

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

ANÁLISIS DE LOS TÍTULOS PROVENIENTES DE DACIONES EN PAGO(*) (469)

MARÍA ELOÍSA GENTILE DE BALLESTRIN
y MARÍA GABRIELA PRIMARCZUK

SUMARIO

I. Ponencias. II. Introducción. III. Dación en pago. Concepto y origen. IV. Requisitos. V. Naturaleza jurídica. VI. Consideraciones. VII. Bibliografía.

I. PONENCIAS

1. No son objetables los títulos en cuyos antecedentes figura una dación en pago cuya causa está suficientemente acreditada.
2. La deuda que da origen a la dación en pago debe ser determinada y estar documentada.
3. Asimismo se tendría en cuenta el plazo de la prescripción liberatoria de la deuda, ya que producida la misma por el transcurso del tiempo no podría ser objeto de reclamo.
4. Per otra parte no puede considerarse adquirente de malas el que en sus antecedentes de dominio tenía un título originado en una dación en pago, de acuerdo a las condiciones expuestas.
5. La buena fe se presume, salvo que el vicio capaz de producir la anulación del acto esté manifiesto en el documento transmisivo. Con el binomio "buena fe más estudio de título" habremos hecho lo necesario por saber y poder así subsanar aquellas nulidades relativas susceptibles de confirmación. De este modo se verá fortalecido el principio tan necesario dentro del mundo legal: seguridad jurídica.

II. INTRODUCCIÓN

El tema al que hoy nos abocamos, "Análisis de los títulos provenientes de la dación en pago", es sin duda difícil y ha sido expuesto reiteradamente por la doctrina y resuelto en sede judicial, ya que no existe una legislación clara en esta materia por las normas contrapuestas del Código Civil después de la reforma.

La tarea no es fácil cuando se trata de escribir sobre un tema de Jornadas, un tema que en principio no despierta mayor interés para su estudio por cuanto la legislación vigente no ha cambiado, como tampoco la jurisprudencia y la doctrina. Por esto se observa que la mayoría de los profesionales del derecho se abstienen de aconsejar la realización de esta figura jurídica.

No pretende este trabajo profundizar sobre cada uno de los subtemas a los cuales se puede vincular la "dación en pago", pero intentaremos bosquejar respuestas a cada uno de ellos y presentar una ponencia que aspire a ser un aporte para las conclusiones de esta Jornada.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

III. DACIÓN EN PAGO. CONCEPTO Y ORIGEN

Es una de las formas de extinción de las obligaciones. El Código Civil la contempla en el título "del pago por entrega de bienes" en su artículo 779 y subsiguientes. La define así: "El pago queda hecho cuando el acreedor recibe voluntariamente por pago de la deuda, alguna cosa que no sea dinero en sustitución de los que se le debía entregar, o del hecho que se le debía prestar".

En el derecho romano fue admitida como una de las especies de la datio in solutum, porque en las distintas épocas que comprende ese derecho, se conocieron dos, la voluntaria y la necesaria. La única dación pago que contempla el Derecho Civil Argentino es la voluntaria.

IV. REQUISITOS

- a) Existencia de una obligación: debe tratarse de obligación válida.
- b) Reemplazo de la prestación que se debe por otra que no sea suma de dinero.
- c) Acuerdo entre acreedor y deudor. Para que exista "dación en pago" es menester una oferta del deudor aceptada por el acreedor o viceversa; éste es el principio de la identidad del pago.
- d) La nueva prestación debe cumplirse pro soluto. El acuerdo de voluntades está dirigido a extinguir el cumplimiento de la nueva prestación que se conviene.

V. NATURALEZA JURÍDICA

La doctrina coincide en asignar a la "dación en pago" la calidad de acto jurídico, ya que entra en las disposiciones del artículo 944 del Cód. Civil: "Es un acto jurídico, bilateral, voluntario que tiene por fin inmediato la extinción de una obligación...".

VI. CONSIDERACIONES

La dación en pago como título de dominio padece del daño potencial que le infringe el "desafortunado" artículo 787 del Código Civil y obliga al escribano a tomar todas las medidas necesarias para la comprobación de la certeza, formas legales y conformidad de la documentación que sirvió a las partes para la realización del negocio jurídico. De aquí el carácter relevante que adquiere el estudio de los antecedentes que nos conducirá a subsanar las posibles anulabilidades existentes en los títulos anteriores.

Un título es perfecto cuando es "justo título"; cuando el mismo en su forma extrínseca reúna los requisitos esenciales para su validez.

Estudio de título - Buena fe:

Debemos recordar que el artículo 1051 del Código Civil reformado por la ley 17711 legitima la adquisición onerosa de inmuebles efectuada de buena fe.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La buena fe apunta al principio de honradez, honorabilidad, no como conducta estática ni meramente subjetiva sino que ha de ir acompañada de un obrar diligente, cuidadoso, previsor y acorde con la naturaleza e importancia del negocio jurídico y los intereses que se hallan comprometidos y es evidente que en este accionar, asume un papel preponderante el "estudio de título", ya que la prolija correlación de antecedentes tenderá a hacer detentar las nulidades ostensibles y manifiestas.

Mediante un exhaustivo relacionar de todos los antecedentes dominiales, no sólo se gozará de "buena fe creencia", sino que será la "buena fe debida diligencia".

Dación en Pago. Título inobservable:

Desde épocas antiguas se viene sosteniendo que los títulos de propiedades que procedan de daciones en pago no son perfectos a los fines de operaciones de crédito hipotecario, salvo que la transmisión se hubiera verificado en favor de instituciones de carácter oficial.

