

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

***DONACIÓN DE INMUEBLES(\*) (277)***

JORGE MARÍA ALLENDE

**I. CONCEPTOS PRELIMINARES**

El tema que propongo considerar no es una novedad jurídica. En mi larga y activa vida profesional se me han presentado muchas instancias para ver, examinar y aun autorizar escrituras de donaciones de bienes inmuebles, en especial las otorgadas a favor de herederos forzosos.

Hasta el día de hoy, los estudiosos del derecho civil no han logrado ponerse de acuerdo sobre la bondad de esta clase de transferencias de dominio. Siguen las opiniones distintas, y por consiguiente las discusiones, sin arribar a una coincidencia final.

El título VIII, libro II, sección III de nuestro Código Civil está dedicado a las donaciones, cuya definición la expresa el artículo 1789: "Habrá donación, cuando una persona por un acto entre vivos transfiera de su libre voluntad gratuitamente a otra, la propiedad de una cosa".

EL capítulo II del mencionado título establece quiénes pueden hacer y aceptar donaciones, diciendo el artículo 1804 que tienen capacidad para hacerlo aquellos que pueden contratar. el artículo 1805 dice: "El padre y la madre, o ambos juntos, pueden hacer donaciones a sus hijos de cualquier edad que éstos sean. Cuando no se expresare a qué cuenta debe imputarse la donación, entiéndese que es hecho como un adelanto de la legítima".

El capítulo III se refiere a las formas de las donaciones. Aquellas que versan sobre bienes inmuebles deben ser hechas por escrituras públicas, como lo determina el artículo 1810. Deben ser aceptadas, en el mismo instrumento u otro, por el donatario (art. 1811).

Las donaciones pueden ser remuneratorias y hechas con cargo, como se indica en los capítulos V y VI, respectivamente.

Los artículos 1830 al 1832 integran el capítulo VII que se refiere a "las donaciones inoficiosas", que son aquellas "cuyo valor excede en la parte de que el donante podía disponer; y a este respecto se procederá conforme a lo determinado en el libro IV de este código". Así lo expresa el art. 1830. el mencionado libro IV se refiere a los "Derechos reales y personales".

El resto de los capítulos del título VIII, números VIII, IX y X se refiere a los "derechos y obligaciones del donante y del donatario" y a la "revocación y reversión de las donaciones". Con esto finaliza el título VIII, "De las donaciones".

Quedan así explicitadas en un sintético esbozo las distintas disposiciones codificadas. Todo el articulado conduce a tener un conocimiento general del tema que, para mejor apreciarlo en plenitud, es necesario complementarlo con otros enunciados del código, entre ellos especialmente el determinado libro IV al que expresamente se refiere el recordado art. 1830.

Tratando de armonizar, buscando buenas ideas y mejores opiniones, me

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

encuentro con los conceptos y consejos del doctor Enrique Díaz de Guijarro, juez, profesor y tratadista, que he tomado de una publicación suya hecha en el diario La Nación, en su edición del 23 de julio de 1990, en la sección "Cartas de lectores", que, entre otros conceptos, decía "... para todo legislador y para todo jurista, es indispensable absorber, analizar y ordenar la fenomenología humana, como condición para mantener el equilibrio social. Nada de esto impide con todo, debatir y sostener puntos de vista diferentes, desde que nunca existen verdades y posiciones definitivas y excluyentes: el derecho es el reflejo de la vida misma, tanto en materia como en pensamiento. Eso bien lo sabemos quienes hemos sido jueces, profesores y tratadistas".

Estas expresiones del doctor Díaz de Guijarro, es menester tenerlas bien presentes, sobre todo cuando dice: "Que nunca existen verdades y posiciones definitivas y excluyentes".

Las controversias jurídicas sobre las donaciones, como ya he dicho, existen a granel, las que no se dilucidan, como interesa que así suceda. Existen verdades muchas y distintas opiniones. Todas ellas no dejan de ser verdades. Se debe ser mucho más cauto en el análisis de las varias disposiciones del codificador, sacando de éstas y sus notas y de otras opiniones jurídicas sobre este tema, algunas conclusiones, no pretendiendo que éstas sean verdades, pero al menos que no resten y sean simplemente negativas.

Las disposiciones del Código Civil que he indicado precedentemente son definiciones, y cuando algunas de ellas nos trasladan a otras disposiciones, también codificadas, viene la duda, la interpretación y cuando no la controversia que dificulta la conclusión.

No puedo, en modo alguno, prescindir de mucho material y trabajos existentes que versan sobre donaciones. Existen jornadas, encuentros y congresos notariales realizados en nuestro país, trabajos doctrinarios, jurisprudencia variada, dictámenes de asesorías legales bancarias oficiales, y textos de muchos maestros del derecho.

Todo esto es un rico material e indispensable para el estudio del presente tema.

Este trabajo que voy desarrollando debe considerarse más analítico que teórico. Es así como trato de poner al servicio del lector lo poco y algo que se sabe, teniendo en cuenta que no soy catedrático y mucho menos académico. Cuando un tema agrada se recopilan opiniones, en lo posible las mejores que se encuentran, que sirven para fortalecer la propia opinión. Recuerdo aquí a Carlos A. Pelosi, cuando decía: "... enseñamos a investigar, a hacer diagnosis jurídica y a decidir con inteligencia y seguridad. Es la única manera de jerarquizar al notariado y de ponerse a tono con las ansias de adaptar al notariado a las nuevas exigencias económicas, sociales y jurídicas" (Rev. del Notariado, año 1968, número 702, página 1358).

He escogido suficiente material, muy interesante, para el análisis y su apreciación. Por mi parte, lo consideraré en las conclusiones.

