

REF. EXPEDIENTE 1-13707-07  
CONSULTA ESC. JOSEFINA MOREL

---

## **I. HECHOS**

Conforme con la relación de la escribana consultante, el 28 de julio de 1980 las señoras A.C.P y C.A.P donaron a su madre, la señora C.E.C.F de P., el departamento designado como Unidad Funcional Ocho, ubicada en el cuarto piso del edificio sito en esta ciudad con frente a la calle Parera 65/67. Con posterioridad, el 5 de diciembre de 2000, la donataria vendió el inmueble relacionado a M.V.P.

Según expresa la consultante, motiva su consulta las dudas que podrían existir respecto de la subsistencia de la observabilidad del título en cuestión, producto de la eventual inoficiosidad de la donación efectuada en 1980, transcurridos más de veinte años desde dicho acto. Opina que el título es inatacable en virtud de la posibilidad de oponer la adquisición por prescripción larga a la eventual procedencia de una acción reipersecutoria.

Así, de esta manera, vuelve a plantearse una vieja cuestión, tratada en anteriores dictámenes de esta Institución.

## **II. CONSIDERACIONES**

### **A. TÍTULOS PROVENIENTES DE DONACIÓN A TERCEROS**

Conforme los artículos 1830 y 1831 de nuestro Código Civil se reputa inoficiosa toda donación cuyo valor exceda la parte que el donante podía disponer, debiendo procederse al respecto con arreglo a lo determinado en el Libro IV del ordenamiento, que acuerda a los herederos necesarios del donante el derecho de demandar la reducción de esas donaciones "hasta que queden cubiertas sus legítimas". Tal acción sólo se confiere a los herederos forzosos que existan al fallecimiento del donante y hubieran existido al tiempo de la donación, y a los descendientes nacidos después de la donación si hubieran existido otros que tuviesen derecho a ejercerla al momento de formalizada la liberalidad; a los fines de la determinación de la porción legítima se atenderá al valor de los bienes que quedaran a la muerte del donante, a cuyo valor líquido se sumará el

que tenían las donaciones computadas al momento de la apertura de la sucesión, acorde con lo previsto por los artículos 3602 y 3477.

Dichos preceptos, junto con la acción reipersecutoria consagrada por el artículo 3955, integran las previsiones establecidas por el codificador en protección de la legítima, que reputa inviolable e irrenunciable (arts. 3598 y 3599).

La doctrina que sostiene el efecto reipersecutorio de la acción de reducción es la sostenida en forma uniforme por la última Jurisprudencia y por la gran mayoría de nuestros tratadistas, en lo que respecta a las donaciones a favor de quienes no fueran herederos legitimarios del donante. 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"<sup>1</sup>.

Por cierto que, independientemente del carácter real o personal de la acción, no caben dudas respecto del carácter reipersecutorio de la acción. Existen también, en efecto, acciones personales con carácter reipersecutorio; fueron denominadas en el Derecho Romano "acciones *in rem scriptae*", expresión que designaba la proyección del derecho personal sobre la cosa, conforme claramente lo hace notar Jorge Alterini en su excelente obra "Acciones Reales", agregando el autor que esta postura fue seguida por la *XVII Jornadas Nacionales Civiles* reunida en Santa Fe en 1999, que concluyeron en el punto 2, *in fine*, de su declaración de *lege lata*: "El efecto reipersecutorio no es privativo de las acciones reales".

**En síntesis:** sea el reintegro del inmueble mismo o sea su valor, no se niega el efecto persecutorio respecto de terceros, de la acción de reducción a la que, como dice Méndez Costa, el precitado artículo identifica como reivindicatoria. Es que, como enseñara Lafaille, "podría, cuando mucho, darse como cierto que es erróneo el nombre bajo el cual ha designado la ley este género de demandas, pero no prescindir de los términos claros e inequívocos donde se autoriza la persecución"<sup>2</sup>.

(1) Méndez Costa, María J. *Código Civil Anotado*, Llambías-Méndez Costa, T.V-B, art. 3601, pp. 472 y ss. Ver extensa bibliografía citada por la autora.

