La buena fe en los derechos reales\*

IJ Editores

Por Pablo Maria Corna

I. Buena fe [arriba]

Un autor preguntándose que es el derecho llegó a la conclusión que es la buena fe. Es decir que esta es su principio rector.

Notemos que el artículo 9° del Código Civil y Comercial de la Nación refiriéndose al ejercicio de los derechos destaca primeramente el principio de la buena fe, diciendo al efecto que: “Los derechos deben ser ejercidos de buena fe”.

El CCCN en materia de los derechos reales desarrolla la buena fe en diversos artículos, entre los que podemos citar tenemos:

392: Adquisición por el subadquirente.

1895 adquisición legal de derechos reales en cosas muebles por subadquirente.

1898 Prescripción adquisitiva breve.

1902 Justo título y buena fe.

1918. Buena Fe.

1919 Presunción de buena fe.

1920. Determinación de buena y mala fe.

1935. Adquisición de frutos y productos según buena y mala fe.

1957.- Transformación o especificación.

1962.- Construcción siembra y plantación.

1963.- Invasión inmueble colindante.

2119.- Superficie. Prescripción adquisitiva.

2257. Prueba: reivindicación de cosa mueble registrable.

2258.- Prueba: reivindicación de cosa muebles no registrables.

2260.- Alcance de la reivindicación contra un subadquirente de buena fe.

La buena fe en la historia del Derecho Romano distingue dos etapas en las que tiene significados diferentes, la etapa clásica y la post-clásica. En la primera la buena fe se predica principalmente en las buenas acciones o juicios, y sirve para distinguir entre estos con aquellos otros llamados de derecho estricto, de suerte que la buena fe es fundamentalmente una cualidad que tienen ciertos juicios y que comporta un determinado modo o método de juicio. En la segunda, la buena fe se predica como una cualidad de los contratos o bien se sustantiviza, convirtiéndose en un principio jurídico del cual derivan reglas o prescripciones de carácter imperativo; el principio de buena fe comienza a entenderse en esta etapa posclásica como un principio rector de la conducta del cual derivan reglas o prescripciones de carácter ético.

Ambas concepciones no son necesariamente opuestas o contradictorias, si bien cada una tiene su propio contenido y sus peculiares consecuencias. Por ello prescribe Justiniano a los jueces, cuando les dice que al momento de juzgar deben tener a la vista los Evangelios

De esta manera los romanos señalaban, conforme lo señala Ulpiano, que los principios del derecho son el vivir honestamente, no dañar a otro, dar a cada uno lo suyo. Verdaderamente del primer principio nacen los demás.

Facetas de la buena fe:

a) Buena fe objetiva: Se relaciona con el comportamiento leal, probo, correcto, honesto (la observancia de la fe, que alguien debe a otro, con que es dable actuar en las relaciones jurídicas y sus fuentes). Tiene particular relieve en la formación, celebración y ejecución en los negocios jurídicos.

b) La buena fe subjetiva: Apunta a la protección de una creencia o certeza razonable, sea cuando se confía en la titularidad del ajeno. Parte de la consideración de las personas pueden confiar en las situaciones tal como se presentan y ello impone una valoración de tipo subjetivo.

Se ha dicho que la buena fe objetiva se da en el campo contractual y la subjetiva cuando el adquirente erradamente cree que ha adquirido la cosa conforme a derecho.

En ambos casos, siempre la buena fe implica el comportamiento ético de la persona. Como bien dice el diccionario de la Real Academia, la buena fe supone rectitud y honradez. Por lo tanto se da ambos casos cuando se cumple con fidelidad sus compromisos, como aquel que ostenta con convicción el tener un derecho legitimo. Es decir apunta principalmente su aplicación al campo de los derechos reales.

Desde el punto de vista filosófico los positivistas consideran a la buena fe como directrices de un ordenamiento jurídico, o sea, criterios que sirven de fundamento e informan el derecho positivo de cada país. Los iusnaturalistas, en cambio creen que son criterios universales y eternos de justicia, con carácter permanente y que influye en todo el derecho. Prueba de ello es la influencia que tuvo el cristianismo en la etapa posclásica del derecho romano, que irradió su influencia en todo el ámbito jurídico. Lo vemos claramente en el Corpus Iuris de Justiniano.

