

## PRIMERA CONSULTA:

LA DONACIÓN DE UN INMUEBLE REALIZADA A QUIENES NO FUEREN HEREDEROS LEGÍTIMOS, CON CARGOS DECLARADOS CUMPLIDOS, NO ESTÁ SUJETA A NINGUNA DE LAS CONDICIONES DE LAS DONACIONES GRATUITAS, POR LO CUAL NO ES DE APLICACIÓN EL ARTÍCULO 3955 DEL CÓDIGO CIVIL \*

## SEGUNDA CONSULTA:

LA TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE A TÍTULO DE VENTA EFECTUADA POR QUIEN FUERA DONATARIO A SU DONANTE, HACE DESAPARECER LA ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN MENCIONADA EN EL ARTÍCULO 3955 DEL CÓDIGO CIVIL \*

Doctrina:

PRIMERA CONSULTA

*I. La donación de un inmueble realizada a quienes no fueren herederos legítimos, con cargos declarados cumplidos, no está sujeta a ninguna de las condiciones de las donaciones gratuitas, por lo cual no es de aplicación el artículo 3955 del Código Civil.*

*II. La escritura posterior a aquella que instrumenta la donación de un bien inmueble es eficaz para complementar y rectificar la declaración*

---

\* Dictámenes del escribano Armando Verni aprobados por unanimidad por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas en sesión del 11/8/1999.

*originaria en el sentido de que estuvo sujeta al cumplimiento de cargos.*

#### SEGUNDA CONSULTA

- 1. El artículo 1837 del Código Civil tiene una finalidad distinta que no es la de sanear un título sujeto a la acción de reivindicación a que hace mención el artículo 3955 del mismo cuerpo legal.*
- 2. La compensación en dinero al donante de un inmueble, realizada por el donatario no legitimario, no sana el título de propiedad sujeto a la acción de reivindicación mencionada.*
- 3. La transmisión del inmueble a título de venta efectuada por quien fuera donatario a su donante hace desaparecer la acción de reivindicación advertida. La posterior enajenación ampara a los terceros en los términos del artículo 1051 del Código Civil.*

Se tratarán dos consultas, utilizando una introducción para ambas y especificaciones individuales.

#### PRIMERA CONSULTA

Viene a conocimiento de la Comisión, y como antecedente de la consulta, la escritura pública en que dos hermanos donan a la tercera propietaria los dos tercios indivisos de un inmueble. Con posterioridad se otorgaron dos transmisiones de dominio a título de venta. Ante el mencionado antecedente de “donación a terceros” y con ánimo de subsanar el título, en audiencia notarial con los autores del contrato de donación, la Consultante llega a la conclusión de que la naturaleza del negocio jurídico fue distinta o insuficientemente declarada en la respectiva escritura. Por ello, ante ella, se otorga escritura que titula “aclaratoria” de la declaración originaria, en el sentido de que la referida donación fue “con el cargo de atender la donataria a las necesidades, cuidado y atención de la madre de los otorgantes, cargo que debía llevar a cabo hasta el fallecimiento de la misma...” Agregan, “que habiendo la donataria atendido a las necesidades, cuidado y atención de su señora madre, corriendo con los gastos que ello ocasionó durante los doce años transcurridos entre la donación y su fallecimiento, dan por cumplido el cargo estipulado, haciendo constar que los gastos solventados por su señora hermana equivalen al valor de las dos terceras partes del inmueble que le transfirieran”.

La Consultante da su opinión considerando “subsanado el título observado” en virtud de estar, de tal forma, regida la donación por los actos a título oneroso, requiriendo a la Comisión se expida confirmando o no su acierto.

#### SEGUNDA CONSULTA

Trata de una donación de un inmueble a título gratuito y sin cargo, reconociendo el Consultante la aplicación del artículo 3955 del Código Civil. Propone como solución para subsanar dicho título “la aplicación del artículo 1837 del mismo cuerpo legal, devolviendo el donatario a los donantes, el valor del

inmueble. Es decir, realizar la venta a favor de un tercero, cuya transmisión es efectuada por el donatario, éste recibe el precio de la venta y en la misma escritura hace entrega del precio recibido al donante”, deseando conocer la opinión de esta Comisión.

