición, a fin de preservar la seguridad del tráfico inmobiliario y evitar la consolidación de situaciones jurídicas defectuosas.

En este marco, el presente trabajo se propone analizar la problemática de las escrituras a non domino, no sólo desde una perspectiva conceptual y doctrinaria, sino también desde su incidencia concreta en la práctica notarial y registral. Particularmente, el objetivo del presente consiste en identificar y sistematizar los distintos mecanismos

jurídicos que permiten subsanar este tipo de situaciones, ya sea mediante soluciones de carácter notarial o a través de las vías judiciales previstas por el ordenamiento, entre ellas las acciones destinadas al saneamiento o a la consolidación del dominio. De este modo, se busca aportar herramientas de análisis que contribuyan a la adecuada resolución de estas problemáticas dentro del tráfico jurídico inmobiliario.

2.NULIDAD ABSOLUTA Y NULIDAD RELATIVA

Sentadas ya las bases del presente proyecto de investigación, corresponde precisar el encuadre que cabe asignar a estos casos dentro del régimen de nulidades del Código Civil y Comercial de la Nación, distinción que no resulta meramente teórica, sino que tiene consecuencias prácticas directas en la actuación notarial.

Como es sabido, la nulidad absoluta se vincula con la afectación de intereses de orden público y se caracteriza por su indisponibilidad, imprescriptibilidad y posibilidad de ser declarada de oficio.

Por su parte, la nulidad relativa responde a la tutela de intereses particulares, es susceptible de confirmación y sólo puede ser articulada por quien se encuentra legitimado, dentro de los plazos legales.

Ahora bien, trasladada esta clasificación a los supuestos bajo análisis, cabe advertir que la adquisición a non domino encuadra, en principio, en una nulidad absoluta. Ello así, en tanto el defecto radica en la falta de legitimación sustancial del transmitente para disponer del derecho que invoca.

En otras palabras, la escritura puede presentarse formalmente irreprochable sin vicios de capacidad, consentimiento, ni forma y, sin embargo, no producir el efecto traslativo pretendido. La cuestión se desplaza entonces del plano de la validez al de la ineficacia.

Desde esta perspectiva, la respuesta del ordenamiento pasa, en principio, por la declaración de nulidad del instrumento y por la posibilidad de que el titular legítimo haga valer su derecho mediante las acciones correspondientes. En situaciones excepcionales, en las que concurren vicios que afecten el acto en sí mismo como podría ser la ilicitud de la causa, la simulación o la infracción de normas imperativas cabe analizar la eventual configuración de una nulidad absoluta.

De allí la importancia, en la práctica notarial, de no confundir la invalidez del acto con su ineficacia sustancial. En los supuestos de adquisición a non domino, el eje del problema no reside, en principio, en la nulidad del instrumento público por falta de alguno de sus elementos, sino en la falta de aptitud del transmitente para producir efectos frente al verdadero titular, circunstancia que condiciona tanto las vías de subsanación como el análisis de eventuales responsabilidades. Al considerarse estas transmisiones como nulidades absolutas, el derecho del titular que no participó del acto es imprescriptible.

3. ACTO NULO VS. TEORÍA DEL ACTO INEXISTENTE

A pesar de contar hoy con una clasificación clara sobre la ineficacia de los actos en nuestro Código Civil y Comercial, a lo largo de los años, tanto en doctrina como jurisprudencia, se ha explicado la naturaleza jurídica de estas transmisiones bajo la teoría del acto inexistente en contraposición de los nulos.

La teoría del acto inexistente nace en Francia como respuesta a supuestos de invalidez del matrimonio que no estaban contemplados en el Código Civil, surge así una categoría autónoma distinta a la de la nulidad. El acto inexistente se define como aquel que carece de alguno de sus elementos esenciales (sujeto, objeto, y causa), es decir, se considera al acto absolutamente inexistente cuando falta alguno de sus elementos, no por ser ellos defectuosos, sino directamente por estar alguno de ellos ausente.

En nuestra doctrina y jurisprudencia esta teoría ha tenido poca aceptación, incluso el Código velezano no recepcionó a esta categoría de actos¹. Quienes han abogado por esta postura fueron Moyano, Llambías y Borda.

Asimismo, Etcheverry Boneo afirmó que “si bien el acto inexistente es intrínsecamente distinto al acto nulo en lo que respecta a su naturaleza jurídica, no hay tal diferencia en cuanto a sus consecuencias.”² Circunstancia que para algunos actos no compartimos, ya que en efecto si se considera que el acto directamente no sucedió la forma de subsanar puede resultar muy distinta a la de un acto declarado nulo.

¹ Nota al artículo 1038 de Vélez: “La nulidad puede resultar de la falta de condiciones necesarias y relativas, sea a las cualidades personales de las partes, sea a la esencia del acto, lo que comprende principalmente, la existencia de la voluntad y la observancia de las formas prescriptas para el acto. Ella puede resultar también, de una ley que prohíba el acto de que se trata.” Pag. 138, Texto “Teoría general del acto inexistente. Hacia el reconocimiento de la Cuasiinexistencia en Nuestro Derecho Civil.” Por Guillermo Patricio Martín.

² Texto “Teoría general del acto inexistente. Hacia el reconocimiento de la Cuasiinexistencia en Nuestro Derecho Civil.” Por Guillermo Patricio Martín.

En nuestro ordenamiento jurídico actual (Código Civil y Comercial de la Nación) se regula la ineficacia de los actos jurídicos en el Título IV, Capítulo 9, describiendo dos categorías: los nulos y los inoponibles, sin hacer mención alguna sobre la categoría autónoma de actos inexistentes; lo que concuerda con el criterio del Dr. Zannoni quien explicó: “la categoría de inexistencia no es aplicable dentro de la teoría general de la ineficacia del acto, sino que se aplica en otro plano, que es el plano del ser y no en el plano del deber ser en donde se analizan las ineficacias dentro de las cuales tenemos a la nulidad”³

Por otro lado, en el fallo de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia (SCBA), causa: “Ramos Roberto Martín c/Bagnardi, Martín s/Acción Reivindicatoria”⁴ en su voto el Juez Dr. Vivanco expresó: “no es admisible hablar de inexistencia por cuanto en el plano del “ser” la “transferencia” se realiza: existe un adquirente de buena o mala fe, “existe” una inscripción registral del dominio, que lo hace oponible a terceros. Pero lo manifestado pone de relieve que en este acto se han hecho aparecer falsamente “como existentes” presupuestos que no existen en el supuesto (la intervención del verdadero propietario) . De ahí que en principio se trata de una nulidad.”

Todo ello nos lleva a analizar si efectivamente la teoría del acto inexistente es aplicable a las transmisiones a non dominio, ya que esta discusión doctrinaria fue la que se sostuvo bajo el Código Civil respecto al art. 1051, por quienes explicaban que la exclusión de la protección a favor del tercer subadquirente, cuando no participó del acto el verdadero titular, se basaba en que el artículo mencionaba la palabra “nulidad” y no “inexistente”, considerando que la falta de legitimación configuraba directamente la falta del elemento “sujeto”.