En cambio para la concepción positivista del derecho, la buena fe son verdades jurídicas universales dictadas por la recta razón, que se hallan fuera del ordenamiento de un país, por tanto previos y externos al derecho positivo.

La bena fe en el campo de los derechos reales:

La Buena Fe: El art. 4006 del código de Vélez decía en su primera parte: : "La buena fe requerida para la prescripción, es la creen­cia sin duda alguna del poseedor, de ser el exclusivo señor de la cosa". La ley de Partida, citada en la nota a dicho artículo expresaba: "Que la buena fe, consiste en creer de aquél de quien recibe la cosa, es dueño y puede enajenarla"[1]. Vélez excluía taxativamente el estado de "duda", en el agente o poseedor de la cosa. Por ello coin­cidimos con Voet citado en la nota al artículo aludido al sostener: "Que no debe ser considerado en estado de buena fe, el que duda si su autor era o no señor de la cosa, y tenía o no el derecho a enajenarla, porque la duda es un término medio entre la buena y mala fe". A su vez, Pothier la define de la siguiente manera: "Bona fidis nihil aluid est quam iusta opinio quae siti dominii"[2]. Queda de esta manera suprimido cualquier posi­ble existencia de algún estado intermedio entre la buena o mala fe [3].

El artículo 1902 del CCCN en su segunda parte dice: “La buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella”. A su vez el artículo 1918 dice: Buena fe. 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.

Entendemos que la ley no sólo exige una mera ausencia pasiva de mala fe, sino una actitud positiva por parte del sujeto que haya excluido el estado de duda. Aquí deberá el juez analizar cada caso en particular, y según las circunstan­cias determinar si hubo excusas razonables de errar. La negligencia y desidia es asimilable a la mala fe. En ello, la doctrina es pacífica[4]. En nuestro derecho, el legisla­dor estuvo acertado en eliminar la distinción entre culpa grave y leve; lo que daba lugar a verdaderas incertidumbres jurídicas en los casos de aplicación práctica.

- Para Marcadé[5] la buena fe se constituye de tres elementos.

a) Que el adquirente haya creído al enajenante dueño de la cosa;

b) Que lo ha creído capaz de enajenar;

c) Que el título de trasmisión haya sido tenido por él como libre de todo vicio.

a) La primera condición la podrá corroborar el adquirente si encuentra al enajenante en posesión pacífica de la cosa, si de las inscripciones e informes regístrales en caso de tales bienes, no se hayan anotadas litis u otras medidas cautelares en las cuales surjan la existencia de petitorio donde la propiedad es reclamada. También de la simple lectura de su título: si en él consta que el enaje­nante es propietario de la cosa, porque nunca el arrenda­tario, comodatario, usufructuario, anticresista, pueden transmitir la propiedad plena que no tenían (rt. 3270 del código de Vélez y actual 399 el que dice: Regla general. Nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene, sin perjuicio de las excepciones legalmente dispuestas..)

b) Con respecto a la segunda condición, en la capacidad para transmitir, la convicción del adquirente estará dada porque el sujeto se dice mayor, aunque no lo sea, el cónyuge se dice soltero, aunque sea casado y se viole los artículos 456 y 470 del CCCN, aunque el escribano haya cumplido con las obligaciones de los artículo 306 y 307 del CCCN crea en tener el pleno conocimiento del adquirente. Pero, en cambio, si en el contrato de transmisión figura que el sujeto es menor, o casado, y no es asistido por su representación necesaria o su cónyuge en los casos que lo exige la ley, o se otorga en su defecto la venia judicial, hace suponer un aprovechamiento del adquirente lo que castiga el derecho. La ignorancia fundada en el error de derecho no es excusable, salvo excepción legal. (art. 6° CCCN).

c) En cuanto a la tercera condición, ésta no le va a la zaga en importancia a las anteriores. El que ad­quiere una cosa que está fuera del comercio, o algo que le fue dado en pago de lo no debido, o una causa contra­ria a las buenas costumbres, objeto ilícito o imposible (arts. 279, 958 y 1004 CCCN) no podrá ampararse en la buena fe. Recorde­mos que el art. 1920 nos dice que “Determinación de buena o mala fe. La buena o mala fe se determina al comienzo de la relación de poder, y permanece invariable mientras no se produce una nueva adquisición" De ahí, también, surge la importancia de la investigación de los títulos en las transmisiones notariales. ¿Existe la buena fe registral, con independencia de las normas menciona­das? Entendemos que no, la buena fe es un concep­to unívoco en el Código y no ha variado en el nuevo ordenamiento. a pesar de alguna opinión aislada[6]. Entendemos con Alterini, que esta buena fe debe estar alejada de una imagen de culpa y en estas medidas presuponen las investigaciones de títulos[7].