En el capítulo siguiente me ocuparé de las distintas opiniones que existen sobre el tema en estudio, a través de trabajos, textos, consultas, jornadas y

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

convenciones notariales, congresos, conferencias y jurisprudencia. Todo ello no será todo lo existente, pero servirá para comenzar.

**II. ANTECEDENTES DOCTRINALES**

**a) Banco Hipotecario Nacional**

En primer término consignaré algunos dictámenes de la Dirección General de Asuntos Legales del Banco Hipotecario Nacional, publicados en el Boletín de Asuntos Legales. Interesa el criterio legal del Banco sobre el tema. Estos son los dictámenes del entonces director de Asuntos Legales, doctor Lázaro S. Trevisán, a saber:

1. Julio 26/1944, tomo I, Boletín número 4, página 15: "Cuando entre los antecedentes del dominio, se encuentra una transferencia por donación, debe justificarse que el acto no ha sido inoficioso, o que ya han transcurrido 20 años desde el fallecimiento del donante, como requisito previo para la aceptación del título." 2. Octubre 6 de 1944, tomo I, Boletín número 2, página 21: "Si entre los antecedentes del título existe una donación, debe acreditarse que no es inoficiosa. En el caso que el donante hubiera fallecido, debe indicarse la fecha del deceso para apreciar si ya han transcurrido 20 años." 3. Mayo 17 de 1945, tomo I, Boletín número 4, página 21: "La donación de padres a hijos no está expuesta a los peligros de la reivindicación como ocurriría si los donatarios fueren terceros extraños, pues toda cuestión contra el donante por un posible heredero forzoso se limitaría a una acción personal tendiente a colacionar el valor de la donación."

Estos tres dictámenes de la Dirección General de Asuntos Legales del Banco demuestran los dos primeros, del año 1944, apartados 1) y 2), que el Banco no aceptaba los títulos de propiedad, en cuyo estudio de antecedentes de dominio, en ese entonces treintañal, existiera una escritura de donación, aunque fuera de padres a hijos; exigiéndose que la donación no fuera inoficiosa, y que hubieren transcurrido 20 años, desde el deceso del donante.

Posteriormente el Banco modificó su jurisprudencia, aceptando los títulos con antecedentes de dominio en los que existiera una escritura de donación, siempre que ésta se hubiere otorgado a favor de un heredero forzoso, como resulta del dictamen del apartado 3. Tomando el Boletín del banco número 13 me encuentro con una resolución del directorio y un dictamen del director de Asuntos Legales, doctor Trevisán, a saber: "4) Acuerdo del Directorio del Banco del 28 de julio de 1948, número 121, pág. 22, Título imperfecto. En las donaciones con cargo conviene distinguir, cuándo ésta es en beneficio de un tercero. En el primer caso, el contrato es oneroso, y en el segundo, será gratuito desde que aquél no obtiene provecho alguno. La donación gratuita a terceros hace observable el título."

"5) Dictamen del director de Asuntos Legales del Banco, doctor Trevisán, septiembre 25 de 1947, número 128, pág. 76: Transferencia de deuda. Reivindicación. Al declarar la jurisprudencia actual que la reivindicación no

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

alcanza a terceros, como son el comprador a título oneroso o el acreedor hipotecario que hayan obrado de buena fe sobre la base de un derecho aparente, el tercero adquirente de buena fe y a título oneroso que hubo la propiedad de un enajenante también de buena fe, está fuera del alcance de tal acción y el crédito del Banco no corre peligro alguno, pues el derecho real de hipoteca se constituyó con anterioridad al acto de donación que se examina en el presente caso."

En los considerandos, el dictaminante dice: "El mencionado Sr. S. es un tercero adquirente de buena fe y a título oneroso. En estos casos la jurisprudencia más reciente de nuestros tribunales interpreta los artículos 2777 y 2778 del Código Civil que han dado lugar a tantos debates en el campo de la doctrina negando toda posible reivindicación aun en el supuesto de invalidarse el título del propietario aparente, cuando las transmisiones sean a título oneroso y con buena fe de ambas partes "

EL dictaminante anota mucha jurisprudencia como la sentencia de la Cámara Civil II del 12 de agosto de 1944, cuya doctrina dice: "La reivindicación no alcanza a terceros, como son el comprador a título oneroso o el acreedor hipotecario que hayan obrado de buena fe, sobre la base de un derecho aparente." (JA, 1945, II, página 651).

Todo lo que antecede es material del Boletín de Asuntos Legales del Banco Hipotecario Nacional que se editó hasta el año 1949 inclusive.

Mucho después, no podría precisar desde cuándo, la nombrada institución de crédito, con la intervención de la entonces Gerencia de Asuntos Legales, no aceptaba como garantía inmuebles cuyo dominio derive de donación. Esta disposición fue comunicada con fecha 8 de febrero de 1983.

No abundaré en detalles con respecto a esta decisión del Banco Hipotecario Nacional, no aceptando títulos de propiedad provenientes de una donación.

Esta resolución del Banco motivó que el Consejo Federal del Notariado Argentino, a raíz de un pedido del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, dispusiera que tal pedido pasara a dictamen del entonces presidente del Instituto Argentino de Cultura Notarial, doctor Miguel N. Falbo. EL correspondiente dictamen fue publicado en la Revista Notarial, órgano del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, año 1983, número 868, página 805. el doctor Falbo desarrolla un ilustrativo e interesante estudio, y en sus conclusiones establece: "Que la resolución del Banco Hipotecario Nacional, aconsejando la no admisión de los títulos de propiedad de inmuebles que reconozcan como causa de transmisión un contrato de donación, introduce un factor de perturbación en la contratación inmobiliaria que carece de verdadero fundamento legal (ante la evidente insuficiencia normativa que presenta el artículo 3955 del Código Civil); no cuenta con el apoyo de una teoría sólida y mayoritaria".

