

# Compraventa Inmobiliaria

Boleto de compraventa: resolución; donación inoficiosa; retorno del inmueble al patrimonio del donante; incumplimiento del vendedor; procedencia.

• CNCiv., sala K, abril 17-2009, C., M. V. c. D., Á. A. sobre rescisión de contrato. Ordinario. (Publicado en *ED*, 2010/3/18)

**1-** Si los herederos del donante se benefician pues vuelve la propiedad del inmueble al patrimonio del donante, no tendrían ya necesidad de impugnar la donación en caso de ser inoficiosa y considerando que los legitimarios del donatario tampoco tienen acción alguna pues el distracto no es una nueva donación, cabe concluir que se ha perfeccionado el título, por lo que debe confirmarse la sentencia en cuanto no acoge la demanda de resolución por incumplimiento del vendedor.

**2-** Las operaciones destinadas a imputar el valor colacionable no tienen nada que ver con el cálculo de la porción disponible: ésta sólo interesa cuando el causante ha dispuesto en vida de bienes a título gratuito a favor de terceros no herederos, cuando efectúa legados o mejora a uno de varios herederos legitimarios.

**3-** Para que funcione la colación no es necesario que la donación supere la porción disponible afectando la legítima, como requiere la reducción.

**4-** En la colación los sujetos pasivos son los herederos forzosos. Cuando se trata de donaciones a los legitimarios, el Cód-

go Civil exige la reunión a la masa hereditaria de los valores dados en vida por el difunto, conforme lo prevé el art. 3477 *in fine*, adoptando el sistema de la colación ficticia.

**5-** Las donaciones a terceros que violen la legítima son atacables por la acción de reducción. En este aspecto, el art. 3601 y los arts. 1831 y 1832 del Código Civil disponen que las donaciones se reducirán hasta que queden cubiertas las legítimas de los herederos forzosos. El problema se presenta cuando el donatario ha transferido el dominio de la cosa donada con anterioridad a la declaración de inoficiosa. El art. 3955 que establece el inicio del plazo de prescripción de la acción de reducción la califica como “la acción de reivindicación que compete al heredero legítimo contra los terceros adquirentes de inmuebles comprendidos en una donación”.

**6-** El dominio adquirido por el donatario es un dominio imperfecto, de carácter resoluble o revocable. Así, el art. 2663 del Código Civil dispone que “el dominio revocable es el que ha sido transmitido en virtud de un título revocable o cuando el

actual propietario puede ser privado de la propiedad por una causa proveniente de su título”. Ello sin perjuicio de que parte de la doctrina reconoce al donatario la facultad de pagar el valor del bien donado.

**7-** La vicisitud que afecta a las donaciones inoficiosas determinando su eficacia no es la nulidad sino la resolución de los actos que las originaron, en consecuencia, coincidimos en que no es aplicable al caso el art. 1051 respecto de subadquirentes de buena fe y a título oneroso, en razón del carácter resolutorio de la vicisitud que afecta a las donaciones inoficiosas.

**8-** No cabe duda de que tratándose en el caso de un tercer adquirente de un bien inmueble cuyo título tiene como antecedente una donación, la imperfección del título resulta evidente, por el efecto reipersecutorio de la acción de reducción de los posibles herederos forzosos del donante. Cabe aclarar que recién a la muerte del donante podrá considerarse inoficiosa la donación si se comprueba que afecta la legítima de los herederos forzosos y éstos promueven la acción de reducción. Empero, como luego se verá, entre los antecedentes también se encuentra el distracto de la donación.

**9-** Considerando que la llamada reversión de la donación –no se encuentra controvertido que se trata de distracto– no resulta suficiente para perfeccionar el título y, por el contrario, constituye un contrato de donación, por lo cual lo perjudicaría aún más al agregar una nueva donación atacable por los eventuales legitimarios del donatario, partícipe en la rescisión, el

actor solicita la resolución del boleto y la aplicación de la cláusula cuarta, mediante la cual el vendedor incumplidor debe restituir dentro de las cuarenta y ocho horas los importes recibidos, con más otra cantidad igual en dólares en concepto de indemnización.

**10-** Los contratantes pueden dejar retroactivamente sin efecto el contrato por mutuo acuerdo, pero esa decisión no puede afectar los derechos personales adquiridos por terceros en el tiempo que medió entre el contrato y su disolución ni los derechos reales adquiridos entre el contrato y la inscripción registral de esa disolución.