### Introducción:

Se hace presente el reiterado problema del artículo 3955 del Código Civil, motivado por una donación a tercero que de acuerdo al mismo posibilitaría “la acción de reivindicación que compete al heredero legítimo, contra los terceros adquirentes de inmuebles comprendidos en una donación, sujeta a reducción por comprender parte de la legítima del heredero.”

Con la intención de impedir esa acción se procede a mutar la naturaleza del negocio jurídico trasladándola de la gratuidad a la onerosidad, no “aclarando” la escritura originaria ya que la misma era perfectamente inteligible, sino complementando y rectificando las declaraciones anteriores en la forma expresada en los antecedentes. Se recurre a “procedimientos de subsanación”, como los menciona don Carlos Pelosi. “No podemos aclarar algo sin indicar que está oscuro, ni complementarlo sin establecer la omisión, ni rectificar un error sin señalarlo” (Carlos N. Gattari, *Rev. del Not.* N° 837, pág. 271).

Debemos analizar la viabilidad de la forma instrumentada ya que, con la finalidad de considerar objetivamente la situación, percibimos en forma muy reiterada que se “aclaran” negocios jurídicos gratuitos “pretendiendo” justificar que en realidad no lo fueron. Están en mi recuerdo, muchos de los supuestos de la ingerencia de la Administración Pública en la contratación privada, en impuestos provisorios, por una única vez, de emergencia de la coyuntura, que se convertían en perpetuos, llevando la curvatura de la imposición a menguar recaudaciones en vez de lograr el propósito inicial (Curva de Arthur Laffer); pero ello, en el ampliado campo de la economía, volcando en el jurídico –con ánimo de poder configurar el ciudadano su libertad económica o morigerar los efectos recaudatorios– que se recurriera a la figura de la donación en vez de la compraventa, para evitar esas imposiciones. Evidentemente, el desequilibrio en una faz (*fas*: justo) de la vida, se amplía, generalmente, a toda ella.

Entonces, en la esfera del Derecho Privado, se producen estos cambios de configuración jurídica, y no lo veo criticable, pues, ¿en qué otro campo el hombre debe manifestar y desarrollar su voluntad negocial? En la esfera del Derecho Procesal evidentemente no, ya que el Poder Judicial, como equilibrante del poder en general, tiene que pronunciarse en todos aquellos casos en que el hombre no pueda pacífica e idóneamente resolver sus divergencias y “para que constituya, integre o acuerde eficacia a determinada relación o situación jurídica” (*D. Procesal Civil*, Lino E. Palacios, pág. 11).

En consecuencia, las declaraciones de voluntad sin vicios y que no alteren el orden público son los únicos medios que tenemos en la vida de relación. Evidentemente, en el caso en examen, vicios del consentimiento no se hacen públicamente presentes. Queda el orden público. Aquí aparece la “primera fi-

gura”, “la legítima” de los herederos forzosos que es parte de la herencia o sea *pars hereditatis* y no *pars bonorum*, parte de los bienes.

En Roma, el derecho mutaba diariamente, especialmente por la labor del pretor, y también era rígido y estructurado en las formas en que se declaraban las voluntades, motivado por un problema de publicidad; se hacía necesario a fin de que las consecuencias de la libertad del hombre, su voluntad social, tuviera conocimiento y seguridad jurídica. Pero este tema de la legítima lo presiento tan estructurado que ahoga todo el sistema. Vemos las formas cada vez más desenvueltas, restando certeza y percibimos las normas cada vez más exegéticamente interpretadas. Con este tema en que muchos han brindado sus grandes y meritorios esfuerzos intelectuales para resolver, permítaseme decir, “el artilugio” del artículo 3955 del Código Civil, aunque también, permítaseme decir, con una pasión esmerada de encontrar siempre el “porque no”, nos enfrentamos a un dicho muy común y cierto, que todos aquellos que pretendieron encontrar una solución: que la acción del especial artículo era personal y no real, que era producto –para hacerlo acorde a la informática actual– de una mala configuración de Vélez, se olvidaron de una “sola cosa”, del artículo 3955 del Código Civil. Excelencia de la exégesis.