(2) Lafaille, H, *Curso de Derecho Civil. Sucesiones*, tomo II, N. 246, pp. 180/181.

En el debate acerca de la naturaleza real o personal de la acción de reducción puede concluirse, de acuerdo con Aubry y Rau, que "es personal pero con la virtualidad de resolver sobre la existencia de un derecho real"<sup>3</sup>.

Hemos expresado que en las donaciones a quienes no son herederos legitimarios del donante, se halla implícita una condición resolutoria o revocatoria de fuente legal (*ex lege*) que operará en el supuesto que el acto a título gratuito se repute inoficioso a la muerte del donante, por afectar la porción legítima de la que sus herederos forzosos no pueden ser privados; la reducción se efectúa en especie, admitiéndose, no obstante, que puedan detenerse los efectos de la acción mediante el pago al heredero de la cantidad suficiente para cubrir su legítima.

Los más recientes pronunciamientos de nuestros tribunales sostienen, sin hesitaciones, el efecto reipersecutorio de la acción de reducción respecto de donatarios que no revisten el carácter de herederos forzosos y, consecuentemente, la observabilidad de los títulos entre cuyos antecedentes obra una donación a terceros. Igual postura ha sostenido esta Institución en forma invariable.

#### B. LA PRESCRIPCIÓN COMO FRENO A LA ACCIÓN DE REDUCCIÓN

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 (cfr. artículos 3955 y 4023 del Código Civil).

Pero también entendemos que transcurrido el plazo de prescripción veinteañal desde la fecha de formalización de la donación, podría oponerse la usucapión como excepción al progreso de la acción reivindicatoria, tornando el título inobservable luego de dicho lapso; tal la circunstancia planteada en el caso sub-examine.

La cuestión de la posibilidad de alegar la prescripción adquisitiva veinteañal como freno a una eventual acción de reducción, y la consecuente inobservabilidad del título cumplida la misma, ha sido tratada y debatida en anteriores expedientes, en especial en Expte. Nº 16-00154-06 (Consulta Esc. Giannotti), en los dictámenes allí producidos por los Notarios Diego Martí y Jaime Giralt Font, este en disidencia del primero. Sin perjuicio de remitirnos, *brevitatis causae* a lo allí expuesto, y a lo expresado por Francisco Cerávolo en su disertación con motivo de su incorporación a la Academia Nacional del Notariado en diciembre de 2001, reproduciremos algunos de los conceptos allí vertidos.

(3) Cit. por Méndez Costa, en *Código Civil Anotado*, op. cit., p.479.

## C- ARTÍCULO 3947 DEL CÓDIGO CIVIL

Conforme el art. 3947 del Código Civil, "Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción. La prescripción es un medio de adquirir un derecho o de libertarse de una obligación por el transcurso del tiempo".

La doctrina atribuye al instituto de la prescripción el fundamento y finalidad de asegurar la paz y el orden jurídicos al conferir estabilidad a las relaciones de derecho, tornándolas inatacables por el transcurso del tiempo. Al respecto, dice Laffaille: "Si aplicamos a la usucapión los fundamentos económicos y sociales que comúnmente se exponen para ambas formas de prescribir, es manifiesta la justicia de convertir en titular del derecho a quien, durante el transcurso de muchos años, se ha conducido como si realmente le correspondiera; la de acordar validez y seguridad a las situaciones de hecho, fomentando el trabajo y el mejoramiento de los bienes; en tanto que se castiga a quien egoístamente abandona lo suyo y prescinde del interés colectivo"<sup>4</sup>.

Preceptúa el art. 3948: "La prescripción para adquirir es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley". La posesión requerida es la que exige que una persona, por sí o por otro, "tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", de acuerdo con lo normado por el artículo 2351, cuya nota destaca que es la posesión que "presenta todos los caracteres indispensables para los derechos posesorios [...] la que sirve para la prescripción, y la que da acciones posesorias *adversus omnes*". Es decir, *corpus* y *animus*.