Esta discusión fue superada porque hoy en día el artículo 392 del Código Civil y Comercial eliminó expresamente de su protección a las transmisiones a non domino, pero sí hay que poner de relieve que es importante determinar si en definitiva dichas transmisiones se tratan de actos nulos o inexistentes, porque la manera de subsanar estos actos puede variar bajo una postura u otra. Por un lado hay que destacar que hoy en día todas las nulidades deben sustanciarse según el art. 383 del Código Civil y Comercial, y

³ Zannoni, Eduardo A. “Reivindicación contra subadquirentes de inmuebles que adquirieron de un enajenante a non domino. JA 19821-781.” Cita de Página 37 trabajo: “Teoría de la invalidez. De la teoría de la confrontación a la ampliación del aspecto positivo de la invalidez y de la ineficacia. XXXIII Jornada Notarial Argentina. Autores: Not. Karina Vanera Salierno y Augusto Pablo Mariño Galasso.

⁴ Causa: Ac 43223, 17/11/1992, Cámara de apelaciones en lo Civil y Comercial Sala I, San Isidro (CC0001 SI).

pueden declararse como tales por vía de acción u oponerse como excepción; mientras tanto surtirán efecto (aunque no los deseados). Por otra parte en las transmisiones a non domino no estaría faltando un elemento, sino que hay un vicio en el “sujeto” por no tener legitimidad quién transmite. A la vista de un adquirente de buena fe hay un sujeto que transmite, por lo cual no estaríamos frente a un acto sin dicho elemento; es decir, las transmisiones a non domino configuran actos nulos y no “inexistentes”, ya que se componen de todos los elementos constitutivos del acto pero son pasibles de ser declarados nulos como consecuencia de la acción reivindicatoria triunfante por parte del titular de derecho que no ha participado de la transmisión. Hablar de inexistencia supondría que el hecho no se configuró y por ende no habría efectos jurídicos a diferencia del acto nulo, donde aunque los efectos que produce no son los propios del acto eso no implica que no genere otros (directos o indirectos).

4. TRANSMISIÓN “A NON DOMINO”: CONCEPTO Y LA SITUACIÓN DE TERCEROS ADQUIRENTES

Tal como se mencionó previamente, estamos frente a una transmisión “a non domino” cuando el titular del derecho no participó de la transmisión del bien, es decir, quien actuó no estaba legitimado para hacerlo; son casos comunes el de la utilización de poderes apócrifos, revocados o sin facultades para el acto, así como la utilización de títulos falsificados o sustitución de persona.

Este tema pone en debate qué derechos se tutelan cuando encontramos en la cadena de transmisiones una adquisición a “non domino”, es decir, a lo largo de los años la doctrina y jurisprudencia analizó si se inclina a una solución a favor de la llamada “seguridad estática” a favor de quien no participó del acto siendo titular de un derecho versus la “seguridad dinámica” a favor de los terceros adquirentes (siempre y cuando estos cumplan con los requisitos de buena fe y título oneroso) favoreciendo así el tráfico inmobiliario.

Trazando una línea de tiempo a lo largo de nuestra legislación encontramos modificaciones a los artículos que hacen referencia al tema, así en su primer redacción el artículo 1051 del Código Civil de Vélez rezaba: “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”, garantizando así el derecho de propiedad que tutela

nuestra Constitución y sosteniendo la perpetuidad del dominio; pero con la reforma del año 1968 (según Ley 17.711) el mismo artículo quedó redactado de la siguiente forma: “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; salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable” generando controversias respecto a la interpretación de esta última parte, ya que de su lectura literal parecía que el agregado al final del artículo se inclinaba a una solución a favor del subadquirente, consolidando el principio de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Esta tesis fue sostenida por una minoría, quienes se basaban en la apariencia jurídica del acto por el cual el tercer adquirente había adquirido el dominio a través de un acto oneroso; pero la mayoría de la doctrina y jurisprudencia sostuvo no otorgar esta protección que emanaba de la última parte del art. 1051 a favor de los subadquirentes, sosteniendo que si bien en la redacción del art. 1051 no las excluía, las transmisiones a “non domino” no contaban con la “protección” de este artículo, ya que de serlo sería sencillo vulnerar el derecho de un titular de dominio por actos fraudulentos, poniendo en riesgo la seguridad jurídica estática, además de considerar a estas transmisiones como actos inexistentes, tal se mencionó en el punto 3; por todo ello Alsina Aienza ya en el año 1968 aconsejaba agregar al final de este artículo la siguiente expresión “esta excepción no es aplicable si el acto anulado ha sido realizado sin la intervención alguna del titular del derecho o consistiera en actos dolosos de terceros”, líneas que no han sido incluidas en el Código de Vélez, pero que sí han sido receptadas en el Código Civil y Comercial en su artículo 392 que dice: “Efectos respecto de terceros en cosas registrables. 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 nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y a título oneroso. Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho.” excluyendo así de forma expresa a las adquisiciones “a non domino”.

Planteado de este modo surgen los siguientes interrogantes: ¿cómo procede una acción reivindicatoria por parte del titular del derecho frente a los derechos adquiridos por

el tercer adquirente? ¿Qué derechos deberíamos proteger? ¿Se inclina una solución a favor de la seguridad jurídica estática o dinámica?

El art. 392 no otorga una solución directa a los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, es decir, son pasibles de un acto de reivindicación por parte del titular que no participó de la transmisión. Si la acción reivindicatoria por parte de este último prospera tendrá como consecuencia la nulidad de esa transmisión “a non domino”, ya que la acción reivindicatoria tiene carácter autónomo y es la que provoca la nulidad.

Consideramos acertado que el artículo 392 del Código Civil y Comercial de la Nación establezca que los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho, ya que sino se estaría yendo en contra del principio general del derecho que establece que nadie puede transmitir a otro un derecho mejor ni más extenso que el que tiene (en latín, *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet*), consagrado tanto en el Código de Vélez, en su artículo 3270, como en el Código Civil y Comercial de la Nación, en su artículo 399. Indudablemente, dicho principio es un pilar fundamental del sistema jurídico argentino.

Por lo tanto, si el verdadero titular del derecho no participó del acto, dicho acto debe ser nulo de nulidad absoluta por falta de legitimación en el sujeto.

Asimismo, “si el titular de dominio no ha celebrado acto jurídico alguno de enajenación y es víctima de una maniobra dolosa de terceros, cualquier solución so pretexto de mantenimiento de una apariencia jurídica deje el dominio en cabeza del subadquirente, por más que sea de buena fe, comportaría una privación del derecho violatoria de la garantía de la propiedad establecida en el artículo 17 de la Constitución Nacional⁵”.