"Además, en vez de introducir conceptos que importen una evolución positiva en el desenvolvimiento del tráfico jurídico, adopta una posición negativa que resulta opuesta, incluso, a la doctrina que hasta esa fecha (mes de febrero del año en curso 1983) había adoptado el mismo Banco sin que ningún acontecimiento de trascendencia justifique que se produzca

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

semejante cambio de opinión."

El dictamen del doctor Falbo lleva al pie de su publicación una nota de la Dirección de la Revista, informando al lector que, como consecuencia de la gestión del Consejo Federal del Notariado Argentino, se obtuvo la modificación del criterio del Banco Hipotecario Nacional, significando que actualmente esta institución no pone reparo alguno a los títulos de propiedad emanados de una donación y los acepta en garantía de los créditos que otorga. Vuelvo a decir que las distintas opiniones legales del Banco Hipotecario Nacional que he comentado precedentemente han llenado mucho espacio. No podía hacerse en forma reducida, usando otro procedimiento distinto del expuesto, pues todo este material ayudará para poder apreciar los diferentes enfoques y sacar propias conclusiones.

**b) Jornadas notariales**

Este rubro se circunscribe a los distintos encuentros notariales realizados en nuestro país, donde todos nuestros escribanos han debatido el tema de las donaciones de bienes inmuebles, arribando a conclusiones dispares, no habiendo existido unanimidad, y sí, en cambio, han abundado las discrepancias.

1. XX Jornada Notarial Bonaerense. Revista del Notariado, año 1976, número 748, pág. 1089. Se realizó en la ciudad de San Martín, provincia de Buenos Aires, el 30 de junio de 1976, donde se consideró el tema III, titulado "Donación como título transmitivo de dominio. Partición por donación".

El despacho de la comisión establece, entre otros conceptos, que "son perfectos los títulos que tengan origen en donaciones, sean a herederos forzosos o a terceros, aun cuando fueren inoficiosas, todo ello, sin perjuicio de la acción que por reclamo del valor en que se ha visto menguada la legítima, le cabe al legitimario contra el donatario, sus sucesores universales y los singulares de mala fe atento lo prescripto en los artículos 3270 y 1051".

2. XVI Jornada Notarial Argentina. Revista del Notariado, año 1976, número 748, página 1107. Se realizó en la ciudad de Mendoza, el 14 de agosto de 1976, bajo los auspicios del Consejo Federal del Notariado Argentino. Aquí se consideró, entre otros, el tema I: "Donación de inmuebles. Concepto Clases. Acciones de colación y reducción. Donaciones inoficiosas. Validez del título proveniente de donación."

El despacho de la Comisión de estudio analiza en primer término los alcances del artículo 3604 del Código Civil que se refiere en general a la porción legítima de los herederos forzosos. Luego precisa las acciones de colación y de reducción. La acción de colación tiene como destinatario a los coherederos en su carácter personal y obliga a la restitución de valores; y la acción de reducción puede intentarse tanto contra terceros extraños, como contra herederos. En cuanto al carácter, se sustentaron estas posiciones: a) la mayoría, le da carácter personal, en todos los supuestos; b) una primera minoría, que siempre es de carácter real; c) y una segunda minoría, con relación a coherederos, es personal; y con respecto a terceros es real. el

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

despacho da los fundamentos de las tres disposiciones. En cada uno se examina y aplica el artículo 3955, como mejor guste. Conviene hacer notar que el despacho, al fundamentar el voto de la mayoría, hace mención especial a la interpretación dada por la delegación del Colegio de Escribanos de Santa Fe, que en su parte dispositiva expresa: "... la acción de reducción tiene carácter personal y no es reipersecutoria sobre la cosa. Por lo tanto son perfectos los títulos que tengan origen en donaciones, sean herederos forzosos o a terceros, aun cuando fueren inoficiosas"

El despacho de la Comisión de estudio expresa que siendo el tema altamente controvertido, "es anhelo del notariado argentino, que una futura reforma legislativa defina la cuestión."

3. XII Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal. Revista del Notariado, año 1983, número 791, página 1689. Se realizó en el Colegio de Escribanos el 22 de septiembre de 1983. En el tema II se efectúa el "Análisis de los títulos provenientes de donaciones y daciones en pago .

El despacho de la comisión de estudio en su ponencia considera: "4. Que en el ámbito notarial y conforme a una interpretación ya tradicional, se tiene por perfectos a los títulos en los que media una donación en favor de herederos forzosos, por estimarse que al respecto sólo cabe la acción de colación de carácter personal. En la misma forma se estima que los títulos no son perfectos cuando derivan de una donación a terceros porque aquí cabe la acción de reducción que es de carácter real. Agrega que ésta es la opinión mayoritaria de la comisión.

También el despacho hace mérito a una opinión minoritaria de la comisión "que estima que también son perfectos los títulos provenientes de donaciones a terceros". Cita las decisiones de las jornadas notariales referidas en los apartados 1) y 2), diciendo que en esa última jornada y en esta Convención se ha establecido que la acción de reducción es siempre personal, porque la reivindicación que precisa el artículo 3955 del Código Civil, conceptualmente considera que "no se ajusta a la acción que esa norma concede, y además por su falta de concordancia con el resto del cuerpo normativo". Aconseja propiciar las reformas legislativas pertinentes que tiendan a evitar las diversas interpretaciones que origina la normativa vigente.

Antes de entrar en las conclusiones, vaya un resumen de lo expresado precedentemente .

Comienzo con un examen del articulado del Código Civil, en el título VIII, que se refiere a las donaciones.