Posesión y tiempo son los elementos que hacen viable las dos clases de usucapión: breve y larga, exigiéndose para la primera, además, justo título y buena fe; existiendo estos últimos, alcanzará el término de diez años; en su defecto, se necesitarán veinte años. En ambas se requiere la posesión con ánimo de dueño, o sea, que el poseedor se conduzca como tal aunque no lo sea, y que aquélla reúna los caracteres de pública, pacífica, continua, sin interrupción alguna.

Descartada la posibilidad de alegar la prescripción corta en el supuesto en análisis, atento la carencia de buena fe (no puede el donatario o sus sucesores desconocer la condición resolutoria legal), corresponde analizar si pasados veinte años de efectuada la donación, puede sostenerse la perfección del título, en razón de la posibilidad de frenar toda acción reipersecutoria por la prescripción adquisitiva acaecida.

Reza el artículo 4015: "Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa

---

(4) *Derecho Civil. Tratado de los Derechos Reales*, vol. I, p. 581.

para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título". En la nota recuerda Vélez este pasaje de *Troplong*: "Nada puede escapar al imperio de esta prescripción; ella excluye todo favor y todo privilegio, y se extiende sobre todos los derechos".

Expresa Highton que este instituto "facilita la prueba de la propiedad, pues de no existir la prescripción el dueño debería producir su título, el título de su antecesor, el del antecesor de su antecesor, y así sucesivamente hasta llegar a la primera enajenación a fin de demostrar su derecho; en razón de la usucapión le será suficiente producir los títulos por el tiempo necesario para adquirir la propiedad por este modo, pues toda deficiencia o falta de dominio anterior, queda saneada y no puede aparecer una reclamación más antigua"<sup>5</sup>.

Complementa el concepto la norma del art. 4016: "Al que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna no puede oponérsele ni la falta de título ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión". La nota colaciona las opiniones de Zacharie, Vazeille y Durantón, agregando: "Resulta de lo que precede: **1.** Que el que tiene durante treinta (hoy veinte, según texto ley 17.711) años una posesión pacífica, pública y continua, y la conserva sólo en su interés propio, no tiene ya cosa alguna que probar para usar el beneficio de la prescripción. **2.** Que el que quiere prescribir por treinta (veinte) años no tiene que alegar título alguno, y con más razón no tiene que temer las excepciones que se alegaren contra los vicios de su título, con excepción del vicio de precario. **3.** Que la buena fe exigida para la prescripción de diez años no lo es para la prescripción de treinta (veinte) años".

Por la posesión pacífica, pública, continua, ininterrumpida, con ánimo de dueño y por el plazo fijado por la ley, el poseedor se convierte en dueño "pleno" de la cosa, cesando al respecto toda acción o excepción de terceros.

Quien intenta la prescripción puede unir su posesión a la de sus antecesores, conforme los artículos 2474 a 2476, 4004 y 4005.

Como expresamos el dominio del donatario y sus sucesores singulares o universales se halla sometido a condición resolutoria legal, y es por tanto imperfecto en los términos del artículo 2507 del Código Civil; pero obviamente tendrán la posesión en virtud de la tradición con causa en negocio traslativo de la propiedad. En consecuencia, posesión legítima, conforme a lo dispuesto por el artículo 2355 del mismo cuerpo legal. Parece obvio que no pueda desconocerse a quien así posee el derecho que se acuerda a todo poseedor ilegítimo, incluso al usurpador.

(5) Highton, Elena I., *Dominio y usucapión*, 2ª parte, p. 138.

Si bien el donatario o sus sucesores no pueden promover el juicio, pues sería intentarlo contra sí mismo, pueden responder exitosamente a la acción de reducción que se dedujera, oponiendo por vía de excepción, la usucapión producida.

El artículo 4003 del Código Civil, aplicable por extensión a la prescripción larga, presume la posesión desde la fecha del título traslativo de la propiedad o, en autorizadas opiniones, desde la fecha del emplazamiento registral del mismo, con arreglo a las modificaciones resultantes del texto actual del artículo 2505 y de las normas de la ley 17801; ello, con las retroactividades contempladas en sus artículos 5 y 25.