Por otro lado, nos encontramos con el artículo 1902 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que hace referencia al “Justo título”, el cual podría configurar una posible vía para repeler una acción reivindicatoria por parte del titular que no ha participado del acto, supliendo de esta forma la falta de legitimación del acto anterior. Para que se configure el justo título el adquirente debe contar con un título que esté revestido de las formas exigidas para su validez y haber obrado con buena fe (diligencia). Analizaremos a

⁵ ABELLA, Adriana N., “Reflexiones sobre las adquisiciones a non domino”, L.L 2010- B- 270.

continuación si las transmisiones a “non domino” pueden ser “subsanas” por la prescripción breve.

5 - MODOS DE SUBSANACIÓN: POSTURA DOCTRINARIA A FAVOR DEL JUSTO TÍTULO (PRESCRIPCIÓN BREVE) Y POSTURA A FAVOR DE USUCAPIÓN (PRESCRIPCIÓN LARGA)

Las denominadas "transmisiones a non domino", caracterizadas como aquellas que emanan de quien carecía de legitimación para transmitir derechos reales sobre inmuebles, no están comprendidas en la protección que nuestro ordenamiento jurídico confiere a los subadquirentes de buena fe y a título oneroso, cuando el verdadero titular del derecho no participa directa o indirectamente en su concreción.

“Por lo general, estas pretendidas adquisiciones a non domino, conllevan maniobras ilícitas consistentes en delitos tipificados y reprimidos por la ley penal, como las falsificaciones y las estafas. Tales actos son, por naturaleza, irrecuperables para el derecho, por violentar el orden jurídico y principios de interés superior; razón por la cual están sancionados con nulidades absolutas, no susceptibles de saneamiento por la confirmación ni por la prescripción de la acción de nulidad (artículo 387 del Código Civil y Comercial de la Nación).”⁶

Como bien expresa Marcelo de Hoz, en las adquisiciones a non domino, la única forma de protección del tercer subadquirente es la usucapión, breve o larga, a los efectos de adquirir el dominio sobre el inmueble⁷.

Es decir que cuando nos encontramos frente a un título antecedente, en el que por ejemplo, la parte vendedora no ha actuado por sí, sino que ha actuado por poder, es decir a través de un representante y utilizando un poder apócrifo, por lo cual no ha intervenido en ese acto el verdadero titular del derecho, la única forma de subsanar dicho título antecedente es a través de la prescripción adquisitiva breve o larga.

⁶ DE ROSA, Carlos, “Las adquisiciones a non domino y el justo título para la prescripción breve”, L.L. 2020-E-965.

⁷ Cfr. DE HOZ, Marcelo Armando, “Adquisiciones a non domino”, Disertación de la Sesión Pública de la Academia Nacional del Notariado, 5 de diciembre de 2005.

La prescripción adquisitiva breve presupone la existencia de una transmisión aparentemente eficaz, basada en un título objetivamente suficiente, con aptitud para determinar la constitución de un derecho real, que se frustra por emanar de un non domino. Esta clase de prescripción, también denominada "ordinaria", se caracteriza porque, en esencia, está destinada a cubrir la falta de derecho del autor de la transmisión.

Además de los elementos inmanentes a toda prescripción adquisitiva (posesión y tiempo), en la prescripción breve se requieren dos adicionales, que justifican el acortamiento del plazo: el justo título y la buena fe.

El Código Civil y Comercial de la Nación establece que para adquirir un derecho real por prescripción adquisitiva breve se requiere justo título y buena fe, además de diez años de posesión para inmuebles computados desde la fecha del justo título y si fuese registrable se contabiliza a partir de la registración de título (artículo 1898 Código Civil y Comercial de la Nación).

Ahora bien, surge el interrogante de qué se entiende por justo título. La respuesta a este interrogante consiste en que se entiende como tal: "todo título que tiene por objeto transmitir un derecho real, revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración de la persona de quien emana"⁸.

Cuando se exige el justo título, no es un acto que emane del verdadero propietario, puesto que es contra él que la ley autoriza la prescripción.

Por otra parte, el Código Civil y Comercial en su artículo 1902 define al justo título como: "el que tiene por finalidad transmitir un derecho principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formalidades exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado a tal efecto", refiriéndose también a la participación del otorgante que no sea capaz.

Cabe destacar que la XXVII Jornada Nacional de Derecho Civil (Santa Fe, 2019), se pronunció de manera unánime al afirmar que para la prescripción adquisitiva breve están comprendidas las transmisiones a non domino en el justo título.

⁸ Definición de justo título otorgada por artículo 4010 del Código Civil de Vélez.

Entendemos así que para la prescripción adquisitiva breve las adquisiciones a non domino están comprendidas en el justo título, ya que justamente la ausencia de titularidad en el transmitente es uno, quizás el más relevante, supuesto de falta de legitimación. Ello se debe a que la falta de legitimación no sólo abarca los defectos de representación, sino también de los de titularidad⁹.

Cuando hablamos de legitimación, aludimos a la aptitud atribuida por la ley o por la voluntad de adquirir derechos, contraer obligaciones o para disponer de objetos concretos, por sí, por medio de otro, o para otro. Es decir, que se incluye en este concepto la legitimación en sentido amplio o capacidad y la legitimación en sentido estricto o poder de disposición¹⁰.

Si llamamos legitimación a la conexión del acto con la situación jurídica que le sirve de base o que condiciona su eficacia, el requisito más importante de la legitimación es que el otorgante sea el sujeto de la relación matriz, supuesto que justamente no se da, en las adquisiciones a non domino, en las que no interviene en el acto jurídico el verdadero titular del derecho¹¹.

A su vez, cabe resaltar, que en las adquisiciones a non domino para que se traten como justo título se deberán cumplir con el resto de los recaudos del título suficiente, es decir, la capacidad en el adquirente, la forma, la naturaleza de la causa y la coincidencia del objeto con el del modo suficiente. En otras palabras, en los supuestos de adquisiciones a non domino, estaremos frente a un justo título siempre que se cumplan con el resto de los recaudos del título suficiente: la capacidad en el adquirente, la forma, la naturaleza de la causa y la coincidencia del objeto con el del modo suficiente.

En los casos en que no se cumplan con el resto de los recaudos del título suficiente, el subadquirente de una transmisión a Non Domino, no podrá adquirir el dominio mediante

⁹ Cfr. GUARDIOLA, Juan José "Adquisición a Non Domino", Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral, Año 2020, Número 7, Página 54.

¹⁰ Véase ALTERINI Jorge, "Capacidad y legitimación", Revista Jurídica de Buenos Aires, 1966- III- 251 y siguientes.

¹¹ Cfr. GUARDIOLA, "Adquisiciones a non..." , página 55.

la prescripción adquisitiva breve sino que deberá adquirir el mismo a través de la prescripción adquisitiva larga.

Por otra parte, en las adquisiciones a Non Domino para que el tercer adquirente pueda adquirir el dominio de un inmueble a través de la prescripción adquisitiva breve también se requiere buena fe.

Por lo general se define a la buena fe del poseedor como: “la conciencia de adquirir la posesión legítimamente”¹².

Esta definición de buena fe se asemeja a la que empleaba el Código Civil de Vélez, en su artículo 2356 que la definía como: “estar persuadido de la legitimidad de la posesión”.

