

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL DOMINIO REVOCABLE EN FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD. PUBLICIDAD EN EL DOMINIO REVOCABLE(*) (465)

HORACIO COLMAN LERNER

Resulta de fundamental importancia la preservación del fin social en la adjudicación de viviendas económicas realizadas por el Estado.

En caso de resolverse la organización de un núcleo habitacional para gente de menores recursos, estableciéndose en consideración a tal circunstancia los costos a sufragarse, debe preverse conjuntamente un sistema jurídico apropiado que impida la transferencia de dichas viviendas a favor de personas de holgada situación económica, resultando incongruente con los fines del proyecto.

Ejemplo: Una vivienda resulta adjudicada a un habitante de una villa de emergencia, con un generoso sistema de pago que contempla su situación económica y social.

Transcurrido cierto tiempo, el propietario vende su unidad a un empleado jerarquizado, cuya situación económica le permitiría adquirir una vivienda no reservada a personas carenciadas.

Por su parte el vendedor cancelaría su deuda para con el Estado quedando una diferencia económica a su favor.

El objetivo primordial del Estado ha sido la construcción de viviendas para paliar la situación de quienes no podrían de otro modo acceder a una vivienda digna.

Es deber del Estado impedir transferencias de dominio en estos casos, por cualquier título, a personas que no necesiten del beneficio social. Por ello deben quedar a disposición del Estado las unidades de referencia, para su nueva adjudicación a los verdaderos destinatarios del proyecto.

Solución propuesta: El otorgamiento de un dominio revocable en los términos del Cód. Civil, resolutive para el caso de producirse la transmisión del dominio por cualquier título a favor de personas que no se ajusten a las reglamentaciones pertinentes para resultar adjudicatarias del beneficio.

En caso de revocación, se preverá la cláusula indemnizatoria que permita compensar las sumas aportadas por quien vendió sin autorización.

Dicha indemnización representaría un equivalente del dinero aportado actualizado, y no un valor especulativo referido al valor inmobiliario.

La cuestión fundamental que interesa resolver es la de que no se menoscabe el propósito de que los adjudicatarios actuales y futuros adquirentes de viviendas (económicas realizadas por el Estado y/o bajo su supervisión, proyectos habitacionales para personas de bajos recursos), así como sus legítimos sucesores resulten personas carenciadas cuya situación personal conforma la reglamentación estipulada para resultar beneficiario de adjudicación de la "vivienda económica", y se cumplan siempre los fines sociales que han decidido llevar adelante tales proyectos.

Corresponderá, pues, establecer si nuestro ordenamiento legal brinda solución a ese propósito y a esos fines, sobre la base de que los

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

adjudicatarios y/o adquirentes de las viviendas sean propietarios titulares de dominio. Es decir que desechamos toda solución sobre la base de fundar entes asociativos (en lugar de títulos dar acciones o cuotas sociales) porque se parte de la idea de que se halla más acorde con nuestras modalidades el reconocimiento de propiedades individuales respecto a cada vivienda, y no, en cambio, conferir derechos sociales o derechos de uso exclusivo sobre cada unidad de vivienda (usufructo).

DOMINIO REVOCABLE(1)(466)

Sabido es que nuestro Cód. Civil, con la denominación de Dominio Imperfecto contiene una serie de normas (arts. 2661 a 2572) unas referentes al dominio fiduciario, y otras al dominio revocable sin perjuicio de hacerse referencia a la tercera hipótesis, que es la del dominio que se reserva el que sólo dispone del dominio útil.

Entiendo que la cuestión, materia de este estudio, debe ser considerada a través de las normas atinentes al dominio revocable. Esto porque se desea que el dominio se retorne al enajenante en el caso que el adquirente incumpla fundamentales obligaciones, o bien que a pesar de mediar hechos extraños a su voluntad - como en el caso de muerte, de ejecución de bienes, se trate de ejecución individual o de ejecución colectiva como la quiebra o el concurso civil - se pretenda que suceda en el dominio ce la "vivienda económica" alguien que no cumple las estipulaciones previstas para los beneficiarios (personas carenciadas, etcétera).

No se está, pues, ante el supuesto de la fiducia contemplada por el art. 2662, Cód. Civil, ya que en esta figura jurídica se prevé que el fiduciante convenga con el fiduciario que, al arribo de una condición o plazo resolutorio, el dominio se transmita al fideicomisario y no al constituyente de la fiducia o fiduciante.