Corresponde recordar que el título sometido a condición resolutive es útil desde su origen para la prescripción, conforme al artículo 4014. En cuanto al curso, prevé el artículo 2353 que quien comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal; agrega el artículo 2445: "La posesión se retiene y se conserva por la sola voluntad de continuar en ella (...) La voluntad de conservar la posesión se juzga que continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria".

Como expresa Vélez en su nota, para conservar la posesión no es preciso tener una voluntad positiva y formal. La ejecución de actos corrientes propios de la posesión, tales como la mera ocupación del inmueble, su locación, la realización de refacciones o mejoras, trabajos de conservación, incluso la simple tenencia de comprobantes de pago de impuestos, tasas, expensas y servicios habrán de corroborar aquellas presunciones, determinando el acogimiento de la defensa.

La doctrina es pacífica en tanto atribuye valor de cosa juzgada a la sentencia que se dicte en el contradictorio. Evidentemente –escribe Highton– "puede aparecer un tercero que no ha intervenido en el juicio, iniciando acción reivindicatoria; pero este es un riesgo que potencialmente existe respecto de todo inmueble"<sup>6</sup>.

Es de naturaleza esencialmente declarativa la decisión judicial que acoge la defensa en tanto acuerda certeza a la usucapión ya producida por el transcurso del lapso exigido por la ley. Conforme el artículo 2509 y de los términos de su nota, la adquisición por usucapión se agrega a la hecha antes a título de donación en el sentido de completarlo, obstando la posibilidad de hacer valer frente al usucapiente, la condición legal a que se sujetó su título primitivo, quitando su imperfección.

Se expresó *supra* que la sentencia en juicio de usucapión es declarativa de una situación de hecho con consecuencias jurídicas ya producida. De no mediar demanda y, en consecuencia, decisión judicial alguna, se produciría igualmente la bonificación del título, o sea, la consolidación del dominio adquirido por donación, que lo pone al abrigo de

---

■ (6) Highton, op. cit. en nota 5, p. 205, nota 619.

toda acción de reivindicación, por aplicación analógica de la doctrina emanada del artículo 3999 -referido a la prescripción breve-, de su nota y de las interpretaciones de nuestros tratadistas. Ello, porque hay justo título y porque la falta de buena fe queda suplida con la usucapión que origina la posesión con los caracteres señalados durante el mayor lapso necesario, independientemente de declaración judicial. La existencia de justo título no impide, en modo alguno, la usucapión larga; la duplicación del término legal impuesto, suple la buena fe requerida.

**d.** No podemos dejar de advertir que la cuestión, como muchas otras en derecho, dista de ser pacífica. En dictamen producido en el expediente que motivara la consulta que efectuara el escribano Giannotti (16-00154-06), el Notario Jaime Giralt Font, expresaba su disidencia con el criterio que sostenemos, con fundamento en las normas contenidas en los artículos 2509 y 2606 del Código Civil.

Expone Giralt Font en su enjundioso dictamen: "El citado artículo 2509 establece que "El que una vez ha adquirido la propiedad de una cosa por un título, no puede en adelante adquirirla por otro, si no es por lo que faltase al título por el cual la había adquirido." Ello significa que puedo adquirir, por ejemplo, la mitad indivisa de un inmueble a título de compra y luego la otra mitad por herencia; pero si ya he adquirido el dominio de un inmueble por dación en pago no puedo, además adquirirlo también por cesión de herencia.

Al respecto, resulta clara la nota del codificador a este artículo: "Siendo la propiedad la reunión de todos los derechos posibles sobre una cosa, un derecho completo, ninguna cosa (causa) nueva de adquisición puede agregársele cuando él existe en plenitud y perfección. (...) Pero no hay impedimento para que una cosa que es debida a alguien por un título, no pueda serle debida en adelante por otro título, como cuando la cosa ha sido vendida, y en seguida la misma cosa ha sido legada a la misma persona (vendedor) por el propietario de ella (comprador)".

