

Dominio revocable

Inés García Hamilton

RESUMEN

El objeto del presente trabajo es el análisis del dominio revocable a la luz de la normativa vigente en el Código Civil y Comercial, la jurisprudencia, y las diferentes opiniones doctrinarias, y, asimismo, con un enfoque práctico en el ámbito notarial. Para ello, se dilucidará de manera sintética, lo siguiente: a) las principales características del dominio revocable; b) las facultades que detenta su titular; c) los efectos de la restitución del dominio pleno al titular transmitente, especialmente su retroactividad en cuanto a cosas registrables; y d) el constituto posesorio, que ha sido largamente discutido en la readquisición de dominio.

PALABRAS CLAVE

Dominio revocable, condición, facultades, readquisición, constituto posesorio.

Fechas de recepción y aceptación

28/9/2018 - 9/11/2018

Sumario: 1. Introducción. 2. Dominio. Características generales. 3. Conclusiones. 4. Bibliografía.

1. Introducción

El dominio revocable es un tema de gran relevancia para los operadores del derecho por las innumerables situaciones en las que puede presentarse, ya que puede nacer de diversos supuestos legales o de la misma voluntad de las partes. Asimismo, como notarios, debemos prestar especial atención en cada caso particular al título documento, en el que las partes pueden establecer plazos y condiciones, y los efectos de la revocación, para así poder brindarles a los requirentes un correcto asesoramiento tanto al momento de confeccionar escrituras que constituirán un dominio revocable como a la hora de encontrarlo en un título antecedente.

Con la entrada en vigencia del [Código Civil y Comercial](#) (en adelante, “CCCN”), el tema ha sufrido severas modificaciones, brindando certeza y claridad en algunos casos, como la imposición de un plazo máximo para la condición y el plazo y el *constituto posesorio* para la readquisición del dominio, pero dejando lugar a diversas interpretaciones doctrinarias en otros, como los efectos de la revocación en los actos de administración.

2. Dominio. Características generales

Es imperioso partir desde las bases principales del dominio, para luego adentrarnos en las especificaciones del dominio revocable. Es sabido que el derecho real de dominio es el más amplio de todos los derechos reales; tal es así que es nombrado en primer término en el artículo 1887 CCCN, que enumera los derechos reales existentes en nuestro ordenamiento, y, asimismo, es el primero de los catorce derechos reales regulados por el mismo.

El dominio tiene tres características esenciales: absolutez, exclusividad y perpetuidad. Ellas son las que definen y dan la nota diferenciadora al dominio perfecto ya desde los tiempos del derecho romano, aunque el concepto de absolutez ha ido mutando con el tiempo, limitando las facultades del dueño en pos del interés social, tal como surge de la definición misma, consignada en el artículo 1941: “el dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa –*absolutez*– dentro de los límites previstos por la ley”, en concordancia con lo establecido en el artículo 21 del Pacto de San José de Costa Rica (Convención Americana Sobre Derechos Humanos, aprobada en la Argentina a través de la Ley 23054), incorporado a nuestra Constitución Nacional en el artículo 75 inciso 22 con la reforma constitucional del año 1994.¹ Y en los artículos subsiguientes del Código (1942 y 1943) se definen las otras dos características principales: la perpetuidad (“no tiene límite en el tiempo y subsiste con independencia de su ejercicio”), que no admitía excepciones en el derecho romano clásico, pero sí las admite nuestro derecho, como veremos más adelante; y la exclusividad (“el dominio es exclusivo y no puede tener más de un titular...”).

En aquellos casos en los que alguna de estas tres notas del dominio se ve afectada, este deja de ser dominio pleno. Cuando está afectada la exclusividad pero se mantiene la perpetuidad y las más amplias facultades, nos encontramos frente a un derecho real completamente diferente, el condominio, tipificado y con su propia regulación en el Código.

2.1. Dominio revocable

En cambio, cuando se afecta alguna de las otras dos características, nos encontramos frente a un dominio imperfecto, regulado en el artículo 1946 CCCN: “el dominio es imperfecto si está sometido a condición o plazo resolutorios, o si la cosa está gravada con cargas reales”, y subsiguientes. Así, en los casos en que el titular debe soportar ciertas restricciones por alguna desmembración del dominio o porque la cosa se encuentra gravada, se ve afectada la absolutez. Y cuando el dominio reconoce un límite temporal, se afecta la perpetuidad, específicamente en el dominio fiduciario y el revocable.

