

## Título que reconoce como antecedente una donación a quien no es heredero legítimo \*

### Antecedentes

1) El 17 de junio de 1994, en escritura pasada al folio... del Registro Notarial..., a cargo de la escribana M. H. M. se instrumentó un contrato por el cual la señora T. E. S. donó a su sobrina, doña M. I. M. el departamento designado como Unidad Funcional..., integrante del edificio sito en la calle... de esta Ciudad; en dicho acto, la donataria constituyó usufructo gratuito y vitalicio sobre el inmueble a favor de sus tías T. E. S. (la donante) y E. I. S.

2) Por escritura de fecha 25 de octubre de 1995, pasada al folio... del Registro... a cargo de la consultante, se dejó constancia de la extinción del usufructo pertinente por fallecimiento de E. I. S. Por su parte, la señora T. E. S. renunció al usufructo que le correspondía. En esa misma escritura se instrumentó un negocio de venta del inmueble por parte de la señora M. a favor del señor R. E. H.

3) La donante, señora T. E. S., falleció el 20 de julio de 2000, en Asunción del Paraguay.

4) Se consulta si el título en cuestión es observable en virtud de la posible existencia de herederos forzosos de la donante, o si, por el contrario, ha quedado saneado por el transcurso del tiempo.

5) Opina la consultante que el título ha quedado saneado por aplicación de lo dispuesto por el art. 3999 del Código Civil.

---

\* Dictamen elaborado por el escribano Ángel Francisco Cerávolo el 15 de diciembre de 2005.

## Consideraciones

### I. Título suficiente y justo título

El artículo 2602 expresa que “La tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio”.

La doctrina lo define así: “Título suficiente es el acto jurídico válido que tiene la finalidad de transmitir o constituir un derecho real, en este caso, el dominio. Su validez deriva de que está revestido de las formalidades legales y de haberse realizado entre quienes tienen capacidad y legitimación necesarias para operar esa transferencia o constitución; a su vez, la legitimación en el transmitente o constituyente consiste en ser titular del derecho transmitido” (Highton, Elena I., *Derechos Reales*, segunda parte, p. 104, con cita a Gatti). Expresa también esta autora: “Es de destacar que sin perjuicio de que haya que tener legitimación y capacidad para el acto jurídico tradición, también se repiten estos requisitos para el acto jurídico título; y también rigen los arts. 2412 y 1051 como excepciones al principio general.

“El título no es suficiente si no proviene del propietario legitimado para transferir o si, proviniendo de él, no es capaz de disponer de sus bienes. En estos supuestos, faltando las condiciones de fondo referidas a la persona de quien emana no tiene el efecto de transferir el dominio. Es menos que un título suficiente para transferir el dominio: es un justo título que sirve para usucapir contra el verdadero propietario o contra el propietario incapaz. Este título cumple en cambio con las condiciones de forma. Se trata de un título que es de tal naturaleza como para transferir la propiedad por la tradición que se hace en consecuencia del mismo; de manera que si la propiedad no se transmite, no es por defecto del título en consecuencia de que se hace la tradición, sino por defecto en el derecho en la persona de quien emana” (Highton, E. I., *ob. cit.*, p. 105).

Dispone el art. 4010 CC.: “El justo título para la prescripción es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana”. Destaca Lafaille que la fuente del precepto se halla en las enseñanzas de Aubry y Rau, resumidas en esta frase: “Se denomina justo título un título que considerado en sí, es decir, con abstracción de si emana del verdadero propietario y de una persona capaz de enajenar, es apto para conferir un derecho de dominio. Cuando la ley dice ‘todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad’, ha entendido referirse a un antecedente jurídico susceptible de transmitir el dominio [...] Son ‘traslativos’ la venta, la donación, la permuta [...] Debemos apartar aquellas transferencias con fines de uso y goce, como las entregas en locación, comodato, usufructo [...] Bajo ningún concepto podrán servir de base para prescribir; a menos de producirse la interversión del título y prevalerse entonces de la treintaañal (hoy veintañal)” (*Tratado de los Derechos Reales*, vol. 1, núms. 784 y 785, pp. 595 y 596).

## II. La legitimación y capacidad del disponente como elemento de diferenciación

De lo expresado se desprende que la diferencia entre el título suficiente y el justo título radica en la capacidad y legitimación sustancial del disponente.