El artículo 1919 segunda parte establece los casos en que se presume la mala fe: La mala fe se presume en los siguientes casos:

a) cuando el título es de nulidad manifiesta;

El código no define la nulidad manifiesta como lo hacía el código de Vélez en el artículo 1038. Está bien claro que quien posee un título donde sus antecedentes aparecen viciado, lo que surgiría de un estudio de título. Por ello el nuevo código establece la obligación del estudio de título porque ello hace a la buena fe.

También en el caso de las cosas muebles registrables el artículo 1902 en su parte final establece: “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”.

b) cuando se adquiere de persona que habitualmente no hace tradición de esa clase de cosas y carece de medios para adquirirlas;

Queda en claro que en el ejemplo de la norma, el que compra alguna cosa a una persona sin medios, o en lugares donde este tipo de cosas no se vende, y a cuanto más valor intrínseco tiene ella, más obligación de dudar, que el que se la transmitía no era el verdadero propietario. Por ello, se lo castiga con la presunción de mala fe.

Aunque no se transcribe el artículo 2769 del código de Vélez se debe entender que el poseedor de mala fe no mejorará su situación ni empeorará la del propietario si vende la cosa con otras semejantes en casas destinadas a tales opera­ciones. A su vez, el tercer poseedor de una cosa mueble robada o perdida, no estará perjudicado en su buena fe, aunque el propietario hiciere anuncios de hur­tos o pérdidas, si no probare que tenía conocimiento de ello cuando las adquirió.

c) cuando recae sobre ganado marcado o señalado, si el diseño fue registrado por otra persona.

Si se compra ganado incumpliendo las disposiciones legales y se encuentra con marcas que le pertenece a otra persona, física o jurídica hace presumir la mala fe.

Transmisión con doble vicio:

Se presenta una cuestión interesante cuando nos encontramos con una trasmisión con doble vicio en la causa: una conocida y otra desconocida por el adquirente. Supongamos una venta realizada por un menor que se hace pasar por persona plenamente capaz (hecho cono­cido por el acipiens) en la transferencia del inmueble que lo vende como suyo, sin realmente serlo. ¿Si se produce la acción de reivindicación, por el segundo supuesto, exis­te buena fe en el adquirente? En el derecho francés se ha entendido que hay buena fe en este caso si se intentara la reivindicación por el citado hecho, con prescindencia del primero[8].

En nuestro derecho el problema no se planteaba ante la categórica premisa del art. 4006 del Código Civil de Vélez: ".. .la creencia sin duda alguna del poseedor, de ser el exclusivo señor de la cosa". La buena o mala fe es indivisible[9], como lo es la ética, y no relativa a lo que se pretenda eventualmente. Nos encontramos con un sistema subjetivo de buena fe que consideramos que el mismo subsiste. Actualmente el art. 1902 CCCN segunda parte nos dice: “La buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella”. Esta norma se debe completar con los artículos 1918 y 1920 primera parte. Art. 1918: “Buena fe. 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”. Art. 1920: “Determinación de buena o mala fe. La buena o mala fe se determina al comienzo de la relación de poder, y permanece invariable mientras no se produce una nueva adquisición”. Esta es una presunción iuris tantum.

II. Nulidad en la forma [arriba]

146. - El art. 4009 establecía que "El vicio de forma en el título de adquisición, hace suponer mala fe en el posee­dor". La nota a dicho artículo nos decía que "las nulidades de formas privan al acto de su existencia legal, y hace que el poseedor no pueda creerse propietario. Son vicios vi­sibles y extrínsecos, y nadie debe ignorar la ley sobre las formas esenciales de los actos jurídicos".