**11-** Es cierto que en principio la rescisión tiene efecto para el futuro, pero ningún artículo del Código Civil prohíbe que las partes le den alcance retroactivo dejando sin efecto el contrato siempre que no perjudiquen derechos de terceros. En definitiva, cabe concordar en que si el art. 1200 del cód. civil se interpreta correctamente como una de las tantas aplicaciones del principio rector de la autonomía de la voluntad, cuyo espíritu lo insufla; si las partes pueden extinguir las obligaciones que nacen de los contratos y retirar los derechos reales transmitidos; si, incluso, pueden pactar expresamente que esa extinción se produzca con efectos retroactivos, como lo reconoce la mayor parte de la doctrina, a salvo los derechos de terceros; si esta conducta no viola norma imperativa alguna de nuestro derecho positivo; si todo ello es así, no parece razonable la distinción que se pretende entre contratos de prestaciones sucesivas y

contratos agotados por ejecución de las respectivas prestaciones.

**12-** Resulta válido el distracto de donación de inmueble, dejándola sin efecto retroactivamente, siempre que no afecte derechos de terceros, transfiriendo la propiedad del bien al donante mediante la escritura pública, como se ha efectuado en el caso de autos.

**13-** Cuando las partes celebran el distracto y persiguen la extinción del contrato de

donación de inmuebles, quieren la extinción de ese contrato y, en la terminología del Código, el retiro, la retransmisión del derecho real de dominio que se transmitió, y de ninguna manera entienden celebrar un nuevo contrato de donación. El distracto es simplemente rescisión del contrato que le dio origen, caracterizado por el hecho de que se realiza para neutralizar los efectos producidos por un contrato precedente contra el cual se dirige.

## El distracto y su idoneidad para “bonificar” títulos provenientes de donaciones sujetas a la acción de reducción\*

por Marcelo E. Urbaneja\*\*

Sumario: Introducción. Hechos y sentencias de ambas instancias. Otra vez la imprecisión terminológica en los contratos. El estudio de títulos y su trascendencia en la polémica. La acción del artículo 3955 del Código Civil. Breves reflexiones sobre los efectos de la acción. Distintos medios subsanatorios. El distracto. Conclusión.

### Introducción

El fallo de la sala K de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal vuelve sobre un tema de recurrente interés en la práctica negocial argentina. Se trata, en primer lugar, de la observabilidad que se generaría en el título de un inmueble cuando el mismo es donado a persona que, al momento de la donación, no era heredera forzosa del donante si este hubiese estado fallecido. La problemática se resume en determinar el alcance que tiene la acción de reducción a tenor de lo dispuesto por el artículo 3955 del Código Civil. Para quienes consideran que esa acción admite la reipersecusión del inmueble donado se impone la celebración de algún acto jurídico que elimine el defecto del título sin tener que aguardar el cumplimiento del plazo

\* Publicado en *ED*, 2010/3/18.

\*\*Profesor de la Facultad de Derecho - UCA.

del mentado artículo (10 años) o de la prescripción adquisitiva larga.

En otra oportunidad, a propósito de un decisorio de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, tuvimos oportunidad de abordar (en ciertos aspectos tangencialmente) algunos de los tópicos que aquí se presentan<sup>1</sup>.

### **Hechos y sentencias de ambas instancias**

El comprador de un inmueble mediante boleto de compraventa promovió demanda por resolución del contrato contra el vendedor, titular de dominio, aduciendo un defecto que impedía considerar al título invocado como “perfecto”.

Manifestó que entre los antecedentes analizados a la hora de realizar el estudio de títulos se encontraba una “donación inoficiosa”, otorgada en el año 1996, que “tornaba inviable el negocio”. Agregó el demandante que en el año 1997 se celebró “la reversión de la citada donación, con venta posterior de la finca, no constando en el título la causa del distracto”. Por ello, el título podría ser impugnado por los sucesores del donante o distractante, intentando la “reivindicación” o reprochando la “reversión” por falta de causa. En este caso, el defecto se extendería a las transmisiones posteriores.

El juez de primera instancia rechazó la demanda, fundado en que el distracto “sanó” el título. La Cámara, integrada por los doctores Lidia B. Hernández (a cuyos fundamentos adhirieron los otros magistrados), Oscar J. Ameal y Silvia A. Díaz, confirmó la sentencia de grado.