El concepto de legitimación importa determinar quién y frente a quién puede concluir un negocio jurídico para que éste logre regular la esfera de intereses pretendida, conforme la intención de las partes. Esta calidad resulta de la específica posición en la que el sujeto se halle o se coloque respecto de los intereses que busca regular. Por ello, mientras capacidad es la aptitud intrínseca de la parte para dar vida a negocios jurídicos, legitimación es la idoneidad para hacer surgir negocios jurídicos que tengan un determinado objeto, en virtud de una relación en que la parte se encuentra, o se pone, con el objeto del acto (cfr. Betti, Emilio, *Teoría general del negocio jurídico*, traducción y concordancias con el derecho español por A. Martín Pérez, Editorial Revista de Derecho Privado, 2ª ed., Madrid, 1959, p. 177, nº 27 b).

En otras palabras, no habrá título suficiente sino tan sólo justo título cuando quien transmita el dominio de un inmueble no sea titular del mismo (transmisión a *non domino*) o, siendo titular, sea incapaz.

## II. El caso en consulta. Existencia de título suficiente. Dominio resoluble o revocable. Observabilidad del título

En el caso en consulta, la escritura autorizada por la consultante el 25 de octubre de 1995, pasada al folio 608 del Registro 474 a su cargo, por la que se instrumentó un negocio de venta del inmueble por parte de la señora M. a favor del señor R., E. H., constituye título suficiente (y no sólo justo título) en tanto emanó de la titular dominial del inmueble y no se discute su capacidad.

Ello, sin embargo, no obsta la observabilidad del título en cuestión en razón de que el dominio transmitido revestía el carácter de revocable o resoluble *ex lege*, en virtud de la eventual declaración de inoficiosidad de la donación en el supuesto de verse afectada la legítima de herederos forzosos. En tal supuesto, al declararse “inoficiosa” tal donación, se posibilitaría una acción con alcances reivindicatorios respecto del actual propietario del inmueble, otrora donado. Tal eventual vicisitud hace que el título que reconoce como antecedente una donación a quienes no sean herederos legítimos, se considere “imperfecto” u “observable”, por estar sujeto a una condición resolutoria legal.

Se ha dicho, sobre el particular, que en toda donación se halla implícita “la condición resolutoria consistente en que resulte inoficiosa a la muerte del donante”; que “el art. 3955 identifica con la expresión ‘acción de reivindicación’ a la que compete al heredero contra los terceros adquirentes de inmuebles comprendidos en una donación pasible de reducción por afectar la legítima; por lo tanto, la reducción se efectúa en especie y no en valores; la acción de reducción disuelve el dominio transmitido por el donante, totalmente o en la medida necesaria para salvar la legítima [...] En sentido opuesto se sustenta que el donatario puede detener los efectos de la acción desinteresando al heredero mediante el pago de la suma necesaria para cubrir la legítima...” (Mén-

dez Costa, María J., en *Código Civil Anotado*, Llambías-Méndez Costa, t. V-B, art. 3601, págs. 472 y siguientes. Ver extensa bibliografía citada por la autora).

