

Donación a terceros. Prescripción. Código Civil*

Diego M. Martí

Sumario: 1. Doctrina. 2. Antecedentes. 3. Consideraciones. 3.1. Legislación aplicable. 3.2. Observabilidad de las donaciones a terceros. 3.3. La prescripción adquisitiva como medio de subsanación. 4. Conclusiones.

1. Doctrina

- *A la luz de lo dispuesto por el hoy derogado artículo 3955 del Código Civil, resultan imperfectos u observables los títulos que verifican entre sus antecedentes una donación a terceros (es decir, a aquellos que no son hijos de los donantes o los que 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 forzosos de dichos donantes. 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 tales herederos. En tal supuesto, al declararse inoficiosa la donación, se posibilitaría una acción con alcances reivindicatorios respecto del actual propietario del inmueble.*
- *En dicho esquema, la prescripción juega en favor de las donaciones a terceros por dos caminos distintos: uno, a los diez años de la muerte del donante, por prescripción liberatoria frente a la eventual acción del legitimario; y el otro, a los veinte años de efectuada la donación, por prescripción adquisitiva a favor del adquirente.*
- *Los términos del artículo 2509 del Código Civil derogado y su nota no se referían 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, 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.*

* Dictamen aprobado en forma unánime por los miembros de la Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en su sesión del 19/5/2016 (expediente 16-00395-15). Se han agregado hipervínculos especialmente para su publicación en la *Revista del Notariado*, con el fin de ofrecer una lectura más completa del dictamen.

2. Antecedentes

Viene en consulta el escribano V. con relación a la bondad de un título que verifica entre sus antecedentes una donación a terceros. Se trata de una transmisión que data del 17 de diciembre de 1980, oportunidad en la cual María D. y Berta D. donaron un inmueble en forma gratuita a sus sobrinos Isabel Diana R. y Mario Julio R., escritura de la que acompaña fotocopia. Las donantes fallecieron en septiembre de 1982 y febrero de 2014, respectivamente.

Informa que se han visto frustrados algunos intentos de venta de dicho inmueble en virtud de la donación objeto de la consulta, la que habría sido observada en virtud de la posibilidad del ejercicio de una acción de reivindicación, conforme a lo dispuesto por el artículo 3955 del Código Civil (CCIV). Agrega que se procederá a tramitar las sucesiones de las donantes, y que resultarán herederos los donatarios. Emite opinión en el sentido de considerar que el dictado de la declaratoria de herederos a favor de los donatarios subsanaría la observación que pudiese merecer la donación en virtud de no haber sido efectuada a legitimarios, y cita en apoyo de ello a Lamber.¹

3. Consideraciones

3.1. Legislación aplicable

El cambio de legislación operado el 1 de agosto de 2015 en virtud de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial (CCCN) impone abordar la cuestión en base a la normativa derogada del CCIV, que resulta la aplicable al caso. Ello así dado que la totalidad de las situaciones a considerar en la consulta (donación y fallecimientos) ocurrieron durante la vigencia del CCIV, de modo que la problemática del derecho transitorio o intertemporal no resulta aquí relevante, a tenor de lo dispuesto por el CCCN en su artículo 7 (en términos similares a los del art. 3 CCIV –no en la letra original de Vélez sino en su texto conforme a la modificación introducida por la Ley 17711–).²

Resulta menester atender en forma separada las fechas de fallecimiento de las donantes, que –como se refirió– fueron en septiembre de 1982 para María D. y en febrero de 2014 para Berta D. Y, en tal sentido, no habría observación alguna que formular respecto de

1. LAMBER, Rubén A., *Donaciones*, Buenos Aires, Astrea, 2008, p. 355.

2. Art. 7 CCCN: “Eficacia temporal. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

Art. 3 CCIV: “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplicarán aun a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, salvo disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley en ningún caso podrá afectar derechos amparados por garantías constitucionales. A los contratos en curso de ejecución no son aplicables las nuevas leyes supletorias” (texto según Ley 17711. Texto anterior: “Las leyes disponen para lo futuro; no tienen efecto retroactivo, ni pueden alterar los derechos ya adquiridos”). [N. del E.: el lector podrá ver [aquí](#) las notas del codificador, p. 1, art. 3º {Buenos Aires, Pablo Coni editor, 1872; versión digitalizada por [Google Books](#) –uso no comercial–; si no puede abrir el documento, acceda una versión alternativa [aquí](#) {no oficial}].

la parte donada por María D., en virtud de haber transcurrido más de diez años desde su fallecimiento; ello a raíz de lo dispuesto por los artículos 3955 y 4023 (y su nota) del CCIV.³ Ahora bien, la donante María D. ha fallecido mucho más recientemente (febrero 2014), lo que hace inaplicable a su respecto la solución antes aludida.

3.2. Observabilidad de las donaciones a terceros

Como punto de partida para hacer base en la observabilidad –en términos genéricos– de los títulos provenientes de donaciones a terceros,⁴ debemos referirnos al fallo plenario de las Cámaras Civiles de Apelaciones de la Capital Federal. En autos “Escary v. Pietranera” del 11 de junio de 1912 (tiene ya más de cien años).⁵ En el caso, Tancredi Pietranera, comprador que había entregado una seña, se negó a escriturar por no encontrar perfecto el título de propiedad del vendedor, José Escary, quien demandó por escrituración, dando por perdida la seña al comprador si así no lo hiciera, más las costas del proceso. En autos se debatió fundamentalmente respecto de si la acción de reducción acordada contra el tercero donatario por inoficiosidad⁶ de la donación (arts. 1831⁷ y 1832⁸ CCIV), a diferencia de la de colación –que corresponde entre coherederos respecto de los anticipos de herencia que hubiesen recibido (art. 3477 y su nota⁹)– tiene o no efectos reipersecutorios. Así, en todos los casos –en los nueve votos– se sostuvo –directa o indirectamente– la

3. [N. del E.: el lector podrá ver [aquí](#) las notas del codificador, pp. 260, art. 9º, y 267, art. 4º {Buenos Aires, Pablo Coni editor, 1872; versión digitalizada por [Google Books](#) –uso no comercial–}; si no puede abrir el documento, acceda una versión alternativa [aquí](#) {no oficial}].