Cabe entonces considerar que si alguien adquiere el dominio exclusivo de un inmueble por donación no puede, además, adquirirlo también por prescripción. Esta interpretación es también la que comparten Eduardo A. Zannoni (dirección) y Aída Kemelmajer de Carlucci (coordinación) en Código Civil y leyes complementarias<sup>7</sup>: "quien adquirió el dominio por un título (p. ej. compraventa, legado, donación, etc.) luego no puede adquirir por otro título el dominio que ya tiene.

Ello obedece a que el dominio comprende la totalidad de los atributos posibles sobre la cosa por ser el derecho real más completo y, en consecuencia, el propietario no puede agregar ninguna otra facultad. La norma se refiere al 'título' de adquisición pero

(7) *Código Civil y leyes complementarias*, tomo 10, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2005, pp. 696 y ss.

se aplica a todos los 'modos' de adquisición del dominio: por ejemplo, quien adquirió la cosa por la tradición que le hizo el vendedor sobre la base de un título perfecto, no puede adquirirla nuevamente por usucapión (...) Dado que la exclusividad importa la pertenencia de dominio a una sola persona, no pueden coexistir dos o más dominios sobre la misma cosa, ni a favor del mismo titular, ni de distintas personas (...) La doctrina indica que el origen de la regla consagrada en el artículo es el principio romanista clásico *nemini res sua servit*, según el cual nadie puede tener una servidumbre sobre su cosa y, en general, ningún derecho real agregado al dominio sobre el mismo objeto."

En lo referido a la parte final del artículo en análisis, se cita a Llambías y Alterini, quienes ofrecen el ejemplo del nudo propietario que consolida el dominio pleno por la extinción del usufructo; agregando que también es posible aplicarlo a la superficie forestal en el supuesto de consolidación (ley 25.509, art. 8º), cuando por un nuevo título el superficiario adquiere la propiedad del suelo o el propietario del suelo adquiere la propiedad de las plantaciones.

En la misma obra citada expresa Augusto C. Belluscio al comentar el artículo 1831 que, tratándose de donación inoficiosa, frente a la acción reipersecutoria contra terceros adquirentes carece de posibilidad de aplicación la prescripción adquisitiva, ya que el plazo para la usucapión no podría comenzar a correr antes del fallecimiento del donante, ni con mala fe ni con buena fe del poseedor<sup>8</sup>, quien, refiriéndose a la prescripción de la acción reipersecutoria que el artículo 3955 reconoce a los herederos legitimarios del donante, dice que "durante el transcurso del plazo de prescripción ni el beneficiario ni los terceros adquirentes podrían invocar una eventual prescripción adquisitiva por la posesión continua con buena fe y justo título (art. 3999), ya que sólo luego del fallecimiento del donante se legitima el derecho del heredero forzoso para incoar la reducción y no podría oponérsele ningún término de prescripción ya corrido. Repetimos: la usucapión, si bien opera independientemente, en este caso es enervada –como caso atípico– por el ejercicio de la acción de reducción, que tiene efectos reipersecutorios".

Por otra parte, el artículo 2606 del Código Civil dispone: "El derecho de propiedad se pierde cuando la ley atribuye a una persona, a título de transformación, accesión, o prescripción, la propiedad de una cosa perteneciente a otra". De aquí resulta que para que la prescripción adquisitiva opere, es condición inexorable que la cosa sea ajena, no opinando en sentido contrario ninguno de los autores hasta aquí citados. Esta norma concuerda con lo previsto en el artículo 2509, ya que si quien ha adquirido el dominio pleno de un bien por un título no puede adquirirlo por otro, quien ha adquirido el dominio de un inmueble a título de donación no puede, además, adquirirlo por

(8) Op. cit., tomo 9, p. 105. Eduardo A. Zannoni en "Derecho de las Sucesiones", 4ª edición, tomo 2, Nº 989, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2001.



prescripción, como que no sea que esta se empiece a contar a partir del momento de la muerte del donante, cuya donación haya resultado inoficiosa, como lo afirman Belluscio y Zannoni.

Es correcta la apreciación de Cerávolo acerca de que, con la interpretación a la que adherimos, está en mejor situación un intruso, que luego de veinte años adquirirá el dominio de un inmueble por usucapión, que el adquirente del adquirente de un donatario, a quien después de a lo mejor cincuenta años de efectuada la donación le es reclamado el bien.

