

Donación. Prescripción adquisitiva. Distracto

Dictamen elaborado por la escribana **MARIANA C. MASSONE** y aprobado en forma unánime por los miembros presentes de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en su sesión de fecha 15 de diciembre de 2010.

Doctrina

1. En la redacción actual del art. 3955 del Código Civil, resultan imperfectos u observables los títulos que verifican entre sus antecedentes una donación a quienes no son hijos de los donantes (o a quienes no son descendientes en línea recta a los que hubiese correspondido el ejercicio del derecho de representación, en caso de haberse tratado de la sucesión del donante), por estar sujetos a una condición resolutoria legal ante la posibilidad del ejercicio de la acción reipersecutoria por parte de eventuales herederos de estos últimos. El dominio así transmitido reviste 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 dichos herederos. En tal supuesto, al declararse inoficiosa la donación, se posibilitaría una acción con alcances reivindicatorios respecto del actual propietario del inmueble¹.

2. La prescripción juega en favor de las donaciones del párrafo anterior por dos caminos distintos: uno a los 10 años de la muerte del donante, por prescripción liberatoria frente a la eventual acción del legitimario, y el otro a los 20 años de efectuada la donación, por prescripción adquisitiva a favor del donatario o sus sucesores¹.

3. Conforme los términos del art. 2509 del Código Civil y su nota, no se refieren estos únicamente al supuesto de adquirir por distintos y sucesivos títulos, partes proporcionales o desmembraciones del dominio, sino también, al de adquirir lo que al derecho de dominio le faltare para ser pleno y perfecto. Así, a la

1. Doctrina que emana del dictamen elaborado por el escribano Diego M. Martí con relación al expediente 1-02582-10. *Vid.*, en este mismo número, pp. 269-278.

2. *Ibidem*.

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 imperfección³.

4. El distracto de una donación no constituye nueva donación, su causa-fin es la abolición o extinción del precedente contrato. Si se trata del distracto de donación de inmuebles las partes quieren la extinción de ese contrato y, en la terminología del Código, el retiro (retransmisión) del derecho real de dominio que se transmitió. Si el donatario nada recibe en el negocio jurídico rescisión bilateral es porque nada dio en el momento de celebración del contrato precedente⁴.

5. Los sucesores universales de las partes de un contrato pueden, en virtud de la continuidad de la persona del causante en el heredero, celebrar el distracto de dicho contrato y, por tanto, pueden hacerlo respecto de la donación de inmuebles⁵.

Antecedentes

Se presenta a esta comisión el expediente iniciado por la escribana M.C., quien trae a consulta los siguientes antecedentes:

a) Por escritura ____, del 28/11/1972, otorgada al folio ____ del Registro ____ de esta ciudad, A. B. B. adquirió, siendo de estado civil soltera, la UF 2 del edificio ubicado en la calle Lafuente 214 de esta ciudad.

b) Por escritura ____, del 23/07/1985, A. B. B., siendo de estado civil casada con J. A. M., donó la UF antes mencionada a sus padres E. O. B. y R. S. Al acto también compareció el esposo de la donante, a los efectos de prestar conformidad. En dicha escritura, la donante manifestó “que realiza esta donación gratuita dentro de los límites de su porción disponible quedando los donatarios dispensados de colacionar, puesto que no es inoficiosa”.

c) El 28/10/2008, falleció el donatario, E. O. B. Tramitado su sucesorio, con fecha 18/02/2010, se dictó declaratoria de herederos a favor de sus hijos A. B. y R. B. S. y su cónyuge supérstite R. S.

La consultante considera que los antecedentes así refe-

3. *Ibídem.*

4. Doctrina que emana del dictamen aprobado por el Consejo Directivo, en sesión de fecha 2 de agosto de 2000, sobre la base de la recopilación hecha por el escribano Horacio L. Pelosi de aspectos parciales de los dictámenes elaborados por los escribanos Francisco Cerávol y Rosana Gimeno. *Vid. Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 861, julio-septiembre 2000, pp. 193-208.

