



**XXX JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL
DE
2025
UNIVERSIDAD NACIONAL DEL NORDESTE
COMISIÓN N° 6 - DERECHOS REALES
LA BUENA FE ENTRE EL JUSTO TÍTULO Y EL BOLETO DE
COMPRAVENTA**

Por Martín Darío Benitez¹

1. CONCLUSIONES

De lege lata

a) Subsunción en las previsiones del art. 756 del Código Civil y Comercial. El poseedor con causa en un boleto de compraventa, si es de

¹ Abogado (UBA). Doctor en Ciencias jurídicas (UM). Posgraduado en Derechos Reales (UBA). Profesor Adjunto en Derechos Reales (UBA y UM) y Derecho Empresario I (UNLaM y UNO). Investigador acreditado ante el CONICET por la UNLaM. Director del Instituto de Contratos y Obligaciones y Director Adjunto del Instituto de Derecho Reales y Propiedad Intelectual del Colegio de Abogados de Morón. Co-Director de la Revista de Derecho Privado del Colegio de Abogados de Morón. Representante del Colegio de Abogados de Morón ante FACA en la Comisión de Derecho Civil. Autor, escritor y conferencista.

“buen fe”, puede hacer valer las previsiones del art. 756 del Código Civil y Comercial.

b) Calificación del poseedor por boleto En el diseño actual de la clasificación de las relaciones de poder, el poseedor por boleto es un poseedor ilegítimo de simple mala fe (arg. arts. 1902, 1916, 1918, Cód. Civ. y Com.).

c) Ausencia de justo título. El actual art. 1902 del Código Civil y Comercial impide subsumir al boleto de compraventa en el concepto legal de “justo título”.

d) Prescripción adquisitiva larga. El poseedor de un inmueble con causa en un boleto de compraventa debe acudir a la usucapión larga para adquirir un derecho real.

De lege ferenda

a) Unidad del sistema. Se recomienda legislar un sistema jurídico que armonice la situación del boleto de compraventa, tanto en el área de los derechos personales como en la de los derechos reales.

b) Ubicación en las relaciones de poder. Se recomienda calificar al poseedor con causa en un boleto de compraventa como poseedor ilegítimo de “buena fe”.

c) Concepción del justo título. Se recomienda ampliar el concepto legal de justo título a fin de subsumir al boleto de compraventa en su configuración, para los casos en los que el sujeto deriva sus derechos del titular dominial anterior y, además, cumple con los demás requisitos legales.

d) Prescripción adquisitiva breve. Se recomienda legitimar al poseedor con causa en un boleto de compraventa a regularizar su derecho mediante la prescripción adquisitiva decenal (usucapión breve) si acredita su buena fe.

2. INTRODUCCION

Desde la entrada en vigor del Código Civil velezano, pasando por las leyes 14.005, 17.711, 19.723 y otras que legislaron sobre la problemática del boleto de compraventa, hasta el actual Código Civil y Comercial, tanto la doctrina autoral como la judicatura aceptaron, sin mayores objeciones, que el comprador por boleto, aún cuando derive de sus derechos del titular dominial anterior, para alzarse con la titularidad del derecho real, debe acudir a la prescripción larga, ya que, al tratarse de un instrumento privado, impide calificar a su portador de poseedor de buena fe, mientras que el justo título - entendido como el acto jurídico revestido de la forma de escritura pública pero carente de legitimación o de capacidad en sus otorgantes (art. 4010, Cód. Civ. Derogado y art. 1902, Cód. Civ. y Com.) - unido a la buena fe, es tributario de una protección especial en orden a la posibilidad de sanear la titulación del adquirente mediante el régimen de la prescripción adquisitiva decenal.

Así las cosas, y en el contexto descripto, en las próximas líneas, nos proponemos revisar y poner en tela de juicio esta dogmática, con miras a demostrar que es necesario replantear el esquema jurídico vigente y avanzar hacia un nuevo diseño en el cual la concepción del justo título exhiba un renovado diseño.

3. EL JUSTO TÍTULO Y LA BUENA FE EN EL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL²

El art.1898, del Cód. Civ. y Com. reza que “la prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante diez años”, infiriéndose del texto que los requisitos de la usucapión breve son el justo título, la buena fe y la posesión durante diez años.