Luego se aprecia la variada jurisprudencia del Banco Hipotecario Nacional, a través de su Boletín editado por la Dirección de Asuntos Legales. Los dictámenes considerados parten del año 1944. En principio el título de propiedad con un antecedente de dominio consistente en una escritura de donación, no es aceptado, criterio éste luego modificado cuando la donación no es inoficiosa o que hubieran transcurrido más de 20 años del fallecimiento del donante; mas luego se aceptaba el título de propiedad, cuando la donación, como antecedente, hubiera sido otorgada a favor de

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

herederos forzosos, no así si fuera a un extraño o terceros, aunque, en este último aspecto, debe tenerse presente el dictamen del doctor Trevisán del 25 de setiembre de 1947, muy de actualidad, consignado precedentemente. Mas, hacia nuestros días, el mismo Banco, con otra dirección legal, rechazaba el título emanado de una donación, cualquiera que fuera ésta; hasta que en el año 1983 cambió totalmente su criterio legal, aceptando el título de propiedad con un antecedente de donación, a raíz de la intervención que le cupo al Instituto de Cultura Notarial en la persona de su presidente, en ese entonces, doctor Miguel N. Falbo.

Pasando a las jornadas notariales realizadas en nuestro país, nos encontramos con criterios legales diferentes, desde aquellos que aceptan toda clase de donaciones, como los que no aceptan las otorgadas a extraños o terceros; y aun los muy pocos que basta que haya una donación, cualquiera que sea, es suficiente para que el título de propiedad sea observable.

Todo este material ha sido colocado para el comentario desde el punto de vista notarial, teniendo en cuenta la primera parte del artículo 1810 del Código Civil: "Deben ser hechas ante escribano público, en la forma ordinaria de los contratos, bajo pena de nulidad".

Cabe aquí recordar que existen apreciables opiniones de distinguidos maestros del derecho que deben tenerse presentes. En las conclusiones de este trabajo se apreciarán muchas de esas opiniones.

### **III. CONCLUSIONES**

El artículo 1789 del Código Civil define la donación; y el artículo 1810 expresa que las donaciones de bienes inmuebles deben ser hechas ante escribano público, "en la forma ordinaria de los contratos bajo pena de nulidad".

Nuestro código le imprime a la donación de inmuebles un enfoque notarial. Es así como la donación se hace efectiva, con la comparecencia de los contratantes, donante y donatario, ante el escribano público, quien con el título de propiedad a la vista instrumentará la donación. Todos los demás requisitos que exige el contrato es tarea que compete al escribano actuante. El mecanismo escriturario no es el meollo en cuestión, pues toda transferencia de un bien inmueble, como donación, tiene sus consecuencias que varían, ya sea que el donatario sea heredero forzoso, o por el contrario un extraño, ambos con relación al donante.

Tales consecuencias han sido consideradas en todos sus aspectos. En los capítulos anteriores de este trabajo, se ha hecho un análisis bastante completo de los muchos aspectos que presenta el contrato de donación.

Ha llegado el momento de considerar las distintas apreciaciones, para conseguir una definición jurídica notarial. Con tanta discrepancia en esta materia, no considero fácil llegar a una conclusión eficiente. Sin embargo, no está ausente la intención de hacerlo y de conseguirlo.

Hay que partir de la base que la donación de un bien inmueble no está

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

prohibida por la ley; por lo tanto tal donación instrumentada ante escribano público, con todos los requisitos legales, merece buena fe; y el nuevo titular de dominio que emana de esa escritura de donación puede disponer libremente del inmueble así adquirido, no mereciendo esta última transferencia ninguna clase de observaciones. Es, sin duda alguna, un título perfecto.

Si el bien inmueble donado no sale del dominio del donatario, heredero forzoso, y así permanece, no presenta inconveniente alguno. En cambio, si fallece el donante, el heredero forzoso favorecido por la donación puede ser reclamado por sus coherederos.

Para sostener la perfección de ese título de propiedad del donatario, heredero forzoso, corresponde hacer unas consideraciones.

Primeramente acudo al Código Civil. el artículo 3476 expresa: "Toda donación entre vivos hecha a heredero forzoso que concurre a la sucesión legítima del donante, sólo importa una anticipación de su porción hereditaria". Esta disposición es bien terminante. el beneficiado en vida del causante, conforme al texto del precedente artículo 3476, ha recibido un anticipo de su legítima; en consecuencia debe aportar al acervo sucesorio la cosa donada que continúa en su poder, o bien el valor de la misma. el doctor Eduardo A. Zannoni, en su texto Manual de derecho de las sucesiones, edición 1990, enseña esto: "Nuestro Código Civil exige la reunión a la masa hereditaria de los valores dados en vida por el causante (art. 3477, in fine)". Adopta pues el sistema de la colación ficticia o ad valorem.

Conforme a lo expresado por el doctor Zannoni, el artículo 3477 dice: "Los ascendientes y descendientes, sean unos y otros legítimos o naturales, que hubieren aceptado la herencia con beneficio de inventario o sin él, deben reunir a la masa hereditaria los valores dados en vida por el difunto." La ley número 17711 le agregó al artículo de Vélez Sársfield este otro párrafo: "Dichos valores deben computarse al tiempo de la apertura de la sucesión, sea que existan o no en poder del heredero."

Interesa la nota del codificador al citado artículo 3477, cuando expresa:

"Designamos los valores dados por el difunto, y no las cosas mismas, como lo dispone el código francés. La donación fue un contrato que transfirió la propiedad de las cosas al donatario, y éste ha podido disponer de ellas como dueño. Ese dominio no se revoca por la muerte del donante y los frutos de las cosas donadas deben pertenecer al donatario aun después de abierta la sucesión".

A todo esto que vengo diciendo y comentando se le debe dar un enfoque meramente notarial, dejando el exceso jurídico, como sin duda alguna lo enfocaría un letrado patrocinante de los coherederos en el juicio sucesorio del donante.