La condición o plazo aparecen entonces en el dominio fiduciario y en el dominio revocable. El presente trabajo se circunscribe al dominio revocable, que el CCCN se encarga de definir en su artículo 1965:

Dominio revocable es el sometido a condición o plazo resolutorios a cuyo cumplimiento el dueño debe restituir la cosa a quien se la transmitió.

1. Fundamentos del Anteproyecto del CCCN (2012), título III “Dominio”. [N. del E.: ver [aquí](#), pp. 207-208].

La condición o el plazo deben ser impuestos por disposición voluntaria expresa o por la ley. Las condiciones resolutorias impuestas al dominio se deben entender limitadas al término de diez años, aunque no pueda realizarse el hecho previsto dentro de aquel plazo o éste sea mayor o incierto. Si los diez años transcurren sin haberse producido la resolución, el dominio debe quedar definitivamente establecido. El plazo se computa desde la fecha del título constitutivo del dominio imperfecto.

Con esto, el CCCN introdujo una feliz novedad: la circunscripción de cualquier plazo o condición al plazo máximo de diez años. De esta manera, si no se ha cumplido antes, a los diez años contados desde el título, el dominio queda consolidado y el titular revocable se convierte en dueño perfecto. Así, el legislador elimina la incertidumbre respecto de las situaciones sujetas a hechos inciertos o plazos considerados excesivos, favoreciendo la seguridad y el tráfico jurídicos, ya que mientras el dominio no se consolida, el dominio revocable es considerado un “título observable”.² De esta manera se evita la disminución del valor de los inmuebles que con el Código velezano se encontraban condenados a la incertidumbre de la condición de manera indeterminada y, así, dichos inmuebles no quedan excluidos del tráfico inmobiliario. En estos casos, el dominio es temporario mientras no se consolide por el transcurso de diez años o devenga en imposible la condición, ya que se extinguirá cuando se cumpla el plazo, que es un hecho cierto, o cuando se cumpla la condición, que, a diferencia del anterior, no puede saberse *a priori* si sucederá. En consecuencia, el dominio revocable se extingue con el cumplimiento del plazo o condición, casos en los que el dominio se restituye al revocante, o con el transcurso de diez años desde el título, casos en los que el titular revocable queda consolidado como dueño perfecto; lo que ocurra primero.

Al circunscribir la condición al ámbito del dominio revocable, se advierte, tal como surge del artículo 1965 CCCN, que aquí la condición es siempre resolutoria, ya que, si se tratara de una condición suspensiva, hasta su cumplimiento el dominio no se hubiera adquirido. Esta condición puede nacer del mismo título de adquisición en virtud de la autonomía de la voluntad de las partes, dentro del ámbito de los contratos, donde las partes pueden pactarla libremente siempre y cuando sea un hecho posible, no sea contrario a la moral, las buenas costumbres y al ordenamiento jurídico y que no dependa exclusivamente de la voluntad del obligado, tal como lo exige el artículo 344 (p. ej., “si mi hijo se recibe de escribano”), o podemos encontrarla en los supuestos previstos por la ley pero que las partes necesitan determinarlas expresamente como el pacto de retroventa o la reversión en la donación. Los demás casos de dominio revocable son aquellos en los que el dominio puede ser revocado en virtud de circunstancias que nacen de la propia ley sin que consten en el título de adquisición; por ejemplo, la revocación de donación por