Pero la ley no siempre es justa; a guisa de ejemplo pueden citarse casos como el del comprador de inmueble que, habiendo suscripto boleto de compraventa y pagado el veinticinco por ciento del precio a un vendedor que posteriormente es declarado en quiebra (art. 1185 bis), está en condición más ventajosa que quien pagó la totalidad del precio a un vendedor no fallido pero que se niega a escriturar; la ley de presupuesto, que no actualizó el mínimo no imponible del impuesto a las ganancias y del impuesto a los bienes personales, lo que también es injusto; algunos estiman que no es razonable la proporción de la legítima de los herederos forzosos porque puede beneficiar a quien no se lo merece o porque le impide a quien se ha privado de satisfacciones para formar un patrimonio, disponer de él de acuerdo a su mejor criterio; como tampoco lo fue la que dispuso que el Estado se quedara con los ahorros que la gente pudo acumular con sacrificio y depositó en moneda extranjera en bancos, atribuyendo previamente otra ley a esos depósitos el carácter de intangibles; tampoco consideramos justa la ley provincial que impuso la barrera de demarcación u originalmente en la ley 404 la reválida; así como no consideraremos justa la ley que pudiere sancionar el proyecto de reforma del Consejo de la Magistratura, ya aprobado por el Senado de la Nación; y, como los enunciados, tantos otros casos que, para evitar un repentino aumento de la presión arterial, preferimos omitir<sup>9</sup>.

Nos detendremos en las cuestiones planteadas por el muy distinguido colega y amigo, y por la doctrina que cita.

**d.i.** *La imposibilidad de actuación por el heredero forzoso del donante antes del fallecimiento de éste, que tornaría ilusorio su derecho a la reducción si en el ínterin hubieran transcurrido 20 años desde la donación.*

La prescripción de los derechos reales se funda en la posesión de la cosa, aunque –como expresa el artículo 3961– la persona contra la cual corriese se encontrase, por razón de una condición aún no cumplida, o por un término aún no vencido, en la imposibilidad del ejercicio efectivo de sus derechos; agrega la nota: “La prescripción de los

(9) Giralt Font, Jaime. Dictamen en expediente citado.

derechos reales no alcanzaría los motivos de su creación, si el curso de ella debiera discontinuarse por efecto de una condición o de un término". Por otra parte, mientras viva el donante, el eventual heredero, como tal, no tiene derecho ni acción algunos, sino simple expectativa, lógicamente inoponible a la usucapión cumplida.

*d.ii. El artículo 2509 del Código Civil*

En lo tocante a lo dispuesto por el art. 2509 del Código Civil<sup>10</sup>, y lo manifestado por Velez en su nota<sup>11</sup>, creemos firmemente que no se refiere únicamente al supuesto de adquirir por distintos y sucesivos títulos, partes proporcionales o desmembraciones del dominio, sino también, tal como claramente se deduce de su nota, al de adquirir lo que al derecho de dominio le faltare para ser pleno y perfecto.

Siendo el dominio adquirido por donación en un caso como el sub-examen, un dominio resoluble o revocable, esto es "imperfecto", es posible adquirir con posterioridad lo que le falta al dominio para ser pleno, y ello puede acaecer por prescripción adquisitiva. En otras palabras, el dominio adquirido por el donatario es revocable, imperfecto por carecer de uno de los atributos del dominio pleno, su perpetuidad; pero ese dominio, claro está, puede ser completado con posterioridad, adquiriendo tal carácter que lo haga pleno.

Por otro lado, reza parte de la nota al art. 3961 C.C.<sup>12</sup>, conforme el cual el curso de la prescripción comienza con la posesión, que "Las disposiciones anteriores sobre la prescripción de los créditos condicionales y de las acciones de garantía, no comprenden la adquisición de los derechos reales, ni la extinción de iguales derechos a beneficio de un tercer poseedor de la cosa.