Quizás necesitemos a un nuevo Hugo Donello, quien con sus comentarios y el método de las Instituciones de Justiniano explicó el *Corpus Iuris Civilis*, y a un Savigny, con una Teoría General del Derecho, para ver si una interpretación de la evolución histórica permite concientizar una norma al inicio de su sanción y a la comprensión del estado actual, ya sea por exigencias sociales, económicas o del porvenir. (“Más allá del Código Civil pero con el Código Civil”. Saleilles). Y también interpretar un todo, a fin de que la armonía de un *corpus iuris* no se vea socavada por el infortunio de un artículo que para cierta doctrina, de la que participo, es únicamente válido porque está. Dice bien Gattari en op. cit. pág. 266: “Hay que buscar una solución, hace falta retorcer las normas para sacarles el jugo que sirva para la vida”.

Mayoritariamente los autores se pronuncian por la vigencia plena del artículo 3955 del Código Civil, pero al repasar sus opiniones no encontramos, en general, que se provean fundamentos justificativos de su existencia. No así, H. N. Pobiegajlo, en *Rev. del Not.* N° 781, pág. 153, “Diquimanías...”, que expresa: “...se debe establecer qué significa la defendida protección del tráfico jurídico, argumento alegado por la mayoría de los disidentes del sistema protector del patrimonio familiar... Han querido señalar de manera confusa una supremacía jurídica del tráfico comercial inmobiliario por sobre la institución milenaria de la legítima... que la protección del legitimario mira indudablemente un interés exclusivamente individual, en tanto entiende que el adquirente –terceros– de un bien sustraído del acervo familiar goza de la protección social... La protección de la familia es esencia del derecho como tal, por ser ella, según Vélez, ‘una institución social’... Al haber señalado anteriormente como de orden público a la institución de la legítima... debe subordinarse al interés familiar en el sentido de que cualquier duda debe resolverse teniendo en consideración y como fin último el interés del núcleo familiar, ante el cual deberá ceder todo

otro interés en caso de colisión”. También Borda, en *Sucesiones*, T. 2, pág. 156, sostiene que si no se mantiene la plena vigencia del artículo 3955, la protección de la legítima queda reducida hasta casi desaparecer.

Es difícil enfrentar argumentaciones como las precedentes que pretenden reconocer un beneficio patrimonial sustentado en la familia, ya que atacar el primero implicaría argumentar en contra de ésta. La existencia de la familia, como institución social anterior al Estado, tiene imbuida su concepción de un ánimo precisamente extrapatrimonial, no por intereses apreciables en dinero, y ejemplo de ello ha sido su vigencia en aquellos países en que fuera suprimido el derecho a la herencia y circunscripto a meros elementos hogareños, demostrando que la institución se basa en el respeto, ejemplo, amor de encuentro y camino, y no en la reunión o igualdad de intereses económicos. Debe ponerse de relieve que el artículo 3955 refiere a inmuebles, sobre los cuales, a la fecha de sanción del Código Civil, se ponderaba el patrimonio. Los valores mobiliarios actuales son superiores a los reales; los negocios jurídicos sobre los primeros, a diario, movilizan cantidades no alcanzadas por los segundos. Las argumentaciones pueden continuar con ejemplos que mostrarán que el patrimonio no es un inmueble, que la legítima está más expuesta a las diferencias cotidianas financieras que a las reales, por ello, la interpretación del derecho por la “evolución histórica” nos presenta una realidad de la cual no podemos prescindir.

## Consideraciones específicas

### PRIMERA CONSULTA

En el caso en examen, me adelanto y afirmo que el título es válido y eficaz.

El contrato de donación que es unilateral no determina obligaciones para el beneficiario, salvo una actitud de reconocimiento por la gratitud que, en definitiva, genera deberes. Si juntamente con el beneficio se determina en interés del donante o de un tercero una obligación accesorias, llamada cargo, a cumplir por la parte donataria, ya sea relativa al empleo o destino del objeto del contrato o en una prestación determinada (art. 1826 C. C.) y que sean apreciables en dinero, muta las normas que regulan el acto a título gratuito por las que rigen los onerosos “en cuanto a la porción de los bienes dados, cuyo valor sea representado o absorbido por los cargos” y, por el contrario, se regirá por los primeros “en cuanto al excedente del valor... respecto de los cargos”. El sistema legal que surge de este artículo 1826 pretende el equilibrio de las prestaciones, si estas se balancean, el acto es oneroso y si, por el contrario, hubiera diferencia para la gratuidad, en esta parte, se rige por la naturaleza de dichos actos. Es una disposición muy clara pero, por eso de la exégesis, junto a la ciencia del derecho se acopla la matemática, buscando igualdades, o la física, pretendiendo el perfecto equilibrio. Y en las audiencias notariales, en que recurren las partes, queriendo volcar a la vida jurídica sus voluntades, “a ordenar intereses dignos de tutela” (E. Betti, *Teoría General del Negocio Jurídico*, pág. 51), el notario, deseoso de darle legalidad al acto, se introduce en doctrinas que desplazan el fondo jurídico a esas ciencias de la matemática y de la fí-