### **Otra vez la imprecisión terminológica en los contratos**

Como se destacó en el apartado anterior, el acto otorgado por escritura pública en 1997 fue indistintamente calificado como “reversión” o “distracto”. En el decisorio que comentamos, la vocal preopinante incidentalmente hace referencia a esa ambigüedad: “Considerando entonces que la llamada reversión de la donación –no se encuentra controvertido que se trata de distracto– [...]”. No caben dudas de esta última afirmación, pero no tanto porque así surja desentrañando la verdadera esencia del acto,

1. “Distracto de donación y abandono traslativo de dominio: una adecuada distinción”, *ED*, 224-797 y ss.

2. Esto significa que nunca podrá otorgarse, aunque sí realizarse una escritura-acta en la que el ahora nuevamente titular de dominio (oportunamente donante) ponga de relieve que ya acaeció la reversión en el momento en que falleció el donatario.

3. JA, 5-1 y ss.

4. Entre muchas otras opiniones, destacamos las de ALTERINI, Jorge H. en "El artículo 1051 del Código Civil y el acto inoponible", JA, 1971-634 y ss., doctrina; "Importancia del estudio de títulos", *Gaceta del Notariado*, Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, nº 88, año 1982, p. 21 y ss. A la par de los distintos simposios jurídicos que se expidieron en sentido coincidente, la Corte Suprema de Justicia de la Nación también sugirió esta interpretación ("Inverfin Cía. Financiera S.A. c. Provincia de Buenos Aires", LL, 1987-C-144).

5. Así se manifestó ya la Comisión 1ª de la Primera Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, año 1969.

6. En este sentido dictaminó Miguel Norberto Falbo, presidente de la Comisión Central de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, expediente del año 1969, según recuerda Natalio P. ETCHEGARAY (*Boleto de compraventa*, 3ª ed. actualizada y ampliada, Astrea, Buenos Aires, 2002, p. 178), que adhiere a la opinión citada.

sino por la más que elemental razón de que la reversión opera de pleno derecho, siendo irrelevante las manifestaciones de la persona a la que afecte (arts. 1803, inc. 2º, 1841, 2668 y 2670)<sup>2</sup>.

Es de rigor, como ya sucedió en la ocasión que recordamos en nota 1, criticar la deficiente y pobre redacción de muchos instrumentos, públicos y privados, que no hacen honor a la precisión que debieran. En el documento comentado, afortunadamente, ese error se antojó intrascendente a los efectos del *thema decidendi*.

### El estudio de títulos y su trascendencia en la polémica

Acaso el primer hito en la interpretación de la acción del artículo que nos ocupa haya sido, cronológicamente hablando, el plenario de las Cámaras Civiles "Escary, José y otra c. Pietranera, Tancredi"<sup>3</sup>, del año 1912. Con todo, los más importantes atisbos de análisis de la acción de marras comenzaron muchos años después, profundizándose a partir de la reforma que el decreto ley 17.711/68 hiciera al artículo 1051 del Código Civil.

Es sabido que a raíz de la redacción modificada de la norma, una prestigiosa y numerosa corriente civilista ha sostenido que la buena fe mentada en su texto se integra, fundamentalmente y a más de otros elementos, con el estudio de títulos<sup>4</sup>. El notariado bonaerense y el porteño se pronunciaron al poco tiempo de la entrada en vigencia del artículo reformado, con opiniones antagónicas. Este último, adhiriendo a la corriente que fue luego claramente mayoritaria en el ámbito del derecho civil, sostuvo la idea ya señalada en torno a la necesidad de su realización para invocar la protección del artículo 1051<sup>5</sup>; el de la Provincia de Buenos Aires, al contrario, considerando que luego de la reforma el estudio de títulos perdió su razón de ser<sup>6-7</sup>. Nosotros, que adherimos plenamente a la posición bonaerense, no dejamos de advertir que ante el estado actual de la doctrina y la jurisprudencia, el notario debe realizar el estudio de títulos para salvaguardar su responsabilidad y, fundamentalmente, brindar al adquirente un "título perfecto"<sup>8</sup>.

Lo que resulta indudable, entonces, es que al generalizarse la opinión sobre la obligatoriedad del estudio de títulos, los antecedentes de los cuales surgía una donación que podría

estar afectada por la acción del artículo 3955 fueron incrementándose.

### La acción del artículo 3955 del Código Civil

El dispositivo citado establece que “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”. Del juego de los artículos 3601, 3602, 1831 y 1832 surge que, computándose la porción legítima que corresponde a los herederos forzosos al momento de la muerte del causante, si esa porción resultara violada por testamentos o donaciones otorgados por éste, tales actos deben reducirse hasta cubrir la parte violada.

