

Justo título en el derecho real

Legal title in real property law

Diego Alejandro Torres Sandoval 

Universidad Católica Nuestra Señora de la Asunción. Lambaré, Paraguay.

Correspondencia: Diego_torres_sj09@hotmail.com

Conflicto de Interés: Ninguno.

Recibido: 26/09/2023; aprobado: 19/10/2023.



Este es un artículo publicado en acceso abierto bajo una Licencia Creative Commons.

RESUMEN

El justo título en el derecho real es uno de los elementos menesteres para adquirir un inmueble mediante la prescripción adquisitiva de dominio por la posesión continua por un plazo de diez años, al que le debemos sumar el componente de la buena fe. Ocurre que el justo título tradicionalmente, equivocadamente o no, podría entenderse como un contrato privado o cualquier compromiso de venta del inmueble por instrumento privado, ya que un contrato que reúne la solemnidad prevista por ley, hablamos de que sea formalizado por escritura pública como lo prevé el Art. 700 del Código Civil Paraguayo, tendría la virtualidad, en principio, de transferir el dominio al comprador del inmueble, y decanta en que ya no sería necesario adquirir la propiedad un inmueble por un medio excepcional de adquisición como lo es la usucapión. Es por ello que este investigador se aboca en determinar qué implica el justo título en nuestro derecho civil, específicamente en la sección de derechos reales. Finalmente, la metodología utilizada para la investigación es del tipo descriptivo, mediante la revisión de doctrinas y jurisprudencias de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, a través de la consulta de acceso público de la página web del Poder Judicial, que nos llevan a los resultados y conclusiones deseadas.

Palabras clave: Justo título, contrato privado, escritura pública, usucapión, solemnidad.

ABSTRACT

Legal titles or deeds in real property law are one of the necessary elements to acquire a property through the acquisitive prescription of ownership through continuous possession for a period of ten years, although the concept of good faith must be taken into consideration. A legal title, traditionally, wrongly or not, could be understood as a private contract or any commitment to sell a property privately, since a contract that meets the requirements provided by law, if formalized by public deed according to Art. 700 of the Paraguayan Civil Code, would have the potential, in principle, to transfer ownership to the buyer of the property, and states that it would no longer be necessary to acquire ownership of said property by an exceptional means of acquisition such as usucapio. For this reason, this researcher focuses on determining what legal title implies in our civil law, specifically in the section of real property rights. Finally, the methodology used for the research is descriptive, through the review of practices and precedent in the Civil Chamber of the Supreme Court of Justice and through public access queries on the website of the Judiciary, which led us to the desired results and conclusions.

Keywords: Legal titles, private contract, public deed, usucapio, requirements.

INTRODUCCIÓN

El justo título se encuentra regulado en el Art. 1990 del Código Civil (Ley N° 1183, 1985), como condición para adquirir el inmueble por vía de la prescripción adquisitiva, a la que se le debe sumar el presupuesto de la buena fe, mediante la posesión ininterrumpida de diez años, lo que conocemos como la usucapión corta. Su definición se encuentra legislada en el Código Civil (Ley N° 1183, 1985), en el contexto de la usucapión, como “aquel título que teniendo por fin transmitir el dominio o un derecho real, reviste las solemnidades exigidas por ley para su validez” (Art. 1985).

La problemática se da cuando nos planteamos la interrogante: ¿si el poseedor posee un título con la solemnidad exigida por ley con la virtualidad de transmitir el dominio, porque opta por un medio excepcional de adquirir la propiedad como es la acción por usucapión?, lo que nos lleva a la respuesta, en principio de que el justo título no es suficiente para lograr la traslación de dominio, a pesar de que posee la solemnidad exigida por ley, y la duda se refuerza cuando el mismo cuerpo legal (Ley N° 1183, 1985) dispone que “el título debe ser verdadero y corresponder al inmueble poseído. El título putativo no es suficiente, cualquiera sean los fundamentos del poseedor para creer que tenía un título válido” (Art. 1996).

La cuestión planteada, nos obliga a investigar qué abarca el justo título y la razón por la cual el mismo no puede transferir la propiedad del inmueble.