5. *Ibídem.*

renciados no podrían ser observables, atento a que han transcurrido 25 años desde el otorgamiento de la donación. Pero, agrega que existen quienes lo cuestionan porque no han transcurrido 10 años desde la muerte de la donante, aún viva.

También expresa la colega que otro medio de subsanación, por el que ella se inclina por considerarlo suficiente para perfeccionar el título, sería el distracto, pero menciona que hay opiniones que consideran que importa una nueva donación.

Finalmente, solicita a esta comisión que se dictamine al respecto y se considere el medio por el cual el bien continúe en el circuito inmobiliario y notarial.

Antes de comenzar las consideraciones del caso, debemos dejar sentada nuestra opinión en el sentido de que solo resultan inobservables las donaciones formalizadas a favor de quienes sean hijos del donante –o a quienes sean descendientes en línea recta a los que hubiese correspondido el ejercicio del derecho de representación, en caso de haberse tratado de la sucesión del donante-, por lo que la manifestación realizada por la donante en el acto de la donación, en el sentido de que ésta no es inoficiosa y que los donatarios quedan dispensados de colacionar, no tienen ninguna trascendencia ni bonifican ni subsanan las observaciones que pesan sobre esta clase de donaciones⁶.

Consideraciones

Puesto que esta Comisión Asesora de Consultas Jurídicas y el Consejo Directivo de la institución han tratado extensamente y en reiteradas oportunidades consultas con antecedentes similares a la presente, nos permitimos remitirnos a ellos y transcribirlos parcialmente.

Como podrá concluirse de su lectura, la opinión mayoritaria de esta comisión es que no resultan observables las donaciones efectuadas a favor de quienes no son hijos del donante (o de quienes no eran descendientes en línea recta a los que hubiese correspondido el ejercicio del derecho de representación, en caso de haberse tratado de la sucesión del donante), si han transcurrido más de 20 años de efectuada la donación, puesto que ha operado la prescripción adquisitiva en favor de los ad-

6. Aunque Gurfinkel de Wendy recomienda “que en la escritura de donación se deje constancia de la existencia o no de herederos forzosos, puesto que esa circunstancia permitirá establecer la posibilidad de que en un futuro se entable una acción de reducción en tanto concurren, a su vez, las restantes circunstancias que llevan a la calificación de donación inoficiosa”. *Vid.* GURFINKEL DE WENDY, Lilian N., “La imperfección del dominio cuando la donación es el título antecedente”, en *Jurisprudencia Argentina*, n° especial “Estudios de Derechos Reales. En homenaje al Profesor Dr. Luis O. Andorno”, t. 2007-1, Buenos Aires, LexisNexis, p. 51.

quirentes (o sus sucesores).

Pero sí son coincidentes las opiniones de unos y de otros en lo que al distracto se refiere. El distracto de una donación no es una nueva donación, sino la extinción del contrato anterior.

Así, del dictamen recientemente elaborado por el escribano Diego M. Martí (expediente 16-02582-10, aprobado por esta comisión el 10 de noviembre pasado)⁷, se extrae la doctrina que forma parte del presente dictamen, conclusiones a las que se arribaron reseñando los siguientes antecedentes:

i. Dictamen elaborado sobre la base de un proyecto del escribano Carlos D. Zadoff, aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 14/9/1983:

[...] La donación a terceros está sujeta a la acción de reducción que es reipersecutoria, en cuyo caso el título sería observable⁸ (Expte. 5595-P-982).

ii. Dictamen elaborado sobre la base de un proyecto de las escribanas Marta M. Grimoldi y Elsa Kiejzman, aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 14/8/1991:

[...] La donación a terceros, en tanto no se modifique la legislación vigente, está sujeta a la acción de reducción si afecta la legítima de herederos forzosos y el título es observable [...] ⁹ (Expte. 4283-S-1991).

7. [Cfr. nota 1].

8. *Vid. Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 791, septiembre-octubre 1983, p. 1583.

9. *Vid. Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 826, julio-septiembre 1991, pp. 827-832.

