



BREVES CONSIDERACIONES SOBRE LA BUENA O MALA FE DEL POSEEDOR.

Por el Escribano Jorge Machado

La cuestión en este aspecto es muy simple por estar regulada con precisión por el artículo 693 del Código Civil.

El primer inciso refiere al poseedor de buena fe y dice al respecto que éste es: "... el que lo es en virtud de un título traslativo de dominio, cuyos vicios ignora. ..." El artículo 1207 complementa el concepto diciendo o haciendo referencia a la creencia de que la persona de quien creyó adquirir era dueño. Pero a su vez recordemos que el artículo 693 referido habla de título traslativo y este está definido por el artículo 1208 del mismo código que lo llama justo título. Y dice al respecto que es el legal y capaz de transferir la propiedad. Por tanto, tratándose de bien inmueble se requerirá que se haya otorgado por Escritura Pública y ante Escribano Público para que sea justo título y para que el que creyó adquirir este de buena fe debe además ignorar que aquel que dijo enajenarle no tenía poder de disposición, por no ser el verdadero dueño. Por tanto, y de acuerdo principalmente a lo dispuesto por el artículo 693 relacionado, estará de buena fe aquel que compre cosa ajena (por nombrar un título) mediante contrato válido y eficaz pero que no adquiriera propiedad por ser ineficaz la tradición, por no ser hecha por el dueño (art. 769 numeral 1° c.c.) y que además desconozca la falta de poder de disposición de su tradente.

El segundo inciso del relacionado artículo 693 redondea la idea, debiéndose interpretar de conformidad al artículo 20 del Código Civil y en consecuencia será de mala fe: a) al que le consta que le falta título; y/o b) conoce los vicios, debiéndose tener presente que en este caso con vicios la ley refiere a que el vendedor no era el dueño, a que quien pretendió enajenar, no lo hizo por carecer de poder de disposición.

Se insiste que el concepto lo da el inciso primero del artículo 693 del Código Civil, al referir a título traslativo como exigencia para ser poseedor de buena fe, y en materia de inmueble sólo lo es el otorgado en Escritura Pública.

Por tanto se hace necesario concluir que para ser poseedor de buena fe con relación a un bien inmueble se requiere:

- a) Haber sido parte adquirente en un contrato otorgado en Escritura Pública.
- b) Ignorar que la persona que dijo enajenarle carecía de Poder de Disposición con relación al inmueble.