Para Segovia, este artículo debía figurar a continuación del art. 2362 del código de Vélez, pues sólo tenía importancia práctica para la restitución de los frutos y las responsabilidades del poseedor de mala fe, pero no para la prescripción ordi­naria [10]. Machado, en cambio, ve a las nulidades por falta de formalidades esenciales que pueden considerarse bajo dos aspectos: 1) quitando al título mismo la calidad de justo, que se requiere para la prescripción corta. 2) quitando al adquirente la buena fe exigida para la prescripción [11]. Continúa diciendo este autor: "Se na sostenido, sin razón, por algunos que este artículo no tiene importancia práctica, porque para la prescripción ordinaria se requiere título, y que no se reputa tal el que es nulo por defecto de forma, confundiendo el título de adquisición con el instrumento que lo comprueba. Así, el que ha comprado una propiedad, cuya escritura resulta nula por defecto de forma, puede exigir al enajenante que subsane el defecto, y una vez hecho podrá alegar la buena fe. Tampoco es cierto que Troplong, N. 921, in­volucre la falta de título con buena fe, porque dicho autor hace claramente la distinción de ambas cosas, cuando dice: "La prescripción de la acción de rescisión o de nu­lidad no cambia el dolo y el fraude en buena fe. Pues se notará que se trata aquí sólo de una cuestión de buena fe, y que es necesario remontarse al origen del acto para encontrar si ha existido o no la buena fe"[12].

En el nuevo ordenamiento no se ha transcripto un artículo como el 4009 del código de Vélez, por lo que tenemos las siguientes normas. El art. 309 establece expresamente que son nulas las escrituras que no tengan la designación del tiempo y lugar en que sean hechas, el nombre de los otorgantes, la firma del escribano y de las partes, la firma a ruego de ellas cuando no saben o no pueden escribir y la firma de los dos testigos del acto cuando su presencia sea requerida. La inobservancia de estos requisitos hacen nulas las escrituras y la única forma de sanearlas es reotorgar el acto con todos los requisitos.

En este caso el comprador tendrá la facultad de solicitar la escrituración, pues valdrá como acción a tal el efecto.

Con referencia a cualquier otro defecto la segunda parte del artículo establece: “La inobservancia de de las otras formalidades no anula las escrituras, pero los funcionarios o escribanos públicos pueden ser sancionados”.

Interpretación de los actos de los cuales nace el derecho real:

Con respecto a la interpretación del contrato la solución la da el artículo 1061 que establece: Intención común. El contrato debe interpretarse conforme a la intención común de las partes y al princiopio de la buena fe”.

Otro problema ocurrirá, si nos encontramos con un testamento en que se dejara un legado que fuera nulo por defecto de forma. ¿ Podrá confirmarlo el único here­dero, entregándoselo al legatario y renunciando a la ac­ción de nulidad? No, nos encontramos con un nuevo títu­lo de adquisición que no es "pro legado" sino "pro dona­ción". Ante una reivindicación de un heredero verdadero podrá alegar su nueva causa como título. ¿Desde qué época? ¿Desde la muerte del causante, o desde la entrega de la cosa o de la creación del nuevo título? La solución está en la última hipótesis, el período de mala fe no puede ser purgado, sino desde la nueva causa para el futuro, y desde allí se contará el plazo de prescrip­ción si corresponde. Si el vicio se refiere al consentimiento, no hará falta la realización de un nuevo acto traslativo, bas­tará la renuncia del afectado para que desaparezca la ma­la fe; y desde esa fecha corre el plazo de buena fe para el futuro.

III. Conclusiones: [arriba]

1.- La buena fe es un principio cardinal en el derecho.

2.- La buena fe se irradia en todo el derecho, así tenemos distintas aplicaciones de la misma tanto en el derecho procesal, en el derecho laboral, en el derecho comercial, y dentro del derecho civil tenemos una buena fe en los derechos reales.

3.- Aunque se clasifique a la buena fe como objetiva o subjetiva se basa en un principio unívoco, los romanos lo señalaban principalmente como vivir honestamente o no dañar a otro, hoy sostenemos que se basa en el principio de la ética.

Notas [arriba]

\* Disertación en homenaje al Dr. Jorge Alterini.

[1] “Que crea que aquel de quien ovo que era suya, e que avia poder de la enagenar”: L.9, T. 29, part. 3.

[2] Pothier: Pandect. T III, pàg. 149.