2. Ver URBANEJA, Marcelo E., “Los ‘títulos observables’, las adquisiciones *a non domino*, el dominio revocable y la falta de pago de precio en materia inmobiliaria en el Código Civil y Comercial de la Nación”, en *El Derecho*, Buenos Aires, Universidad Católica Argentina, N° 13931, 8/4/2016 (t. 267), p. 1: “el dominio revocable es uno de los tres casos de dominio imperfecto. Más adelante se aludirá a las circunstancias que lo generan, pero importa ahora señalar que, acaecidas ellas, el dominio se extingue para su titular y retorna a quien lo transmitió, sujetándolo a la concurrencia de esos eventos (art. 1965). En este marco, entonces, los pactos que traigan aparejado un dominio revocable implicarán la generación de un título observable (cuando se trate de una condición, esto ocurrirá solo hasta que eventualmente se adquiera la certeza de la irrevocabilidad), por cuanto todos los derechos reales que transmita o constituya el adquirente se extinguirán ante el acaecimiento de la causal resolutoria (art. 1969)”.

ingratitude o la ejecución del pacto comisorio, que puede ser también expreso.³ En estos casos, las consecuencias de la reversión no serán las mismas ya que no se encuentran reflejadas en el título.

Por otro lado, hay que diferenciar aquellos casos en los que la reversión opera *ipso iure* y sin necesidad de una manifestación de voluntad de las partes o cuando, para que opere la restitución de dominio, es necesario un acto voluntario del revocante. En el primer caso, se incluye el plazo, que al ser cierto opera siempre de pleno derecho y dentro de las condicionales; por ejemplo, la donación sujeta a reversión, donde con la muerte del donatario el dominio automáticamente vuelve al titular anterior. En cuanto a las segundas, dependen de la potestad del primer transmitente; por ejemplo, el pacto comisorio, el pacto de retroventa, las donaciones con cargo, donde el revocante podrá o no, según su voluntad, exigir la restitución del dominio ante una determinada circunstancia, como ser el incumplimiento del cargo.

Como notarios, debemos estar atentos a cada caso en particular. Así, hay que tener en cuenta, por ejemplo, que la reversión es renunciable, es decir, si el titular de dominio sujeto a reversión quiere disponer de su bien y el donante no ha fallecido, este puede comparecer al acto y renunciar a la reversión, y, de esta manera, el tercero adquiere el dominio pleno.

2.2. Facultades del titular

Corresponde analizar qué facultades tiene el titular revocable para otorgar actos jurídicos y qué alcances pueden tener los mismos. A pesar de encontrarnos ante un supuesto de dominio imperfecto, el dueño revocable es dueño. En consecuencia, detenta el *ius utendi*, el *ius fruendi* y el *ius abutendi*; así, no solo puede realizar todos los actos de administración y disposición, sino que también se encuentra legitimado para iniciar las acciones reales que le son inherentes al dueño mientras dura su derecho real. Sin embargo, no goza del carácter perpetuo del dominio y los actos jurídicos que realizare quedarán sujetos a la posible extinción de su derecho. Ello se encuentra expresamente legislado en el artículo 1966 CCCN: “el titular del dominio revocable tiene las mismas facultades que el dueño perfecto, pero los actos jurídicos que realiza están sujetos a las consecuencias de la extinción de su derecho”; lo que en realidad no es más que una consecuencia lógica de la regla general del derecho: nadie puede transmitir un derecho mejor o más extenso

3. SC Tucumán, Sala Civil y Penal, 23/3/2018, “Zamiruk, Marta Blanca c/ Drube, Alberto Nicolás s/ daños y perjuicios” (sentencia N° 347, registro 51800-1): “Los caracteres de la resolución son los siguientes: a) Depende de la previsión hecha en el contrato mismo, constituyendo una cláusula expresa o implícita de él; b) La voluntad individual de cada uno de los contratantes, no puede, después de celebrado el contrato, modificar la cláusula resolutoria establecida en el mismo; pero las partes pueden de común acuerdo hacerlo; c) La voluntad de las partes funciona libremente para estipular la cláusula resolutoria y establecer sus condiciones, con la salvedad de que ella no puede contener disposición alguna contraria al orden público y las buenas costumbres; d) La resolución produce efectos respecto de las partes y de terceros como si el contrato no hubiere existido nunca y se hubiese desvanecido con todas sus consecuencias (art. 555 del C.C.) y e) La resolución supone siempre que las partes han dado al contrato un consentimiento condicional. La facultad comisorio o ‘pacto comisorio’, puede ser expreso (como en el presente caso, cláusula 11 del contrato) o tácito, cuando la ley, en silencio de toda estipulación al respecto, permite a la parte no culpable optar por la resolución del contrato ante el incumplimiento de la otra”. [N. del E.: acceda a los sumarios completos en la web del Poder Judicial de Tucumán; última consulta: 31/1/2019].

del que tiene. Así, el tercer adquirente recibe el dominio en las mismas condiciones de quien se lo transmitió.