sica. Nuestro Codificador fue prudente; en el artículo siguiente no busca el número igual o el perfecto equilibrio, desea que el *fas* (derecho divino) se logre, que la voluntad expresada en el negocio jurídico haya obtenido su finalidad y, por ello, especifica que: “Cuando la importancia de los cargos sea más o menos igual al valor de los objetos transmitidos por la donación, ésta no está sujeta a ninguna de las condiciones de las donaciones gratuitas”. Está poniendo en evidencia que lo importante es que se logre la finalidad comercial perseguida, que él más o menos satisface el cumplimiento de la norma y no el cálculo exacto.

Debemos discurrir acerca del momento para realizar las declaraciones que expresan la voluntad en los negocios jurídicos y no alarmarnos por los cambios en su naturaleza, de gratuitos a onerosos o viceversa, efectuados con posterioridad al acto originario. Si por nuestro *corpus iuris*, la voluntad es hábil para producir la creación, modificación, transferencia, conservación o aniquilación de derechos, también lo es para aclarar, complementar, ratificar o rectificar esas propias declaraciones y también se contempla el derecho de los terceros para salvaguardarlos en los supuestos de fraude. Pero el comercio jurídico no tiene un freno debido a una posibilidad, no se produce el desplazamiento de un bien que está en el comercio a un bien que se encuentra en un limbo que no sabemos de qué naturaleza, pero que traba la libre circulación de los bienes. El escribano León Hirsch en “La omisión de cumplimentar los recaudos exigidos por el artículo 1246 del Código Civil. Subsanación en sede notarial”, *Rev. del Not.* N° 830, pág. 449, cita el dictamen del fiscal de la Cámara Civil que, en un pasaje, expresa: “El legislador no puede tener otro punto de partida que el de la honestidad de los ciudadanos; bien está que se prevea sus desviaciones para evitarlas o corregirlas; pero sería de un pesimismo poco tranquilizador si supusiera que el hombre es deshonesto por regla general; admitir que en casos particulares lo sea y, por tanto, prevenirlos, está muy distante de presumir que por lo general se obre de mala fe.”

Resta precisar quién determina el cumplimiento de los cargos impuestos. Por el art. 1829 que cierra el capítulo “De las donaciones hechas con cargo”, nos dice que son “los terceros”, en cuyo beneficio se estableció el cargo, quienes tienen acción para obligar al donatario al cumplimiento de las prestaciones y que no puede ser “pedido por el donante y sus herederos”. En el supuesto en consulta, hubiera sido la beneficiaria, no teniéndose conocimiento de ninguna acción que se hubiera intentado en tal sentido, quedando sus sucesores a título universal, que son precisamente los donantes. Si se abriera al proceso judicial la discusión sobre el cumplimiento de los referidos cargos y el Señor Juez dictaminara, se produce la certeza que no tenemos ante su falta. No podemos obligar a una acción declarativa y no surge de ninguna normativa la obligatoriedad de ella para determinar la eficacia del título de propiedad frente a terceros adquirentes. Reflexionamos que es la voluntad de las personas, en la esfera del Derecho Privado, la que produce las configuraciones jurídicas, y la misma fue dada en forma expresa y eficaz, con efecto *erga omnes* y extinguiendo la obligación asumida o dando por cumplidos los cargos, cuando en

la escritura complementaria y rectificatoria de la originaria refiere “que habiendo la donataria atendido a las necesidades, cuidado y atención de su señora madre, corriendo con los gastos que ello ocasionó durante los doce años transcurridos entre la donación y su fallecimiento, dan por cumplido el cargo estipulado, haciendo constar que los gastos solventados por su señora hermana equivalen al valor de las dos terceras partes del inmueble que le transfirieron”.

De acuerdo con el último artículo mencionado, los donantes no tienen acción pero, como sucesores universales, su declaración de voluntad posee la finalidad de dar por cumplida esas obligaciones nacidas de la gratitud y a la que también hicimos referencia. Mal puede en el futuro un heredero legitimario de los donantes invocar el ejercicio de la acción de reivindicación, ya que la forma única y válida de expresión de la voluntad de los negocios jurídicos fue declarada y de la misma surge que la donación “no está sujeta a ninguna de las condiciones de las donaciones gratuitas”.

