

Donación: acción reipersecutoria*

Doctrina

No es perfecto el título que verifica entre sus antecedentes una donación a terceros, ante la posibilidad del ejercicio de la acción reipersecutoria por parte de eventuales herederos de los donantes.

Las transferencias a título oneroso efectuadas con posterioridad a una donación inoficiosa no perjudican el ejercicio de la acción reipersecutoria.

Antecedentes

Se presenta formulando consulta el escribano J. M. M., quien plantea que, en oportunidad de habersele encomendado la formalización de una escritura de compraventa, a instancias de la profesional a quien encargó el estudio de títulos, y estando de acuerdo con la misma en la postura adoptada, observó una escritura de donación otorgada con fecha 17 de octubre de 1985, en la que resultan ser donante y donataria, hija y madre respectivamente. Expresa su opinión el consultante, en cuanto considera que la situación descripta encuadra en lo dispuesto por el art. 3955 C.Civ. Agrega que, habiendo informado a las partes acerca de la observación formulada al título de la vendedora, la misma dio por resuelta la operación por culpa de la parte compradora, la que a su vez se negó a asumir la observación formulada, y liberar de responsabilidad al escribano interviniente, en virtud de haber pactado en el boleto de compra-venta la realización de una operación en base a títulos perfectos.

Acompaña copia del estudio de títulos y de cartas documento que enviara

* Dictamen elaborado por el escribano Diego M. Martí.

a las partes, surgiendo del primero la existencia de dos transferencias a título de compraventa, de fecha posterior a la donación observada.

Solicita en consecuencia la evacuación de los siguientes interrogantes:

1º) ¿Es perfecto, a la luz del estudio de títulos acompañado, el título de la vendedora?;

2º) ¿Viviendo a la fecha la donante, soltera y sin hijos, es susceptible de la acción reipersecutoria el inmueble objeto de la compraventa?;

3º) ¿Las dos ventas realizadas con posterioridad a la donación inhiben la acción reipersecutoria sobre el inmueble, por parte de eventuales herederos legítimos de la donante?;

4º) ¿Se podría haber otorgado la escritura de compraventa si la compradora liberaba de responsabilidad por la eventual observabilidad de su título?; y

5º) ¿Cabe alguna responsabilidad por no haber autorizado la escritura?

Consideraciones

A la primera pregunta, respecto de la perfección del título de la vendedora, se impone la respuesta negativa.

En efecto, si bien estamos frente a una donación efectuada en favor de un heredero forzoso (la legítima de los ascendientes es de 2/3, tal como dispone el art. 3594 C.Civ.), la norma del art. 3567 C.Civ. (Capítulo II –Sucesión de los ascendientes–, Título IX –Del orden en las sucesiones intestadas–, del Libro IV), es clara al disponer que *“A falta de hijos y descendientes heredan los ascendientes, sin perjuicio de los derechos declarados en este título al cónyuge sobreviviente”*. En este sentido, y en palabras de Borda: *“Nuestro Código ha dispuesto el orden sucesorio sobre las siguientes bases generales: en primer término heredan los descendientes, luego los ascendientes y, por último, los colaterales. El cónyuge concurre con descendientes y ascendientes y excluye a los colaterales”*; y *“a) Los herederos que excluyan a otros de la sucesión ab-intestato los privan también de la legítima... no tendrán legítima los ascendientes... si hay descendientes...”*.

Existiendo pues la posibilidad de resultar excluida la madre (donataria) en la sucesión de su hija (donante), por la eventual existencia de legitimarios descendientes, y no obstante lo informado por el consultante al formular la segunda pregunta, en cuanto al estado de soltería de la donante y la inexistencia de hijos, lo cual no puede ser tenido como una aseveración indubitable aunque hubiera sido así declarado en la escritura, nos encontramos frente a un título observable por la posibilidad de resultar reivindicado el bien por parte de eventuales herederos legítimos, contra los terceros adquirentes del inmueble donado (conf. art. 3955 C.Civ.) **Siendo entonces posible una acción reivindicatoria por parte de los herederos de los donantes en el caso en que la donación de que se trata haya perjudicado sus legítimas, no puede sostenerse que sea perfecto el título.**

Queda con lo dicho en el párrafo anterior contestada también la **segunda cuestión**, en forma afirmativa, respecto de la factibilidad del ejercicio de la acción reipersecutoria, viviendo a la fecha la donante, aun de estado civil soltera, y sin hijos, por los motivos apuntados.