2.3. Efectos de los actos jurídicos. Revocación

Es por ello, que, en materia de revocación de cosas registrables, se invierte el principio de irretroactividad del **Código Civil** (en adelante, “CCIV”), y esta tiene efecto retroactivo, es decir, los actos otorgados por el titular le son inoponibles a aquel que recupera el dominio. Sin embargo, el artículo 1967 establece

La revocación del dominio de cosa registrable tiene efecto retroactivo, excepto que lo contrario surja del título de adquisición o de la ley.

Cuando se trata de cosas no registrables, la revocación no tiene efecto respecto de terceros sino en cuanto ellos, por razón de su mala fe, tengan una obligación personal de restituir la cosa.

El CCCN ha adoptado la clasificación de cosas en registrables y no registrables. Para las no registrables, la revocación es inoponible a los terceros de buena fe y a título oneroso, ya que, al no contar con inscripción registral, no podrían haber conocido el carácter de revocable del dominio del transmitente. En este caso, el ordenamiento prioriza proteger al subadquirente de buena fe, quien adquiere un derecho más extenso que el de su antecesor.⁴

Como notarios, nos circunscribimos principalmente al dominio que recae sobre inmuebles y vemos que aquí la regla general es la revocación con efecto retroactivo, pero se admite la posibilidad de que, estableciéndolo en el acto modal, o por imperativo legal, la revocación en materia de cosa registrable no tenga efectos retroactivos y todos los actos jurídicos se mantengan firmes y le sean oponibles al revocante. Así, los actos otorgados por el dueño revocable, aun habiéndose restituido el dominio pleno al primer transmitente, le serían oponibles al titular revocante.

En otros casos de readquisición del dominio, como ser la revocación de donación por ingratitud, la resolución opera sin efectos retroactivos, protegiendo a los terceros que adquieren derechos de buena fe. Esto se funda en que la revocación por ingratitud es una causal de revocación que nace de la ley y no consta ni en el título adquisitivo⁵ ni en la inscripción registral. Además, en vez de operar *ipso iure*, necesita una manifestación de voluntad del revocante para ejercer su derecho a revocar en los casos que la ley lo autoriza, y, por lo tanto, el tercero de buena fe no podría haberlo conocido a priori. Pero, si la condición surge del título y en el mismo no se estableció la irrevocabilidad de la restitución, queda bajo el régimen general impuesto por el ya citado artículo 1967, concordante con el artículo 1969 (“si la revocación es retroactiva el dueño perfecto read-

4. Ver KIPER, Claudio M., “Dominio imperfecto”, en *Tratado de derechos reales. Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26994*, t. 1, cap. 8, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2016, p. 387.

5. CCiv. en Fam. y Suc. de Tucumán, Sala 2, 4/3/2016, “Sccesi, Norma Daiana c/ Fontanini, Norma Susana s/ acción de colación y/o reducción” (sentencia N° 97, registro 44011-03): “La donación era válida en tanto no fuera atacada por la acción de reducción. Es decir que los efectos de aquella son *ex nunc* (sin retroactividad)”. [N. del E.: acceda a los sumarios completos en la web del Poder Judicial de Tucumán; última consulta: 31/1/2019].

quiere el dominio libre de todos los actos jurídicos realizados por el titular del dominio resuelto; si no es retroactiva, los actos son oponibles al dueño”), artículo que puede considerarse redundante, ya que el hecho de que el revocante readquiere el dominio libre de todos los actos jurídicos realizados por el titular de dominio resuelto es la consecuencia necesaria de la retroactividad de la revocación.