Para la prescripción breve el Código derogado establecía que “la buena fe consistía en la creencia, sin duda alguna, del poseedor, de ser el exclusivo dueño de la cosa¹³”, convicción que se basaba en un error de hecho, esencial y excusable que la justifique.

En síntesis, la buena fe requerida al tercer adquirente para poder adquirir el dominio por prescripción adquisitiva breve es la buena fe-diligencia, que consiste en la impecable convicción de estar obrando con arreglo a derecho, cumpliendo con las diligencias necesarias para persuadirse de la legitimidad de su título¹⁴.

Cabe destacar que la Corte Suprema resolvió que le son aplicables al subadquirente de buena fe a título oneroso, comprendido en el artículo 1051 del Código de Vélez derogado, los principios establecidos en el artículo 902 del Código Civil, y un grado de diligencia razonable le hace necesario efectuar el estudio de títulos para que se configure la buena fe creencia que consiste en la impecable convicción de estar obrando con arreglo a derecho y constituye un presupuesto indispensable para la protección de la ley¹⁵.

¹² DE ROSA, “Las adquisiciones a non domino...” , 965.

¹³ DE ROSA, “Las adquisiciones a non domino...” , 965.

¹⁴ Highton Elena, “Solución a algunos problemas que plantea el artículo 1051 del C.C”- L.L., 1980-D.

¹⁵ CSJN, 1986-12-11, Inverfin Cía Financiera c. Pcia. Buenos Aires, La Ley, 1987- C-144. Fallo citado por la Notaria ABELLA, Adriana en su trabajo académico: “ABELLA, Adriana N., “Reflexiones sobre las adquisiciones a non domino”, L.L 2010- B- 270

Consideramos que se puede aplicar por analogía dicho supuesto al subadquirente de buena fe y a título oneroso de una transmisión a non domino, que quiere adquirir el dominio de un inmueble a través de la prescripción adquisitiva breve, ya que indudablemente el mencionado subadquirente, para poder alegar que ha actuado de buena fe requiere haber llevado a cabo una serie de diligencias tendientes a configurar dicha buena fe y una íntima convicción de estar obrando conforme a derecho, entre las que entendemos que debe estar comprendido el estudio de títulos¹⁶.

Por otra parte, el Código Civil y Comercial, en su artículo 1902 establece que la buena fe a los fines posesorios, consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella. Asimismo, al tratarse de cosas registrables, el artículo 1902 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone que se requiere “el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como de actos de verificación pertinente establecidos en el régimen especial”.

La buena fe se conforma del efectivo desconocimiento del defecto de capacidad o legitimación en el transmitente¹⁷.

Según Guardiola y Urbaneja, se agrega además la ausencia de indicios de esos defectos por vía de estudio de títulos¹⁸.

En línea con lo establecido por Guardiola y Urbaneja, consideramos que para que se configure la buena fe del subadquirente requerida para la prescripción adquisitiva corta es necesaria la realización del estudio de títulos por parte del subadquirente, encomendado a un escribano o abogado referencista.

Basamos nuestra postura en que de la letra del Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 1902 expresa que para que se configure la buena fe se requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como de actos de verificación pertinente establecidos en el régimen especial, es decir de la realización del estudio de títulos.

¹⁶ Cfr. SALIERNO, Karina Vanesa, “La adquisición legal del derecho real del subadquirente de buena fe y la trascendencia del estudio de títulos”; Congresos y Jornadas; Revista Notarial 978, año 2014, Páginas 877-894.

¹⁷ ZAVALA, Gastón A., “La apariencia jurídica del art. 392 in fine del Código Civil y Comercial de la Nación”, La Ley, Publicado en RCCyC 2021, 12/10/2021, 67.

¹⁸ Cfr. ZAVALA, “La apariencia jurídica...”, 67.

Como bien expresa Guardiola, el Código Civil y Comercial de la Nación si bien no lo hace en términos tan precisos recepta la tesis absolutamente mayoritaria, sobre la necesidad de efectuar el estudio de títulos para invocar la buena fe del subadquirente que quiere adquirir el dominio a través de la prescripción adquisitiva breve¹⁹.

“La jurisprudencia mayoritaria ha adherido a la posición que considera como obligatoria o conveniente el estudio de títulos, ya sea como deber funcional o como obligación legal implícita, ambas en cabeza del escribano por delegación del interesado, por ser el medio idóneo para configurar la buena fe del subadquirente de buena fe²⁰.”

A su vez, “la obligación de realizar el estudio de títulos se fue imponiendo en la doctrina y jurisprudencia sobre la base de lo que disponía el artículo 902 del Código Civil de Vélez (“cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor será la obligación que resulte de las consecuencias de los hechos”), del artículo 1198 del Código de Vélez que mandaba a los contratantes a obrar con cuidado y previsión y el énfasis de las distintas legislaciones provinciales que la ponían dentro del deber genérico del asesoramiento notarial que se integra en materia de responsabilidad profesional con la “confianza especial entre las partes” que supone el servicio que presta y que determina que en estos casos se estimará el grado de responsabilidad por la condición especial de los agentes (artículo 909 del Código Civil de Vélez)”²¹.

Ahora bien, ¿en qué consiste el estudio de títulos?

Se ha definido el estudio de títulos como: “el estudio minucioso de títulos y antecedentes del derecho sobre el inmueble de que se trata, realizado por un profesional competente a tal fin”²².

“En la misma línea, se ha afirmado que el estudio de títulos, es una de las operaciones de ejercicio del notario, quien en virtud de los antecedentes analizados verifica la inexistencia de vicios ostensibles que puedan enervar el derecho del transmitente y la bondad del título del adquirente y emite el juicio de valor²³”.

¹⁹ GUARDIOLA, “Adquisiciones a non...” página 62

²⁰ SALIERNO, Karina Vanesa, “La adquisición legal del derecho real...”, ,Páginas 877-894.

²¹ GUARDIOLA, “Adquisiciones a non...”, páginas 45-65.

²² SALIERNO, Karina Vanesa, “La adquisición legal del derecho real...”, ,Páginas 877-894

²³ SALIERNO, Karina Vanesa, “La adquisición legal del derecho real...”, ,Páginas 877-894

“En el estudio de los antecedentes el profesional debe verificar en primer lugar la matricidad del testimonio de la escritura que se presenta como título del disponente, luego de que coincida con la realidad registral y posteriormente se deberá verificar tanto las escrituras matrices como los antecedentes judiciales y/o administrativos la inexistencia de defectos o vicios que puedan provocarles la nulidad, o cláusulas que lleven insita la ineficacia sobreviviente”²⁴.

Como bien señala Salierno: “Renunciar al deber funcional de la realización del estudio de títulos, el cual constituye uno de los pilares básicos sobre los que se asienta el notariado de tipo latino, significa en consecuencia desnaturalizarlo y abrir las puertas a la inseguridad jurídica, llevando a la irremediable y lógica aparición del seguro de títulos”²⁵.