METODOLOGÍA

La indagación para dar respuesta a las inquietudes planteadas, es no experimental ya que se estudian los fenómenos tal cual como ocurren en forma natural, con un enfoque cualitativo; asimismo, tiene un carácter exploratorio y descriptivo, la recolección de datos tiene lugar en situaciones naturales, no son controladas, y tienen como finalidad determinar una cosa por lo cual es y cómo es, siendo además del tipo documental (Hernández Fernández y de Barros Camargo, 2019), mediante la revisión de doctrinas y resoluciones dictadas por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia desde el 01 de enero del 2020 hasta el 31 de diciembre del 2022, lo que nos llevarán a los resultados y conclusiones esperadas.

Es importante destacar que para la selección de la doctrina en el marco de la presente investigación, se aplicaron los criterios de relevancia para el tema de interés, actualidad y, por sobre todo, de alta calidad académica; consecuentemente, los criterios de exclusión fueron la irrelevancia, falta de actualidad y baja calidad académica. Primeramente, se realizó una lectura preliminar de la doctrina relativa al tema de interés, existente en la Biblioteca del Palacio de Justicia, posteriormente, se realizó un análisis más detallado de la doctrina, con el objetivo de identificar las fortalezas y debilidades de los argumentos, lo que dio como resultado la selección de 5 doctrinarios, cuyas posturas referidas al justo título fueron analizadas en detalle en el cuerpo del presente trabajo.

RESULTADOS

Revisión de doctrinas

Segura Riveiro (2019), expone que el título es el documento válido que justifica la adquisición del derecho. En este caso, se exige un título traslativo de dominio, es decir, aquel que tiene como finalidad transmitir el dominio de un bien, como por ejemplo: compraventa, donación, permuta, aporte en sociedad, etc.; agrega que el título debe ser justo, y se considera justo aquel que cumple con todos los requisitos establecidos por la ley.

Prosigue este tratadista (Segura Riveiro, 2019), que el Código Civil requiere que el título debe ser verdadero, es decir, que debe reflejar la realidad de la situación jurídica. Por lo tanto, no basta un título putativo, que es aquel que no es auténtico, pero tiene apariencia de tal. Agrega, que en nuestro país es frecuente la confusión de ubicación real de un inmueble, especialmente en zonas todavía despobladas y mal delimitadas del Chaco.

Para que se pueda hablar de título jurídico válido, el documento que invoca el usucapiente debe corresponder al inmueble que pretende adquirir. Es decir, el usucapiente no puede alegar estar poseyendo otro inmueble por error. Igualmente, se ha discutido en doctrina, creemos aceptable que el poseedor limite su pretensión de adquirir por usucapión a un parte menor de un inmueble de mayor extensión, con tal que se precise con total calidad los límites del reclamo (Segura Riveiro, 2019).

Por su parte, Di Martino (2019) sobre la misma cuestión, denomina justo título a aquel que, en caso de que el transmitente fuera el verdadero propietario del inmueble, sería suficiente para transmitir el dominio. El justo título es aquel que cumple con todos los requisitos formales y legales necesarios para transmitir el dominio, tal como lo dispone el artículo 1995 del Código Civil. Si el transmitente hubiera sido el verdadero propietario, la transmisión sería perfecta y no se plantearía la cuestión de la usucapión, ya que el justo título sería suficiente para adquirir el dominio.

Prosigue el autor Di Martino (2019), expresando que el artículo 1996 del Código Civil establece que el título para la usucapión debe ser verdadero y corresponder al inmueble poseído. La norma no se refiere a la eficacia real del título para transmitir el dominio, sino a que, además de corresponder al inmueble poseído, el título no sea falso.

El insigne maestro Borda (2002) enseña que los contratos traslativos de dominio, como la compraventa, la permuta, la donación y el aporte a sociedades, constituyen justo título para la adquisición del dominio, siempre que estén instrumentados con las formalidades que la ley exige. La donación inoficiosa es un ejemplo típico de justo título.

Por su parte, el tratadista nacional Pangrazio (1995), explica que el justo título es el documento que acredita la adquisición del dominio de un inmueble, en este caso, una boleta de compraventa de lotes de inmuebles a plazos. El título putativo, por su parte, es el documento que se considera como justo título, aunque no lo sea en realidad; como sería el caso del agricultor que adquiere por error, pero con buena fe, un inmueble que otorga el ex IBR.