Tal postura es la receptada por la jurisprudencia reciente, que ha expresado: es en principio de advertir que el título de que se trata es calificado como “observable” ya que pesaba una donación no puesta en conocimiento al comprador por el vendedor. Esta circunstancia, por sí sola, ya coloca al demandado en la calidad de incumplidor por cuanto el título no le permitía al adquirente disponer libremente de la totalidad del inmueble, llegando aun a poder ser sujeto pasivo de futuras o posibles acciones como resultado de esa donación...” (Cámara Nacional Civil, Sala K, octubre 29 de 2002, Autos: “Biondo, Alfonso c. Savy, Claudio N., diario *La Ley* del 13/11/2002, fallo 104.714. *Revista del Notariado* n° 871, pág. 185); y el art. 1831 del Código Civil dice que “si por el inventario de los bienes del donante fallecido, se conociere que fueron inoficiosas las donaciones que había hecho, sus herederos necesarios podrán demandar la reducción de ellas, hasta que queden cubiertas sus legítimas”. Buscando su concordancia con el art. 3955, se lee: “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”, lo que se relaciona también con el art. 3601, que excluyo de este examen. Ante todo, se debe tener presente que el donatario no adquiere más que un dominio imperfecto, más concretamente, un dominio revocable (art. 2663). Si al producirse la muerte del donante resulta que la donación era inoficiosa, por haber afectado la legítima de los herederos, el ejercicio de la acción de reducción traerá como resultado la revocación o resolución del dominio. Al operarse con efecto retroactivo al día de la adquisición (art. 2669), “... el antiguo propietario está autorizado a tomar el inmueble libre de todas las cargas, servidumbres o hipotecas con lo que hubiere gravado el propietario, desposeído...” (art. 2670) (Bueres-Highton, *Código Civil, Análisis*, Hammurabi, Buenos Aires, 2001, 6B, pág. 601, comentarios al art. 3955). Si el donatario mantiene las cosas en su poder, sean muebles o inmuebles, la acción de reducción es personal y prescribe a los diez años (art. 4023). El plazo comienza a correr desde la muerte del donante, es decir, desde la apertura de la sucesión, pues sólo entonces puede saberse que la donación ha afectado la legítima (art. 3953). Si, por el contrario, las cosas han pasado a terceros adquirentes, se abre para los herederos legitimarios la posibilidad de accionar contra ellos cuando se trata de inmuebles, por aplicación del art. 2670” (CNCiv., Sala D, 16/6/2005. Autos: “Llarín, Pablo Aníbal c. Millán, Jorge Antonio s/ cobro de sumas de dinero”, diario *El Derecho* del 12/10/2005).

También es de destacar que la Cámara Nacional Civil ha denegado la apertura de la sucesión del donante pretendida por personas carentes de vocación hereditaria a los fines de bonificar título proveniente de donación, o rechazaron la petición de declaración judicial a iguales efectos; se expresaron, entre otros, estos conceptos: “... el inmueble podría ser objeto de eventuales acciones de reducción promovidas por los hipotéticos herederos legitimarios [...]

Sin embargo, no existe acción idónea para obtener el perfeccionamiento del título ya que, de conformidad con lo dispuesto por la ley sustancial, tal extremo sólo se configurará ante el vencimiento del plazo de prescripción de la acción mencionada, cuyo cómputo se inicia a partir del fallecimiento del donante...” (Sala H. Autos: “Soncín, Zulema A.”, fallo del 20/11/1996). “La vía intentada para sanear el título [...] carece de normatividad en nuestro derecho. Ante normas claras como las que consagran la acción reipersecutoria no se puede desnaturalizar la misma, obligando al legitimario –si lo hubiere– a un proceder que de ninguna disposición emana” (Sala M. Autos: “Estamatti, Mirta R. s/ Sucesión”. Expdte. 21273-97. Fallo del 11/8/97).

Conforme el régimen vigente, la acción de reducción con los expresados efectos reipersecutorios prescribe a los diez años contados a partir de la muerte del donante (artículos 3955 y 4023 del Código Civil).

## Conclusiones

La escritura autorizada por la consultante el 25 de octubre de 1995, pasada al folio... del Registro... a su cargo, por la que se instrumentó un negocio de venta del inmueble por parte de la señora M. a favor del señor H. E. H., constituye título suficiente (y no sólo justo título) en tanto emanó de la titular dominial del inmueble y no se discute su capacidad.

Ello, sin embargo, no obsta la observabilidad del título en cuestión en razón de que el dominio transmitido revestía el carácter de revocable o resoluble *ex lege*, en virtud de la eventual declaración de inoficiosidad de la donación en el supuesto de verse afectada la legítima de herederos forzosos. En tal supuesto, al declararse “inoficiosa” tal donación, se posibilitaría una acción con alcances reivindicatorios respecto del actual propietario del inmueble, otrora donado.

Tal eventual vicisitud hace que el título que reconoce como antecedente una donación a quienes no sean herederos legitimarios se considere “imperfecto” u “observable”, por estar sujeto a una condición resolutoria legal.

Conforme el régimen vigente, la acción de reducción con los expresados efectos reipersecutorios prescribe a los diez años contados a partir de la muerte del donante (artículos 3955 y 4023 del Código Civil). En el caso, el 20 de julio de 2010.