En definitiva, “el estudio de títulos como operación de ejercicio es natural a la función notarial y deriva de su calidad de operador del derecho y creador de documentos autosuficientes. El valor del notariado en el asesoramiento y en la documentación de las relaciones jurídicas de la comunidad es innegable y por esa razón es que debemos desarrollar y mantener el nivel de eficacia.”²⁶

Volviendo al tema de la buena fe diligencia, consideramos entonces que en los casos en que no se realizó el estudio de títulos, el subadquirente que pretende adquirir el dominio por prescripción breve no puede alegar su buena fe.

En los casos de sustitución de personas, en principio no sería posible detectarlo a través del estudio de títulos; en cambio, en los casos de poderes falsos, sin matricidad, utilizados en títulos antecedentes, si es posible detectar dicho vicio a través del estudio de títulos.

En estos casos, en los cuales no se realizó el estudio de títulos, el subadquirente deberá adquirir el dominio necesariamente a través de la prescripción adquisitiva larga, es decir por la posesión ostensible, continua, pacífica e ininterrumpida por 20 años en lugar de 10 años (prescripción adquisitiva breve), por carecer del elemento “buena fe diligencia” al momento de su adquisición.

²⁴ SALIERNO, Karina Vanesa, “La adquisición legal del derecho real...”, ,Páginas 877-894

²⁵ SALIERNO, Karina Vanesa, “La adquisición legal del derecho real...”, ,Páginas 877-894

²⁶ Cfr. SALIERNO, Karina Vanesa, “La adquisición legal del derecho real...”, ,Páginas 877-894

De esta forma, en línea con lo señalado por Zavala, sostenemos que en aquellos casos en que el subadquirente de buena fe y a título oneroso de una cosa inmueble registrable, que hubiera adquirido de un enajenante de buena fe, pero cuyo título no hubiese sido otorgado por el verdadero titular de dominio o por una persona legitimada con facultades suficientes para este acto, podría oponerse a la reivindicación de la cosa cuando hubiera transcurrido el plazo de prescripción adquisitiva previsto por la ley.

A su vez, como bien expresa Franchini: “en tiempos del derogado Código Civil se debió encontrar un punto medio entre los derechos del propietario (para no desapoderar por la sola buena fe y título oneroso del tercer adquirente, cuando el titular no intervino en el acto jurídico) y los del subadquirente de buena fe y a título oneroso.”²⁷ Y esa justicia, se puede observar en la aplicación del justo título a las adquisiciones a non domino, cuando se cumple con el resto de los requisitos necesarios para que se configure el justo título, a fin de que subadquirente no tenga que esperar veinte años para adquirir el dominio de su inmueble, y pueda adquirir el dominio del mismo a través de la prescripción adquisitiva corta, es decir a través de la posesión por diez años.

6- ANÁLISIS Y COMPARACIÓN DE LOS ARTÍCULOS: 392,1902 y 2260 del CCCN

En función de lo expuesto en los apartados precedentes, y particularmente de la solución restrictiva que surge del artículo 392 del Código Civil y Comercial de la Nación respecto de las transmisiones en las que no ha mediado intervención del titular del derecho, corresponde profundizar el análisis a partir de su articulación con los artículos 1897 y concordantes, y 2260 del mismo cuerpo normativo, a fin de determinar si el ordenamiento ofrece, y en qué medida, mecanismos de recomposición frente a estas situaciones.

En efecto, tal como se ha señalado, el artículo 392 excluye de manera expresa la protección del subadquirente de buena fe y a título oneroso en los supuestos de transmisión a non domino, lo que determina, en principio, la plena oponibilidad de la acción reivindicatoria por parte del verdadero titular. Esta solución normativa, que recepta

²⁷ FRANCHINI, María Florencia “La buena fe en la adquisición legal y originaria de los derechos reales”; El Dial; EIDial DC370A. Ponencia presentada en la XXX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Buenos Aires, 2025.

la postura mayoritaria elaborada bajo el régimen del Código de Vélez, se inscribe claramente en una lógica de tutela de la seguridad jurídica, priorizando la intangibilidad del derecho de propiedad frente a situaciones de apariencia²⁸.

Ahora bien, esta solución no agota el tratamiento normativo del problema. Por el contrario, el propio Código introduce, a través de los artículos 1897 y concordantes, un conjunto de disposiciones que permiten encauzar estas situaciones por una vía distinta: la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva. En este sentido, como señala la doctrina, la prescripción no importa una convalidación del acto nulo o ineficaz, sino la configuración de un modo originario de adquisición que opera con prescindencia de la legitimación del transmitente²⁹.

Sin embargo, y atento a lo desarrollado en el presente trabajo de investigación, podríamos decir que si un acto reúne los siguiente requisitos: 1) buena fe del adquirente, 2) título oneroso, 3) que ya hayan transcurrido un total de diez años desde la adquisición del bien, y 4) formalizado en una escritura la cual se ve afectada por un error a non domino (lo cual se considera justo título), dicha escritura queda saneada por el mero paso del tiempo.

Desde esta perspectiva, la articulación entre el artículo 392 y el artículo 1897 pone de manifiesto una solución de carácter diferido: si bien el subadquirente no resulta protegido en forma inmediata frente al titular que no ha intervenido en el acto, el ordenamiento le reconoce la posibilidad de consolidar su situación jurídica mediante el ejercicio de la posesión durante el plazo legal, siempre que concurren los recaudos exigidos. De allí que, tal como se ha desarrollado en el punto anterior, las transmisiones a non domino puedan constituir, en determinados supuestos, el presupuesto fáctico de un justo título a los fines de la prescripción adquisitiva breve³⁰

En otras palabras, el sistema no desconoce la ineficacia originaria del acto, pero tampoco desatiende las exigencias del tráfico jurídico, admitiendo que una situación

²⁸ ALTERINI, Jorge H. – AMEAL, Oscar J. – LÓPEZ CABANA, Roberto M., Derecho de las obligaciones, Buenos Aires, Abeledo-Perrot.

²⁹ ALTERINI, Jorge H., Derechos reales, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, última edición, especialmente capítulo sobre prescripción adquisitiva.

³⁰ KIPER, Claudio M., Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Buenos Aires, La Ley, comentario al art. 1897 y concordantes.

posesoria prolongada y ejercida en condiciones de buena fe pueda desplazar, con el transcurso del tiempo, al titular originario. En este sentido, la solución legal traduce un equilibrio entre la protección del derecho de propiedad y la necesidad de dotar de estabilidad a las relaciones jurídicas³¹.

Por su parte, el análisis del artículo 2260 permite advertir que este equilibrio se resuelve de manera diversa cuando se trata de cosas muebles. En efecto, la norma, en línea con una tradición largamente consolidada, otorga una protección más intensa al adquirente de buena fe, admitiendo la adquisición del dominio en supuestos en los que el transmitente carecía de legitimación, con las excepciones que la propia disposición contempla. Como bien señala la doctrina clásica, en materia mobiliaria la rapidez y seguridad del tráfico imponen soluciones más flexibles, que no resultan compatibles con el rigor propio del régimen inmobiliario³².