Prosigue Pangrazio (1995), realizando una conceptualización de lo que es el justo título para Rodríguez Piñeres, Fernández Vélez y Alessandri Rodríguez, autores de fuste que coinciden en términos generales. Aquí nos detendremos ya que los autores citados coinciden, que no se debe confundir justo título con título putativo, ya que este último no es auténtico, empero el autor Miguel Ángel Pangrazio se anima a opinar el justo título puede ser un instrumento privado como el boleto de compraventa.

Entonces, vemos que otros autores, de la talla de Sosa Elizeche *et al.* (2009), afirman, en el contexto de la usucapión, tanto de bienes inmuebles como de bienes muebles registrables, que el justo título para la transmisión del dominio o de un derecho real debe cumplir con las formalidades exigidas por la ley para su validez, en el caso de los inmuebles, el justo título debe constar en escritura pública, de acuerdo con los artículos 700, inciso a) y 701 del Código Civil Paraguayo; idéntico recaudo para las máquinas o vehículos automotores, tal como lo prescribe el art. 2071 del mismo cuerpo legal. Terminan realizando una referencia al comentario del art. 1968, que remite a las Siete Partidas.

Revisión de jurisprudencia

Se ha realizado la revisión de las resoluciones emanadas de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, que realizaron consideraciones con respecto al justo título, dictadas durante el periodo del primero de febrero del dos mil veinte, hasta el treinta y uno de diciembre del dos mil veinte y dos.

Así las cosas, se resalta el voto del ministro Jiménez Rolón en la primera resolución en estudio quien dice que una vez aclarado el punto sobre la titularidad del bien litigioso, se debe señalar que la demanda es ambigua en cuanto al tipo de usucapión que se pretende. En efecto, la actora afirma que el contrato privado entre dos personas es un justo título, pero luego invoca la usucapión larga, que requiere un plazo de 10 años.

Prosigue el Dr. Jiménez Rolón, en la resolución en cuestión (Acuerdo y Sentencia N° 43, 2020), expresando que la demanda plantea un interrogante jurídico que no puede ser respondido de forma simplista. Para dar una respuesta justa a los justiciables, es necesario analizar la pretensión desde dos perspectivas: la usucapión con título y la usucapión sin título. Aclara que en el caso en análisis no hay justo título; pues, los preliminares de compraventa acompañados con la demanda son solo eso y nada más; ya que no se trata de contratos con efectos reales, en los términos del Art. 701 del código de fondo, por ende, son ineptos para transmitir el dominio, como los disponen los Arts. 700 y 1968 del Código Civil.

Por su parte, el Dr. Cesar Antonio Garay, en la misma resolución (Acuerdo y Sentencia N° 43, 2020), dice que corresponde el rechazo del recurso en cuestión, en razón de que, si bien es cierto, el justo título es un documento que acredita la adquisición del dominio, y que hubiera sido válido para transmitir el dominio si el transmitente hubiera sido el verdadero propietario del inmueble; pero, los contratos de compraventa agregados como documentales no tienen las cualidades para ser considerados como justo título, pues, las transmisiones dominiales deben ser hechas por escrituras públicas a las mismas normas jurídicas citadas por el ministro Jiménez Rolón.

Así pues, el ministro Garay, al emitir su voto, concuerda con el ministro Jiménez Rolón en la falta de un título válido en el caso en cuestión. Los contratos de compraventa presentados como evidencia no cumplen con los requisitos necesarios para ser considerados como un título válido, dado que las transferencias de propiedad deben realizarse mediante escrituras públicas.

Luego, se analiza otra resolución de la Sala Civil (Acuerdo y Sentencia N° 119, 2020), en el voto de Cesar Antonio Garay, ministro que afirma categóricamente que el Contrato Privado de compraventa no tiene calidad de justo título, por no cumplir con la formalidad legal de la Escritura Pública, y que, –prosigue el Dr. Garay–, conforme a Bustamante Alsina y Moisset de Espanés; aparte de la jurisprudencia uniforme, al no existir dicha escritura pública, sino solo boletos de compraventa, solo se puede adquirir el inmueble por usucapión larga, ya que la simple creencia de ser titular del bien inmueble no es suficiente. Concluye afirmando que el contrato en cuestión es sin duda título apto para poseer, pero no para transmitir el dominio.