La prescripción de las acciones personales, está fundada únicamente en la negligencia del acreedor para perseguir su derecho, pues el deudor no puede ignorar la existencia de la obligación; pero en la prescripción de los derechos reales, que está fundada sobre la posesión de la cosa, ella debe poderse cumplir, a pesar de los obstáculos temporarios que impidan a la persona en cuyo perjuicio procede, de ejercer su derecho.

El tercer poseedor puede ignorar la existencia de los derechos que puedan oponérsele, ignorancia que legalmente se presume. Los que tienen derechos condicionales o a

(10) Art. 2509 Cód.Civ: "El que una vez ha adquirido la propiedad de una cosa por un título, no puede en adelante adquirirla por otro, si no es por lo que faltase al título por el cual la había adquirido".

(11) Nota al art. 2509 Cód. Civ: "Siendo la propiedad la reunión de todos los derechos posibles sobre una cosa, un derecho completo, ninguna cosa nueva de adquisición puede agregársele cuando él existe en su plenitud y perfección".

(12) Art. 3961 Cód.Civ: "La prescripción de las acciones reales a favor de un tercero, tenedor de la cosa, comienza a correr desde el día de la adquisición de la posesión o de la cuasiposesión que le sirve de base, aunque la persona contra la cual corriese, se encontrase, por razón de una condición aún no cumplida o por un término aún no vencido, en la imposibilidad del ejercicio efectivo de sus derechos".

plazos pueden, como medida conservatoria, entablar una demanda que interrumpa la prescripción. La prescripción de los derechos reales no alcanzaría los motivos de su creación, si el curso de ella debiera ser discontinuado por efecto de una condición o de un término”.

**d.iii.** *El artículo 2606 del Código Civil*

El artículo 2606 del Código Civil dispone: “El derecho de propiedad se pierde cuando la ley atribuye a una persona, a título de transformación, accesión, o prescripción, la propiedad de una cosa perteneciente a otra”. Conforme Giralt Font, de ello resulta que, para que la prescripción adquisitiva opere, es condición inexorable que la cosa sea ajena. Ahora bien, si como sostenemos y tiene dicho la jurisprudencia de los últimos años en forma pacífica, el dominio adquirido por el donatario es resoluble o revocable “*ex lege*”, producida la condición legal (que fallecido el donante, existan herederos forzosos cuya legítima haya sido afectada que ejerzan la acción de reducción) el dominio queda resuelto o revocado, puesto que también se extingue “el dominio revocable por el cumplimiento de la cláusula legal constante en el acto jurídico que lo transmitió, o por la condición resolutive o plazo resolutive a que su duración fue subordinada”. (art. 2668 CC).

Por cierto, “La revocación del dominio tendrá siempre efecto retroactivo al día en que se adquirió, si no hubiere en la ley o en los actos jurídicos que la establecieron, disposición expresa en contrario” (art. 2669 CC).

En tal virtud, producida aquella condición legal, el dominio del donatario queda revocado en favor de los herederos forzosos perjudicados; el poseedor por veinte años podrá entonces alegar el acaecimiento de la usucapión frente a esos herederos, que devinieron titulares del dominio con efectos retroactivos, por cumplimiento de la condición legal a que el derecho se hallaba sujeto.

No se prescribe la cosa propia, no se prescribe contra sí mismo; se prescribe contra los devenidos titulares de dominio por el acaecimiento de la condición legal, esto es contra quienes intentan la acción de reducción con los efectos reipersecutorios apuntados; frente a ellos se opone la excepción de prescripción adquisitiva.

### **III. CONCLUSIÓN**

- Conforme el artículo 2509 y de los términos de su nota, la adquisición por usucapión se agrega a la hecha antes a título de donación en el sentido de completar el dominio, tornándolo pleno; se obsta así la posibilidad de hacer valer frente al usucapiente, la condición legal a que se sujetó su título primitivo, superando su imperfección.

- En virtud de las consideraciones que anteceden concluimos expresando nuestra coincidencia con la opinión de la colega consultante en cuanto a la bondad de los títulos entre cuyos antecedentes existe una donación a terceros efectuada hace más de veinte años.

---

Asesor Jurídico Notarial Ángel F. Cerávolo