4. Art. 3955 CCIV: “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”. No obstante haberlo deslizado en alguna oportunidad, no compartimos ahora conceptualizar a los terceros del art. 3955 como “quienes no revisten la calidad de herederos forzosos o legitimarios del donante” (ya que, p. ej., los padres son herederos forzosos de los hijos, aunque son excluidos por los descendientes de ellos), o como “quienes no son descendientes del donante” (ya que los nietos son descendientes, pero en vida de sus padres las donaciones a su favor serían observables), sino como *aquellos que no son hijos del donante, o que 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*.

5. Cám. Civ. de la Cap. Fed., 11/6/1912, “Escary, José v. Pietranera, Tancredi s/ escrituración” (*Jurisprudencia Argentina*, N° 31 {t. 5} [N. del E.: en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, separata “Donaciones a herederos forzosos”, 2010, pp. 65-71]).

6. Art. 1830 CCIV: “Repútase donación inoficiosa aquella cuyo valor excede en la parte de que el donante podía disponer; y a este respecto se procederá conforme a lo determinado en el libro 4 de este código”.

7. Art. 1831 CCIV: “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”.

8. Art. 1832 CCIV: “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”.

9. Art. 3477 CCIV: “Los ascendientes y descendientes [...] que hubiesen aceptado la herencia [...] deben reunir a la masa hereditaria los valores dados en vida por el difunto...”. Nota de Vélez Sarsfiel al art. 3477, en lo pertinente: “Designamos *los valores dados por el difunto*, y no las cosas mismas, como lo dispone el Código francés”. [N. del E.: el lector podrá ver [aquí](#) las notas del codificador, pp. 215-216, arts. 29 y 30 {Buenos Aires, Pablo Coni editor, 1872; versión digitalizada por [Google Books](#) –uso no comercial–}; si no puede abrir el documento, acceda una versión alternativa [aquí](#) {no oficial}].

inexistencia de efectos reipersecutorios para la acción de colación, mientras que la diferencia que llevó a la votación por la afirmativa –con el estrecho margen de cinco contra cuatro– versó respecto de si la acción de reducción era reivindicatoria. De ello se coligen dos consecuencias:

- 1) la acción del 3955 –no obstante lo ajustado de la votación– es reivindicatoria y hace observables los títulos de donación alcanzados por ella;
- 2) la inobservabilidad de los títulos provenientes de donaciones a los 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.

Y así surge de autos “Apeceche c/ Navarro Viola” (1954),¹⁰ en los que la Cámara rechazó el fallo de primera instancia recurrido (del año anterior), por el que se había declarado rescindido un boleto de compraventa dado que el título de las vendedoras consistía, respecto de parte del inmueble, en una donación que les efectuara su madre, considerando perfecto el título, y se condenó al actor (adquirente por el boleto aludido) a escriturar. Allí se destacó que, a la luz del plenario “Escary”, la inobservabilidad referida tuvo apoyo unánime.

Por otro lado, continuando con “Escary”, no consideramos suficiente, como para dar al plenario otra lectura, la mención del doctor Zapiola respecto de la constancia en el título (documento) de la existencia de una hija del donante que pudo haber sido perjudicada en su legítima. Ello porque el propio juez no parece destacarlo como un hecho tenido en cuenta de manera concluyente, porque el resto de los magistrados intervinientes en el acuerdo ni siquiera lo menciona en su voto y porque los herederos legitimarios no estarán perjudicados por los actos gratuitos del causante solo si se los refiere expresamente al formalizarlos, sino que ello se dará, o no, conforme resulte del inventario de los bienes del fallecido.

La colación tiene por objeto mantener la igualdad de las porciones legítimas, entre coherederos forzosos; la reducción por inoficiosidad ha sido creada para resguardar la institución misma de las legítimas y defender a los hijos de liberalidades excesivas en favor de extraños a la familia o de parientes de un grado más remoto [...] Se invoca como razón económica, la inmovilización de la propiedad y la conveniencia de no suprimir para las transacciones de inmuebles los títulos que tienen su origen en una donación [...] no es a los jueces a quienes les incumbe resolverlo, sino al poder legislativo [...] Para los tribunales que aplican la ley sin que les sea dado juzgar de su mérito intrínseco, el caso está explícita y categóricamente resuelto por el artículo 3955. (Del voto del Dr. Giménez Zapiola).

... no siendo imposible una acción reivindicatoria, por parte de los herederos de los donantes en el caso en que la donación de que se trata haya perjudicado sus legítimas, no puede sostenerse que sea perfecto el título... (Del voto del Dr. Zapiola).

En el trabajo presentado por la delegación del Colegio de Escribanos de la Capital Federal en la XVI Jornada Notarial Argentina (Mendoza, 1976), como aporte al punto 1)

10. CNCiv., Sala K, 29/10/2002, “Apeceche, Rodolfo C. c/ Navarro Viola, María del C. y otra” (*La Ley*, t. 77, p. 382).

del temario,¹¹ se trató, entre otros temas, el de la acción de reducción o de complemento de la legítima, explicándose que la misma, al igual que la colación, tiende a impedir que se vulnere el sistema legitimario, pero por donaciones a extraños, sosteniéndose que los artículos 3601¹², 3602¹³ y 3477 CCIV se refieren a valores y no a cosas, pero que si nos limitáramos solo a considerar estas disposiciones, podríamos concluir erróneamente que la acción de reducción es personal, mientras que el artículo 3955 se aparta de las anteriores normas, refiriéndose a la acción de reivindicación, que reconoce como fuente al derecho francés, en el que la masa hereditaria se forma con los bienes y no con los valores, distinción apuntada a evitar el quebrantamiento de la institución de la legítima. Se considera además que, a partir del análisis del artículo 3476¹⁴ CCIV, se establece que las donaciones hechas a un heredero forzoso solo importan un anticipo de su porción hereditaria, y se desprende que el donante no hace otra cosa que entregar gratuitamente a su heredero hoy, lo que tarde o temprano será de él, y cuyo valor ingresará nuevamente a la masa hereditaria, mientras que en las donaciones a terceros el bien sale definitivamente del futuro acervo hereditario, y no tiene posibilidad alguna de volver, de no ser por lo establecido en el artículo 3955.

Se comentó también la postura doctrinaria contraria, que sostiene que la acción de reducción es de carácter personal, cuyos argumentos podemos resumir como sigue:

- 1) la referencia de Vélez a la acción reivindicatoria en el artículo 3955 CCIV es un error, dado que se trata solamente de la prescripción de la acción de reducción;
- 2) la acción de reducción no trae aparejado el derecho reipersecutorio sobre la cosa, sino sobre el valor que exceda a la parte disponible;
- 3) razones de seguridad en el tráfico jurídico, por tornarse inenajenables los inmuebles con títulos originados en donaciones a terceros;
- 4) la acción a que alude el artículo no está legislada en ninguna parte del Código.

En dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, producido por el escribano Francisco Cerávolo, quien analiza el tema de las donaciones y la protección de la legítima (aprobado por el Consejo Directivo el 19/8/1992), se cita como ejemplo de doctrina mayoritaria a Fornieles, quien, en su *Tratado de las sucesiones* expone que

... “los herederos forzosos a quienes se hace una donación deben reunir los valores dados en vida por el difunto. Nuestro Código ha organizado la colación en forma tal que las cosas donadas a un heredero forzoso quedan irrevol-

11. AA.VV., “Donación de inmuebles. Conceptos. Clases. Acciones de colación y reducción. Donaciones inoficiosas. Validez del título proveniente de donación”, en *Revista del Notariado*, N° 753, 1977, pp. 593 y ss. [N. del E.: ver conclusiones de la Jornada [aquí](#)].

12. Art. 3601 CCIV: “Las disposiciones testamentarias que mengüen la legítima de los herederos forzosos, se reducirán, a solicitud de éstos, a los términos debidos”.

13. Art. 3602 CCIV: “Para fijar la legítima se atenderá al valor de los bienes quedados por muerte del testador. Al valor líquido de los bienes hereditarios se agregará el que tenían las donaciones, aplicando las normas del art. 3477. No se llegará a las donaciones mientras pueda cubrirse la legítima reduciendo a prorrata o dejando sin efecto, si fuere necesario, las disposiciones testamentarias”.

14. Art. 3476 CCIV: “Toda donación entre vivos hecha a herederos forzoso que concurre a la sucesión legítima del donante, sólo importará una anticipación de su porción hereditaria”.

cablemente de su propiedad y sólo se considera el valor de ellas en la cuenta de partición” (*Tratado de las sucesiones*, t. II, N° 125, págs. 104 y 105).¹⁵

El dictaminante manifiesta que es esa la doctrina sostenida por la inmensa mayoría de nuestros tratadistas (Rébora, Salvat, Lafaille, Mustápic), la consagrada por la jurisprudencia, la emanada de reiterados dictámenes de la Comisión de Consultas Jurídicas de este Colegio, también de la Comisión Central de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, y la desarrollada en el trabajo presentado a la XVI Jornada Notarial Argentina por la delegación del Colegio de Escribanos de la Capital Federal –ya citado–.

Concluye el punto afirmando que el donatario legitimario que transmite el inmueble objeto de la donación lo hace con las mismas calidades y con igual extensión de que gozaba su título, es decir, concretamente, libre de toda eventual reipersecución. Pero al entrar al análisis de la donación a extraños pone en claro que el principio de la restitución en especie que emana de los artículos 1831 y 3601 adquiere plena vigencia por imperio de lo dispuesto por el artículo 3955 CCIV.

Más adelante, nos habla de la postura de la Comisión Central de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, explicitada a través de sus dictámenes, y originada en un trabajo titulado “Reafirmación de la donación como título transmisivo de dominio”, emanado de la Delegación Morón y presentado como aporte en la XVI Jornada Notarial Argentina, según el cual la doctrina en la que se enrola es la que afirma que la acción es de carácter personal.

En autos “Biondo c/ Savy” (2002),¹⁶ la Cámara confirmó el fallo de primera instancia recurrido, por el que se declaró rescindido un boleto de compraventa, considerando que “el demandado había incumplido con su obligación de entregar títulos perfectos”, y calificó de “observable” el título del vendedor por verificar entre sus antecedentes una donación a terceros, ya que –entiende la Cámara–

... no le permitía al adquirente disponer libremente de la totalidad del inmueble, llegando aún a poder ser sujeto pasivo de futura o posibles acciones como resultado de esa donación.

En autos “Llarín c/ Millan” (2005),¹⁷ nuevamente la Justicia se expresó en el sentido de considerar observables los títulos de dominio que verifican entre sus antecedentes una donación pasible de ser atacada por los eventuales legitimarios del donante. Así, la Sala “D” de la Cámara Civil, en voto del doctor Mercante, al que adhirieron los doctores Ubiedo y Martínez Álvarez, sostuvo que el donatario no adquiere más que un dominio imperfecto, revocable (art. 2663 CCIV¹⁸), y que, si al producirse la muerte del donante

15. Ver “Donación a terceros. Título observable (art. 3955)”, en *Revista del Notariado*, N° 830, 1992, pp. 585-601.

16. CNCiv., Sala K, 29/10/2002, “Biondo, Alonso c/ Savy, Claudio N.” (*La Ley*, 13/11/2002, [t. 2002-F, p. 842] y en *Revista del Notariado*, N° 871, 2003, pp. 185-187 [N. del E.: ver [aquí](#)]).

17. CNCiv., Sala D, 16/6/2005, “Llarín, Pablo A. c/ Millan, Jorge A. s/ cobro de sumas de dinero” (*El Derecho*, 12/10/2005, p. 4, y en *Circular*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires [publicación de circulación interna institucional], N° 3169, 2005, pp. 23-27 [N. del E.: ver [aquí](#)]).

18. Art. 2663 CCIV: “Dominio revocable es el que ha sido transmitido en virtud de un título revocable a voluntad del que lo ha transmitido; o cuando el actual propietario puede ser privado de la propiedad por una causa proveniente de su título”.

resulta que la donación era inoficiosa, por haber afectado la legítima de los herederos, el ejercicio de la acción de reducción traerá como resultado la revocación o resolución del dominio, con efecto retroactivo al día de la adquisición. Y continúa afirmando que si el donatario mantiene las cosas en su poder, la acción de reducción es personal y prescribe a los diez años, contados desde la muerte del donante (desde la apertura de la sucesión), pero que si las cosas han pasado a terceros adquirentes, se abre para los herederos legítimos la posibilidad de accionar contra ellos cuando se trata de inmuebles, concluyendo que quien adquiere un inmueble de quien ostenta un título emanado de una donación sabe que se encuentra expuesto a la reivindicación, en caso de haberse afectado la legítima de los herederos forzosos. Además, la Cámara cuestiona el fallo de primera instancia recurrido, entre otros aspectos, por desechar el *a quo* la invocación de la decisión plenaria del tribunal del año 1912 en autos “Escary” y por sostener que

... destacada doctrina sostiene que la protección de la legítima no puede perjudicar a terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe del inmueble donado, de conformidad con el agregado introducido al art. 1051 del cód. civil...