10. *Vid. Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 827, octubre-diciembre 1991, pp. 1029-1033.

iii. Dictámenes elaborados sobre la base de un proyecto de las escribanas Elsa Kiejzman y Marta M. Grimoldi, con el voto de la escribana Georgina Tilkin (primer dictamen), y sobre la base de un proyecto de los escribanos Federico E. Ramos, Carlos D. Zadoff, Rosa M. Axelrud de Lendner, María E. Massa, Horacio L. P. Herrera, Angélica Güimil Moldes, Lidia E. Belmes, Rubén D. García Colombo y Olga B. Vinogradsky (segundo dictamen), aprobados por el Consejo Directivo en sesión del 23/12/1991:

[...] La donación a terceros, en tanto no se modifique la legislación vigente, está sujeta a la acción de reducción si afecta la legítima de herederos forzosos y hace al título observable [...] ¹⁰ (Expte. 8387-B-1991).

iv. Dictamen elaborado sobre la base de un proyecto del escribano Francisco Cerávolo, aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 19/8/1992:

[...] Es imperfecto el título que proviene de donaciones gratuitas a personas que no son herederas legitimarias del donante, desde que aquel está sometido a las vicisitudes de una eventual futura acción persecutoria, autorizada por el artículo 3955 del Código Civil¹¹ (Expte. 2949-V-1992).

v. Dictamen elaborado sobre la base de un proyecto del escribano Francisco Cerávolo, aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 21/12/1994:

[...] Es observable el título proveniente de una donación realizada en favor de persona que carece de vocación sucesoria legitimaria¹² (Expte. 1938-M-1994).

vi. Dictamen elaborado sobre la base de un proyecto del escribano Horacio L. P. Herrera, aprobado por unanimidad por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas en sesión del 16/11/1998:

No siendo imposible el ejercicio de una acción reivindicatoria -art. 3955 del Código Civil- por parte de los herederos forzosos del donante, en el supuesto de que la donación del inmueble haya ultrapasado sus legítimas, no puede sostenerse que sea perfecto el título proveniente de una donación a heredero no forzoso¹³ [...].

vii. Dictámenes elaborados sobre la base de proyectos del escribano Armando J. Verni, aprobados por unanimidad por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas en sesión del 11/8/1999:

La donación de un inmueble realizada a quienes no fueren herederos legítimos, con cargos declarados cumplidos, no está sujeta a ninguna de las condiciones de las donaciones gratuitas, por lo cual no es de aplicación el artículo 3955 del Código Civil [...] ¹⁴ (primera consulta).

11. *Vid. Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 830, julio-septiembre 1992, pp. 585-601.

12. *Vid. Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 839, octubre-diciembre 1994, pp. 776-786.

13. *Vid. Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 856, abril-junio 1999, pp. 103-108.

14. *Vid. Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 857, julio-septiembre 1999, pp. 187-197.

viii. Dictamen elaborado sobre la base de un proyecto del escribano Armando J. Verni, aprobado por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas en sesión del 1/9/1999:

La renuncia a la acción de reducción efectuada por el poseedor de la herencia que ha obtenido a su favor declaratoria de herederos sanea el título en cuyo antecedente hubiera una donación realizada por el causante y sujeta a la acción de reivindicación señalada por el art. 3955 del Código Civil [...] ¹⁵ (no se comparte el criterio).

ix. Dictamen elaborado sobre la base de un proyecto del escribano Norberto E. Cacciari, aprobado por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas en sesión del 12/1/2000:

El título proveniente de donación a quien no reúne la condición de legitimario logra su máxima perfección si ha transcurrido el plazo que permite hacer valer la prescripción decenal consagrada en el artículo 4023 del Código Civil, computada desde la muerte del donante ¹⁶ [...].

x. Dictamen aprobado por el Consejo Directivo, en sesión del 2/8/2000, sobre la base de la recopilación hecha por el escribano Horacio L. Pelosi de aspectos parciales de los dictámenes elaborados por los escribanos Francisco Cerávolo y Rosana Gimeno:

