

USUCAPIÓN - BOLETO DE COMPRAVENTA

Dra. Carmen Gigena*. 2009. Marca Líquida Agropecuaria, Córdoba, 19(187):36.

*Asesoramiento legal para productores agropecuarios

Defensas tributarias dragigena@gmail.com

www.produccion-animal.com.ar

[Volver a: Legales](#)

En la publicación anterior hablamos de la usucapión, es decir de la manera de adquirir la propiedad de un bien por el paso del tiempo.

Tratamos los requisitos necesarios para usucapir, desde el punto de vista de la prescripción veintañal. En esta ocasión vamos a desarrollar una situación que sucede bastante a menudo, como es el caso de la adquisición por escritura pública, pero que quién vendió no era el propietario.

Nuestro Código Civil reconoce, a la par de la usucapión veintañal, la decenal, es decir la llamada prescripción adquisitiva corta, lo que permite que una situación sea consolidada con mayor brevedad.

En el caso de la usucapión corta, los requisitos para acceder a la propiedad son mayores:

El poseedor tiene que tener razones para considerarse verdadero propietario; sin embargo, ello no es suficiente. Debe tener “justo título”, es decir que quien realizó el acto no era el verdadero propietario, por ello existe un vicio.

La creencia debe justificarse en una causa válida, sea por una compraventa, una donación, etc., y el título debe constar en escritura pública.

Con frecuencia, las personas hacen boletos de compraventa; ello, ¿es un justo título? Definitivamente no. En realidad, desde el punto de vista jurídico es una promesa de venta. En el boleto las partes se ponen de acuerdo para efectuar la escritura pública con posterioridad.

En ocasiones la escritura nunca llega a realizarse. Nos encontramos entonces ante la siguiente situación: alguien que pagó el precio y entró en posesión del inmueble, en virtud de un boleto de compraventa. Sólo eso, no tiene la propiedad.

Es conveniente diferenciar si el poseedor en virtud de un boleto ha recibido la cosa del verdadero propietario o de un tercero, que no era su dueño. En el primer caso no necesitará ampararse en la prescripción adquisitiva (usucapión), porque existe la acción para solicitar la escrituración forzosa. Si el vendedor no se aviene a escriturar, el juez ordenará la misma.

En general, la gente cree que cuando han pasado más de diez años desde la firma del boleto, que es un verdadero contrato, ya pierde el derecho y no es así. Mientras el vendedor respete la posesión del adquirente, esa actitud configura un verdadero reconocimiento que interrumpe la prescripción del boleto de compraventa. Así las cosas, el comprador está en condiciones de solicitar judicialmente que se le otorgue el título con todas las formalidades de la ley, impidiéndole al vendedor utilizar cualquier defensa, tal como la prescripción. En el segundo caso, si el boleto de compraventa hubiere sido otorgado por quién no tenía derechos, es decir por otro que no fuera propietario, estaríamos ante un problema grave, pues se estaría burlando la seguridad y el orden jurídico.

Si bien es frecuente en el giro comercial hacer boletos de compraventa, no es lo aconsejable. En cambio si se hacen por escritura pública, el escribano debe tomar ciertos recaudos, como es el estudio de títulos, con lo cual se asegura al comprador que el enajenante está legitimado para vender.

El profesional verificará con el título de propiedad la inscripción en el Registro Inmobiliario. Éste certifica que la titularidad subsiste, que no hay gravámenes, embargos, inhibiciones, cuestiones que al suscribir los boletos de compraventa los interesados no se suelen tener en cuenta.

No es suficiente la buena fe rayana en la ingenuidad. A la hora de adquirir presuntos derechos debe tenerse certeza de que se obtiene la posesión legítima, y que no va a poder ser agredida por ningún motivo.

El boleto de compraventa emanado de un no propietario no ofrece ninguna seriedad ni certeza en relación con los derechos que se pretenden transmitir.

“Un título –dice Vélez Sarsfield–, destituido de las formas esenciales no es título, y nada puede probar” (nota al artículo 4012 del Código Civil).

Como habitualmente lo sugerimos, acudir a un profesional del derecho permite que el negocio que se pretende llevar a cabo sea exitoso y no se vea empañado por confiar a ciegas y sin respaldo legal, por una cuestión de cándida buena fe, que podría llegar a redundar en una pérdida importante de tiempo, dinero y disponibilidad de su campo.

[Volver a: Legales](#)