La comparación entre ambos regímenes pone en evidencia que el legislador ha optado por soluciones diferenciadas en función de la naturaleza del bien y de los intereses comprometidos. Así, mientras que en materia de inmuebles se exige, como regla, la intervención del titular o, en su defecto, la consolidación por vía de prescripción, en el ámbito de las cosas muebles se privilegia la apariencia jurídica y la confianza del adquirente.

Cabe aclarar que en el mencionado artículo 2260 Código Civil y Comercial y tratándose de bienes muebles registrables encontramos una solución muy similar a la de los inmuebles ya que en dicho artículo infine estipula: "...El subadquirente de un inmueble o de una cosa mueble registrable no puede ampararse en su buena fe y en el título oneroso, si el acto se realiza sin intervención del titular del derecho." marcando una diferencia clara con los bienes muebles no registrables, encontrando así un solución más arraigada al artículo 392.

En definitiva, el análisis conjunto de los artículos 392, 1897 y concordantes, y 2260 del Código Civil y Comercial de la Nación permite afirmar que, frente a las transmisiones a

³¹ ZANNONI, Eduardo A., Derecho civil. Derechos reales, Buenos Aires, Astrea, desarrollo sobre prescripción adquisitiva como modo originario.

³² BORDA, Guillermo A., Tratado de Derecho Civil – Derechos Reales, Buenos Aires, La Ley, capítulo relativo a la adquisición de cosas muebles y protección del adquirente de buena fe.

non domino, el ordenamiento adopta una solución compleja y escalonada: niega eficacia inmediata al acto frente al titular, pero admite, en determinadas condiciones, la consolidación posterior del derecho en cabeza del poseedor. Esta construcción normativa no hace más que reafirmar, en línea con lo ya desarrollado, que la tutela del subadquirente no se produce en el plano de la transmisión misma, sino a través de mecanismos ulteriores que operan en función del tiempo, la posesión y la buena fe, configurando así un sistema que busca armonizar la seguridad jurídica estática con las exigencias propias del tráfico.

7. JUSTO TÍTULO: ANÁLISIS DE SU PROCEDENCIA POR VÍA DE EXCEPCIÓN. POSTURA RESPECTO DEL JUICIO DE PRESCRIPCIÓN. UNA RESPUESTA PRÁCTICA: ACTA DE MANIFESTACIÓN COMO PRECONSTITUCIÓN DE PRUEBA.

Desglosando el artículo 1902 del Código Civil y Comercial nos encontramos con que las transmisiones a non domino configuran un supuesto de justo título como se ha mencionado previamente, ya que cumple con los requisitos de forma pero el sujeto no está legitimado. A la misma conclusión se ha arribado en las Jornadas Notariales Bonaerenses XXXIX³³. Quien tiene un justo título sumado a buena fe puede adquirir el derecho a través de la prescripción breve según el artículo 1898³⁴ del mencionado cuerpo legal, pero vale cuestionarse si este tipo de adquisiciones se consolidan con el sólo paso del tiempo o es necesario obtener un pronunciamiento judicial. Por un lado, quienes sostienen que las transmisiones a non domino son un supuesto de actos inexistentes, al desconocer el acto en sí no pueden ampararse en el justo título, porque según el artículo 1892 del Código Civil y Comercial la misma definición de “título” implica un acto jurídico, es decir, sería necesario que exista un acto para que el adquirente cuente con el justo título, y si se lo declara inexistente ya no tenemos “título” para ampararnos en el artículo 1902; quedando así como única vía la adquisición originaria, realizando el juicio de prescripción larga. Contrario a ello, sostenemos que al considerarse que las transmisiones a non domino son un acto (aunque nulo) el adquirente puede ampararse en el art. 1902 del Código Civil, porque posee un título revestido de las formas que la ley prevé para el acto. Sumado a

³³ XXXIX Jornada Notarial Bonaerense. Mar del Plata, 25 al 28 de noviembre de 2015. CONCLUSIONES. TEMA 1 – NORMAS GENERALES. NULIDADES: El art. 392 CCyC primer párrafo mantiene la norma del art. 1051 CC (ley 17.711) de inoponibilidad del acto nulo al tercer subadquirente de buena fe y a título oneroso. Las adquisiciones “a non domino” constituyen supuestos de justo título en los términos del art. 1902 CCyC.

³⁴ Art. 1898 CCCN: “La prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante diez años (...) Si la cosa es registrable, el plazo se computa a partir de la registración del justo título.”

esto, si tuvo buena fe diligente, el adquirente puede oponer como excepción la prescripción breve si al momento de presentarse una acción reivindicatoria el sujeto ha poseído el inmueble por diez años.

Por otro lado, es importante destacar el cambio paradigmático que surge a partir del 2015 con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación ya que toda nulidad debe sustanciarse, de lo cual se infiere que la manera de declararse nulas estas transmisiones es que el titular que no participó inicie una acción reivindicatoria, porque no podría el mismo adquirente hacer un juicio de prescripción en contra suyo, ya que al poseer un justo título registralmente el bien está bajo su titularidad.

La manera que hallamos de subsanar estas transmisiones y tutelar la circulación de los títulos es cumplir con los requisitos del justo título, buena fe de diligencia y posesión continua por diez años. Cabe destacar que en los casos donde haya varias transmisiones a lo largo de los años para llegar al plazo de la prescripción breve, las posesiones deben ser continuas, de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico, tal como reza el artículo 1901 del Código Civil y Comercial (unión de posesiones³⁵.)

Llevando todo lo antedicho a un caso práctico podemos analizar qué ocurre si se presenta un vendedor (al que llamaremos “C”) que ha adquirido un bien en cuyas transmisiones anteriores se detecta que ha ocurrido una transmisión a non domino. Aquí el notario interviniente deberá calificar si esa situación ya está subsanada en virtud de los siguientes preceptos: a) “C” debe contar con justo título (escritura inscripta, bajo las formas que la ley prevé; b) Que esa adquisición haya sido de buena fe, es decir, que al momento de adquirir “C” no haya conocido ni podido conocer que quien le transmitía no tenía legitimación para hacerlo; c) posesión ininterrumpida por diez años para ampararse en la prescripción breve. Entonces, si reúne estos elementos, “C” puede ampararse en todos ellos y así transmitir a otro adquirente (al que llamaremos “D”) el dominio del bien que tiene bajo su titularidad. Su derecho resulta de la prescripción breve, según el análisis del punto 6, sin necesidad de iniciar un proceso judicial. En el supuesto de que luego de transcurridos 10 años el titular de derecho que no ha participado de la transmisión anterior

³⁵ Art. 1901 CCCN: “Unión de posesiones. (...) El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico.”

a “C” inicie una acción reivindicatoria contra el poseedor actual éste puede oponer como excepción la prescripción breve por justo título y buena fe.

