

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

III DONACIÓN. Reserva de usufructo y de la reversión. Venta del donatario con

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

presencia del donante

DOCTRINA: 1. La donación a terceros, en tanto no se modifique la legislación vigente, está sujeta a la acción de reducción si afecta la legítima de herederos forzosos y hace al título observable.

2. La donación con cláusula de reversión (art. 1841, Cód. Civil) para el caso de que el donatario prefalleciera al donante, está sujeta a una condición resolutoria y genera un dominio revocable. La renuncia a este derecho por parte del donante puede ser expresa o tácita, siendo de tal carácter cuando el donante consiente con la venta del inmueble donado.

Disidencia en est aparte: el título motivo del análisis contiene una condición resolutoria que torna al dominio revocable. La intervención del donante en dicha escritura fue al solo efecto de renunciar a su derecho de usufructo.

Tal renuncia no importa de modo alguno la renuncia expresa o tácita a la cláusula de reversión.

(Dictámenes de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto de las escribanas Elsa Kiejzman y Marta M. Grimoldi, con el voto de la escribana Georgina Tilkin [Primer dictamen] y de un proyecto de los escribanos Federico E. Famos, Carlos D. Zadoff, Rosa M. Axelrud de Lendner, María Evelina Massa, Horacio L. P. Herrera, Angélica Güimil Moldes, Lidia E. Belmes, Rubén D. García Colombo y Olga Beatriz Vinogradski [Segundo dictamen] con el voto a favor de la primera parte referida a la donación a terceros y en disidencia respecto del capítulo relativo al derecho de reversión, último párrafo, aprobados por el Consejo Directivo en sesión de 23 de diciembre de 1991.) (Expte. 8387 - B - 1991.)

PRIMER DICTAMEN

ANTECEDENTES: Por escritura, de fecha 8 de marzo de 1984, don Enrique Edgardo Gutiérrez donó, a título gratuito, la nuda propiedad de un inmueble a favor de don Héctor Aurelio Carcas Julio, conservando para sí el usufructo vitalicio. En la misma escritura el donante se reserva el derecho de reversión previsto por el artículo 1841 del Código Civil para el caso de que el donatario lo prefalleciera, dejándose constancia además de que el donatario "no podrá transferir en forma alguna en vida del donante la nuda propiedad del inmueble que adquiere por este acto".

Posteriormente por escritura de fecha 15 de diciembre de 1988, el donatario procede a la venta del inmueble, compareciendo en dicha escritura el donante, don Enrique Edgardo Gutiérrez, juntamente con el señor Héctor Aurelio Carcas Julio, a efectos de "revocar" en los términos del artículo 2918 del Código Civil la reserva del usufructo a su favor. En esta escritura no se hace referencia alguna al derecho de reversión establecido en favor del donante, quien no aparece renunciando al mismo ni prestando expresamente su consentimiento con la compraventa.

CONSULTA: El escribano C.A.B. formula consulta sobre la validez de un título proveniente de donación de la nuda propiedad a un tercero. No obstante no hacer ninguna referencia al derecho de reversión,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

consideramos que el mismo por su importancia debe ser analizado con el tema a dictaminar.

DICTAMEN: Comenzaremos con el tratamiento de lo relativo a donaciones, no sin antes aclarar que en aras de la brevedad, dejaremos de lado todo lo relacionado con donaciones a herederos forzosos y las acciones que nuestro Código Civil otorga a los mismos, en defensa de la legítima. Sólo diremos que éstos deben devolver a la masa hereditaria el valor de los bienes dados en vida por el causante equiparando de esta manera las porciones hereditarias y manteniendo la igualdad entre los coherederos.

Vamos a referirnos por lo tanto a las donaciones a terceros. A poco de adentrarnos al estudio de las mismas, vemos que su problemática deriva de la poca afortunada expresión del artículo 3955 del Código Civil que dice: "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."

En dicho artículo se basó el fallo plenario de la Cámara Civil de Apelaciones de la Capital Federal del 11 de junio de 1912 en la causa "Escary c/Pietranera" (JA 5 - 1), única jurisprudencia conocida hasta la fecha sobre el tema, que sostuvo: "que la acción de reducción es real".

Enrolándose en dicha postura, la doctrina llegó al extremo de considerar observables todos los títulos de propiedad que reconocían en sus antecedentes una donación, sin distinguir si la misma beneficiaba a herederos forzosos o a terceros.

A tal punto se consideró válida esta premisa, que la gran mayoría de las asesorías letradas de los bancos, entre ellos el Banco Hipotecario Nacional, rechazaban sin más dichos títulos.