Concordantemente, el artículo 3604 establece una presunción *juris et de jure*; admite que los herederos que hubiesen consentido la venta efectuada en vida por el causante a otro heredero no pueden imputar el bien como adelanto de herencia o sujeto a colación. La doctrina acepta que ese consentimiento puede ser expreso o tácito como también pronunciada en el acto del contrato o en declaración posterior. Así Borda, *Sucesiones*, T. II, N° 955, pág. 116.

## SEGUNDA CONSULTA

El artículo 1837 expresa: “Cuando una donación es sin cargo, el donatario está obligado a prestar alimentos al donante que no tuviese medios de subsistencia; pero puede librarse de esta obligación devolviendo los bienes donados, o el valor de ellos si los hubiese enajenado.”

La solución propuesta no la considero viable para el fin perseguido. La transmisión del inmueble ya se ha operado, la acción de reivindicación mencionada por el art. 3955 no ha nacido y no sabemos si a la fecha de la muerte del donante habrá posibilidad de su ejercicio, si se afecta la legítima de los herederos forzosos y muchas posibilidades de vida que se vuelcan a la jurídica. El artículo propuesto persigue una deontología distinta y que claramente surge de su texto. El deber de gratitud crea una obligación jurídica, la de pasar alimentos al donante ante su falta de medios de subsistencia. Frente al incumplimiento, el donante puede provocar “la revocación de la donación”, especialmente determinada en el artículo 1862 del mismo Código. Si el donatario considerare que esa obligación fuera excesiva, el artículo propuesto contempla como solución la devolución de los bienes donados o el valor de ellos si los hubiese enajenado. En consecuencia, para la aplicación del artículo 1837 deben cumplirse los siguientes requisitos: a) Que el donante no tenga medios de subsistencia; b) que reclame alimentos al donatario; c) que éste si no enajenó el inmueble se lo devuelva y d) en caso afirmativo, el valor de ellos.

Al no darse ninguno de los requisitos establecidos en la norma, la solución propuesta no es eficaz para lograr el fin perseguido.

En mi opinión, se plantean dos interrogantes: la aplicación del mencionado artículo 1837, que acabamos de considerar, quedando pendiente “la compensación en dinero”, es decir, como expresa el consultante, “realizar la venta a favor de un tercero, cuya transmisión es efectuada por el donatario, éste recibe el precio de la venta y en la misma escritura hace entrega del precio al donante”. Es una posición que Rubén A. Lamber fundamenta en *Cuadernos de Apuntes Notariales* II, “1-Subsanación de donación por compensación indemnizatoria”, considerando que “no merece objeciones por cuanto en definitiva, cumple el objeto de salvar la legítima... No es de la esencia de la acción de reducción, recuperar la cosa, sino evitar el perjuicio al legitimario... Por ello la legítima se salva con la acción de complemento (art. 3600) y la reducción opera en el valor que mengüen la legítima, reduciéndola a los términos debidos... No es el fin de la acción reipersecutoria, reintegrar la cosa al patrimonio del donante, sino asegurar a sus herederos que su legítima no fue lesionada. Quien tenga interés y compensa al heredero, inactiva la acción... Eso es lo que ocurre con la indemnización compensatoria, que tiene el único objeto de salvar el título, reintegrando a los donantes el valor del desplazamiento patrimonial que podría haber lesionado a sus herederos”. En los mismos *Apuntes*, en “8-Donaciones en perjuicio de herederos legitimarios, una propuesta de subsanación”, afirma: “La defensa de la legítima no puede llevarse a tal extremo de crear una prohibición tácita, menos cuando la ejecución del acto, en respecto de la voluntad del donante, crearía un caos en el mercado inmobiliario y financiero, al punto de rechazar todo por las dudas. De tal modo, la defensa de la legítima parece ser superior al interés de la comunidad, cuando en verdad, la moderna doctrina dice todo lo contrario”. E insiste, aplicando analógicamente el artículo 1827, “De la donación con cargo,” en “una retribución indemnizatoria al donante, que permita sanear el título, ingresando el valor desplazado de la expectativa del heredero legitimario”. “Si se compensa el valor mediante una indemnización, por este acto posterior, se elimina la lesión”.