Aquí me parece interesante remitirme a lo expresado por el doctor José Luis Pérez Lasala, profesor de Derecho Civil en las Universidades de Cuyo y de Mendoza, cuando en su texto Curso de Derecho Sucesorio, edición 1989, se refiere a la colación, y dice: "La donación es un acto perfectamente válido y que hay que respetar con todas sus consecuencias,



**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

en tanto la ley no autorice a anularlo o a declararlo caduco, en todo o en parte. No hay ningún precepto en nuestro código, que autorice tal nulidad o caducidad".

Por lo dicho hasta este momento, se puede agregar, sin temor alguno, que el donatario, flamante titular de dominio del inmueble adquirido por donación, puede transferir dicho bien, sin inconveniente legal alguno.

Aquí se debe tener presente lo prescripto en el artículo 3270 de nuestro Código Civil, que determina lo siguiente: "Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquirió."

El doctor Fornieles, en su Tratado de las Sucesiones, edición 1950, tomo I, pág. 841, número 340, expresa: "El derecho a exigir la colación y la obligación correlativa son de carácter personal y constituye un crédito y una deuda en los términos del art. 496." Y el artículo 496 establece: "El derecho de exigir la cosa que es objeto de la obligación, es un crédito y la obligación de hacer o no hacer, o de dar una cosa es una deuda."

Las donaciones, en especial las inoficiosas, se miran a través de los artículos 1831, en su "acción de reducción", y 3477, en el sentido de que todo heredero forzoso "debe reunir a la masa hereditaria los valores dados en vida por el causante".

El doctor Prayones, en su Tratado de Derecho Civil. Sucesiones, edición 1949, pág. 239, dice lo siguiente: "Una cuestión más difícil se presenta si en vez de tratarse de una donación hecha a uno de los hijos, ésta ha sido hecha a favor de un extraño." Es razonable lo expresado por el doctor Prayones, realmente no es tarea fácil. Se dice: "donación a terceros", y llega el susto.

Son muchas y variadas las opiniones de los hombres de estudio, y por cierto también son distintas. Pero sea la donación de un bien inmueble, otorgada tanto a favor de un heredero forzoso, como a un extraño, el título de propiedad, o sea la escritura pública es perfecto e inobservable, no prohibido por la ley, siempre que reúna todos los requisitos formales prescritos en nuestro Código Civil. Se ha dicho bien que el "tercero o extraño" se halla fuera de la herencia; por consiguiente no tiene lugar "la colación". En cambio, en defensa de la "legítima", cabe la "acción de reducción", definida por el doctor Prayones, diciendo: "que es la que corresponde a los herederos forzosos para hacer declarar inoficiosas las liberaciones del causante (donante) en cuanto excedan de la «porción disponible»".

En principio, no debe ser rechazado el título de propiedad que consiste en una escritura de donación otorgada a favor de un "extraño o tercero", por no ser éste "heredero forzoso". Contrario a su aceptación, siempre existe primero la duda si el valor de lo donado excede la parte de libre disposición que tiene el donante. En este doble aspecto es mucha la contradicción que existe, como podrá verse más adelante. El artículo 1830 del Código Civil determina: "Repútase donación inoficiosa aquella cuyo valor excede en la parte de que el donante podía disponer; y a este respecto se procederá

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

conforme a lo determinado en el libro 4to. de este código". He aquí el artículo 3955 que aplican aquellos que observan el título de propiedad proveniente de una donación a un "tercero". Al respecto, el doctor Alberto G. Spota, en su trabajo titulado Curso sobre temas de Derecho Civil, publicación del Instituto Argentino de Cultura Notarial, edición 1977, expresa lo siguiente: "La acción de reducción es una espada de Damocles que se cierne siempre sobre el adquirente de un bien que ha sido objeto de una acción." Agrega el doctor Spota: "Desde un comienzo la Cámara Civil de la Capital, en pleno, en un fallo (JA, tomo 5, pág. 1) establece una doctrina, luego invariable: la acción de reducción es una acción real reivindicatoria que persigue a la cosa donada en manos de quien se encuentra." En el citado fallo votaron a favor de la "acción reivindicatoria", los camaristas Giménez Zapiola, Zapiola, Pico, de la Torre y Basualdo, y por la negativa los camaristas Helguera, Juárez Celman, Williams y Arana. El doctor Helguera, al fundar su voto por la negativa, expuso, entre otros conceptos, lo siguiente: "... la donación en cuanto transfiere la propiedad al donatario, es un hecho definitivo e irrevocable y la «acción de reducción», se refiere al valor que exceda la parte disponible, sobre la cual procedería a una acción personal. Si a un heredero se le ha afectado su legítima por mil pesos, por ejemplo, ¿por qué acordarle acción reivindicatoria sobre un bien que vale cien mil pesos?"

De toda esta expresión, es indudable que se establece una diferencia entre "la acción personal" que persigue el valor de la cosa, y "la acción real" que es reipersecutoria y reivindicatoria que se ejerce sobre el bien donado, cualquiera que sea el actual titular de dominio.

El voto del doctor Helguera coincide en buena parte con el artículo 1831 del Código Civil, que establece: "Si por el inventario de los bienes del donante fallecido, se conociere que fueron inoficiosas las donaciones que había hecho, sus herederos necesarios podrán demandar la reducción de ellas, hasta que queden cubiertas sus legítimas."

Con este artículo cabe preguntarse si es necesario quitarle el bien, en un principio donado, al actual titular del mismo, por desprendimiento del primitivo donatario siendo ése un tercer adquirente de buena fe.

Y aquí viene bien conocer esta otra opinión del doctor Alberto G. Spota, de quien se hizo referencia anteriormente. En la página 158 de aquel trabajo suyo, cuando se refiere en el número 59 a la "buena fe" dice lo siguiente: "Vélez trata a cada paso en forma distinta al contratante de buena fe y al contratante de mala fe"; y en materia de acción reivindicatoria agrega: "Aquel que ha llegado a ser dueño de un inmueble después de dos transmisiones de buena fe y a título oneroso por una interpretación a contrario sensu de los preceptos ya mencionados paraliza toda acción reipersecutoria, toda acción reivindicatoria".