Según el art. 2663, Cód. Civil, el dominio puede ser revocable cuando se ha transmitido ese derecho real por un título revocable a voluntad del transmitente (ad nutum), o cuando la revocación sobrevenga en virtud de "una causa proveniente de título". En la nota a este precepto, el codificador advierte "que no puede oponerse razón alguna para que las partes que contratan la enajenación de una cosa no puedan poner condiciones o plazos resolutorios del dominio que trasmite la una y adquiere la otra".

Añade el autor de nuestro Cód. Civil que esas cláusulas no perjudican a terceros porque deben "estar en el mismo instrumento público por el cual se hace la enajenación". En consecuencia, "no pueden dejar de ser conocidas por el tercer adquirente, pues constan del mismo instrumento que crea el dominio del que lo trasmite". Si a ello añadimos el requisito de la inscripción en el registro inmobiliario, bien se comprende cómo hoy, con mayor razón, procede tener por exacto lo que en la nota al art. 2663 se expresa.

Una vez sobrevenida la condición resolutoria o el plazo resolutorio o la cláusula legal, se extingue el dominio, con efecto retroactivo al día en que se adquirió; y, por ello, el antiguo propietario está autorizado a tomar el inmueble "libre de todas las cargas, servidumbres o hipotecas con que lo

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

hubiese gravado el propietario desposeído, o el tercer poseedor"; únicamente los actos de administración como la locación escapan a este efecto retroactivo (arts. 2668 a 2670, Cód. Civil).

Si se tiene en cuenta que los que adquieren "viviendas económicas", gozarán de una serie de beneficios previstos en función social de la propiedad, también podría ab abundantiā, traer a colación las normas concordantes relativas a la revocación de la donación por inejecución de las condiciones o cargas impuestas a la donación. Esa revocación "anula las enajenaciones, servidumbres e hipotecas consentidas por el donatario" si se trata de bienes inmuebles y en el instrumento público constan esas condiciones o cargas (art. 1855, Cód. Civil).

Ese efecto retroactivo importa una aplicación del art. 3278, Cód. Civil, precepto según el cual un derecho "revocable desde que se constituyó, permanece revocable en poder del sucesor".

Del mismo modo, el art. 3125, Cód. Civil, dispone que quien "no tiene sobre un inmueble más que un derecho sujeto a una condición, rescisión o resolución, no puede constituir hipotecas sino sometidas a las mismas condiciones, aunque así no se exprese".

Se está, por lo tanto, siempre ante el principio que los antiguos expresaban con estos términos: "Soluti jure dantis solvitur jus accipientis" (Segovia, op. cit., t. II, pág. 135, N° 21, quien aclara que la resolución se produce "libre de cualquier derecho real").

Sólo por ley o por disposición expresa en los actos jurídicos constitutivos del dominio revocable la revocación puede dejar subsistente los actos de disposición del adquirente (art. 2672, Cód. Civil). Si no media, en consecuencia, esa salvedad expresa, la revocación tiene efecto retroactivo (ex tunc), como también ocurre con toda condición resolutoria (art. 555 y 557, Cód. Civil; y Lafaille, Tratado de los derechos reales, vol. II, pág. 139, N° 983; Salvat, Derechos reales, 4ª ed., vol. II, pág. 486, N° 1198).

Cabe preguntarse si pueden ser erigidas en condiciones resolutorias las que interesan en este caso. Es decir que toda transmisión de la "vivienda económica", por acto entre vivos o mortis causa, o por acto de ejecución por parte de acreedores (sea ejecución individual, sea colectiva o falencia), o por cualquier causa o hecho (v.gr. usucapión), es inoponible al Estado (organismo que realiza el proyecto habitacional) y carente de todo valor, retomando el dominio el Estado (referido organismo) si el adjudicatario o adquirente no reúne o deja de cumplimentar los requisitos esenciales para ser beneficiario del plan de viviendas económicas". Lo mismo si también puede elevarse a tal condición resolutoria el incumplimiento de otros deberes que asuma el adjudicatario - adquirente, v. gr. modificar sustancialmente su vivienda sin esperar autorización previa, suspender las cargas fiscales, admitir el control de acceso a la autoridad, etcétera.

En mi opinión, todas esas condiciones son lícitas, es decir no prohibidas por las leyes y no ofenden la regla moral (art. 530, Cód. Civil). Lo que se desea es que el adquirente o los causahabientes de éste sean las personas en las que se pensó cuando el Estado organiza el complejo habitacional en función social; y ello parece responder a un objeto, fin social que satisface el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

art. 953, Cód. Civil, en cuanto no se viola la libertad de acción y de conciencia. Hállase aquí en juego la "libertad para contratar" y, salvo texto legal en contrario (que aquí no existe), los interesados pueden establecer ampliamente condiciones resolutorias (Lafaille, op. cit., vol. II, pág. 135, N° 978).