Niega la Cámara acertadamente que el artículo 1051 CCIV (texto según Ley 17711) derogue el 3955, ya que, entiende que el nuevo texto del artículo 1051 intenta amparar a quien habiendo adquirido un derecho por un título con un antecedente de un acto nulo o anulable, no le es posible conocer el vicio a pesar de su conducta diligente.

En autos “Estamatti” (1997),¹⁹ la Sala M de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a más de ratificar indirectamente las conclusiones del plenario “Escary”, niega la apertura de un proceso con el objeto de obtener la bonificación de un título que contaba entre sus antecedentes con una donación a terceros, por entender que la única forma de extinguirse la acción de reducción es por el transcurso del plazo de diez años, conforme lo dispuesto por el artículo 4023 CCIV, el que comienza a correr a partir de la muerte del causante, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 3955 CCIV. Así, ratificando el fallo de primera instancia del doctor Luis Álvarez Juliá, la Cámara sostuvo que la vía intentada carece de normatividad en nuestro derecho y que ante normas claras como las que consagran la acción reipersecutoria, no se puede desnaturalizar y retardar la misma, obligando al legitimario –si lo hubiere– a un proceder que de ninguna disposición emana.

Anotando dicho fallo, Ángel Cerávolo deja claro en su comentario²⁰ 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 no surge de ninguna norma, e informa que, en igual sentido, la Cámara Civil de la Capital Federal, en autos “Soncin” (1996),²¹ 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 solo

19. CNCiv., Sala M, 11/8/1997, “Estamatti, Mirta R. s/ sucesiones” (*Revista del Notariado*, N° 854, 1998, pp. 217-219, con comentario de Ángel F. CERÁVOLO). [N. del E.: ver [aquí](#)].

20. CERÁVOLO, Ángel F., [nota al fallo CNCiv., Sala M, 11/8/1997, “Estamatti, Mirta R. s/ sucesiones”], en *Revista del Notariado*, N° 854, 1998, pp. 219-222.

21. CNCiv., Sala H, 20/11/1996, “Soncin, Zulema Á. s/ sucesión ab intestato” (*Jurisprudencia Argentina*, 21/1/1998; *La Ley*, t. 1998-B, p. 742).

se configuraría ante el vencimiento del plazo de prescripción de la acción mencionada, cuyo cómputo se inicia a partir del fallecimiento del donante.

Se refiere luego el autor de la nota al fallo a los distintos medios o procedimientos subsanatorios de tales títulos observables, concluyendo que:

- 1) serían factibles:
 - a) la prescripción de la acción de los legitimarios (que se computa desde la muerte del donante);
 - b) la prescripción adquisitiva;
 - c) la demostración, una vez abiertos los procesos sucesorios que correspondan, de que lo donado no excede la legítima;
 - d) sentencia firme en proceso contradictorio que decida la perfección del título;
- 2) no serían viables como métodos de subsanación:
 - a) la no comprobación de la existencia de herederos legitimarios a la muerte del donante, en el ámbito del proceso sucesorio;
 - b) el pago a los legitimarios de la suma necesaria para cubrir sus legítimas (este supuesto considerado aisladamente, ya que la tendencia en la práctica es que este proceder es aceptado, pero no puede considerarse así como postura doctrinaria);
 - c) la renuncia de todos los legitimarios a la acción de reducción.

Queda claro que, incluso dictada la declaratoria de herederos, podría presentarse un heredero no declarado dentro del plazo de prescripción de la acción, y reclamar la porción legítima que le corresponde, quedando a salvo el caso de los actos de disposición efectuados por el heredero aparente, según lo dispuesto por el artículo 3430 CCIV.²²

No se trata, en el caso de las donaciones a terceros, de un acto prohibido, ni nulo o anulable. Es un contrato perfectamente válido, que en determinadas circunstancias puede generar, por parte de herederos legitimarios del donante, el ejercicio de una acción reivindicatoria respecto del bien donado, contra los terceros adquirentes.

A mayor abundamiento sobre el particular, remitimos a numerosos dictámenes producidos en oportunidad de tratarse reiteradamente consultas relativas al mismo tema de fondo, es decir, donación a terceros y la posibilidad del ejercicio de una acción reivindicatoria en virtud de lo normado por el artículo 3955 CCIV, así como a sus modos de subsanación, que se encuentran publicados en la *Revista del Notariado*, entre los que podemos citar los siguientes:

- 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 (expediente 5595-P-982):

La donación a terceros está sujeta a la acción de reducción que es reipersecutoria, en cuya caso el título sería observable...²³

22. Art. 3430 CCIV: “Los actos de disposición de bienes inmuebles a título oneroso efectuados por el poseedor de la herencia, tenga o no buena fe, son igualmente válidos respecto al heredero, cuando el poseedor ha obtenido a su favor declaratoria de herederos o la aprobación judicial de un testamento, y siempre que el tercero con quien hubiese contratado fuere de buena fe [...] Será considerado tercero de buena fe quien ignore la existencia de sucesores de mejor derecho o que los derechos del heredero aparente estaban judicialmente controvertidos”.

23. Ver *Revista del Notariado*, N° 791, 1983, pp. 1583 y ss.

- 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 (expediente 4283-S-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...²⁴

- 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. Vinogradski (segundo dictamen) aprobados por el Consejo Directivo en sesión del 23/12/1991 (expediente 8387-B-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...²⁵

- IV. Dictamen elaborado sobre la base de un proyecto del escribano Francisco Cerávolo aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 19/8/1992 (expediente 2949-V-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 Civil.²⁶

- V. Dictamen elaborado sobre la base de un proyecto del escribano Francisco Cerávolo aprobado por el Consejo Directivo en sesión del 21/12/1994 (expediente 1938-M-1994):

Es observable el título proveniente de una donación realizada en favor de persona que carece de vocación sucesoria legitimaria...²⁷

- 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 C. Civ.– por parte de los herederos forzosos del donante, en el supuesto de que la donación del inmueble haya ultrapasado sus legítimas, no puede sos-

24. Ver “Donación a heredero forzoso. Donación a tercero. Distracto”, en *Revista del Notariado*, N° 826, 1991, pp. 827 y ss.