Esta solución impuesta por el CCCN es concordante con lo establecido en las donaciones con cargo legisladas por Vélez en el artículo 1855 CCIV (“cuando la donación ha sido de bienes inmuebles, y en el instrumento público están expresadas las cargas impuestas por el donante, la revocación de la donación anula las enajenaciones, servidumbres, e hipotecas consentidas por el donatario”) y para la revocación por reversión en el artículo 1847 CCIV (“hace de ningún valor la enajenación de las cosas donadas, hecha por el donatario o sus hijos, y los bienes donados vuelven al donante libres de toda carga o hipoteca, tanto respecto al donatario, como respecto de los terceros que los hubiesen adquirido”). Se advierte que ambos supuestos tratan sobre condiciones que surgen del mismo título, el cargo y la reversión. Mientras en el incumplimiento del cargo la readquisición de dominio requiere una declaración de voluntad del revocante, en el supuesto de la reversión opera de manera automática, sin necesidad de una nueva declaración de voluntad que produzca la ineficacia, pues ya se la había tenido en mira al crearse el negocio.⁶

2.4. Actos de administración. Retroactividad

El citado artículo 1969 CCCN trae una novedad con respecto a los efectos de la revocación en cuanto a los actos de administración. Para una parte de la doctrina, el legislador es claro al establecer “todos los actos jurídicos”, y esto incluye tanto a los de disposición como a los de administración. Por lo tanto, extinguido el dominio, caerían todos los actos jurídicos a menos que del contrato surja lo contrario.⁷ Sin embargo, otra parte de la doctrina considera que se mantiene la solución velezana, donde el revocante estaba obligado a respetar los actos de administración como las locaciones, ya que hay que armonizar el artículo 1969 CCCN con el 348, del régimen general de la condición resolutoria, que establece que

Si se hubiese determinado el efecto retroactivo de la condición, el cumplimiento de ésta obliga a la entrega recíproca de lo que a las partes habría correspondido al tiempo de la celebración del acto. No obstante, subsisten los actos de administración y los frutos quedan a favor de la parte que los ha percibido.

6. Juzg. Civ. y Com. N° 2 de Tandil, 24/4/2018, “Giménez, Nelly Margarita y otros c/ Vargas, Marcelo Ariel s/ resolución contrato compra/venta inmuebles” (registro 1-62631-2017): “Lo dicho [...] explica por qué la resolución puede operar mediante una declaración de voluntad de la parte interesada (por ej.: cuando la resolución se funda en el incumplimiento de la otra parte), o puede operar automáticamente con el advenimiento del hecho previsto en el mismo acto (caso de la condición resolutoria) y sin necesidad de una nueva declaración de voluntad que produzca la ineficacia, pues ya se la había tenido en mira al crearse el negocio”. [N. del E.: ver fallo completo [aquí](#); fuente: web de la SCBA; última consulta: 31/1/2019].

7. En este sentido, ver FRONTINI, Elba M. (GATTI, Mariela y GIACOMASO, Paula C. colabs.), [comentario a los arts. 1964-1969 {“Dominio imperfecto”}], en Clusellas, G. (coord.), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, anotado y concordado. Modelos de redacción sugeridos*, t. 6, Buenos Aires, Astrea-FEN, 2015.

De esta manera, el artículo 348 también se aplicaría al dominio revocable y los actos de administración permanecerían firmes una vez extinguido el mismo, ya que al ser estos menos gravosos no requieren la exhibición del título ni el análisis de la situación registral del inmueble y el tercero no podría haber conocido la existencia de la condición o plazo.⁸

En cambio, cuando se trata de la adquisición de derechos reales, el tercero no podría alegar buena fe, exigida por el artículo 961, que demanda el obrar de un contratante cuidadoso y previsor, ya que su buena fe diligencia exige analizar la situación registral del inmueble, debiendo constar la condición o plazo en el asiento registral; y también tiene la obligación de realizar el estudio de títulos antecedentes. Y aun en el supuesto de que por un error o fuga registral no se encuentre asentada la condición o plazo, y el tercero no realizare el estudio de títulos, es esencial tener a la vista el título portador del derecho de quien otorgará el acto jurídico, en el que consta la condición o plazo; por lo tanto, la publicidad cartular es suficiente para que el tercero conozca el carácter revocable del dominio. Así, si el tercero no toma los recaudos necesarios y actúa sin la debida diligencia, no podrá ser considerado de buena fe. De esta manera, queda claro que, en principio, la restitución del dominio al primer transmitente en materia de cosas registrables es retroactiva, es decir, libre todos los actos jurídicos que hubiera otorgado el titular revocable. Sin embargo, habrá que analizar si la transmisión de dominio con el acaecimiento de la condición es automática o si es necesaria la tradición.

