

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

DACIÓN EN PAGO. RENUNCIA AL DERECHO DE REIVINDICAR(*) (696)
OSVALDO SOLARI COSTA

PONENCIA

Es jurídicamente admisible que quien realiza una dación en pago renuncie al derecho de reivindicar el inmueble si media error en el pago.

FUNDAMENTOS

Primero: De acuerdo con lo establecido en el Código Civil, quien se creyere deudor, y con la finalidad de extinguir la obligación, da en pago por error una "cosa raíz", tiene derecho a reivindicarla no sólo del supuesto acreedor, sino también de cualquier tercero que la hubiera adquirido aún por título oneroso y de buena fe (arts. 784 y 787). Dejando de lado la justicia o injusticia de esas disposiciones, lo concreto es que los títulos de propiedad originados en daciones en pago corren el riesgo de que caigan ante la acción reivindicatoria iniciada por el deudor que por el motivo que fuera ha pagado por error (la obligación no existía; el acreedor no era tal).

Segundo: Para evitar esta situación, es decir la creación de títulos no perfectos porque pueden dar lugar a una reivindicación, se simulan ventas y pagos en dinero de las deudas, cuando no, muchas veces, se frustra la posibilidad de extinguir conflictos ante la negativa de usarse el sistema del pago de la deuda con la entrega de un inmueble, por los riesgos que esto origina.

Tercero: el derecho a reivindicar el inmueble que tiene el deudor que ha pagado mal es un derecho que, entiendo, ha sido establecido en su exclusivo interés, ya que la relación jurídica es de contenido patrimonial, es decir, que no hay de por medio ningún motivo de orden público para mantener incólume la facultad que otorga el citado artículo 787 del Código Civil. Nos encontramos en el terreno de la autonomía de la voluntad y en el de la validez de las convenciones particulares, ya que no se ven motivos de orden público de por medio (considerado éste en cualquiera de sus nociones: como derecho público; principios fundamentales de la organización social; leyes imperativas; interés público; etcétera).

Cuarto: Se desprende, por tanto, la posibilidad de que el deudor (que se convierte en acreedor de la acción) renuncie, en el mismo acto de otorgar la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

dación en pago, al derecho que le conceden los arts. 784 y 787 del Código Civil, es decir, que renuncie a intentar la reivindicación para el caso de que esté pagando mal. La renuncia sería válida, ya que, como dije precedentemente, el derecho a reivindicar ha sido en este caso instituido en beneficio del interés particular del titular y no del orden público; sin olvidar que si pudiera existir alguna duda acerca del motivo por el que se ha creado el derecho establecido en el art. 787 Cód. Civil, corresponde admitir la renuncia (J. J. Llambías, Tratado de derecho civil. Obligaciones, t. 3, números 1866 y 1869). Al renunciar a ese derecho (de acuerdo con lo prescrito en los arts. 19, 868 y sigtes. del Código Civil, título "De la renuncia de los derechos del acreedor"), el título por el cual se transmite la propiedad del inmueble deja de ser "observable", ya que quien podía intentar la reivindicación ha renunciado a esa facultad.

Quinto: Quiero agregar que, a mi juicio, en el caso de la dación en pago, el título no es perfecto (si no media la renuncia que propugno), a pesar de la modificación del art. 1051, Cód. Civil del año 1968. Lo veo así porque falta la "buena fe" que ese artículo exige, desde el momento que el estudio del título permitiría advertir la posible reivindicación. Por tanto, adhiero a quienes consideran que no hay buena fe cuando, mediante el estudio del título, pueda razonablemente el adquirente detectar el obstáculo a la perfección de éste.