Con respecto al nuevo artículo 1051 del Código Civil, agrega el doctor Spota lo siguiente: "El que trasmite un derecho que lo adquirió a su vez por un acto nulo, transmite bien, siempre que el adquirente sea de buena fe y a título oneroso." el tercer adquirente de buena fe está amparado por el artículo 1051 en cuanto medie onerosidad.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Esta última expresión del doctor Spota, que comparto, es de justa aplicación en los casos de transmisión de dominio de inmuebles, primitivamente donados a anteriores adquirentes a título oneroso y de buena fe.

Por supuesto, no cabe acción real alguna, persiguiendo la cosa cuyo origen es una donación.

Volviendo al fallo de la Cámara Civil de la Capital, en pleno (JA, tomo 5, pág. 1), a que hice referencia anteriormente, la doctrina de la mayoría es la siguiente: "La acción de reducción se acuerda contra el donatario que no es el heredero forzoso, por inoficiosidad de la donación. La acción reivindicatoria compete al heredero legítimo contra los terceros adquirentes de inmuebles comprendidos en una donación inoficiosa, sujeta a reducción por comprender parte de la legítima del heredero." En su voto, el camarista doctor Giménez Zapiola, que lo hizo en primer término, manifestó: ... "El caso está explícita y categóricamente resuelto por el artículo 3955."

Seré parco y sintético en apreciaciones, remitiéndome a la ley. Dice el artículo 3955 del Código Civil: "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, no es prescriptible sino desde la muerte del donante."

Hago una sintética acotación: un heredero legítimo para ejercer la acción reivindicatoria debe ser titular de dominio del inmueble a reivindicar. No lo es desde el momento que el verdadero titular es el donante que había transmitido el dominio al "tercero", como donatario. Esta transferencia ocasiona, sin duda alguna, un perjuicio al heredero, ya que su legítima queda cercenada. Este heredero perjudicado nunca llegó a ser titular de dominio del inmueble donado. Como corolario de este simple comentario, el artículo 2758 del Código Civil determina: "La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por lo cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica contra aquel que se encuentra en posesión de ella." Consecuente con esta disposición y ratificando lo expuesto anteriormente, al heredero forzoso perjudicado en su legítima no le compete ejecutar la acción reipersecutoria o reivindicatoria del bien inmueble donado por el causante, por no ser titular de dominio de dicho bien. En este momento me remito a un fallo del Superior Tribunal de Santa Fe, año 1944 (JA - III - 1946 pág. 526). Esta es la doctrina: "La reivindicación no procede contra el adquirente de buena fe y a título oneroso que hubo la finca de un enajenante de buena fe." el doctor Mayol, en su voto, reproduce un párrafo del escrito de la parte demandada, que dice: "Sabemos que la escritura de cesión de derechos hereditarios y la declaratoria de herederos no constituyen títulos de dominio, capaces de fundar una acción reivindicatoria, pues no basta para transmitir la propiedad de un inmueble la sola invocación de su derecho de dominio, sino que es menester acreditar fehacientemente, indubitablemente la calidad de titular de ese derecho, como también la calidad de propietario no surge de tales declaratorias de herederos, mientras no haya adjudicaciones

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

de bienes relacionados con ellas e inscriptas en el Registro General de Propiedades."

La Cámara Civil II de la Capital Federal, en el fallo del 12 de agosto de 1944 (JA, tomo 1, año 1945, pág. 651), se expidió sobre un tema de reivindicación. Su doctrina fue ésta: "La reivindicación no alcanza a terceros, como son el comprador a título oneroso o el acreedor hipotecario que hayan obrado de buena fe sobre la base de un derecho aparente " el doctor Roberto E. Chute, integrante de la Cámara, al fundar su voto, al que adhirieron los demás camaristas de la Sala, expuso: "Los codemandados absueltos por la sentencia fincan la defensa de sus derechos en el principio de la buena fe, toda vez que como comprador a título oneroso o acreedor hipotecario con esa calidad, se consideran totalmente extraños a las maquinaciones realizadas por los antecesores en el dominio del inmueble cuestionado y por ende capacitados para repeler con éxito la reivindicación intentada por los demandantes."

Aún más sobre el artículo 3955 del Código Civil. el doctor Fernando J. López de Zavalía, en su texto Teoría de los Contratos. Parte especial, edición 1976, pág. 517, expresa lo siguiente: "Leído el artículo 3955, lo menos que podemos concluir es en que se contradice y llama «acción de reivindicación» a algo que, por la misma descripción que luego hace, no puede ser una acción de reivindicación en el sentido definido en el artículo 2758"

Sin muchos detalles, se reproduce aquí lo expresado por el doctor Pérez Lasala, referido anteriormente, en aquel indicado texto, pág.844: "Con todo, pensamos que el artículo 3955 queda observado, cuando los adquirentes son a título oneroso y de buena fe, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1051 del Código Civil. En ese caso no cabe la reivindicación contra ellos." Aquí cabe consignar el artículo del Código Civil, reformado por la ley 17711, tantas veces citado. He aquí su actual texto: "Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual; salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable."