La cuestión comienza a interesar a la seguridad del tráfico cuando el donatario (no heredero forzoso) transmite el dominio del inmueble adquirido. Como lo recordamos oportunamente, al comentar el valioso precedente de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín<sup>9</sup>, el verdadero interrogante radica en determinar si esta acción tiene o no efectos reipersecutorios del inmueble donado.

De ser negativa la respuesta, siendo el derecho real de dominio del donatario inatacable, igual carácter se mantendrá en los adquirentes (art. 3270).

Si los tuviera, claramente nos encontraríamos ante un supuesto de título observable hasta tanto se solucione el defecto por vía idónea, dado que los adquirentes estarían expuestos a la reipersecución de la cosa adquirida (por parte de los herederos forzosos del donante).

La tesis civilista mayoritaria se inclina por esta última tesitura, argumentando mayormente que el adquirido se trata de un dominio revocable<sup>10</sup>. Del fallo comentado se desprende claramente la misma opinión en los magistrados.

Como lo hemos manifestado con anterioridad, estamos plenamente convencidos de que la acción de marras carece de efectos reipersecutorios, y consecuentemente compartimos la posición que es mantenida por una minoría de civilistas y a cuyo sostén contribuye, otra vez, el notariado bonaerense. Remitimos,

7. Los antecedentes de esta práctica y el análisis de las posturas a su respecto han sido recopiladas y condensadas prolijamente por GATTARI, Carlos N., *Práctica notarial*, LexisNexis, Buenos Aires, 2002, vol. 14, tema II, p. 127 y ss.

8. A nuestro juicio, los mejores argumentos en contra de la corriente dominante se encuentran en ETCHEGARAY, Natalio P., *Boleto...*, cit., pp. 175 a 179; en PONDÉ, Eduardo B., “Enfoque notarial del estudio de títulos, buena fe en la adquisición inmobiliaria a título oneroso y responsabilidad del notario”, *Revista del Notariado*, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 774, año 1980, p. 1614 y sigs.; y en CARMINIO CASTAGNO, José C., “Estudio de títulos y responsabilidad notarial”, –síntesis de disertaciones en la Academia Nacional del Notariado– en *Teoría general del acto notarial y otros estudios*, edición del autor, Entre Ríos, 2006, p. 261 y sigs.

9. “Distracto de donación...”, cit., nota 6.

10. Se destacan con este entendimiento las opiniones de Augusto C. BELLUSCIO (*Código Civil y leyes complementarias*, Astrea, Buenos Aires, 2004, t. 9, pp. 100 a 102) y Eduardo ZANNONI (*Derecho de las sucesiones*, 5ª ed. actualizada y ampliada, Astrea, Buenos Aires, 2008, pp. 195 a 198).

en torno a los aportes doctrinales que sustentan esta posición, a lo sugerido en la nota a fallo a la que ya hicimos referencia.

No es el propósito aquí el pasar revista a los interesantes argumentos de ambas posiciones, pero llamamos la atención sobre la omisión que se ha hecho en el fallo comentado de la opinión de LÓPEZ DE ZAVALÍA (acaso el más agudo exponente de la postura minoritaria que compartimos), cuando en cambio se invoca su opinión para reforzar la viabilidad del distracto como medio subsanatorio.

Por último, debe rechazarse de plano una eventual protección a quien le compra al donatario basándose en el artículo 1051. Pero no porque, considerando que la buena fe exigida se conforma con el estudio de títulos, este lo transforme en adquirente de mala fe (dado que del mismo surge la donación), sino porque estas donaciones no configuran actos nulos ni anulables.

### **Breves reflexiones sobre los efectos de la acción**

Si la eficacia de la acción dispuesta en el artículo 3955 fuera reipersecutoria, pero no del inmueble sino del equivalente en dinero, ya no se generaría un título observable, atento a que el dominio del donatario habría perdido el carácter de imperfecto en su vertiente revocable. Insistimos en que para llegar a esta conclusión la única vía es conceder facultad al titular dominial para obligar al reclamante a aceptar el pago en moneda, lo que implica negar a esta acción la naturaleza de reivindicatoria.

Lo aclaramos porque hay quienes, ante la fuerza de los argumentos negatorios de la finalidad reipersecutoria, admiten que dicho efecto tenga en realidad por objeto el monto necesario para cubrir la legítima (y no el inmueble). Pero si para aceptar esta conclusión se quiere aferrar todavía a la naturaleza reivindicatoria de la acción, no puede obviarse que el único sendero posible es el abierto por el artículo 2779, que habilita una acción subsidiaria contra “el enajenante o sus herederos, por indemnización del daño causado”. De esta norma se desprende con claridad que la opción de perseguir el inmueble o el dinero la tiene el reivindicante, por lo que el título seguiría siendo observable, dado que al momento de accionar puede optar por la reipersecución de lo donado.