Esta circunstancia preocupó seriamente al notariado que comprendió que el instituto de las donaciones de inmuebles, víctima de un enfoque irracional, tendía a desaparecer.

Se notó entonces a través de los años, un importante esfuerzo para clarificar el tema, esfuerzo que se vio plasmado en numerosas jornadas notariales, entre ellas la XX Jornada Notarial Bonaerense celebrada en la ciudad de San Martín, en el año 1976, y la XVI Jornada Notarial Argentina en la ciudad de Mendoza, en el mismo año.

Todo ello produjo una evolución en la postura inicial, a tal punto que en dichas reuniones las posiciones mayoritarias llegaron a sostener que en la normativa del Código Civil argentino la acción de reducción es siempre personal y no ejercitable contra terceros adquirentes.

También el criterio del Banco Hipotecario Nacional se modificó por dictamen de fecha 18 de junio de 1974, que aceptó la bondad de los títulos instrumentados por donación, sea a herederos forzosos o a extraños, por entender que la acción de reducción es personal. Recientemente, en base al dictamen del doctor Falbo como presidente del Instituto Argentino de Cultura Notarial, el Banco Hipotecario Nacional ha ratificado su aceptación de los títulos emanados de donación.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Por último debemos destacar que el proyecto de unificación legislativa Civil y Comercial deroga lisa y llanamente el artículo 3955 del Código Civil, dejando sin sustento normativo la posición que sostiene el alcance reipersecutorio de la acción de reducción.

Por todo lo expuesto, y no obstante compartir las posiciones sustentadas por nuestros colegas en las convenciones citadas, debemos contestar al colega consultante lo siguiente: La donación a terceros, en tanto no se modifique la legislación vigente, está sujeta a la acción de reducción si afecta la legítima de herederos forzosos y el título es observable.

SEGUNDO DICTAMEN

CLÁUSULA DE REVERSIÓN EN LAS DONACIONES

La donación, como todo acto jurídico, puede sujetarse a condición.

El Código Civil en su artículo 1841 establece que: "El donante puede reservarse la reversión de las cosas donadas, en caso de muerte del donatario, o del donatario y sus herederos."

Esta cláusula constituye una verdadera condición resolutoria: la reversión se produce si el donante sobrevive al donatario o a éste y a sus herederos. Este hecho, la supervivencia del donante al donatario o a éste y sus herederos o la muerte de éstos antes que la de aquél, es de carácter enteramente eventual ya que no depende en lo más mínimo de la voluntad del donante. Cumplida la condición resolutoria, el dominio que fuera transferido al donatario queda revocado; sus efectos se producen de pleno derecho por el cumplimiento de la condición, si bien en caso de negarse la restitución de la cosa por el donatario o los terceros poseedores de ella, será preciso recurrir a las vías judiciales.

La reversión de los bienes tiene efectos retroactivos de acuerdo con el artículo 1847 del Cód. Civil: "La enajenación de los bienes donados por el donatario queda sin ningún efecto y vuelven al patrimonio del donante libre de toda carga o hipoteca."

Se ha reconocido al donante la facultad de introducir algunas restricciones al dominio transferido, al que puede prohibirle enajenar o hipotecar la cosa, y en tal caso los acreedores del donatario carecerían de derecho a embargarla.

Constituyendo la reversión un derecho de carácter patrimonial puede ser renunciado por el donante en forma expresa o tácita, en este último caso conforme lo legisla el primer párrafo del artículo 1846: "El consentimiento del donante a la venta de los bienes que forman la donación, causa la renuncia del derecho de reversión no sólo respecto del comprador, sino también respecto del donatario."

El título motivo de análisis contiene una condición resolutoria que torna al dominio revocable. La intervención del donante en dicha escritura fue al solo efecto de renunciar a su derecho de usufructo. Tal renuncia no importa de modo alguno la renuncia expresa o tácita a la cláusula de reversión.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

Código Civil Anotado, por Acdeel E. Salas, tomo II, arts. 1493 a 3261, Depalma, 1957.

Tratado de Derecho Civil Argentino - Contratos -, tomo II, Guillermo A. Borda, Perrot, 1962.

Derecho Civil Argentino - Fuentes de las Obligaciones -, tomo III, Salvat - Acuña Anzorena, TEA, 1957.

TEXTO EN DISIDENCIA

El título motivo de análisis contiene una condición resolutoria que torna al dominio revocable. La intervención del donante en dicha escritura fue al solo efecto de renunciar a su derecho de usufructo. Tal renuncia no importa de modo alguno la renuncia expresa o tácita a la cláusula de reversión.