25. Ver “Donación. Reserva de usufructo y de la reversión. Venta del donatario con presencia del donante”, en *Revista del Notariado*, N° 827, 1991, pp. 1029-1033.

26. *Ob. cit.* (cfr. nota 15).

27. Ver “Donación de un inmueble a quien carece de vocación sucesoria legitimaria. Observabilidad del título”, en *Revista del Notariado*, N° 839, 1994, p. 776-786.

tenerse que sea perfecto el título proveniente de una donación a heredero no forzoso...²⁸

- 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...²⁹

- 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 sana 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...³⁰

- 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 25/8/1999, y dictamen complementario elaborado por el escribano Víctor R. Di Capúa:

El título originado en donación a legitimarios no es observable. Es imperfecto el título que proviene de donación a quien no es heredero. Bonificación: su posibilidad mediante transmisión onerosa del donante...³¹

- X. 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...³²

- XI. 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

28. Ver "Donación que sobrepasa la legítima. Perfección del título. Subasta judicial. Efectos. Estudio de títulos", en *Revista del Notariado*, N° 856, 1999, pp. 103-108.

29. Ver *Revista del Notariado*, N° 857, 1999, pp. 187-197.

30. Ver "Artículo 3955 del Código Civil. Renuncia a la acción de reducción. Transmisión dominial formalizada por heredero testamentario", en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, N° 858, 1999, pp. 179-186.

31. Ver "Título proveniente de donaciones. Observabilidad. Subsanción", en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, N° 858, 1999, pp. 197-205.

32. Ver "Título proveniente de donación a heredera no forzosa", en *Revista del Notariado*, N° 859, 2000, pp. 241-247.

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 C.C.
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 art. 2602 C.C. Instrumentado en escritura pública, seguida o precedida de la tradición e inscrita 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 inmuebles...³³

XII. 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 causante...³⁴

XIII. 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...³⁵

33. Ver “Distracto de donación (art. 1200 Código Civil). Su procedencia”, en *Revista del Notariado*, N° 861, 2000, pp. 193-208.

34. Ver “Acción reivindicatoria prevista en el art. 3955 del Código Civil. Prescripción”, en *Revista del Notariado*, N° 862, 2000, pp. 113-122.

35. Ver “Donación. Prescripción. Acción de reivindicación. Justo título. Buena fe”, en *Revista del Notariado*, N° 877, 2004, pp. 219-227.

XIV. 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 donantes. Las transferencias a título oneroso efectuadas con posterioridad a una donación inoficiosa no perjudican el ejercicio de la acción reipersecutoria.³⁶

XV. Dictamen elaborado por el escribano Ángel F. Cerávolo 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 inscrita 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...³⁷

XVI. 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...³⁸

XVII. Dictamen elaborado por el escribano Ángel F. Cerávolo con fecha 15/12/2005:

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 inoficiosa 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

36. Ver “Donación. Acción reipersecutoria”, en *Revista del Notariado*, N° 879, 2005, pp. 255-258.

37. Ver “Donación. Distracto”, en *Revista del Notariado*, N° 881, 2005, pp. 235-247.

38. Ver “Distracto de donación”, en *Revista del Notariado*, N° 883, 2006, pp. 235-262.

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 (arts. 3955 y 4023 del Código Civil)...³⁹

- XVIII. 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.⁴⁰

- XIX. Dictamen elaborado por el escribano Ángel F. Cerávolo (expediente 1-13707-07):

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 los títulos entre cuyos antecedentes existe una donación a terceros efectuada hace más de veinte años...⁴¹

- XX. Dictamen elaborado por la escribana Mariana C. Massone y aprobado en forma unánime por los miembros presentes de la comisión Asesora de Consultas Jurídicas en sesión del 15/12/2010:

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 veinte años del otorgamiento de la donación. De no compartirse esta opinión, la forma de subsanar la imperfección del título sería el otorgamiento de la escritura de distracto de la donación.⁴²

- XXI. Dictamen elaborado por el escribano Diego M. Martí y aprobado en forma unánime por los miembros presentes de la comisión Asesora de Consultas Jurídicas en sesión del 10/11/2010:

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

39. Ver “Título que reconoce como antecedente una donación a quien no es heredero legitimario”, en *Revista del Notariado*, N° 885, 2006, pp. 219-223.

40. Ver “Donación. Distracto”, en *Revista del Notariado*, N° 887, 2007, pp. 279-286.

41. Ver *Revista del Notariado*, N° 891, 2008, pp. 273-284.

42. Ver “Donación. Prescripción adquisitiva. Distracto”, en *Revista del Notariado*, N° 902, pp. 257-268.

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 diez años de la muerte del donante, por prescripción liberatoria frente a la eventual acción del legitimario, y el otro a los veinte años de efectuada la donación, por prescripción adquisitiva a favor del adquirente...⁴³

3.3. La prescripción adquisitiva como medio de subsanación

En su trabajo titulado “Subsanación de títulos provenientes de donaciones efectuadas a terceros (personas que no son herederos forzosos del donante)”⁴⁴ comienza Natalio P. Etchegaray con una frase de Spota que transcribe:

Toda vacilación sobre el ámbito de aplicación del mentado art. 3955 debe resolverse sobre la base de una interpretación restrictiva de esta norma a fin de no aumentar los supuestos de títulos imperfectos, que constituyen una rémora para el tráfico jurídico.⁴⁵

Enumera diversas soluciones ensayadas en el campo notarial (a. el distracto; b. la declaración de onerosidad; c. la escritura de revocación de la donación por reconocimiento voluntario de incumplimiento de cargos omitidos en la escritura; d. el reintegro voluntario del inmueble al donante para librar al donatario de la obligación alimentaria; con idéntica intención, e. el reembolso al donante del dinero obtenido en la venta del bien donado –estos dos últimos casos, contemplados en el art. 1837 CCIV–; y f. la prescripción adquisitiva), y, al entrar al tratamiento de la última, la prescripción adquisitiva del dominio (arts. 4015⁴⁶ y 4016⁴⁷ CCIV, y parte de sus notas⁴⁸) como causa de subsanación, opina que quienes anteponen a ella lo preceptuado por el artículo 3955 CCIV (es decir

43. Ver “Distracto de donación”, en *Revista del Notariado*, N° 883, 2006, pp. 235-262.

44. ETCHEGARAY, Natalio P., “Subsanación de títulos provenientes de donaciones efectuadas a terceros (personas que no son herederos forzosos del donante)”, en *Revista del Notariado*, N° 874, 2003, pp. 65-78.