Un elemento que puede aportar “C” a “D” es un acta para pre-constituir prueba, ya que según la definición del Código Civil y Comercial define en su artículo 310 a las actas como “...documentos notariales que tienen por objeto la comprobación de hechos.” constituyendo así un elemento probatorio a los efectos de la seguridad jurídica respecto a la circulación del título, ya que le aportaría al nuevo adquirente todos los elementos para probar su justo título, buena fe de diligencia y posesión para oponer frente a una eventual acción reivindicatoria. El acta por ser un instrumento autónomo y realizarse por escritura pública puede ser entregada a quienes adquieran en las sucesivas transmisiones.

El tipo de acta debe ser de manifestación, ya que quien pretende transmitir el dominio deberá manifestar actos posesorios, buena fe que tuvo al momento de adquirir, diligencias, obtención de justo título y además se sugiere que el notario que realice la diligencia obtenga estas manifestaciones del requirente (“C”) en el inmueble que se pretende transmitir, con la inclusión de testigos a los efectos de incorporar sus manifestaciones respecto a la posesión continua, pacífica y de buena fe para conformar todos los elementos que se requieren para la prescripción breve. En ese mismo acto el transmitente “C” puede hacer entrega de documentación, al nuevo adquirente “D”, que supongan actos posesorios, como boletas pagas de impuestos o servicios, además de informes del estudio de antecedentes, el justo título y todo aquello que considere necesario para pre-constituir prueba sobre los hechos al momento de haberse realizado la transmisión a su favor.³⁶ Este instrumento público será entregado al nuevo adquirente quien no será considerado de mala fe, por conocer los hechos, ya que al momento de suscribirse el acta necesariamente deberán haberse cumplido diez años para que la transmisión a non domino se encuentre saneada. Queda de manifiesto que para el caso que “C” no cuente con buena fe o justo título no podrá ampararse en la prescripción breve y sólo le quedará la adquisición originaria que requiere sólo posesión por veinte años sin necesidad de dichos elementos, según artículos 1897 y 1899 del Código Civil y Comercial.

³⁶ Se anexa al presente trabajo un modelo de escritura de acta.

8. CONCLUSIÓN

Las transmisiones a non domino han sido analizadas bajo la teoría de los actos inexistentes y nulos; la doctrina y jurisprudencia ha cambiado a lo largo de los años pero hoy contamos con el artículo 392 del Código Civil y Comercial que las elimina expresamente de su protección, es decir, aunque exista un subadquirente que haya obrado de buena fe y a título oneroso puede ser atacado por una acción reivindicatoria por parte del titular que no participó del acto traslativo de dominio.

Estas transmisiones (a non domino) configuran actos nulos, descartando la teoría de actos inexistentes, ya que en su configuración se encuentran todos los elementos esenciales del acto, aunque uno de ellos viciado por falta de legitimación en el sujeto. Bajo esta premisa nos queda preguntarnos qué solución tiene el subadquirente de buena fe y a título oneroso y aquí es donde nos remitimos al artículo 1902 del Código Civil y Comercial, que hace referencia al justo título, encontrando así una posible solución a dichas transmisiones, pero siempre y cuando hayan transcurrido los 10 años desde la inscripción del justo título para poder oponer la prescripción breve como excepción; es decir, las transmisiones a non domino configuran un justo título y se puede subsanar transcurridos los 10 años, siempre y cuando el subadquirente haya obrado con buena fe de diligencia y a título oneroso.

Asimismo para pre constituir prueba, frente a una posible acción reivindicatoria, el subadquirente puede requerir un acta para preservar documentación y plasmar sus manifestaciones, dejando al resguardo hechos que conforman al justo título, buena fe y posesión; otorgando así mayor certeza sobre los hechos y seguridad jurídica a los efectos de que prevalezca la circulación de títulos, a favor de la seguridad dinámica, sin perjuicio de haber cumplido con las garantías que le pudieran haber correspondido al titular de dominio que no participó del acto traslativo.

9. PONENCIAS:

1. Las transmisiones a non domino son actos nulos y no en cambio actos inexistentes, ya que no estaría faltando alguno de sus elementos esenciales (sujeto, objeto y causa), sino que en su configuración se encuentran todos los elementos esenciales del acto, aunque hay un vicio en el elemento “sujeto” por no tener legitimidad quién transmite.
2. El artículo 392 del Código Civil y Comercial excluye de manera expresa la protección del subadquirente de buena fe y a título oneroso en los supuestos de transmisiones a non domino. Dicho artículo no otorga una solución directa a los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, es decir, son pasibles de un acto de reivindicación por parte del titular que no participó de la transmisión. Si la acción reivindicatoria por parte del titular que no participó de la transmisión prospera tendrá como consecuencia la nulidad de esa transmisión “a non domino”, ya que la acción reivindicatoria tiene carácter autónomo y es la que provoca la nulidad.
3. Las transmisiones a non domino configuran un supuesto de “justo título” por falta de legitimación en el sujeto que transmite. Si el adquirente tuvo buena fe-diligencia y transcurrieron 10 años de posesión continua, se puede oponer como excepción la prescripción breve.
4. El subadquirente puede requerir un acta para resguardar documentación y manifestar sobre los hechos que configuran su buena fe, obtención de justo título y posesión continua.

10. BIBLIOGRAFÍA:

- 1: Código Civil y Comercial de la Nación.
- 2: Jurisprudencia: Causa: Ac 43223, 17/11/1992, Cámara de apelaciones en lo Civil y Comercial Sala I, San Isidro (CC0001 SI).
- 3: Carlos DE ROSA, “Las adquisiciones a non domino y el justo título para la prescripción breve”, L.L 2020- E-965.
- 4: Código Civil de la República Argentina - Velez Sarsfield.
- 5: GUARDIOLA, Juan José “Adquisición a Non Domino”, Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral, Año 2020, Número 7, Página 54.
- 6: ALTERINI Jorge, “Capacidad y legitimación”, Revista Jurídica de Buenos Aires, 1966-III- 251 y siguientes.
- 7: Highton Elena, “Solución a algunos problemas que plantea el artículo 1051 del C.C”- LA LEY, 1980-D.
- 8: Jurisprudencia: CSJN, 12-11-1986, Inverfin Cía Financiera c. Pcia. Buenos Aires, La Ley, 1987- C-144.
- 9: ALTERINI, Jorge H. – AMEAL, Oscar J. – LÓPEZ CABANA, Roberto M., “Derecho de las obligaciones”, Buenos Aires, Abeledo-Perrot.
- 10: ALTERINI, Jorge H., “Derechos reales”, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, última edición, especialmente capítulo sobre prescripción adquisitiva
- 11: KIPER, Claudio M., “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, Buenos Aires, La Ley, comentario al art. 1897 y concordantes.
- 12: ZANNONI, Eduardo A., “Derecho civil. Derechos reales”, Buenos Aires, Astrea, desarrollo sobre prescripción adquisitiva como modo originario
- 13: BORDA, Guillermo A., “Tratado de Derecho Civil – Derechos Reales”, Buenos Aires, La Ley, capítulo relativo a la adquisición de cosas muebles y protección del adquirente de buena fe.
- 14: XXXIX Jornada Notarial Bonaerense. Mar del Plata, 25 al 28 de noviembre de 2015. CONCLUSIONES. TEMA 1 – NORMAS GENERALES. NULIDADES
- 15: ETCHEGARAY, Natalio Pedro, “Técnica y práctica documental. Escrituras y actas notariales. Examen exegético de una escritura tipo”. 7ma edición actualizada y ampliada, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019, Editorial Astrea.

