

La nulidad del título de propiedad y sus consecuencias con respecto a la prescripción adquisitiva

*The nullity of the ownership title
and its consequences regarding adverse
possession (prescripción adquisitiva)*

María Teresa Lobo Sáenz*

RDP

Cuarta Época,
Año I, Núm. 2,
Julio-Diciembre
de 2012

Hablemos del caso en el que el poder con el que se ostentó el supuesto representante del dueño del bien materia de la compraventa fue falsificado. Una vez demostrado tal hecho se pone de manifiesto que tal documento tuvo como origen la comisión de un hecho delictuoso, que sirvió al supuesto representante para enajenar un terreno que no era suyo.

El Código Civil para el Distrito Federal establece al respecto, lo siguiente:

Artículo 2269. Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.

Artículo 2270. La venta de cosa ajena es nula y el “vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe.

Lo dispuesto por los artículos transcritos con antelación debe compaginarse con lo que establece el artículo 3009 del Código Civil, al tenor siguiente:

El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulta claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo *no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley.*

* Especialista en Derecho Civil.

El último artículo debe interpretarse en el sentido de que tratándose de la venta de cosa ajena la protección de la buena fe del tercero adquirente no es ilimitada, puesto que la ley protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, a condición de que no se trate de contratos gratuitos u otorgados con violación de la ley, y si bien dicha norma no aclara el alcance de la expresión “actos otorgados violando la ley”, debe entenderse referida a las de interés público, como lo son las leyes penales, que miran directamente a la defensa del conglomerado social y están por encima del interés privado e incluso deben considerarse de mayor entidad que las que tienden a otorgar seguridad al tráfico inmobiliario.

En este sentido, si la compraventa del inmueble se celebró mediando la falsificación y uso de un documento falso, ya que el que se ostentó como representante del dueño del bien exhibió una escritura de poder falsa, es de concluirse que la parte compradora, como tercera adquirente, no puede invocar en su favor la buena fe registral que en su primer párrafo contempla el artículo 3009 del Código Civil, sino que tal buena fe debe ceder ante el interés público que exige evitar que los delitos se agoten hasta sus últimas consecuencias, como sucedería si se permitiese convalidar la venta en las circunstancias apuntadas, por el solo efecto de la inscripción en el Registro.

Luego, si la anulación del derecho del otorgante se debe a la falsificación del poder del supuesto vendedor, es evidente que se está dentro del caso de excepción a que se refiere la última parte del precepto antes citado, ya que la falsificación pugna con el interés público y aún con la ley penal, según la cual un acto de esa naturaleza constituye un delito.

Entonces, para la declaración de nulidad del contrato de compraventa no resulta necesario que el real propietario del bien, compruebe que los poseedores celebraron el contrato de compraventa con dolo o mala fe, pues aun cuando se trate de adquirentes de buena fe, esta última cede frente al interés público, en atención a lo previamente expuesto.

Sin embargo, el hecho de que se anule tal título de propiedad no impide que los poseedores del inmueble (“compradores”) se encuentren legitimados para ejercitar la acción de prescripción adquisitiva.

En efecto, entre los requisitos de la posesión originaria para prescribir, ciertamente es necesario distinguir un elemento esencial como condición sine qua non para adquirir, consistente en el dominio.

El artículo 826 del Código Civil vigente estatuye lo siguiente: “Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída puede producir la prescripción”.

De la interpretación del artículo transcrito con antelación se colige que para la prescripción adquisitiva es requisito poseer *animus dominii*; poseer, como dice el Código vigente, en concepto de dueño, como se conoce a la posesión originaria.

La posesión en concepto de dueño es elemento esencial porque constituye una condición sine qua non para adquirir el dominio; un elemento de definición de la misma prescripción, pues faltando el título de dueño se tratará de una posesión derivada, que no produce la prescripción.

Ahora bien, el título al que la ley alude y que es apto para la usucapión, puede ser objetivo o subjetivo.

El objetivo es aquél que reúne todos los requisitos que el derecho exige para la adquisición del dominio y para la transmisión del mismo, requisitos independientes de la creencia del poseedor, requeridos en la norma jurídica para darle plena validez al título.

Éste es, naturalmente, el título perfecto para que la posesión sea apta para prescribir; pero al mismo tiempo no tiene aplicación práctica, porque si el título es objetivamente válido, no habrá, generalmente, necesidad de recurrir a la prescripción para consolidar el dominio; en esa hipótesis, la propiedad se ha obtenido válidamente, y en consecuencia ya no se necesita poseer durante cierto tiempo para adquirir el dominio, mismo que por virtud del título ya se ha transmitido legalmente.

En cuanto al título subjetivamente válido, se considera como tal a aquel que se cree fundadamente suficiente para adquirir el dominio, aunque en realidad no sea bastante para esa adquisición.

Esta creencia del poseedor debe ser seria y debe descansar en un error que en concepto del juez sea fundado; que sea un error que en cualquier persona pueda haber provocado una creencia seria respecto de la validez del título.

Tiene, por consiguiente, una gran utilidad para la prescripción que el título pueda ser subjetivamente válido cuando descansa en una creencia fundada, pues aunque en dicho supuesto el título no sea en sí mismo suficiente para convertir al comprador en propietario, como sucede si se trata de una adquisición a non domino, sí es apto para poner de manifiesto el

carácter originario de la posesión, y en ese caso la adquisición del dominio puede producirse no por virtud del título viciado sino por el transcurso del tiempo y con las condiciones fijadas por la ley; luego, es inexacto que por la circunstancia de tratarse de un título nulo, carezcan los poseedores (“compradores”) de título para efectos de la usucapión, pues aquella circunstancia sólo implica que no se está en presencia de un título objetivamente válido.

En este aspecto, es importante precisar que con base en lo dispuesto por los artículos 807 y 808 del Código Civil se presume siempre a favor del poseedor que éste ignora los vicios de su título, y que es, por tanto, poseedor de buena fe, y toca al contrario desvirtuar esa presunción legal para demostrar que el poseedor conocía los vicios del título.

Por lo anterior, el hecho de que se declare nulo el título de compraventa que los poseedores (“compradores”) invocan para justificar el dominio sobre el bien controvertido, no significa que no lo posean con *animus domini*, puesto que basta un título subjetivamente válido, dado que si bien los poseedores no pudieron haber adquirido el dominio al amparo del título en cuestión, debe tenerse en cuenta que la institución de la usucapión ha sido creada precisamente para purgar los vicios del título, por el transcurso del tiempo, cuando la posesión reúne las características previstas por la ley.