Hasta aquí se ha buscado la síntesis. No tengo la plena seguridad de haberlo conseguido. Eso sí, me he hecho eco de lo mucho que se ha escrito, y, mejor dicho, que se ha estudiado, sobre este tema, que me ha entretenido y en parte me ha apasionado. Los distintos artículos y algunas notas de nuestro Código Civil, todo ello es lo que me ha dictado el tema, ayudándome primero a comprenderlo, y luego a desarrollarlo. Las diversas jurisprudencias, exquisitas, me han ilustrado, y muchos autores, algunos maestros del derecho, con sus competentes textos, me han enseñado muchísimo. Además, las jornadas notariales, interesantes, positivas; y también los dictámenes legales, especialmente aquellos del Banco Hipotecario Nacional, me facilitaron la tarea narrativa y didáctica, para darle al desarrollo del tema un enfoque jurídico notarial. Todo esto ha sido una espléndida colaboración para llegar al fin propuesto.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Aquí, pronto al término del trabajo, con la perspectiva del punto final que se está asomando, no dudo en expresar que toda donación de un bien inmueble otorgado a favor de un "heredero forzoso", o de un "extraño o tercero", es un título perfecto que no merece, notarialmente hablando, ninguna observación legal.

Sin perjuicio de todo lo expresado, estudiado y comentado precedentemente con este trabajo, me parece muy interesante, como última conclusión, referirme en forma especial al proyecto de ley reformando el artículo 3955 del Código Civil, que auspicia a Academia Argentina del Notariado que integra el Consejo Federal del Notariado Argentino, publicado en la Revista del Notariado, nuestro órgano, año 1989, número 819, pág. 1316. el proyecto de ley es el siguiente: Artículo 1°: Sustitúyese el texto del artículo 3955 del Código Civil por el siguiente: "La acción de reducción de una donación por comprender parte de la legítima del heredero no es prescriptible sino desde la muerte del donante."

De los fundamentos que acompañan al proyecto de ley, extraemos, entre otros, los conceptos del autor del proyecto, quien sostiene que la acción de reducción de la donación a terceros no debe ser reivindicatoria sino personal contra el donatario. No se entiende que la acción para proteger la legítima sea de carácter personal entre herederos (artículo 3477 del Código Civil) y reivindicatoria para con terceros adquirentes. No es técnicamente correcto conceder una acción reivindicatoria a quien no ha sido poseedor del inmueble (artículo 2758 del Código Civil).

***SEGURIDAD JURÍDICA PARA LA ÚLTIMA VOLUNTAD(\*) (278)***

WOLFRAM LUTHY

Comúnmente nos corresponde a los escribanos aconsejar acerca de la forma de los testamentos: decimos que el testamento ológrafo suele desaparecer, no así el otorgado por escritura pública. Los escribanos autorizamos el testamento y aseguramos al otorgante que el mismo será cumplido. ¿Estamos diciendo la verdad?

EL artículo 3671 del Código Civil argentino obliga al escribano a presentar o informar de la existencia del testamento al fallecer el otorgante, bajo pena de responder por los perjuicios. Esto era posible en la Argentina de la época del codificador Vélez Sársfield, hace más de un siglo atrás, pero difícilmente podemos los escribanos de hoy asegurar su cumplimiento, y menos si se trata de escribanos de las grandes ciudades. La obligación legal subsiste, sin embargo.

Varios congresos notariales internacionales aconsejaron crear registros nacionales de testamentos, como etapa previa a un Registro Universal de Testamentos. La Jornada Notarial Bolivariana (octubre 1991 en el Ecuador) nos propone un Índice Bolivariano de Testamentos. La función de estos registros debía ser el asegurar que el testamento fuera conocido y cumplido una vez fallecido su otorgante.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Recordemos que el testamento es un acto que nace con la defunción de su otorgante. Ello hace especialmente difícil asegurar su cumplimiento. Sin embargo, al otorgante le hemos asegurado que su voluntad sería cumplida, y por ello, le hemos pasado una factura que incluía asesoramiento, confección, registración y denuncia del testamento en su momento. Si no cumplimos con una de esas funciones, habremos fallado en algo con la ética profesional, ética que constituye el fundamento principal de nuestra existencia como notarios.

Hace tres décadas la provincia de Buenos Aires organizó el primer Registro de Testamentos del país. Tuve el privilegio de dirigirlo en sus años iniciales. Cada escribano que autorizaba un testamento hacía la correspondiente comunicación al Colegio de Escribanos, donde se confeccionaba una ficha por otorgante y otra por escribano autorizante. Comprobado el fallecimiento del testador, se informaba a quien pudiera ser interesado, acerca de la existencia del testamento. Preservando el secreto profesional, el Registro sólo sabía datos del otorgante y los que permitieran ubicar el testamento. Absolutamente nada acerca del contenido del mismo.

Un Colegio de Escribanos puede válidamente organizar tal Registro por sí, sin necesidad de ley que se lo faculte: así lo hizo el de la ciudad de Buenos Aires unos años después. Siguió otras provincias.

Con la informatización del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, su Comisión Asesora de Computación y Telemática inició como primera tarea concreta y específica aplicar la cibernética para asegurar a cada testador que su última voluntad sea cumplida, y de mitigar a cada escribano la responsabilidad que le impone el artículo 3671 del Código Civil. Se trataba de sustituir la búsqueda en un fichero de tarjetas móviles por una selección electrónica.

Iniciamos la tarea con el traslado a la computadora de todas las fichas de los aproximadamente 85.000 testamentos registrados. Siguió la tarea de ficha en la computadora cada uno de los más de 2.000 escribanos autorizantes de la Capital Federal, con sus direcciones, y de todos los juzgados civiles de la jurisdicción, inclusive nombre de juez y secretario con la respectiva numeración de los mismos y sus direcciones.

Por otra parte, cada escribano informa mensualmente al Colegio de Escribanos la cantidad de escrituras otorgadas, clasificadas por tipo de acto. Esto último se hace para la Caja de Seguridad Social y también se registra en la computadora. Ello permitirá al Colegio de Escribanos reclamar el testamento que no haya sido registrado en término. Con un poco de tiempo sabremos además, a través de la computadora, cuáles son los protocolos aún en poder del escribano y cuáles son los ya archivados o los depositados en la oficina de Inspección.