En suma, si en lugar de negar todo efecto reipersecutorio a la acción del artículo 3955 se sostuviera que el mismo no se aplica respecto del inmueble donado, pero sí con la exclusiva finalidad de reclamar al donatario o sus sucesores singulares la cantidad dineraria necesaria para cubrir la legítima, a renglón seguido debe necesariamente negarse a esta acción la naturaleza de reivindicatoria. Es que si no se lo hiciera, debería aplicarse el artículo 2779 con las consecuencias apuntadas, dado que sería antojadizo seguir aferrados al texto del artículo 3955 para sostener que se trata de una acción reivindicatoria y por otro lado negar las consecuencias de esa naturaleza para la aplicación de sus efectos<sup>11</sup>.

### Distintos medios subsanatorios

Atento a la opinión mayoritaria, que atribuye a la acción los efectos reipersecutorios que se indicaron, corresponde verificar bajo qué circunstancias el dominio que se predica revocable en el donatario y sus sucesores se transformará en pleno, borrando toda observabilidad.

Un supuesto surge del propio artículo, y ocurre habiendo transcurrido diez años desde la muerte del donante (art. 4023).

El otro es la prescripción adquisitiva larga. Esto ocurre cuando han transcurrido veinte años desde el otorgamiento de la donación, cumpliéndose los demás requisitos relativos a la posesión (pública, pacífica, continua e ininterrumpida: artículos 2473 a 2481, 4015 y 4016<sup>12</sup>). Es incuestionable la viabilidad de esta alternativa, justamente porque no se requiere buena fe en el usucapiente<sup>13</sup>.

Todos los otros medios subsanatorios sugeridos han recibido desde distintos sectores algún cuestionamiento doctrinario. Para pasar revista a todas esas alternativas sugerimos la profundidad y claridad a la que nos acostumbra ETCHEGARAY<sup>14</sup>.

### El distracto

De entre todos esos medios subsanatorios, el notariado porteño ha desarrollado acabados estudios de la figura del distracto, que no había recibido mayor atención en la doctrina civilista, como

11. Sobre si puede forzosamente imponérsele al reclamante el pago del valor, ver ZANNONI, Eduardo, *Derecho...*, cit., pp. 198 a 200.

12. Sobre los alcances de cada uno de estos requisitos y los problemas prácticos que se presentan en la materia: ALTERINI, Jorge H., "La seguridad jurídica y las incertidumbres en la usucapión de inmuebles", *LL*, diario 2-7-08. Recordamos que, a estar a la opinión de Borda y Laquis, no son exigibles todos estos caracteres en materia de prescripción larga (BORDA, Guillermo A., *Tratado de derecho civil. Derechos reales*, 5ª ed. actualizada y ampliada por Delfina M. Borda, Buenos Aires, La Ley, 2008, n° 370, pp. 313 a 316; LAQUIS, Manuel A., *Derechos reales*, Depalma, Buenos Aires, 1983, t. III, pp. 48 y 49).

13. Advertimos que la usucapión como medio subsanatorio es admitida aun por uno de los más férreos defensores del efecto reipersecutorio (CERÁVOLO, Francisco, "La usucapión como excepción a la acción real prevista por el art. 3955 del C.C.", que constituye la transcripción escrita de la sesión pública de la Academia Nacional del Notariado del 3-12-01, publicado en *Revista del Notariado*, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 869, año 2002, p. 103 y ss.).

14. ETCHEGARAY, Natalio P., Subsanación de títulos provenientes de donaciones, *Revista Notarial*, Colegio de Escribanos de la Pro-



recordamos con anterioridad reseñando argumentaciones favorables y contrarias.

El basamento de su existencia y alcance lo brinda el texto del artículo 1200 del Código Civil, a tenor del cual “las partes pueden por mutuo consentimiento extinguir las obligaciones creadas por los contratos, y retirar los derechos reales que se hubiesen transferido; y pueden también por mutuo consentimiento revocar los contratos, por las causas que la ley autoriza”.

El primer aspecto controvertido, todavía sin considerar su vinculación específica con las donaciones, es si el instituto se aplica a toda clase de contratos o sólo a aquellos en curso de ejecución, con prestaciones pendientes.

