

Acción de reivindicación

Dictamen elaborado por el escribano **DIEGO M. MARTÍ** 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 10 de noviembre de 2010.

Doctrina

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.

Antecedentes

Consulta la escribana R. P. respecto de la perfección de los títulos de diversos bienes que fueran donados por dos hermanas (S. C. y L. C.), entre sí, con *derecho de reversión*, según el siguiente detalle:

1. Ambas procedieron a *donarse recíprocamente* las porciones indivisas que tenían en condominio y por partes iguales respecto de tres unidades funcionales y una complementaria, por escritura ____, de fecha 21 de septiembre de 1995, “con *pacto de reversión* sujetas a la condición de que lo donado será restituido a la donante, si ésta sobreviviere a la donataria, en forma indistinta, cualquiera de ambas fuera la que sobreviviese a la otra”; y
2. S.C. donó a su hermana, L. C., una unidad funcional y una unidad complementaria, por escritura ____, también de fecha 21 de septiembre de 1995, “con *pacto de reversión* sujeta a la condición de que lo donado será restituido a la donante, si ésta sobrevive a la donataria”.

Con fecha 31 de marzo de 1997, falleció L. C. y, con fecha 2 de

noviembre de 2007, falleció S. C.

En el trámite de autos “C., S. s/ Sucesión testamentaria”, habiendo advertido Su Señoría, conforme informa la consultante, que algunos de los inmuebles que se incluían en el acervo no se encontraban a nombre de la causante, ordenó, según el caso, *dejar sin efecto la reversión* e inscribir el bien del apartado b) que antecede a nombre de la causante, o inscribir la totalidad de los inmuebles a nombre de la causante *por haber operado la reversión*. Y, juntamente con ello, se ordenó la inscripción del testamento dejado por S. C.

La consultante acompaña la documentación aludida (excepto el testamento, que no es del caso) y emite su opinión en favor de la bondad de los títulos, tanto en relación con la reversión operada *ipso iure* en favor de S. C. (la última en fallecer), como respecto de las donaciones efectuadas por L. C. (la primera en fallecer) a favor de su hermana (S., respecto de quien tramitó la sucesión aludida), por considerar que quedan firmes e irrevocables las mismas, comenzando a correr desde el fallecimiento de la donante el plazo de prescripción de la acción de petición de herencia, cumplido, a su criterio, el 31 de marzo de 2007.

Consideraciones

Son dos las causas de las transmisiones traídas en consulta: *la reversión, y la donación*.

Nada corresponde decir respecto de la primera figura, clara y concretamente tratada por el Codificador en los artículos 1841 a 1847, a los que las donaciones de marras se ajustan sin presentar duda alguna, por lo que, dado el cumplimiento de la condición resolutoria, el dominio se retrotrae al momento de la donación como si el bien nunca hubiera salido del patrimonio de la donante.

En cuanto a la *donación* (ya solo subsiste como tal únicamente con relación a las partes indivisas que L. C. donó a S. C. por escritura ___), la misma fue formalizada a una hermana de la donante, es decir, *a favor de una persona que no era hija de la donante (o de quien no era descendiente en línea recta a la que hubiese correspondido el ejercicio del derecho de representación,*

en caso de haberse tratado de la sucesión de la donante). Dicha donante falleció, como quedó dicho, y según partida acompañada por la consultante en fotocopia, el día 31 de marzo de 1997.

Al respecto, no obstante encontrarnos con algunas contradicciones entre normas del Código Civil y una nota del propio Codificador, la solución aparecerá clara. Así, mientras por una parte el art. 3955¹ del Código Civil se refiere a una acción reivindicatoria y a inmuebles comprendidos en una donación sujeta a reducción, los arts. 1831² y 1832³ del mismo cuerpo legal apuntan a una acción de reducción, y el art. 2757⁴, siempre del código velezano, nos dice que la acción de reivindicación es una acción real; por la otra, la nota al art. 4023 del Código Civil (el art. trata sobre la prescripción de las acciones personales, plazo que fija en 10 años) dice que “[...] se prescribe por diez años [...] el derecho para pedir la legítima que corresponde por la ley, [...] en general todas las [acciones] que no sean reales, [...], toda prescripción liberatoria, se cumple a los diez años [...]”.

Evidentemente, no ha sido atinada la redacción de la nota, sobre todo teniendo en cuenta los artículos antes citados; pero, en definitiva, si podemos atribuirnos en determinados casos la interpretación de una norma positiva, con mayor razón aun podemos interpretar las notas de Vélez. Y así, ya que no se le ha dado un plazo concreto en una norma positiva, podemos concluir que, al margen de que todas las acciones que no sean reales prescriben a los diez años, la acción de reivindicación a que se refiere el art. 3955 del Código Civil, que es de carácter real, tiene el mismo plazo de prescripción que las acciones personales, o sea, diez años. Por lo demás, surge claramente del art. 3955 que dicho plazo debe computarse desde la muerte del donante.

Por su parte, en el fallo del año 1997 de la sala M de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, autos “Estamatti, Mirta R. s/ Sucesiones”⁵, además de ratificarse indirectamente las conclusiones del plenario “Escary”, se expresa que

[...] la única forma de extinguirse la acción de reducción es por el transcurso del tiempo. El término de prescripción de la misma es de diez años, conforme lo dispuesto por el art. 4023 del Código Civil. Tal término comienza a correr a partir de la muerte del donante, de conformidad con lo dispuesto por el art. 3955 del Código Civil.