Paralelamente, la Cámara de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal llevaba a un sistema computarizado cada juicio sucesorio iniciado, con constancia de la fecha de iniciación, y de juzgado y secretaría adjudicados. Contando con todas esas informaciones volcadas a computadoras puede realizarse con facilidad, en tiempo récord (una noche) la tarea que demandaría semanas si se lo intentara realizar manualmente.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

EL Tribunal entrega los días 5 de cada mes el diskette en el que están grabados todos los juicios sucesorios iniciados durante el mes anterior. La computadora del Colegio de Escribanos compara los apellidos, nombres y documentos de identidad de los causantes con los de su Registro de Testamentos. Cuando encuentra que una persona figura con un nombre en lugar de dos o viceversa, o con sus nombres invertidos en su orden, o con letras similares cambiadas en su apellido, hace la advertencia.

A esta altura está en condiciones de informar si el causante testó en la Capital Federal. Puede así emitir listados, cartas o cédulas según disponga el organismo a cargo del Registro de Testamentos.

Actualmente la computadora del Colegio de Escribanos, en los casos en que encuentre que hay identidad entre el causante de una sucesión recién iniciada y la del otorgante de un testamento registrado, emite una carta al juzgado informando de la existencia del testamento.

También remite una nota al escribano, informándole que el respectivo testador ha fallecido y que se abrió su juicio sucesorio en el juzgado y secretaría de que informa el diskette remitido por la Cámara en lo Civil. Esto último se efectúa por cuanto existe duda acerca de si el Colegio profesional tiene suficiente representación de sus colegiados para hacer la denuncia en nombre de ellos.

Constituye este procedimiento una clara y eficaz demostración de la aplicabilidad de la informática para la seguridad jurídica y, en este caso, para que la última voluntad del testador sea respetada. El testador por acto público sabrá que su testamento será cumplido. El escribano tendrá la satisfacción moral de haber atendido con mayor eficacia a su requirente. Sabrá asimismo que ha percibido un honorario por una tarea que alcanzará su fin deseado. Seguramente lleve a más personas a testar por escritura pública.

La computadora en ningún momento reemplaza al escribano ni al testamento, pero sí reemplaza la ficha del registro manual cuyo único fin era localizar un documento público notarial auténtico, asegurando su cumplimiento.

Hasta aquí hemos llegado hoy en la Capital Federal argentina. Pero es demasiado común que quien hoy testa en una jurisdicción, fallezca teniendo domicilio en otra provincia. Necesitamos extender esta informática recién relatada al ámbito de todo el país.

Se trata aquí de analizar cómo llegar a esta etapa.

Es perfectamente factible que cada Colegio de Escribanos tenga su Registro de Testamentos y que los Registros de Testamentos de todas las provincias se interrelacionen o que todas se unifiquen en uno central. Es también posible que los tribunales de todo el país informen a los respectivos Colegios de Escribanos de los juicios sucesorios iniciados, y que los Colegios intercambien o concentren esa información. Cada Colegio de Escribanos podrá de todos modos resolver si se notifica a los juzgados, a los escribanos o a ambos, y cuáles son los textos de esas comunicaciones. Ello aunque tengamos un único registro centralizado.

Lo dicho aquí en relación con provincias argentinas habrá de plantearse

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

entre países de notariado latino.

Es interesante rescatar el hecho de que los Registros de Testamentos han sido los primeros registros confiados a los Colegios de Escribanos. Ello, junto con las leyes convenio de apoyo a los registros inmobiliarios y mercantiles, obra en beneficio del prestigio de las organizaciones notariales, además de ser un desafío para éstas. En el actual estadio de la informática, la ciudadanía tiene el derecho de suponer que el notariado nacional, y pronto todo el notariado latino aceptarán la presente propuesta como un reto a su capacidad y voluntad de servicio.

Así lo dejo planteado, como moción para estas Jornadas Nacionales Notariales de 1991, en la seguridad de que la Argentina exhibirá antes de fin de siglo que nuestro país y su notariado han sido los primeros en el mundo en hacer realidad efectiva un Registro Nacional de Testamentos con información automática.

**MODERNIZACIÓN DE LOS REGISTROS INMOBILIARIOS**

<b>CENTRALIZACIÓN O DESCENTRALIZACIÓN. CONCENTRACIÓN O DESCONCENTRACIÓN</b>
---

EDGARDO A. SCOTTI

La filosofía de la institución registral responde a la idea de la seguridad jurídica promoviéndola, realizándola y conservándola sobre la base de la función notarial, ambas tendientes a asegurar la paz jurídica, bajo la protección en caso de conflicto de la actividad judicial.

Al decir del español Jesús López Medel , la institución registral arbitra, modera, cuando no modela los comportamientos humanos jurídicos de las partes.

La génesis de la publicidad registral inmobiliaria ha tenido causas diferentes y efectos distintos según los momentos y circunstancias de cada país y de las distintas regiones, pero en todos los casos han convergido en un interés común sujeto a los cambios sociales y a las influencias de los avances técnicos jurídicos aplicables al organismo registral.

La introducción al cambio tecnológico, sin previa preparación cultural que nos permita asimilarlo, puede producir fracasos; modificaciones no convenientes en las finalidades de la institución con efectos perjudiciales para el tráfico jurídico y el desenvolvimiento social de la publicidad registral inmobiliaria.

De donde debemos analizar, a través de un profundo estudio, las consecuencias del desenvolvimiento técnico de los registros aplicando cautelosamente la utilización de la informática, el proceso de la palabra o de la imagen a distancia, la microfilmación, sistemas integrados de datos e imágenes, etcétera.

La actitud prudencial que propiciamos no implica descartar la utilización de esos medios sino todo lo contrario. Somos decididos partidarios de su