En la introducción hice mención de la “esmerada pasión” de encontrar el “porque no” y, como dice el soneto de Lope de Vega, “nunca me he visto en tal aprieto”, ya que sin buscarlos se hacen presentes varios a la posición sustentada. Analicemos:

1.- Expresa: “Que la pague un tercero que no sea el propio donatario, no invalida la subsanación, sin perjuicio de que el tercero pueda demandar a su vendedor por evicción ante el problema que le ha creado la observabilidad del título”. Vemos que nos está hablando de una forma de subsanación e incluso propone un modelo de escritura, y acabamos de transcribir el párrafo en que menciona la evicción por la observabilidad del título, que evidencia falta de credibilidad sobre la solución.

2.- En su anterior redacción, el art. 3602 del Código Civil establecía el modo de calcular la legítima y expresaba que “se atenderá al valor de los bienes quedados por muerte del testador. Al valor líquido de los bienes hereditarios se agregará el que tenían las donaciones del mismo testador al tiempo en que las hizo...” En la actual, por el contrario, se agrega “aplicando las normas del



art. 3477...” Este artículo, en su reforma por la ley 17711, determinó que si no fueren créditos o sumas de dinero, los valores “deben computarse al tiempo de la apertura de la sucesión”, o sea, al día del fallecimiento. Suponiendo que el inmueble donado hubiera aumentado su valor como producto de una transformación zonal, la supuesta indemnización compensatoria no sería tal, en virtud de tener que considerarse esa tasación a la fecha de apertura de la sucesión, y el reintegro al donante podría ser manifiestamente inferior al valor final producto de la valorización a que hice mención y seguir presente la desigualdad en el desplazamiento patrimonial que lesionaría a los herederos. Todos estos interrogantes inconmensurables determinan la persistencia de la observabilidad del título.

3.- Menciona la acción de complemento (art. 3600) y que la reducción opera en el valor y demás conceptos transcriptos que serán posibles por el artículo 930 del Código francés y por el 560 del italiano, Borda, pág. 145. En nuestra legislación es de aplicación respecto de los herederos legitimarios entre sí, quienes se deberán valores, no respecto de terceros que quedan inmersos en la reivindicación del artículo 3955. Esa acción de complemento no es otra que la de reducción y su naturaleza es la restitución en especie, ya que permite reclamar la cosa de terceros que la hubieran recibido del donatario. Borda, pág. 136, considera “conveniente la regla según la cual la restitución debe ser en especie, pues sólo así se puede asegurar a los herederos forzosos.” Respecto de las donaciones a extraños en página siguiente, expresa: “La acción de reducción resuelve el dominio transmitido por el causante, en la medida necesaria para respetar la integridad de la legítima”. (...) “Autorizar al donatario (o tercero) a pagar en dinero lo que falta para completar la legítima es desvirtuar el sistema legal que quiere que la división del acervo hereditario se haga en especie; es una solución que ha merecido una consagración prácticamente universal”. Por otra parte, a la fecha de otorgamiento del contrato no puede determinarse cual ha de ser esa integridad, lo que mantiene la observabilidad del título. Borda, pág. 138, analiza supuestos especiales en los cuales “los jueces tendrán que admitir el pago en dinero... pero no al valor que la cosa tenía en el momento de la donación, sino en el momento del fallecimiento, puesto que el heredero tenía derecho a una parte actual y no a un valor pasado”.

4.- Lamber desestima al distracto como un medio de subsanación en virtud de haber ingresado el inmueble al patrimonio del donatario en forma definitiva y esa retransmisión al donante implicaría una nueva donación que perjudicaría también a los legitimarios del original donatario (II. “Subsanación de donación”... cit.). En la subsanación por compensación, siendo consecuentes con los conceptos jurídicos vertidos, sabemos que el negocio jurídico de donación está concluido. El donatario, actual titular dominial por negocio jurídico con causa onerosa, transmite el inmueble al adquirente y recibe un precio cierto en dinero. El negocio de compraventa concluye. En posesión del dinero, quien fuera donatario originario lo entrega a quien fuera su donante, cambiando los polos de una de las relaciones anteriores; el donatario dona a

su donante el dinero producto de la venta del inmueble que le fuera donado y se concluye un nuevo contrato, el de donación de dinero. No hay posibilidad de conectar los negocios jurídicos expresados, los cuales tienen virtualidad jurídica no integradora y actúan en campos patrimoniales y causales distintos. Si al distracto no lo considera posible, respecto del cual en ésta no me pronuncio, es contradictorio pensar una subsanación por la compensación en dinero.