Pasando a considerar la *tercera cuestión*, anticipamos aquí una respuesta negativa, vinculada íntimamente con la naturaleza de la acción de reducción. Al efecto, nos remitimos al trabajo presentado por la Delegación del Colegio de Escribanos de la Capital Federal a la XVI Jornada Notarial Argentina, realizada en Mendoza, en 1976, como aporte al punto I del temario (*Revista del Notariado* N° 753, págs. 593 y ss., 1977), que trató, entre otros temas, el de la acción de reducción o de complemento de la legítima, explicándose que la misma, al igual que la colación, “... *tiende a impedir que se vulnere el sistema legitimario, no ya por donaciones a herederos forzosos, sino a extraños...*”. Y luego se dijo: “... *Los artículos 3601, 3602 y 3477 del Cód. Civil se refieren a valores y no a cosas, y si nos limitáramos sólo a considerar estas disposiciones, podríamos concluir que la acción de reducción es personal. Pero el art. 3955 de dicho ordenamiento legal preceptúa que 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. Esta norma, que se aparta de las anteriormente citadas, refiriéndose a acción de reivindicación, tiene como fuente el derecho francés, en el que [...] la masa hereditaria se forma con los bienes y no con los valores [...] Creemos que el codificador se apartó deliberadamente de la línea que siguió en lo relativo a colación para no quebrantar la institución de la legítima, protegida y consolidada en el Código Civil, la que cumple un fin social y moral dentro de la comunidad argentina, y además defendida y aceptada por la mayoría de la doctrina y legislación extranjeras. Del análisis del art. 3476 del Cód. Civil, que establece que las donaciones hechas a un heredero forzoso sólo importan un anticipo de su porción hereditaria, se desprende que el donante no hace otra cosa que entregar gratuitamente a su heredero, hoy, lo que tarde o temprano será de él, y cuyo valor ingresará nuevamente a la masa hereditaria. Por ello pensamos que Vélez Sarsfield hizo esta diferencia con respecto a las donaciones a terceros. En éstas el bien sale definitivamente del futuro acervo hereditario, y no tiene posibilidad alguna de volver, salvo por lo establecido en el precitado art. 3955...*”. Se comentó también la postura doctrinaria contraria que sostiene que la acción de reducción es de carácter personal, cuyos argumentos podemos resumir como sigue: 1) la referencia de Vélez a la acción reivindicatoria en el art. 3955 Cód. Civ. es un error, dado que se trata solamente de la prescripción de la acción de reducción; 2) la acción de reducción no trae aparejado el derecho reipersecutorio sobre la cosa, sino sobre el valor que exceda a la parte disponible; 3) razones de seguridad en el tráfico jurídico, por tornarse inalienables los inmuebles con títulos originados en donaciones a terceros; 4) la acción a que alude el artículo no está legislada en ninguna parte del Código. Y a continuación se reafirmó que “... *la doctrina mayoritaria se inclina por considerar a la acción, de carácter real...*”.

La reducción es de carácter reipersecutorio contra los donatarios que no sean legitimarios, y contra sus sucesores, sea por el título que sea, no siendo entonces posteriores transferencias a título oneroso aptas para inhibir el ejercicio de la acción.

En cuarto lugar se presenta una cuestión de índole práctica. El escribano debe brindar a sus requirentes un título apto para el tráfico jurídico, en tanto y en cuanto esté a su alcance a través de un correcto ejercicio de su función. Puede encontrarse en la situación de ser requerido para formalizar una operación en base a títulos observables, por lo que el título producido mediante su intervención será también observable. Sumado a ello el deber de asesoramiento que tiene para con aquellos que solicitan de sus servicios, para compatibilizar un adecuado ejercicio de la función notarial con el cumplimiento del acto para el que es requerido, es necesario advertir al adquirente de la observabilidad del título, de manera que tome efectivo conocimiento de la misma. **No puede negarse a autorizar un acto lícito que las partes están dispuestas a otorgar; pero es correcto que cubra su responsabilidad, advirtiéndoles acerca de las posibles circunstancias de cada caso.** No se trata, respecto de las donaciones a terceros, de un acto prohibido, ni nulo o anulable. Es un contrato perfectamente válido, que en determinadas circunstancias puede generar, por parte de los herederos legitimarios del donante, el ejercicio de una acción reivindicatoria respecto del bien donado, contra los terceros adquirentes. No es, en definitiva, el autorizante quien decide, en este caso, el otorgamiento, o no, del acto. El acto pudo haberse otorgado de haber aceptado el adquirente un título en las condiciones aludidas.

Nos excusamos de responder la **última de las preguntas** formuladas, relativa a la responsabilidad del escribano, por ser el control de la disciplina del notariado, atribución del Colegio de Escribanos y del Tribunal de Superintendencia.

Conclusiones

Siendo posible una acción reivindicatoria por parte de eventuales herederos de los donantes en caso de haberse lesionado sus legítimas, no puede sostenerse que sea perfecto el título.

La reducción es de carácter reipersecutorio contra los donatarios que no sean legitimarios, y contra sus sucesores, por cualquier título, no siendo las ulteriores transferencias a título oneroso aptas para inhibir el ejercicio de la acción.

El escribano no puede negarse a autorizar un acto lícito que las partes están dispuestas a otorgar; pero es correcto que cubra su responsabilidad, advirtiéndoles acerca de las posibles circunstancias de cada caso.