1. Art. 3955 del Código Civil: “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”.

2. Art. 1831 del Código Civil: “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”.

3. Art. 1832 del Código Civil: “La reducción de las donaciones sólo puede ser demandada: 1º Por los herederos forzosos que existían en la época de la donación; empero si existieren descendientes que tuvieren derecho a ejercer la acción, también competirá el derecho de obtener la reducción a los descendientes nacidos después de la donación; 2º Si las donaciones fueren gratuitas, y no cuando fuesen remuneratorias o con cargos, salvo en la parte en que sean gratuitas”.

4. Art. 2757 del Código Civil: “Las acciones reales que nacen del derecho de propiedad, son: la acción de reivindicación, la acción confesoria y la acción negatoria”.

5. Publicado en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, nº 854, octubre-diciembre 1998, pp. 217-219, con nota a fallo del escribano Ángel Francisco Cerávol.

Corresponde aquí aclarar que no se trata esa de la única forma de extinción de la acción sino que podría darse también, por ejemplo, por renuncia que de ella se hiciera. La intención de la pretensora era la obtención de una resolución que declarara la bonificación del título de un inmueble que contaba con una donación entre sus antecedentes dominiales. La respuesta de la justicia, ratificando el fallo de primera instancia del Dr. Luis Álvarez Juliá, fue que

La vía intentada para sanear el título que ahora pretende la accionante carece de normatividad en nuestro derecho. Ante normas claras como las que consagran la acción reipersecutoria no se puede desnaturalizar y retardar la misma, obligando al legítimo –si lo hubiere- a un proceder que de ninguna disposición emana.

Anotando dicho fallo, el escribano Ángel Francisco Cerávolo⁶, deja claro en su comentario que lo solicitado implicaba, en caso de haber sido resuelto favorablemente a las pretensiones de la recurrente, obligar al eventual titular de la acción de reducción a presentarse anticipadamente a ejercer sus derechos, obligación que de ninguna norma emana. En igual sentido, informa Cerávolo, también la Cámara Civil de la Capital Federal, en autos “Soncin, Zulema A.”, sostuvo lisa y llanamente que

[...] no existe acción idónea para obtener el perfeccionamiento del título ya que de conformidad con lo dispuesto por la ley substancial, 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 donante⁷.

En dichos autos, se denegó la apertura de la sucesión del donante de un inmueble, pretendida por la donataria a efectos de perfeccionar su título, entendiéndose que ello no importa un interés legítimo suficiente para solicitar abrir la sucesión de su donante.

El tema ha sido tratado ya por esta Comisión Asesora de Consultas Jurídicas y por el Consejo Directivo de la institución en reiteradas oportunidades, entre ellas las que se citan a continua-

6. *Vid. Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 854, octubre-diciembre 1998, pp. 219-222.

7. Citado por Cerávolo en la nota a fallo, p. 220 (cf. nota 6).

ción, con una breve referencia tomada de la doctrina o de las conclusiones de cada expediente de consulta:

i. Dictamen elaborado sobre la base de un proyecto del escribano Norberto E. Cacciari, aprobado por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas en sesión del 12/01/2000:

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 [...]⁹.

ii. Dictamen elaborado sobre la base de un proyecto del escribano Diego M. Martí, aprobado por la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas en sesión del 26/04/2000:

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 [...]⁹.

iii. Dictamen elaborado por el escribano Horacio L. Pelosi, aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 14/07/2004:

La acción de reivindicación que menciona el art. 3955 del Código Civil prescribe a los diez años de la muerte del donante [...]¹⁰.

iv. 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

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

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

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

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

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

del legitimario, y el otro a los 20 años de efectuada la donación, por prescripción adquisitiva a favor del adquirente [...]»¹¹.

Por último, corresponde una mención respecto de si podría haberse dado algún supuesto de suspensión o de interrupción de la prescripción. El art. 3986 dispone que “la prescripción se interrumpe por demanda contra el poseedor o deudor, aunque sea interpuesta ante juez incompetente o fuere defectuosa y aunque el demandado no haya tenido capacidad para presentarse en juicio [...]”. Es claro que la voluntad del Codificador fue que bastara con la intención de ejercer el derecho, aunque no se hiciera de la mejor forma; la solución parece justa. Pero ello no significa que, si bien se protege al titular de un derecho de un error involuntario cometido al exteriorizar su voluntad de ejercerlo, se lo haga a ultranza, y en desmedro de los derechos de terceros, y, más aún, de la seguridad jurídica. Entendemos que no puede exigírsele menos a quien acciona por un derecho que entiende le pertenece que darlo a publicidad; y, a su vez, tratándose de derechos reales sobre inmuebles, dicha publicidad debe reflejarse en la matrícula correspondiente. Los únicos a quienes sería oponible un derecho no publicitado son quienes conocieron o debieron conocer de él y/o de una controversia judicial al respecto. No puede pensarse que haya que hurgar expedientes sucesorios para transmitir un derecho real, por si acaso algún interesado no ha sido lo suficientemente diligente, y no ha dado *emplazamiento registral* a sus pretensiones, transcurridos más de diez años del fallecimiento del donante (casi veinte, en el particular). No mediando dicha publicidad, estamos frente a una situación de *apariencia jurídica* que juega en favor de los terceros de buena fe.

Conclusiones

Con el fallecimiento de la donataria, dado el cumplimiento de la condición resolutoria que conlleva la reserva del derecho de reversión, el dominio se retrotrae al momento de la donación como si el bien nunca hubiera salido del patrimonio de la donante.

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

Con el transcurso de diez años desde la muerte de la donante, prescribe la acción prevista por el art. 3955 del Código Civil. Se requiere de publicidad registral para considerar que dicha prescripción ha sido suspendida o interrumpida, excepto en cuanto a aquellos que conocieron o debieron conocer la existencia de un mejor derecho que el de su transmitente y/o de una controversia judicial, por lo que el título traído en consulta no resulta observable.

Los títulos traídos en consulta no resultan observables.

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

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