- 16:** ABELLA, Adriana N., “Estudio de títulos. Subsanações. Teoría y práctica del estudio de títulos”. 1ra edición adaptada, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2024, Editorial Di Lalla.
- 17:** SALIERNO, Karina Vanesa, “La adquisición legal del derecho real del subadquirente de buena fe y la trascendencia del estudio de títulos”. Congresos y Jornadas. Revista Notarial 978, año 2014.
- 18:** DE HOZ, Marcelo Armando, “Adquisiciones a non domino”, Disertación de la Sesión Pública de la Academia Nacional del Notariado, 5 de diciembre de 2005.
- 19:** XXXIII Jornada Notarial Argentina. San Carlos de Bariloche, Río Negro, 20, 21 y 22 de septiembre de 2018. TEMA IV – Teoría de la invalidez. De la teoría de la confrontación a la ampliación del aspecto positivo de la invalidez y de la ineficacia. SALIERNO, Karina Vanesa y MARIÑO GALASSO, Augusto Pablo.
- 20:** MARTIN, Guillermo Patricio, “Teoría general del acto inexistente. Hacia el reconocimiento de la cuasiinexistencia en nuestro derecho civil”. (info:eu-repo/semantics/article). Universidad de Buenos Aires. Facultad de Derecho. Departamento de Publicaciones. [consultado: 19/4/2026] Disponible en el Repositorio Digital Institucional de la Universidad de Buenos Aires: <0024-0079>
- 21:** HOTZ, Francisco, “Una propuesta interpretativa del justo título y la buena fe del adquirente de inmuebles”, Revista del Notariado 930, año 2017.
- 22:** ABELLA, Adriana N., “Reflexiones sobre las adquisiciones a non domino”, L.L 2010- B-270.
- 23:** ZAVALA, Gastón A.,, “La apariencia jurídica del art. 392 in fine del Código Civil y Comercial de la Nación”, La Ley, Publicado en RCCyC 2021, 12/10/2021, 67.
- 24:** FRANCHINI, María Florencia, “La buena fe en la adquisición legal y originaria de los derechos reales”; El Dial; El Dial DC370A. Ponencia presentada en la XXX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Buenos Aires, 2025.

ANEXO - MODELO DE ESCRITURA DE ACTA

ESCRITURA NÚMERO **- ACTA DE MANIFESTACIÓN: C³⁷.**- En la Ciudad y Partido de ****, Provincia de Buenos Aires, a **** días del mes de **** de dos mil veintiséis, ante mí, ****, Notario/a **** del Registro **** de este Partido, siendo las **** horas del día de la fecha, COMPARECE: C (datos filiatorios completos), persona que identifico en los términos del artículo 306 inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación, por la exhibición que me hace de su Documento Nacional de Identidad ya relacionado, cuya fotocopia certificada agrego a la presente. INTERVIENE por sí y DICE: Primero: Que en fecha **** adquirió a "B"³⁸ el inmueble sito en la calle *** (incluir datos del inmueble). Segundo: Que en fecha **** suscribió la escritura traslativa de dominio según ****³⁹. Tercero: Que desde esa fecha continuó la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del mencionado inmueble. Cuarto: Que realizó en oportunidad de la transmisión a su favor el examen de antecedentes y diligencias varias respecto del acto que realizó. Quinto: Que solicita de mí (autorizante) me constituya en el domicilio (inmueble que se transmite) a los fines de constatar entrega de documentación en lo que respecta a su adquisición y sobre pago de impuestos y servicios al nuevo adquirente (D)⁴⁰. Sexto: Agrega que se encontrarán en el lugar: X / Y⁴¹ a los fines de manifestarse respecto del conocimiento de la posesión pública del requirente. Cuarto: Solicita además agregue copia certificada a la presente acta de las boletas de pagos de impuestos y servicios, así como documentación respaldatoria de las diligencias realizadas al momento de la adquisición. Acepto el requerimiento. Leo al compareciente que da su conformidad, y firma, ante mí, doy fe:

(firma del requirente)

Ante mí

(firma y sello del escribano)

Acto seguido, siendo las **** horas del día ****, de ****, del año dos mil veintiséis, yo el/la autorizante acompañado/a del requirente, me constituyo en el domicilio

³⁷ El requirente del acta es "C", quien va a transmitir el dominio.

³⁸ Datos de quien le transmitió el dominio a "C".

³⁹ Datos del instrumento público y del acto traslativo.

⁴⁰ "D" es quien está adquiriendo ahora el inmueble en manos de "C"

⁴¹ Agregar testigos para manifestaciones respecto de actos posesorios por parte de "C"

indicado⁴², se encuentran presentes X/Y⁴³, (consignar datos filiatorios completos) a quienes identifico según el artículo 306 inciso a) del Código Civil y Comercial de la Nación, por la exhibición que me hacen de sus respectivos Documentos de Identidad ya relacionados, cuya fotocopia certificada agrego a la presente, se les pregunta si quieren agregar manifestaciones al presente acta, quienes aceptan y dicen: ****⁴⁴. Siendo las **** horas se encuentra presente en el lugar "D"⁴⁵, a quien identifico según artículo 306 inciso a) por la exhibición que hace de su respectivo Documento Nacional de Identidad, cuyos datos filiatorios son (completar), a quien le pregunto si desea dejar asentada alguna manifestación, y dice: que se hace presente a los efectos de recibir por parte de "C" la documentación que tiene en su poder sobre pago de impuestos y servicios, asimismo como informes y estudio de antecedentes respecto al inmueble donde nos encontramos constituidos y el cual va a adquirir de manos de "C". Acto seguido siendo las ***** "C" le hace entrega a "D" de originales de: (agregar documentación que entrega: a modo de ejemplo: Boletas de pagos municipales, impuesto inmobiliario, servicios, informes de antecedentes), del cual procedo a agregar a la presente una copia certificada. Previo a finalizar el requerimiento se les pregunta a los presentes si desean agregar alguna manifestación (en caso de afirmación por alguno de ellos agregar)⁴⁶. No teniendo los compareciente más nada que agregar, por haber terminado su exposición, siendo las **** horas ***** doy por finalizada la presente acta de manifestación. Leo a los comparecientes esta escritura y en prueba de conformidad la firman, ante mí, doy fe.

(firmas)

Ante mí

(firma y sello del escribano)

⁴² Es importante dejar asentado que el requirente es quien posee el justo título y reside en el inmueble para no vulnerar el derecho de propiedad y estar habilitados a ingresar a la propiedad privada.

⁴³ Agregar datos completos de los testigos

⁴⁴ Agregar manifestaciones de los testigos.

⁴⁵ Nuevo adquirente

⁴⁶ Agregar manifestaciones y si además del requirente alguno de los comparecientes desea firmar el acta.