En resumen: es procedente en nuestro ordenamiento legal prever que los adquirentes de "viviendas económicas" que resulten beneficiarios adjudicatarios por organismos del Estado (nacional, provincial, municipal, entidades públicas autárquicas) quedan sometidos al convenio de revocación del dominio si se cumplen cualquiera de las condiciones resolutoria que se establezcan conforme a los arts 2663, 2668 y 2670, Cód. Civil y, con expresa indicación de que la revocación tendrá efecto retroactivo.

Todo ello, sin perjuicio de que se establezca el monto que justiprecien las mejoras introducidas a los efectos de restituir el valor a quien corresponda de los importes aportados (con la actualización convenida expresamente). No se obtendrá el valor inmobiliario especulativo de plaza. Corresponderá reintegrar los valores aportados conviniéndose plazos para la devolución. La "vivienda económica" nuevamente pasará al dominio del Estado, quien quedará libre para adjudicarla a quien cumplimente la reglamentación pertinente (siempre cuidando el bien social tenido en cuenta).

PUBLICIDAD DEL DOMINIO REVOCABLE(2)(467)

El artículo 2505, Cód. Civil, establece: "La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas." La nota del artículo 2663, Cód. Civil expresa: "El dominio es por su naturaleza irrevocable", pero por una excepción es revocable en los casos del artículo; por ejemplo, cuando el vendedor se ha reservado durante un plazo la facultad de dejar sin efecto el contrato, o la facultad de volver a tomar la cosa vendida devolviendo el precio recibido. Maynz, en el párrafo 164, y principalmente en el párrafo 180, N° 3, sostiene, al parecer con buenas razones, que el dominio es irrevocable, y que las convenciones de revocación, en los casos convenidos por las partes, no pueden dar nunca acciones reales contra terceros a quienes el adquirente hubiese transmitido su derecho. Sea cual fuere la lógica de la jurisprudencia no puede oponerse razón alguna para que las partes que contratan la enajenación de una cosa no puedan poner condiciones o plazos resolutorios del dominio que transmite la una y adquiere la otra. Esas cláusulas revocatorias, debiendo estar en el mismo instrumento público por el cual se hace la enajenación, no pueden dejar de ser conocidas por el tercer adquirente, pues constan del mismo instrumento que crea el dominio del que lo transmite. Hablamos de escrituras públicas, porque sólo por ese medio puede transferirse el dominio de los bienes raíces, pues respecto de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

los muebles, el dominio sólo será revocable en el caso que se determina en uno de los artículos de este título. No cabe duda de que los registros inmobiliarios deben tomar razón en el caso de otorgamiento de un dominio revocable de las causas en que opere la revocación, y pasaría nuevamente el bien a quien ha transmitido el dominio reservándose la revocación.

Y aunque así no fuere surge del título la característica de revocabilidad. Del simple examen de la escritura por la que se trasmite un dominio revocable los terceros quedan informados de los derechos del titular.

La oponibilidad a terceros de la revocación del dominio nace de la constancia en el título de la cláusula resolutoria.

Si en el título consta la condición que da lugar a la revocabilidad los terceros no pueden invocar su desconocimiento, máxime que por aplicación del art. 23 de la ley 17801 "ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro". Tampoco dichos terceros podrían aducir ignorancia de las cláusulas resolutorias si constan en los títulos de antecesores del disponente, teniéndose en cuenta que el estudio de títulos no debe detenerse en el título del disponente.

El art. 33 de la ley 17801, establece: "El cumplimiento de condiciones suspensivas o resolutorias que resulten de los documentos inscriptos, así como las modificaciones, aclaraciones que se instrumenten con relación a los mismos se hacen constar en el folio respectivo por medio de notas aclaratorias, cuando expresamente así se solicite".

La ley no obliga a la inscripción registral de las referidas condiciones resolutorias, facultando simplemente rogar su inscripción, resultando en consecuencia que debieran entender que si no se inscriben igualmente son oponibles a terceros quienes se anoticiaron con el estudio de título.

Será aconsejable recomendar la modificación del texto legal en el sentido de organizar la toma de razón de los casos de dominio revocable y otras restricciones al dominio.