La consulta no lo plantea, pero esta Comisión no está afectada por *thema decidendum* delimitación, por tanto, y a fin de no tener la esmerada pasión por el “porque no” y salir del “nunca me he visto en tal aprieto”... “Yo pensé que no hallara consonante”, creo que estas donaciones a terceros tienen una solución, no mencionada en las seis que comúnmente se citan, a saber: a) la usucapición, b) inexistencia de herederos legitimarios, c) abierto el sucesorio no se afecta la legítima, d) pago a los legitimarios su falta en la legítima, e) renuncia a la acción de reducción por los legitimarios, f) prescripción de la acción de los herederos y g) sentencia que decida la perfección del título. No es el momento de adentrarnos en esas consideraciones, cuáles son suficiente o insuficientemente saneatorias, ya que mi propósito es determinar otro procedimiento y “aun parece que entré con pie derecho”.

Concluido el contrato de donación, el donatario se encuentra libre de disponer del inmueble, sólo que su título, sujeto a una acción resolutoria, será observado por la posibilidad del ejercicio de la acción de reivindicación que menciona el artículo 3955. Los títulos llevados a nuestras notarías producen, a más de la inseguridad, la profunda molestia de que siendo todos mayores de edad y con el consentimiento libre no pueden negociar eficazmente, ya que si se transmite el inmueble a título de venta los legitimarios del donante mañana podrían actuar en armonía con el remanido artículo. Puede suceder que exista interés en el mismo donante en adquirir el inmueble, por infinidad de motivos y circunstancias que la cotidianidad nos presenta, en cuyo caso se enajena el inmueble a quien fuera su propietario y lo conservara hasta su muerte, momento de apertura de su sucesión y presentación de legitimarios, quienes no podrán ejercer acción alguna de reivindicación, ya que el inmueble es *pars hereditatis*. Corolario: título eficaz. Sigamos caminando, “pués fin con este verso le voy dando”; el titular dominial que fuera donante, con el inmueble ingresado a su patrimonio en virtud de un negocio jurídico de compraventa, decide, en el ejercicio pleno de sus derechos, proceder a su venta recibiendo un precio cierto en dinero. Transmitido el dominio y la posesión, el actual titular no debe temer el ejercicio de la acción emanada del art. 3955 e intentada por los legitimarios de quien fuera su vendedor, ya que éstos no tienen base de sustentación para su ejercicio. Aducir la donación originaria del inmueble es atacar a los adquirentes del mismo pero no al causante, ya que estaba en su patrimonio y volvió a salir en virtud de un acto de su voluntad negocial, entre vivos y a título oneroso. Que el donatario vendedor, en definitiva, haya resultado favorecido con el dinero producto del precio de la compraventa será una acción a intentar por los legitimarios con ese sujeto del negocio jurídico de donación, pero que no podrá trasladarse como ejercicio de una reivindica-

ción contra terceros adquirentes comprendidos en una donación, pues los futuros poseedores de la propiedad por tráfico jurídico, lo serán en virtud de un antecedente dominial que principia y finaliza en quien fuera el primitivo donante, recibiendo ellos, en consecuencia, la transmisión del propietario, no donatario.

Llegado a este punto, el “porque no” dirá que la enajenación fue simulada y que la posterior participa de igual calidad, ya que el dinero se entregó a quien fuera primitivo donatario-vendedor. Puede que sí, como también que no. Ésta es la vida del derecho y no hay norma que prive la probanza de la simulación, pero mientras que el tercero adquirente –salvo el conocimiento expreso– sea de buena fe y amparado en los términos del artículo 1051 del Código Civil, no hay duda posible. Vuelvo a remarcar: “El legislador no puede tener otro punto de partida que el de la honestidad de los ciudadanos; bien está que se prevea sus desviaciones para evitarlas o corregirlas; pero sería de un pesimismo poco tranquilizador si supusiera que el hombre es deshonesto por regla general; admitir que en casos particulares lo sea y, por tanto, prevenirlos, está muy distante de presumir que por lo general se obre de mala fe.” Como termina el soneto: “probad si son catorce y está hecho”.