45. SPOTA, Alberto G., *Contratos*, t. 7, p. 324.

46. Art. 4015 CCIV: “Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa 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” (texto según Ley 17711; texto anterior: “Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y los demás derechos reales, por la posesión continua de treinta años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y de buena fe de parte del poseedor, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres, para cuya prescripción se necesita título”).

47. Art. 4016 CCIV: “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” (texto según Ley 17711; texto anterior: “Al que ha poseído durante treinta años, sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta ni la nulidad del título, ni la mala fe en la posesión”).

48. Nota de Vélez Sarsfield al art. 4015 CCIV: “Troplong dice: «Nada puede escapar al imperio de esta prescripción: ella excluye todo factor y todo privilegio, y se extiende sobre todos los derechos». Nota al art. 4016: “Resulta de lo que precede: 1) que el que tiene durante treinta años una posesión pacífica, pública y continua, y la conserva sólo en su interés propio, no tiene ya cosa alguna que probar, para usar en beneficio de la prescripción; 2) que el que quiere prescribir por treinta 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 años”. [N. del E.: el lector podrá ver [aquí](#) las

que, para comenzar el ciclo prescriptivo, de veinte años –conforme doctrina pacífica–, sería necesario esperar a la muerte del donante) crean un privilegio especial para quien ha donado sus inmuebles, frente a los otros propietarios que pueden perder su dominio por el transcurso del tiempo, por cualquier título o circunstancia, incluso por usurpación, explicando que el cumplimiento del término de la prescripción adquisitiva de veinte años que la ley acuerda al poseedor con ánimo de dueño se produce independientemente de que el donante continúe con vida o hubiere fallecido, resultando también indiferente la existencia o no de herederos. A su vez, a partir del fallecimiento del donante, sus herederos gozan de un plazo de diez años para intentar la acción aludida en el artículo 3955 CCIV, lo que significa que la prescripción juega en favor de las donaciones a terceros por dos caminos distintos, uno a los diez años de la muerte del donante, por prescripción liberatoria, frente a la eventual acción del heredero, y el otro a los veinte años de efectuada la donación, por prescripción adquisitiva a favor del adquirente-donatario.

Con motivo de su incorporación como miembro de número de la Academia Nacional del Notariado, Francisco Cerávolo sostuvo⁴⁹ sin fisuras a la usucapión como excepción a la acción real prevista por el artículo 3955 CCIV. Y, frente a la crítica que se formula a su postura, nos dice que del artículo 2509 y de los términos de su nota⁵⁰ se desprende que la adquisición por usucapión se agrega a la hecha antes a título de donación en el sentido de completarlo y quitar su imperfección. Es decir, no se refiere únicamente al supuesto de adquirir por distintos y sucesivos títulos partes proporcionales o desmembraciones del dominio, sino también, tomando la nota a contrario sensu, a adquirir lo que al derecho le faltare para ser pleno y perfecto. Siendo el dominio adquirido por donación en un caso como el subexamen, un dominio resoluble o revocable, que no puede ser ejercido en su plenitud, resulta aplicable la referida interpretación de la nota para dar cabida a su perfección (a la adquisición de lo que le falta para ser perfecto, pleno) mediante la prescripción adquisitiva.

Cita a Highton,⁵¹ quien expresa que el instituto de la usucapión

... 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.

notas del codificador, p. 266, arts. 68 y 70 {Buenos Aires, Pablo Coni editor, 1872; versión digitalizada por [Google Books](#) –uso no comercial–}; si no puede abrir el documento, acceda una versión alternativa [aquí](#) {no oficial}].

49. Sesión pública del 3/12/2001. CERÁVOLO, Francisco, “La usucapión como excepción a la acción real prevista por el artículo 3955 del Código Civil”, en *Revista del Notariado*, N° 869, 2002, pp. 103-116.

50. Art. 2509 CCIV: “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”. Nota de Vélez Sarsfield al art. 2509: “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...”. [N. del E.: el lector podrá ver [aquí](#) las notas del codificador, p. 147, art. 4 {Buenos Aires, Pablo Coni editor, 1872; versión digitalizada por [Google Books](#) –uso no comercial–}; si no puede abrir el documento, acceda una versión alternativa [aquí](#) {no oficial}].

51. CERÁVOLO, Francisco, *ob. cit.* (cfr. nota 49), p. 112, con cita de HIGHTON, Elena I., *Dominio y usucapión*, 2ª parte, p. 138).

Y nos deja un ejemplo que resulta sumamente ilustrativo sobre el particular:

... en el año 1930 un señor de 22 años, padre de un niño de un año, donó a su amigo, también de 22 años, el inmueble que hubo por herencia; el donatario y sus herederos habitaron ese inmueble hasta que éstos lo vendieron en marzo de este año; días después falleció aquel donante, sin patrimonio; el comprador habita el inmueble con su familia; vive el hijo del donante, quien, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 3955, podría llegar a obtener el dominio del inmueble siempre que promoviera la acción antes de cumplirse diez años contados desde el deceso del causante; ello a despecho de los ochenta años de posesión continua por el actual titular del dominio y sus antecesores.⁵²

Lo mismo daría si hubiese habido varias transmisiones de dominio a título oneroso entre aquella donación y la última venta. El hijo del donante conservaría la acción, independientemente del tiempo transcurrido, bastando con que la iniciara dentro de los diez años de producido el fallecimiento de su padre. De más está aclarar que, al menos con el criterio actual en la materia, de ningún estudio de antecedentes efectuado hasta superar el plazo de veinte años surgiría la observación, ya que ninguna referencia llegaría hasta la época de la donación del ejemplo.

En autos “Zelaschi c/ Pildain” (2008),⁵³ la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de General Pico tuvo la oportunidad de fallar precisamente con relación a los efectos de la prescripción adquisitiva frente a los derechos de un heredero afectado en su legítima. En el particular, el actor era hijo no reconocido del causante, de lo que no tomó conocimiento sino hasta haber cumplido veintiséis años de edad, en tanto su padre biológico había fallecido cuando tenía solo cinco años, y su madre, Palmira Hortensia Ruano, cuando tenía once. Logró el reconocimiento de su filiación (y la impugnación de la anterior, como hijo de Aníbal Coronel), y se amplió la declaratoria de herederos de su verdadero padre, reconociéndosele la calidad de heredero en su condición de hijo de Celso Salvador Zelaschi. Frente a la donación de un bien inmueble del acervo hereditario formalizado por la viuda de su padre (Amalia Pildain de Zelaschi), accionó por reivindicación contra la donataria, citando a su coheredera, la donante, como tercera.