2.5. Readquisición del dominio. *Constituto posesorio*

Corresponde dilucidar si una vez acaecida la condición, pero sin tradición, se ha configurado la transmisión de dominio. Sabemos que el principio general en materia de derechos reales es la conjunción de título y modo suficientes para que exista transmisión de dominio. Sin embargo, ya vimos que la tradición puede ser exceptuada en los casos en que se configuran la *traditio brevi manu* y el *constituto posesorio*.

La doctrina ha discutido largamente si la readquisición del dominio pleno en el dominio revocable se perfecciona solamente con el cumplimiento del plazo o el acaecimiento de la condición, o si es necesaria, como en el resto de las transmisiones de dominio, efectuar la tradición, es decir, la entrega y consiguiente recepción de la cosa. El despacho mayoritario de las IX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Mar del Plata, 1983) concluyó que para que se configure la transmisión de dominio al revocante es necesaria la tradición, ya que era considerado el único modo suficiente aceptado por el Código vigente, encontrando fundamentos en el artículo 1371 CCIV:

8. Ver ITURBIDE, Gabriela A., "El dominio revocable en el Código Civil y Comercial", en *Revista Código Civil y Comercial*, Buenos Aires, La Ley, septiembre 2016; y en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, 23/1/2017 (t. 2017-A) (cita online AR/DOC/2671/2016): "El revocante debe respetar los actos de administración sobre cosas inmuebles o muebles (ver art. 348). Si el dueño revocable celebró un contrato de locación, vencido el contrato, el locatario tendrá que devolver la cosa al revocante y no a la persona con quien contrató, debido a que si bien al advenimiento del evento resolutorio debe respetarse el acto administrativo, esto representa un supuesto equiparable a la *traditio brevi manu* (art. 1923), en el que el locatario que poseía para el dueño revocado lo sigue haciendo para el dueño revocante. A este último le correspondería percibir los alquileres devengados a partir de la resolución. Esto tiene su razón de ser en que en los actos de administración son menos graves, y en ellos no existe obligación legal de exhibir el título del transmitente, como ocurre, por ejemplo, cuando se presenta el locador como dueño".

Cuando la condición fuese resolutoria, la compra y venta tendrá los efectos siguientes: [...] 2º Si la condición se cumple, se observará lo dispuesto sobre las obligaciones de restituir las cosas a sus dueños; mas el vendedor no volverá a adquirir el dominio de la cosa sino cuando el comprador le haga tradición de ella.⁹

De esta manera, el titular revocante tendría simplemente un título suficiente y válido que le da derecho a la posesión, pero no readquiriría el derecho real hasta la realización de los actos materiales que requiere la tradición. Esto responde a que el *constituto posesorio* es más difícil de admitir en nuestro derecho, ya que mientras en la *traditio brevi manu* el tenedor asciende en la relación real y se convierte de tenedor en poseedor o simplemente pasa a poseer en nombre de otro, en el *constituto posesorio* el poseedor desciende a tenedor y el nuevo titular recibe la posesión pero la cosa continua en poder del transmitente.

Sin embargo, el CCCN ha optado por la solución opuesta, y, en los artículos dedicados al dominio revocable y sus efectos, el 1968 trata específicamente la readquisición de dominio al cumplimiento del plazo o condición y establece que “al cumplirse el plazo o condición, el dueño revocable de una cosa queda inmediatamente constituido en poseedor a nombre del dueño perfecto”. El codificador ha impuesto un caso de *constituto posesorio* de origen legal, es decir, se elimina la necesidad de tradición material y efectiva de la cosa para la readquisición del dominio pleno, y así, una vez acaecida la condición, el dominio ha quedado automáticamente extinguido para el titular revocable, quien quedó constituido en tenedor de la cosa con obligación de restituir, y el revocante readquiere el dominio *ipso iure* y, como ya se adelantó, libre de todos los actos jurídicos otorgados por el titular revocado. De esta manera, el revocante detenta nuevamente todas las facultades y atribuciones propias del dueño y, en consecuencia, puede también reclamar la cosa mediante acciones reales contra el revocado. Incluso, si la cosa se encontrara en poder de un tercero, también podría ejercer acción real contra él, en virtud del artículo 761.