[3] Pugliese, en el derecho italiano refiriéndose a la buena fe nos dice claramente: "Ora se ignora, o non si ignora; ma non si piuó imaginare uno stato intermedie abbraciante due elementi disparati, l'ignoranza del vero e la posibilita mediante una maggia diligenza di conoscerlo" (o se ignora o no se ignora; pero no se puede imaginar un estado intermedio abrazando dos elementos dispares, la ignorancia \_de la yerdad y la posibilidad de conocerlo mediante una mayor diligencia). Pugliese, Giuseppe, “La prescripzione acquisitiva” pág. 628, Núm. 335.

[4] La doctrina es uniforme: Segovia, Segovia, L., "Código Civil Comentado", T. II, nota 17, pág. 19; Ovejero, Daniel. "La Posesión", Ed. Rev. J. A., año 1942, pág. 159; Lafaille, Héctor, Derecho civil, Tratado de los derechos reales T. I, Núm. 106; Salvat, Tratado de Derechos Reales T. I, Núm. 64.

[5] Marcadé, citado por Machado, en Machado, José Olegario: "Exposición y Comentario del Código Civil Argentino", ed. Félix Lajouane, año 1903, T. XI, comentario al art. 4006.

[6] Adrogué, Manuel: "El legislador del año 1968 ubicó el prin­cipio de la fe pública registral, en el título de las nulidades, y al final de la norma del art. 1051 del C. C. sin haber reparado que debía haberse modificado la primera parte del mismo que juega respecto del agregado, a nuestro modo de ver en forma condicio­nante. Adrogué, Manuel, en "Temas de Derechos Reales", Ed. Plus Ultra, año 1979, Capítulo XVIII, "El artículo 1051 del Código Civil y su influencia sobre el régimen de los derechos reales", pág. 283, Núm. 4) y continúa diciendo el autor: "En nuestra opinión el art. 1051 del Código Civil ha consa­grado con alcances restringidos el principio de la fe pública registral, al amparar a quien confiando en las constancias del registro, ha adquirido de quien contando con título nulo o anulable, estaba legitimado, registralmente para disponer del mismo"Ob. cit., pág. 286, Núm. 15. También ver del mismo autor en ob. cit. "Temas de Derechos Reales" el capítulo XX sobre "Ter­cero Registral", pág. 305, Núm. 13, en donde el autor pareciera vacilar ante algún supuesto de buena fe subjetiva, transcribimos al respecto un párrafo de dicho trabajo que dice: "Si extrarregistralmente conoce que el inmueble que adquiere se enajenó pre­viamente, o se hipotecó, o se desmembró en general, creemos que el adquirente no puede aprovecharse de la disconformidad entre el registro y la realidad, para adquirir el emplazamiento registral que le permita configurar la hipótesis del tercero protegido. La buena fe es un standard general del derecho, que no puede estar ausente en nuestro caso, por cuanto convertiríamos el sistema registral en una carrera entre inescrupulosos. La técnica jurídica no debe ofender la conciencia del hombre común".

[7] Ver: Alterini, Jorge H.: También del mismo autor, "Código Civil Anotado", T. IV-A., pág. 292. "Necesidad de que el tercero sea de buena fe". No es ne­cesaria la investigación de títulos en sistemas regístrales objeti­vos, como el derecho francés que lo recepta en el art. 1071. En sistemas subjetivos, como la Ley Hipotecaria Belga de 1851 des­cartó la inoponibilidad para terceros si el adquirente cometió fraude. Para el Código Civil alemán el mero conocimiento de la realidad extrarregistral manifiesta la mala fe del tercero, § 892: "En benefició de aquél que adquiere por negocio jurídico un de­recho sobre una finca o un derecho sobre tal derecho, el contenido del Registro vale como exacto, a no ser que contra dicha inexac­titud esté practicando un asiento de contradicción ó que la inexac­titud sea conocida para el adquirente. Si el titular está limitado en la disposición de un derecho inscripto en el Registro en bene­ficio de una determinada persona, la limitación sólo es eficaz frente al adquirente, si resulta patente del registro o si es cono­cida para dicho adquirente". Después de establecer el principio de la fe pública registral. (Ver Ennecerus-Kips-Wolf, comentario a dicha norma, Ed. Bosch, "Cód. Civil alemán BGB", pág. 188, nota 791), instituye excepción contra el tercero de mala fe. La doctrina está conforme con ello. Hedeman en el tema de la buena fe dice: "El adquirente puede tener con arreglo a las circunstan­cias del caso un deber de examen e investigación". A su vez el R. G., del Reich, lo ha afirmado reiteradamente en los siguientes pronunciamientos: "Hay que tomar en consideración la situación en su conjunto, y juzgar según ello, si se ha infrigido en una me dida extraordinariamente grande la diligencia exigible en el trá­fico y si se ha dejado de observar lo que, en un caso dado, ha de parecer evidente a todos". Sentencia del 6 de mayo de 1933. Tomo 141, pág. 131, o "Haya que exigir que el adquirente haya realizado aquellas investigaciones que, según las circunstancias del caso, y de acuerdo a la equidad, tenga el deber de verificar". Sentencia del 28 de noviembre de 1933, Tomo 143, pág. 18 y ss.; Hedeman, ob. cit, pág. 198, letra c y pág. 190, letra f. Para Messineo, la buena fe en la posesión se debe concebir, en general, como ignorancia de lesionar el derecho ajeno. Ob. cit., T. III, pág. 320, párrafo 6-A.