3.1. El justo título

² Parra un estudio profundizado de la temática, ver BENITEZ, Martín D., *Usucapión de inmuebles*, 1º edición, ediciones d&d, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2025.

El art. 1902 del Código describe al “justo título” diciendo que “es el que tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto”.

Es decir que, para la ley, se trata de un acto con entidad suficiente para transmitir el derecho, tal como la compraventa, la donación, la permuta, la dación en pago, etc., instrumentado por escritura pública, por imperio de los arts. 1017 y 1892 del Cód. Civ. y Com., pero que presenta un vicio en la figura del disponente, ya sea por su falta de capacidad de ejercicio o de legitimidad para transmitir, lo cual se produce o bien porque no es titular del derecho real que pretende enajenar o bien porque siéndolo, no está facultado para disponer del derecho.

3.2. La buena fe

La “buena fe” requerida para la prescripción breve es calificada por el art. 1902 como consistente “en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella” del adquirente; por tanto, el sujeto está convencido de la legitimidad de su posesión.

El art. 1902 se ve reforzado por el art. 1918, el cual esgrime 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”.

Además, el art. 1919 del Código establece que la buena fe se presume, razón por la cual el poseedor no debe probar su buena fe, recayendo sobre aquel que pretende desvirtuarla la carga de acreditar la mala fe.

Por otra parte, el art. 1902 añade que “cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial”. Con esta exigencia, el Código incorpora como requisito legal para la configuración de la buena fe el denominado “estudio de títulos”².

En cuanto al nuevo recaudo previsto en la normativa, su realización debe retrotraerse al examen de las transmisiones de los últimos veinte años, ya que, ante la apariencia de legitimidad de dichos actos, con una unión de posesiones por ese lapso, es suficiente para que el poseedor, ante la demanda de reivindicación, pueda invocar como defensa una prescripción larga.

En este sentido, la mentada pericia que la ley pone en cabeza del adquirente es denominada “buena fe diligencia” y consiste en una serie de gestiones destinadas a que el adquirente se persuada de que el transmitente se encuentra facultado a transferir el derecho real. Es por ello que si el adquirente prescinde del “estudio títulos” o si es informado de vicios en alguna de las transmisiones precedentes y, de todos modos, avanza con la celebración del acto, su buena fe se desvanece.

3.3. La posesión decenal

En el caso de inmuebles, se exige una posesión de 10 años. (art. 1898), aunque para facilitar la prueba de la relación de poder, el art.1903 estipula que “se presume, salvo prueba en contrario, que la posesión se inicia en la fecha del justo título”, o de su registración si ésta es constitutiva”.

4. LA APARENTE TENSIÓN ENTRE EL BOLETO DE COMPRAVENTA Y LA BUENA FE³

En el diseño legal vigente, la adquisición de un inmueble con causa en un boleto de compraventa no constituye título suficiente, pues la ausencia de escritura pública como requisito de forma necesario para la constitución de derechos reales inmobiliarios obsta a ese fin (arts. 1017 y 1892, Cód. Civ. y Com.).

Lo expresado, además, denota que la posesión por boleto es ilegítima, en orden a las claras disposiciones del art. 1916 del Cód. Civ y Com.; ello se deduce de la falta de título suficiente que campea en este documento privado.

³ Parra un estudio profundizado de la temática, ver BENITEZ, Martín D., *El boleto de compraventa*, 1º edición, ediciones d&d, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2022.

A su vez, si, conforme la ley, el sujeto es de buena fe cuando no conoce, ni puede conocer que carece de derecho (art. 1918), y que según el art. 8° del Código, la ignorancia de las leyes no sirve de excusa para su cumplimiento, es claro que el poseedor con boleto es un poseedor ilegítimo de simple mala fe, dado que no puede alegar que desconoce la necesidad de instrumentar la adquisición bajo la forma de la escritura pública.

Estas circunstancias también proyectan sus implicancias en la noción de “justo título”, ya que, como hemos puntualizado anteriormente, nuestra ley dice que para que aquel sea considerado como tal, debe estar “revestido de las formas exigidas para su validez” (art. 1902).