1) La donación de inmueble a heredero forzoso no constituye título observable [...]. 2) Se considera imperfecto el título proveniente de donación de inmueble a quienes no fueran herederos legitimarios descendientes del donante, en razón de la eventual viabilidad de la acción reipersecutoria que consagra el art. 3955 del Código Civil. 3) El distracto es un contrato atípico, extintivo del contrato precedente entre las mismas partes o, si se quiere, de los efectos del mismo, incluso retroactivamente [...] sin perjuicio de los derechos de terceros. 4) El distracto es posible en general con relación a todos los contratos y, por tanto, respecto de la donación de inmuebles; es título causa suficiente para la transmisión del dominio en los términos del

15. *Id. Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 858, octubre-diciembre 1999, pp. 179-186.

16. *Id. Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 859, enero-marzo 2000, pp. 241-247.

art. 2602 del Código Civil. Instrumentado en escritura pública, seguida o precedida de la tradición e inscripta en el Registro respectivo, hace reingresar el derecho de propiedad de la cosa en la esfera patrimonial de quien fuera transmitente; producido ese efecto, en el caso de distracto de la donación cesa la posibilidad de una eventual acción de reducción. 5) El distracto de una donación no constituye nueva donación, su causa-fin es la abolición o extinción del precedente contrato [...]. Si el donatario nada recibe en el negocio jurídico 'rescisión bilateral' es porque nada dio en el momento de celebración del contrato precedente. 6) Los sucesores universales de las partes de un contrato pueden, en virtud de la continuidad de la persona del causante en el heredero, celebrar el distracto de dicho contrato y, por tanto, pueden hacerlo respecto de la donación de inmuebles¹⁷.

xi. Dictamen elaborado sobre la base de un proyecto del escribano Diego M. Martí, aprobado por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas en sesión del 26/4/2000:

La acción de reivindicación a que se refiere el artículo 3955 del Código Civil es de carácter real y tiene el mismo plazo de prescripción que las acciones personales, "salvo disposición especial", o sea diez años, los que se cuentan desde la muerte del donante [...]¹⁸.

xii. Dictamen elaborado por el escribano Horacio L. Pelosi, aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 14/7/2004:

La acción de reivindicación que menciona el art. 3955 del Código Civil prescribe a los diez años de la muerte del donante [...]¹⁹.

xiii. Dictamen elaborado sobre la base de un proyecto del escribano Diego M. Martí, aprobado por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas:

No es perfecto el título que verifica entre sus antecedentes una donación a terceros, ante la posibilidad del ejercicio de la acción reipersecutoria por parte de eventuales herederos de los donan-

17. Vid. *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 861, julio-septiembre 2000, pp. 193-208.

18. Vid. *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 862, octubre-diciembre 2000, pp. 113-122.

19. Vid. *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 877, julio-septiembre 2004, pp. 219-227.

tes. Las transferencias a título oneroso efectuadas con posterioridad a una donación inoficiosa no perjudican el ejercicio de la acción reipersecutoria²⁰.

xiv. Dictamen elaborado por el escribano Ángel F. Cerávollo con fecha 12/5/2005:

El distracto es [...] extintivo del contrato precedente entre las mismas partes o, si se quiere, de los efectos del mismo, [...]; es posible, en general, con relación a todos los contratos y, por tanto, respecto de la donación de inmuebles; es título causa suficiente para la transmisión del dominio en los términos del art. 2602 del Código Civil; instrumentado en escritura pública, seguida o precedida de la tradición, e inscripta en el Registro, hace reingresar el derecho de propiedad de la cosa en la esfera patrimonial de quien fuera el transmitente; producido ese efecto, en el caso del distracto de la donación, cesa la posibilidad de una eventual acción de reducción [...]. El contrato de distracto [...], por el cual se dejara sin efecto la donación de los hijos a la madre, tuvo la virtualidad de hacer cesar la imperfección del título en cuestión, motivada en la posibilidad de la procedencia de una acción de reducción con causa en la eventual inoficiosa de la donación instrumentada [...] ²¹.

xv. Dictamen elaborado por el escribano Diego M. Martí, en diciembre de 2005:

[...] En la redacción actual del art. 3955 del Código Civil, resulta observable el título que verifica entre sus antecedentes una donación a terceros, ante la posibilidad del ejercicio de la acción reipersecutoria por parte de eventuales herederos de los donantes. La prescripción juega en favor de las donaciones a terceros por dos caminos distintos: uno a los 10 años de la muerte del donante, por prescripción liberatoria frente a la eventual acción del legitimario, y el otro a los 20 años de efectuada la donación, por prescripción adquisitiva a favor del adquirente [...] ²².

xvi. Dictamen elaborado por el escribano Ángel F. Cerávollo, con fecha 15 de diciembre de 2005:

20. Vid. *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 879, enero-marzo 2005, pp. 255-258.

21. Vid. *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 881, julio-septiembre 2005, pp. 235-247.

22. Vid. *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 883, enero-marzo 2006, pp. 235-262.

La escritura [...] por la que se instrumentó un negocio de venta del inmueble [...] 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– [...] ²³.

xvii. Dictamen elaborado sobre la base de un proyecto de la escribana Rosana Gimeno, aprobado por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas en octubre de 2006:

[...] La donación de inmuebles a quienes no resulten ser herederos legitimarios del donante genera un dominio revocable o resoluble, en virtud de las disposiciones legales vigentes. El distracto de tal donación obsta la posibilidad de una eventual acción de reducción por parte de herederos del donante, haciendo cesar el motivo de observación apuntado ²⁴.

xiii. Dictamen elaborado por el escribano Ángel F. Cerávolo:

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. [...] concluimos expresando nuestra coincidencia con la opinión de la colega consultante en cuanto a la bondad de

23. Vid. *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 885, julio-septiembre 2006, pp. 219-223.

24. Vid. *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 887, enero-marzo 2007, Buenos Aires, pp. 279-286.

los títulos entre cuyos antecedentes existe una donación a terceros efectuada hace más de veinte años²⁵ (Expte. 1-13707-07).

Además de estas referencias, a favor de la perfección del título por el transcurso del tiempo, podemos citar la doctrina que se extrae del sumario del fallo de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de General Pico, del 12/12/2008²⁶, en la que se sostuvo:

Debe concluirse que la demandada en un juicio de reivindicación adquirió el dominio del inmueble en virtud de la prescripción veinteañal, conforme lo establecido en el art. 4015 del Código Civil, pues, el hecho de haberlo recibido por donación le permite acumular su posesión personal a la ejercida por el donante, resultando ser continua, pacífica e ininterrumpida por más de 20 años. [Del voto del Dr. Rodríguez]

A fin de adquirir por prescripción larga el dominio de un inmueble recibido por donación, puede unirse la posesión personal del donatario a la ejercida por el donante, sin importar si éste ha sido poseedor de buena o mala fe, por lo cual basta demostrar que se poseyó con *animus domini* por un tiempo superior a los veinte años. [Del voto del Dr. Pérez Ballester]

De igual forma, es sumamente importante recordar en esta oportunidad la opinión que el doctor Jorge H. Alterini emitió en el *Simposio sobre donaciones* realizado el 6 de septiembre próximo pasado. Allí, cuando fue consultado por uno de los participantes respecto de si el donatario que no es heredero forzoso adquiere después de veinte años de posesión, el prestigioso jurista contestó afirmativamente, por considerar que la prescripción adquisitiva es la saneadora máxima; la acción prevista por el art. 3955 del Código Civil no es una excepción a la prescripción veinteañal y si el tercero adquirió el dominio por usucapión, no hay acción contra él.