La Cámara se inclinó por seguir los carriles de la opinión amplia, a la que adhiere el notariado de Capital Federal, interpretando que el texto del artículo 1200, más allá de las críticas por la terminología equívoca que emplea, no admite restricciones en su aplicación.

Nosotros pensamos, a tono con la opinión restrictiva, que sólo puede “deshacerse” lo que no está aún “deshecho”, lo que en buen romance significa que los contratos de ejecución instantánea con prestaciones cumplidas no son pasibles de distractarse, justamente porque esto implica extinguirse, lo que por hipótesis ya ha ocurrido.

Si bien, en honor a la brevedad, evitaremos la cita de argumentos y doctrina de ambas posiciones porque ello surge con minuciosidad de la sentencia comentada, conviene dejar sentado que la tesis restrictiva en modo alguno implica vaciar de contenido el artículo 1200 en cuanto se refiere a derechos reales<sup>15</sup>, más allá del acuerdo o desacuerdo que pueda presentarse con la fundamentación que la sostiene.

Es natural que, para quienes niegan la observabilidad de los títulos provenientes de donaciones a herederos forzosos, el distracto no sólo no bonifica al título (que, por hipótesis, no necesita ser bonificado), sino que lo “empeora”. Estas opiniones, traídas a colación en la sentencia y calificadas como minoritarias, entienden que el distracto de una donación cuyas prestaciones ya fueron cumplidas importa una nueva donación, por lo que, en rigor, los sucesores del ex donatario que distracta (naturalmente sólo si se afectan sus respectivas legítimas) podrán

vincia de Buenos Aires, n° 940, año 2001, p. 957 y ss. Corresponde a la disertación que realizara el autor en el XL Seminario Teórico-Práctico “Laureano A. Moreira”, de la Academia Nacional del Notariado, en el año 2000.

15. Como se dijo, esta corriente no admite el distracto en contratos de ejecución instantánea con prestaciones cumplidas. Pero, ¿qué ocurriría en el caso de constitución de usufructo por contrato oneroso (art. 2813), en el que el precio se pagaría en determinada cantidad de cuotas periódicas? Este contrato de constitución onerosa de usufructo, que es de ejecución continuada, no debe confundirse con el derecho real que nacerá cuando además se cumpla el modo –art. 2820–. La mejor prueba es que, si a tenor de la segunda oración del art. 497 del Código Civil, no hay obligación que corresponda a derechos reales, la “obligación” de pagar no puede tener por fuente al derecho real, sino necesariamente al contrato (que, entonces, continúa existiendo). Por ello puede ser distractado mientras resten prestaciones por cumplirse (cuotas por pagar). Aquí sí podrían “retirarse” los derechos reales que se han transferido (art. 1200), por lo que pierde vigor el argumento crítico.

efectuar los reclamos pertinentes por la liberalidad de su causante. Estas argumentaciones, sugeridas por el apelante, fueron desestimadas por la Cámara.

## Conclusión

La interesante sentencia comentada pasa revista a una serie de aspectos vinculados a las donaciones que mantienen en vilo al notariado, por cuanto de su elucidación depende la observabilidad de los numerosos títulos que cuentan a estos contratos entre sus antecedentes. Como tantas veces se ha sugerido, lo más saludable en este sentido es una reforma legislativa que ponga fin a los matices interpretativos que, por lo marcadamente opuestos, tiñen de inestabilidad un ámbito caro a la seguridad jurídica.

# Contrato de Trabajo

Derecho de la concubina a la indemnización por muerte del trabajador

- CNTrab., sala III, 2009/10/30 - Consorcio de Propietarios del Edificio Aráoz 621 c. Vallejos, María Fernanda y otro. (Publicado en *LL*, 2010/2/23)

**Hechos:** *La hija de un trabajador fallecido apeló la sentencia que liberó, a favor de la concubina de aquél, las sumas consignadas por el Consorcio empleador, en concepto de la indemnización prevista en el art. 248 de la Ley de Contrato de Trabajo. La Cámara confirmó la sentencia apelada.*

Corresponde confirmar la sentencia que liberó a favor de la concubina de un tra-

bajador fallecido, la indemnización prevista en el art. 248 de la Ley de Contrato de Trabajo, pues, la circunstancia que ésta sólo compartiera los fines de semana con aquél no afecta su calidad de conviviente si se encuentra acreditado que realizaba tareas domésticas con cama adentro por lo que sólo podía compartir con el causante sus días de descanso, máxime si este la designó como beneficiaria de su seguro de vida.