Posiblemente ese impedimento es producto de la diversidad de ideas en épocas en que la doctrina y la jurisprudencia nacional no habían llegado a una uniformidad de criterio que domina desde hace bastante tiempo. La acción de reivindicación, prevista en el artículo 787 del Cód. Civil fue la causa principal por la cual se consideró que la dación en pago no era medio válido de transmisión de dominio.

Surge de este artículo 787 que aun siendo el adquirente de buena fe y a título oneroso se encuentra desprotegido en este caso frente a la acción de reivindicación.

La teoría clásica sostiene que no hay desprotección contra el tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, ya que esa protección se encuentra implícita en todos los contratos aunque no se pacte.

A partir de la reforma establecida en el año 1968, el artículo 1051 del Código Civil incorporó un agregado en su parte final quedando redactado así: "Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietaria 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".

Ante tal situación, cabría preguntarnos si se puede reivindicar del tercer adquirente que actúa de buena fe y a título oneroso el inmueble proveniente de una dación en pago.

Al estar por lo dispuesto en nuestro derecho positivo se ha legislado el principio de que el tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, estaría a salvo de cualquier reivindicación que pudiera darse como consecuencia de una acción de nulidad.

Otro interrogante sería si es el tercer adquirente que actúa de buena fe, a título oneroso, al que se le otorga escritura traslativa de dominio, que inscribe su título en el Registro inmobiliario, podría verse privado de la propiedad que adquiere en caso de que se le promueva acción de nulidad.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

A estar por lo dispuesto por el artículo 1051, y el 2505 el cual consagra que el derecho real se juzgará perfeccionado respecto de terceros mediante la inscripción del título en el Registro Inmobiliario, el principio que consagran estos dos artículos está inspirado en el deseo de garantizar las necesidades de la seguridad del tráfico inmobiliario, a riesgo de hacer perder los derechos del verdadero dueño. Es decir se introduce en nuestra legislación la doctrina del derecho aparente: "las fallas ocultas del título del transmitente no pueden perjudicar al tercer adquirente si éste tiene y cumple con los requisitos establecidos: buena fe, título oneroso, tradición e inscripción registral".

Por otra parte, debemos recordar que para intentar una posible acción de reivindicación, debemos atenernos a lo prescripto por el artículo 4030 del Código Civil, ya que prescribe a los dos años la acción de nulidad de los actos jurídicos, por violencia error o falsa causa. Si tomamos como ejemplo el caso de que la deuda que originó la transmisión sea "incierta", se corre el riesgo de que el titular alegue error y reivindique, sin que podamos oponer la prescripción del artículo 4030, porque ésta empieza a correr desde que el error fuese conocido salvo que se pueda probar que el conoció el error con anterioridad.

Con respecto a la legislación comparada, la mayoría de los códigos o bien restringen la procedencia de la acción de reivindicación al caso de terceros de mala fe o de adquirentes a título gratuito o bien guardan silencio sobre ella lo cual equivale a excluirla en regla general como ocurre en el Código Civil Alemán y el Federal Suizo de las Obligaciones.

Con respecto al plazo de la prescripción liberatoria de la deuda debemos estar a lo que prescribe el artículo 4023 del Código Civil que dice: "Toda acción personal por deuda exigible se prescribe por diez años, salvo disposición especial...", pasado ese lapso no tendría lugar ningún tipo de reclamo.

A modo de corolario, y concluyendo: los títulos provenientes de dación en pago no son objetables; afirmamos esto pues a partir de la reforma implantada por la ley 17711 del año 1968 se ha preferido garantizar la seguridad del tráfico inmobiliario y la estabilidad de las enajenaciones. Por lo tanto se protege al subadquirente de buena fe y a título oneroso, impidiendo que se oponga la nulidad de una transmisión antecedente.

Finalmente la dación en pago considerada en sí misma, es título suficiente para transmitir el dominio. Y pensamos que el temor que siempre han originado los títulos provenientes de la dación en pago está referido a lo dispuesto por el artículo 787 del Código Civil y que el artículo 1051 es de aplicación a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

VII. BIBLIOGRAFÍA

Borda, Guillermo A., Tratado de Derecho Civil Argentino. Obligaciones, Editorial Perrot.

"La Reforma del Código Civil. Nulidad", El Derecho, t. 29, N° 2304,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

25/11/69, N° 5.

Greco, Roberto Ernesto, "Reflexiones en torno a la dación en pago", Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, La Plata, t. XXVI, 1967/71, pág. 239.

Lafaille, Héctor, Derecho Civil. Tratado de las Obligaciones.

Luqui, Juan Carlos: "La dación en pago y la reivindicación contra el adquirente de buena fe". Jurisprudencia Argentina, 7/4/49.

Merino Hernández, José Luis, "La dación en pago", Revista de Derecho Notarial, año XXII, N° LXXXVII, enero - marzo, 1975. Junta de decanos de los Colegios Notariales de España, pág. 79.

Puig Brutau, Fundamentos del Derecho Civil, t I, vol. 2, Editorial Bosch, Barcelona, 1959, pág. 30.

Spota, Alberto Gaspar, Sobre las Reformas del Código Civil, pág. 85, Buenos Aires, año 1969.

Consultas: Revista del Notariado 693, mayo - junio, 1967.

Revista del Notariado, año LI, 574/75.

Revista Notarial, año 1970, pág. 1221.