En la misma resolución (Acuerdo y Sentencia N° 119, 2020), el Dr. Alberto Martínez Simón expresa que en el ordenamiento jurídico paraguayo prima la libertad de formas, pero, toda regla reconoce excepciones, como cuando la ley exige una forma especial para la celebración de un acto, a efectos de validez del acto o de su prueba, como lo establece el inciso a del Art. 700 del código de fondo; en tal sentido, los contratos siguen dicha regla, toda vez que sigan la forma especial prevista en la ley, –sigue el ministro Martínez Simón–, como dicen Díez-Picazo y López de Zavalía. Finaliza, expresando que el no seguirse la forma, dicha inobservancia no acarrea la nulidad absoluta del acto, sino que, por prescripción de la ley, el negocio queda convertido en otro.

El último voto en tal resolución (Acuerdo y Sentencia N° 119, 2020), es del Dr. Eugenio Jiménez Rolón, quien manifiesta que el contrato privado de compraventa de bienes registrables es sólo una promesa de contratar y nada más, indica; acto seguido, que así ha resuelto en otras ocasiones. No deja de lado que ha habido resoluciones judiciales que resuelven en sentido contrario a lo que expuso, pero, basándose dichas magistraturas en doctrina extranjera y en textos legales distintos; sin embargo, el legislador paraguayo plasmó en la norma que se exija el cumplimiento de las formalidades previstas por la ley para su validez, lo que es absolutamente distinto de la Reforma Borda del año 1968.

Así las cosas, en la resolución analizada previamente, se nota que los tres ministros están de acuerdo en que un contrato privado de compraventa no es adecuado para adquirir la propiedad de un bien inmueble en Paraguay. No obstante, existen algunas discrepancias en sus argumentos, que se centran en la usucapión larga como mecanismo de adquirir, al decir del Dr. Garay; la forma del contrato, conforme sostiene el Dr. Martínez Simón; y el error en la aplicación de doctrina extranjera, como expresa el ministro Jiménez Rolón.

En cuanto a las resoluciones dictadas en el año 2021, se trae a colación un fallo (Acuerdo y Sentencia N° 44) dictado por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en el voto del Doctor Cesar Antonio Garay, alto magistrado que expresa que los documentos presentados como fundamento de la acción, la boleta de compraventa y la cesión de derechos, no son suficientes para acreditar la posesión con justo título, ya que son instrumentos privados preliminares que solo establecen la intención de los contratantes de cumplir con las formalidades exigidas por la ley, agrega, que el peticionario no ha participado de los documentos en cuestión, por lo que los mismos no han quedado concluidos como tales, luego, trae a colación lo estatuido en el artículo

701 del Código Civil, en el sentido de que los contratos que requieren escritura pública no serán válidos si se otorgan por instrumento privado o verbalmente; sin embargo, ello no obsta a que las partes se considerarán obligadas a cumplir con la formalidad de la escritura pública. Por ende, resulta obvio que para que procedan las transmisiones dominiales, las mismas se deben instrumentar por escrituras públicas, en virtud a lo normado en el Artículo 700 del Código Civil, con sujeción a lo dispuesto en el Artículo 1.968 del mismo cuerpo legal, por tanto, no es viable la usucapión con justo título alegado por la accionante.

En dicho fallo (Acuerdo y Sentencia N° 44), el voto del Dr. Alberto Martínez Simón sigue la óptica del preopinante, ya que el negocio jurídico del cual la usucapiante pretende derivar efectos traslativos de dominio no es, típicamente, atributivo de propiedad, sino que a tal negocio acompañan simples efectos obligatorios, tal como prescriben los arts. 700 y 701 del C.C., un contrato de compraventa de inmueble que no se formalice por escritura pública no es válido como tal, sino como un contrato preliminar de compraventa. Este contrato preliminar obliga al vendedor a realizar la posterior transferencia del inmueble por escritura pública. Fortalece esta tesis – dice Martínez Simón –, lo expresado por Spota, tratadista que sostiene que la redacción de un contrato privado da lugar a una acción para escrituración, que es la pretensión de que se otorgue una escritura pública. Por lo tanto, para que el dominio sobre un inmueble se adquiera mediante contrato, es necesario que la convención se otorgue en forma de escritura pública.