Si bien se reconoció al actor la posibilidad de acogerse a lo dispuesto por el artículo 3980 CCIV,⁵⁴ que no suspende ni interrumpe la prescripción, sino que solo extiende el plazo para interponer la acción (es que ignoraba su filiación real, había muerto su madre, y su único representante habría sido su padre, quien evidentemente no podía representarlo en un juicio de filiación paterna por el que se buscara impugnar la suya para lograr otra, por contraposición de intereses; e incluso en su mayoría de edad, continuó ignorándola por años) el mismo no dio cumplimiento a ejercer su derecho

52. CERÁVOLO, Francisco, *ob. cit.* (cfr. nota 49), p. 115.

53. Cám. Civ. Com. Lab. y Min. de General Pico, 12/12/2008. “Zelaschi, Raúl Alejandro c/ Pildain, Lidia Ester y otro” (*La Ley Patagonia*, 2009 [junio], p. 881 cita online AR/JUR/26492/2008 [N. del E.: ver texto completo [aquí](#)]).

54. Art. 3980 CCIV: “Cuando por razón de dificultades o imposibilidad de hecho, se hubiere impedido temporalmente el ejercicio de una acción, los jueces están autorizados a liberar al acreedor, o al propietario, de las consecuencias de la prescripción cumplida durante el impedimento, si después de su cesación el acreedor o propietario hubiese hecho valer sus derechos en el término de tres meses...”.

en el plazo de tres meses que prevé la norma, por lo que, en definitiva, no se hizo lugar a su demanda.

Pero lo importante aquí fue que, más allá de que siempre existirá la posibilidad de encontrarnos con alguien contra quien no haya corrido la prescripción (en el caso, un menor sin representante legal⁵⁵), y habrá que ver en cada caso si se le otorga o no la dispensa de la prescripción cumplida (art. 3980 CCIV), la Cámara hizo lugar a la defensa para repeler la acción en cuanto se fundó en la prescripción adquisitiva del dominio por parte de quienes eran, una poseedora por efecto de la sucesión, y la otra donataria de la primera, habiéndose reconocido, además, la posibilidad de sumar las posesiones de ambas (la acción, aunque de otra índole, se hubiese dirigido contra la donante, coheredera del actor), siendo legítimas, una derivada de la otra, y ambas continuas, pacíficas e ininterrumpidas. Es que no se trata de la prescripción de la acción de reivindicación (la que es imprescriptible, en virtud de la perpetuidad del dominio en el que se basa; cfr. art. 2758 CCIV⁵⁶), sino de su extinción como consecuencia de la adquisición del bien por un tercero, por posesión decenal o vicenal. Y lo mismo sucede con la acción de partición de herencia (art. 4020 CCIV⁵⁷), es decir, lo que pesa es el accionar positivo del poseedor, que adquiere, extinguiéndose el dominio anterior.

En definitiva se acordó a la demandada en un juicio de reivindicación haber adquirido el dominio por prescripción veinteñal, conforme lo dispuesto por el artículo 4015 CCIV.

En trabajo especial para la *Revista del Notariado* titulado “Pasados los veinte años, la donación a tercero es título perfecto”, Carlos N. Gattari⁵⁸ se funda en lo que denomina “la doctrina Cerávolo”, expuesta por Francisco Cerávolo en oportunidad de su incorporación como miembro de número de la Academia Nacional del Notariado –ya referida–, para afirmar lo que con total claridad se desprende del referido título de su trabajo. Nos brinda ejemplos prácticos y afirma, entre otras cosas, que la opción contenida en el artículo 3953 CCIV en cuanto a que:

... los derechos [...] cuyo ejercicio está subordinado a una opción que no puede tener lugar sino después de la muerte de la persona que los ha conferido, no son prescriptibles sino desde la apertura de la sucesión sobre la cual deben ejercerse.⁵⁹

Queda deshecha por el artículo 3961 al disponer que

... 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 [...]

55. Art. 3966 CCIV: “La prescripción corre contra los incapaces que tuvieren representantes legales. Si carecieren de representación, se aplicará lo dispuesto en el artículo 3980”.

56. Art. 2758 CCIV: “La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella”.

57. Art. 4020 CCIV: “La acción para pedir la partición de la herencia contra el coheredero que ha poseído el todo o parte de ella en nombre propio, se prescribe a los veinte años”.

58. GATTARI, Carlos N., “Pasados los veinte años, la donación a tercero es título perfecto”, en *Revista del Notariado*, N° 889, 2007, pp. 25-35.

59. Ídem, p. 26.

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.⁶⁰

Distingue luego entre el justo título, que podría no serlo, una donación que cede ante el 3955, y el título suficiente, que sin duda lo es

... para probar el tiempo transcurrido y el de la posesión continua, pública, pacífica, con ánimo de dueño que presupone el 4003.⁶¹

Resulta concordante con lo que se viene sosteniendo la parte pertinente de la nota al artículo 3961 CCIV, que reza:

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 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...⁶²

Por su parte, sostuvo Alterini, en el marco del Simposio sobre Donaciones a Herederos Forzosos (2010),⁶³ ante la pregunta de un asistente respecto de si la prescripción veinteañal era aplicable también al donatario, que no había razón para sostener lo contrario, dado que

... la prescripción adquisitiva sana, aunque haya mala fe y carencia de título –porque puede no haber ni siquiera justo título–, ¿qué tiene que ver si es título gratuito u oneroso? [...] es una vía de saneamiento absolutamente extraña al título de la adquisición [...] la usucapión larga, aunque sea de mala fe, sana [...] todo [...] la prescripción, y más la adquisitiva, es la saneadora máxima.

60. *Ibidem*.

61. *Ídem*, p. 27.

62. [N. del E.: el lector podrá ver [aquí](#) las notas del codificador, p. 260, art. 15 {Buenos Aires, Pablo Coni editor, 1872; versión digitalizada por [Google Books](#) –uso no comercial–}; si no puede abrir el documento, acceda una [versión alternativa aquí](#) {no oficial}].