La estructura legal descripta pone en tensión los contornos de la buena fe en el terreno del boleto de compraventa, pues su configuración se circunscribe al examen de un solo requisito; la ausencia de la forma de escritura pública, exigida por el art 1017 del Código, no revistiendo ninguna importancia el hecho de que el comprador haya contratado con el titular de dominio, ni que haya verificado su identidad, su situación registral, ni los demás imperativos legales.

En conclusión, la mera circunstancia de que el comprador no haya cumplido con el acto escriturario, lo fulmina en su buena fe, según la actual clasificación de las relaciones de poder.

Y aquí surge una interesante paradoja pues, pasando el tamiz del boleto por el área de los derechos personales, existe amplio consenso en que su naturaleza jurídica es la de un contrato de compraventa; incluso, en el Código se le asignan protecciones específicas, aún frente a conflictos suscitados con adquirentes por escritura pública, resultando elocuente al respecto los arts. 756, 1170 y 1171.

En suma, el poseedor por boleto puede demandar por escrituración (art. 1018), puede oponer su derecho en el caso de los conflictos de acreedores de derechos reales sobre inmuebles del art. 756, puede resultar victorioso frente a quien trabajó medidas cautelares (art. 1170) e incluso puede oponer su derecho a la masa de acreedores en caso de

concurso o quiebra del vendedor (art. 1171) y en todos los casos, se le exige demostrar su buena fe para hacer prevalecer su derecho.

Sin embargo, en el área de los derechos reales, se lo sanciona, calificándolo de mala fe y se lo fuerza a titularizar el derecho real mediante el expediente de la usucapión larga, lo cual, a nuestro entender, representa un conflicto moral en el campo legislativo que exige una inmediata revisión.

5. LAS INJUSTICIAS MORALES SOBRE LA CONCEPCIÓN ACTUAL DEL JUSTO TÍTULO

Desde nuestra visión, el concepto legal de “justo título” que actualmente pregonan el art. 1902 del Código, presenta serios reparos si se lo revisa desde su justificación moral. En efecto, solo un incomprensible apego irrestricto a un criterio meramente formalista explica la subsistencia del precepto citado en su actual sustancia.

Nos resulta sumamente injusto y reñido con la moral que quien adquiere por escritura pública, pueda sanear su título por vía de la usucapión breve, aún, cuando el transmitente haya sido un mandatario con poderes falsificados, o no sea el dueño del bien que enajena o adolezca de capacidad de ejercicio, bastando el simple hecho de la escritura pública para premiarlo con aquel remedio legal, mientras que el poseedor por boleto que contrató con el titular dominial, por la mera circunstancia de tratarse de un instrumento privado, deba aguardar veinte años para prescribir.

En este sentido, observamos una evidente contradicción entre la calificación de buena fe del comprador por boleto en el ámbito de los derechos personales, el cual sirve para que pueda prevalecer frente a determinados terceros interesados (arts. 756, 1170 y 1171), e incluso lograr la escrituración forzada (art. 1018), y, sin embargo, la ausencia de la formalidad legal, lo convierte en un poseedor de mala fe, si de relaciones de poder se trata.

El dispositivo legal que criticamos, además, no comulga con las disposiciones de la ley 24.374, en la cual una posesión de diez años es suficiente para que el beneficiario acceda a la primera acta-escritura. Y lo mismo sucede con la ley 10.830 de la Provincia de Buenos Aires, que permite al poseedor decenal, con causa en un boleto de compraventa, obtener la escritura social.

Incluso, en el rubro vehicular, el legislador diseñó un supuesto especial de prescripción adquisitiva con diez de posesión en la inteligencia de que no es lo mismo aquel que posee un rodado por haberlo recibido del titular registral o de su cesionario sucesivo, por ejemplo, mediante la celebración de un boleto de compraventa automotor, que quien lo posee sin título alguno, en cuyo caso únicamente puede prescribir con una posesión veintañal.

6. REFLEXIONES FINALES

En definitiva, no es moralmente justo ni jurídicamente armónico que el Código Civil y Comercial, en la clasificación de las relaciones de poder, catalogue al comprador por boleto como poseedor de mala fe, cuando, por otro lado, en el campo de las obligaciones y de los contratos le asigna tutelas específicas, las cuales, para que prosperen, exigen que el sujeto sea de buena fe.