[8] Aubry, Charles M. B. S. y Rau, Charles: "Cours de Droit Civil Franjáis", tercera edición, año 1863. T. II, Núm. 218||; Mazeaud sigue igual postura: "El conocimiento que el poseedor pudiera tener de los vicios de su propio título lo constituye en poseedor de mala fe". Mazeaud, Henri y León y Mazeaud,Jean: "Lecciones de Derecho Civil", traducción de Luis AlcaláZamora Ed. 1.969, Parte II, Vol. IV, pág. 210. Dicho criterio es tomado por la Corte de Casación francesa. En contra Laurent: "Si el au­tor no tuviera el derecho de enajenar, y el poseedor lo supiera, éste no sería de buena fe; porque no puede creerse propietario cuando sabe que su autor no ha podido transferirle la propiedad. La buena fe implica una creencia positiva, la convicción de que «1 autor del título era propietario y tenía derecho para enajenar", pb. cit., T. XXXII, Núm. 406 y ss., pág. 430 y ss. "Si el adquirente conoce uno de los vicios (la incapacidad de su contraparte, por ej.) es de mala fe, no obstante que no sepa que su contraria no es el propietario". Ibarrola, Antonio, ob. cit., pág. 409.

[9] Machado, ob. cit., T. XI, pág. 211.

[10] Segovia: Ob. cit,. Tomo II, pág. 726; Lafaille, H.: Ob. cit., T. I, Núm. 791, pág. 601, sostiene este autor: "Que ni por aplica­ción del texto, ni por otro motivo podría justificarse la exigencia de exhibir título y el corolario de presumir la mala fe del que no la hiciera, criterio que es contrario a la norma del 2363 en el que el poseedor no tiene obligación de exhibir título alguno". Salvat, ob. cit., "Tratado... Derechos Reales", T. II, pág. 249, Núm. 959, en cambio hace notar que la norma es útil porque "aplicada con relación a los antecedentes del título del enajenante del poseedor, nuestra disposición tiene un interés práctico decisivo, en el sen­tido de la existencia en ellos de defectos de forma, darían lugar a la presunción de mala fe, y, en consecuencia, harían imposible la prescripción de diez y veinte años"; veamos un ejemplo, com­pro un inmueble por escritura pública, pero en los antecedentes del título de mi vendedor, hay una transferencia que ha sido he­cha en un simple documento privado, yo tengo justo título, pero la prescripción decenal no puede ser aplicada porque en razón de esa transferencia de instrumento privado pesa sobre mí la presunción de mala fe que el art. 4009 decreta. Advierte Legón en su “Tratado de los derechos reales en el código y en loa reforma” T. IV, pág. 288, que sólo funciona la buena fe cuando existe justo título de por medio, ya que si hay error, éste debe ser excusable; por donde se descubre la estrecha interdependen­cia (aunque no subordinación absoluta: tanto que puede existir a la inversa, justo título, y no buena fe) entre estos dos recaudos de la prescripción intensa".

[11] Machado: Ob. cit., T. XI, pág. 222.

[12] Machado: Ob. cit, T. XI, pág. 223.