63. Celebrado en el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, el 6/9/2010. [N. del E.: los contenidos del simposio se publicaron en *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, separata “*Donaciones a herederos forzosos*”, 2010 {cfr. nota 5}. En este sentido, ver allí mismo ALTERINI, Jorge H., “¿Es observable el título del heredero forzosos donatario?”, pp. 39-53. Advertencia para el lector: las palabras de Alterini que se citan arriba pertenecen al momento del simposio dedicado a las preguntas de la audiencia; el texto citado surge de la versión taquigráfica del simposio, pero no ha sido incluido en la mencionada separata de la *Revista del Notariado*].

Referiremos por último el trabajo de Ángel F. Cerávolo “La prescripción como figura jurídica con efectos subsanatorios de ineficacias escriturarias” (2007).⁶⁴ Allí, Cerávolo expresa 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 en que el acto a título gratuito se reputa inoficioso a la muerte del donante, por afectar la porción legítima de la que sus herederos forzosos no pueden ser privados. Y entra a continuación a analizar la prescripción como freno a la acción de reducción.

Así, refiriéndose a lo obrado en el expediente 16-00154-06 del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, hace algunas reflexiones y apunta la postura en contrario sostenida por Jaime Giralt Font. Dice que 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 CCIV,⁶⁵ pero que obviamente tendrán la posesión en virtud de la tradición con causa en negocio traslativo de la propiedad, y, en consecuencia, posesión legítima. Así, siendo que no puede desconocerse a quien así posee el derecho que se acuerda a todo poseedor ilegítimo, incluso al usurpador, si bien el donatario o sus sucesores no pueden promover el juicio, pues sería intentarlo contra sí mismos, pueden responder exitosamente a la acción de reducción que se dedujera, oponiendo, por vía de excepción, la usucapión producida. Agrega que la doctrina es pacífica en tanto atribuye valor de cosa juzgada a la sentencia que se dicte en el contradictorio. Y cita a Highton, quien sostiene que

... 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.

Y concluye:

Conforme con el artículo 2509 y 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.

Decíamos que cita Cerávolo la disidencia de Giralt Font respecto del criterio sostenido, con fundamento en las normas contenidas en los artículos 2509 y 2606 CCIV.⁶⁶ Resumimos brevemente lo que informa respecto de la opinión de este último y, así, en opinión de Jaime Giralt Font,

“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,

64. CERÁVOLO, Ángel F., “La prescripción como figura jurídica con efectos subsanatorios”, en AA. VV., *LIV Seminario Laureano Arturo Moreira*, Buenos Aires, Academia Nacional del Notariado, 2007, pp. 69-90, y en *La Ley*, Buenos Aires, Thomson Reuters, 24/12/2007, N° 247, pp. 1-8 (t. 2008-A, p. 692), cita online AR/DOC/3934/2007.

65. Art. 2507 CCIV: “El dominio se llama pleno o perfecto, cuando es perpetuo, y la cosa no está gravada con ningún derecho real hacia otras personas. Se llama menos pleno, o imperfecto, cuando debe resolverse al fin de un cierto tiempo o al advenimiento de una condición, o si la cosa que forma su objeto es un inmueble, gravado respecto de terceros con un derecho real, como servidumbre, usufructo, etcétera”.

66. Art. 2606 CCIV: “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”.

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 [...]» 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*, tº 10, pág. 696 y sgts., Ed. Astrea, Bs. As., 2005: «... 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 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 '*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» [...] 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 [...] 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 justa⁶⁷...».

Por último, se detiene Cerávolo en las objeciones de Giralt Font de la siguiente manera:

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 derechos reales no alcanzaría los motivos de su creación, si el curso de ella debiera discontinuarse por efecto

67. Y cita claros ejemplos de ello.

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 [...] En lo tocante a lo dispuesto por el art. 2509 del Código Civil, y lo manifestado por Vélez en su nota, 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 subexamen, 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 artículo 3961 C.C., conforme el cual el curso de la prescripción comienza con la posesión, que “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, ejercer su derecho”. 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 resolutoria o plazo resolutorio a que su duración fue subordinada” (art. 2668 CCIV). 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 CCIV). 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.

También apuntamos la disidencia al respecto de Mario G. Szmuch exteriorizada en su dictamen en minoría formulado en 2008 (expediente de consulta 16-00248-08), quien adhiere a la postura de Giralt Font, que, a su juicio, recepta la doctrina correcta sobre la

materia. Transcribimos aquí solo 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 art. 2509 del Cód. 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 Cód. 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 Cód. Civil.

Volviendo ahora a nuestra línea argumental (esto es, acogiendo la prescripción adquisitiva como modo de subsanación válido), entendemos que podría plantarse la posibilidad de algún supuesto de suspensión o interrupción de la prescripción (cfr. art. 3986 CCIV⁶⁸). Surge claro de la lectura de la norma que la voluntad del codificador fue que bastara con la intención de ejercer el derecho, a pesar de que no se hiciera de la mejor forma; la solución parece justa. Pero ello no significa que, aunque se proteja al titular de un derecho de un error 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. Sostenemos que no puede exigírsele menos a quien acciona por un derecho que entiende le pertenece, que el dar a publicidad su pretensión; y, a su vez, tratándose de derechos reales sobre inmuebles, dicha publicidad debe reflejarse en la matrícula correspondiente, y tener un correcto emplazamiento registral. 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 judiciales 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. No caben dudas de que, en miras a la seguridad jurídica, quien pretenda ejercer un derecho evitando perderlo por el transcurso del tiempo, debe valerse de la publicidad. No mediando dicha publicidad, estamos frente a una situación de apariencia jurídica que juega en favor de los terceros de buena fe.

68. Art. 3986 CCIV: “La prescripción se interrumpe por demanda contra el poseedor o deudor, aunque sea interpuesta ante juez incompetente o fuere defectuosa y aunque el demandante no haya tenido capacidad legal para presentarse en juicio...”

4. Conclusiones

- No resulta observable el título traído en consulta (con motivo de la donación efectuada a favor de quienes no son hijos de la donante, o de 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 de la donante), en cuanto a la parte indivisa transmitida por la donante fallecida en febrero de 2014, por haber transcurrido ya un plazo de más de veinte años de efectuada dicha donación.
- Tampoco resulta observable el título traído en consulta (con igual motivo) con relación a la parte indivisa transmitida por la donante fallecida en septiembre de 1982, en virtud de haber transcurrido más de diez años desde su fallecimiento.