Entonces, tanto Garay como Martínez Simón coinciden en que los contratos privados preliminares no son suficientes para acreditar una posesión con justo título en un caso de usucapión; además, estos altos magistrados señalan la importancia de contar con documentos que cumplan con los requisitos legales, como la formalización del contrato de compraventa por escritura pública, para que la transferencia de dominio sea válida; pero Garay se centra más en la falta de justo título, mientras que Martínez Simón destaca la necesidad de formalizar el contrato de compraventa por escritura pública.

CONCLUSIONES

La jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, consensuada con doctrinas, dejan por sentado que el justo título no es un contrato privado – boleto de compraventa, contrato de compraventa, cualquier instrumento privado –, a lo que el Doctor Eugenio Jiménez Rolón llama: “meramente obligatorios”, e “ineptos por sí solos para transmitir el derecho real”, ya que no reúne la solemnidad prevista por ley como lo ordena el Art. 1995 del Código Civil, que es la formalización del contrato privado por escritura pública como lo prevé el Art. 700, inciso a) del mismo cuerpo legal.

La afirmación precedente, nos lleva a responder la siguiente interrogante, entonces, ¿por qué se opta por un medio excepcional de adquisición de dominio cuando se tiene un instrumento traslativo de dominio con la formalidad prevista por ley?, la respuesta es que, en casos excepcionales, en que este acto jurídico formal no logre la traslación registral del inmueble; al respecto, el Doctor Alberto Martínez Simón cita dos ejemplos: 1) el otorgante no tiene capacidad, y 2) el otorgante no es el legitimado para vender la cosa. El Doctor Cesar Antonio Garay agrega: “y que realmente lo hubiera transmitido de haber sido el transmitente el verdadero propietario del inmueble”.

Asimismo, en concordancia con la doctrina de los autores Guillermo Borda y Carmelo Carlos Di Martino, podemos agregar otros supuestos en que, por ejemplo, al vendedor le pese una medida cautelar de inhibición de enajenar y gravar bienes, prevista en el Art. 718 del Código Procesal Civil, que también frustraría lograr la traslación dominial del bien, por más que el acto de compraventa sea formalizado con las exigencias previstas por ley; de ahí, debemos entender que la detentación del justo título posee una limitación, en cuanto a su constitución, en forma expresa, por el Art. 1995 del Código Civil, que se debe atender al momento de entablar una demanda por prescripción adquisitiva por posesión continua con buena fe por el plazo de diez años.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Borda, G. (2002). *Manual de Derechos Reales*. Perrot.

Ley N° 1183 de 1985. Código Civil. 23 de diciembre de 1985.

Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Acuerdo y Sentencia N° 43. “Blanca Esther Insfran c/ Petrona Acuña Vda. de Ramírez, Lorenza Ramírez Acuña, Derlis Ramón Acuña, Norma Estela Ramírez de Romero y Norma Silva Villar s/ Usucapión”; 28 de mayo de 2020.

Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Acuerdo y Sentencia N° 119. “Silvino Delvalle Ramírez c/ Sucesores de Celestino Ortellado Aguilar s/ Usucapión”; 11 de diciembre de 2020.

Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Acuerdo y Sentencia N° 44. “Catalino Morán Britez c/ Liliana Elizabeth Palacios Notario s/ Reivindicación”; 9 de julio de 2021.

Di Martino, C. D. (2019). *Derechos Reales*. Marben.

Hernández Fernández, A. y de Barros Camargo, C. (2019). *Metodología de la Investigación Científica Para la Educación Superior*. Universidad Columbia del Paraguay.

Pangrazio, M. A. (1995). *Código Civil Paraguayo Comentado. Libro Cuarto (págs. 134-135)*. Intercontinental Editora.

Segura Riveiro, F. (2019). *Manual de Derechos Reales*. Intercontinental Editora.

Sosa Elizeche, E. A., Ayala Añazco, E., Hermosa, B., Di Martino, C. C., y Ortiz Pierpaoli, F. (2009). Código Civil de la República del Paraguay Comentado. En E. Ayala Añazco, *Tomo VII Libro Cuarto* (pág. 211). La Ley Paraguaya.