Apuntamos la disidencia al respecto, del colega Mario G. Szmuch, integrante de la comisión, exteriorizada en su dictamen en minoría formulado en el expediente de consulta 16-00248-08, quien adhiere a la postura que sostiene el destacado colega Jaime Giralt Font, que, a juicio del primero, recepta la doctrina

25. Vid. *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, n° 891, enero-marzo 2008, pp. 273-284.

26. Autos "Zelaschi, Raúl Alejandro c. Pildain, Lidia Ester y Otro", publicado en *La Ley Patagonia*, 2009 (junio), p. 881. Cita en *La Ley Online*: AR/JUR/26492/2008.

correcta sobre la materia. Transcribimos aquí sólo la doctrina del dictamen citado, y recomendamos su lectura completa para conocer sus fundamentos. Así, en palabras de Szmuch:

- 1) Quien adquirió la propiedad de un inmueble a título de donación, con título y modo suficientes, no puede en adelante adquirirla por otro título ni por ningún otro modo de adquisición (p. ej. usucapión), salvo en la parte que el donante no hubiera transmitido, conforme al art. 2509 del Código Civil.
- 2) La usucapión larga es un modo de adquirir ciertos derechos reales, pero no una manera de purgar los defectos que pudiera tener el título de propiedad del poseedor.
- 3) La usucapión larga no opera sobre el título del poseedor, no produce efectos en el mismo, ni para mejorarlo ni para empeorarlo; prueba de ello es que el art. 4015 del Código Civil descarta totalmente el título del poseedor a los efectos de la procedencia de la usucapión.
- 4) El transcurso del plazo de la usucapión larga no elimina del título del donatario la condición resolutoria tácita, consistente en la inoficiosidad de la donación. Dicha condición resolutoria no se borra del título del donatario por el mero transcurso del tiempo.
- 5) En vida del donante sólo es posible eliminar tal condición legal vía distracto de donación.
- 6) El cumplimiento de la condición resolutoria no produce por sí mismo el cambio de titularidad del inmueble, ya que para ello es preciso que se verifique el modo, es decir la tradición, o alguno de sus sucedáneos, conforme doctrina del art. 1371, inc. 2 del Código Civil.

También como contraria a la prescripción adquisitiva, corresponde citar la opinión de Gurfinkel de Wendy²⁷, quien, al analizar los modos de perfeccionar el dominio adquirido por donación, afirma:

- [...] En algún caso se ha sostenido que la conjunción de justo título y buena fe permite la prescripción adquisitiva en el plazo de diez años. Esta aseveración merece objeciones, por cuanto:
- 1) tanto el donatario como el tercer adquirente han adquirido

27. Vid. GURFINKEL DE WENDY, Lilian N., *op. cit.* (cfr. nota 6).

ya el dominio por un título suficiente puesto que el acto jurídico donación es válido para transmitir el Derecho Real sin que requiera perfeccionamiento alguno, por lo cual no puede ser asimilado al justo título para la prescripción que define el art. 4010 del Código Civil; 2) la acción de reducción no es una acción imprescriptible como lo es la acción real de reivindicación a la cual pueda oponerse como defensa la prescripción adquisitiva; 3) la prescripción adquisitiva tiene por finalidad convertir en titular del derecho a quien se ha comportado como dueño durante el transcurso de muchos años, es decir, transformar su situación de hecho en situación de derecho. En el caso de donación como título antecedente, el donatario ha adquirido el dominio por tradición; ¿podría volver a adquirirlo por prescripción? Entendemos que no por aplicación del carácter de exclusividad del dominio contenido en el art. 2508 del Código Civil, y ratificado en el art. 2509 del Código Civil, en cuanto prescribe “El que una vez ha adquirido la propiedad de una cosa por un título no puede en adelante adquirirla por otro [...]”; 4) si se aceptara en este caso la procedencia de la adquisición por prescripción su cómputo procedería a partir del fallecimiento del donante, momento a partir del cual los herederos legitimarios están en condiciones de impetrar las acciones tendientes a la protección de su legítima, de modo tal que el dominio imperfecto adquirido por donación se perfeccionaría no ya por el transcurso del tiempo que posibilita la prescripción adquisitiva sino por haber prescrito la acción de reducción.

Conclusiones

No es observable el título objeto de esta consulta puesto que ha operado a favor de los donatarios y sus sucesores universales la prescripción adquisitiva por el transcurso de más de 20 años del otorgamiento de la donación.

De no compartirse esta opinión, la forma de subsanar la imperfección del título será el otorgamiento de la escritura de distracto de la donación por la donante, la donataria y los herederos declarados del donatario fallecido.