La readquisición del dominio por parte del titular transmitente es oponible a todos los terceros que hayan adquirido derechos sobre la cosa, que debían conocer la existencia de la condición, y, como ya se dijo, los actos jurídicos otorgados por el dueño revocable están sujetas a las consecuencias de la extinción de su derecho. De todas maneras, el ya citado artículo 1968 CCCN establece, además del *constituto posesorio*, la necesidad de registración de la readquisición: “si la cosa es registrable y el modo suficiente consiste en la inscripción constitutiva, se requiere inscribir la readquisición; si la inscripción no es constitutiva, se requiere a efecto de su oponibilidad”.

En el caso de los inmuebles, la registración es declarativa; por lo tanto, se requerirá solo para su oponibilidad a terceros interesados de buena fe, en línea con el régimen general del artículo 1893 CCCN y con el artículo 2 de la Ley 17801. Asimismo, para inscribir la readquisición del dominio por el titular revocante, que opera afuera del registro de manera automática con el cumplimiento de la condición, es necesario un nuevo docu-

9. Areán, Beatriz y Highton, Elena, “Dominio revocable y fiduciario en las IX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (con especial referencia a las acciones que pueden ejercerse)”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, t. 1984-C (cita online AR/DOC/16784/2001). [N. del E.: acceda a las conclusiones completas [aquí](#) {ver comisión N° 4 “Régimen jurídico del dominio imperfecto y en especial del dominio fiduciario”, pp. 5-7}; fuente: web de las [XXV Jornadas Nacionales de Derecho Civil](#); última consulta: 31/1/2019].

mento en el que se detalle el acaecimiento de la condición,¹⁰ y, por tratarse de inmueble, el mencionado documento deberá ser escritura pública. En cambio, si el dominio se consolida por el transcurso de los diez años, no será necesario un nuevo instrumento, ya que ello ocurre de pleno derecho y la condición pierde su potencial efectividad. El escribano actuante sabrá simplemente al ver la fecha del título si el mismo se ha consolidado, debiendo hacer mención de dicho hecho en la escritura en la que transmita o grave dicho inmueble.

3. Conclusiones

- El Código Civil y Comercial legisla el dominio revocable de manera sucinta y más concreta que el derogado Código. Así, el legislador ha traído luz a diversas aristas del tema.
- Al establecer un plazo máximo de diez años, elimina la incertidumbre permanente y permite que estos títulos permanezcan dentro del tráfico jurídico inmobiliario.
- Determina el *constituto posesorio* de origen legal para la readquisición del dominio por parte del revocante, quedando *ipso iure* el revocado como tenedor, y, con ello, pone fin a discusiones doctrinarias y jurisprudenciales.
- Pero, por otro lado, hay en el Código Civil y Comercial una laguna respecto de la retroactividad o irretroactividad de la revocación de los actos de administración. Es primordial seguir estudiando el tema, teniendo en cuenta que los actos de administración se otorgan a diario.
- Finalmente, serán, como siempre, los jueces quienes, llegado el momento, interpretarán en sus sentencias las diversas novedades incorporadas por el Código. Como profesionales del derecho, tenemos que mantenernos atentos a la jurisprudencia que brinda lineamientos de interpretación.

4. Bibliografía

- AREÁN, Beatriz y HIGHTON, Elena, “Dominio revocable y fiduciario en las IX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (con especial referencia a las acciones que pueden ejercerse)”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, t. 1984-C (cita online AR/DOC/16784/2001).
- AA.VV., [conclusiones de las IX Jornadas Nacionales de Derecho Civil {Mar del Plata, 1983}].
- FRONTINI, Elba M. (GATTI, Mariela y GIACOMASO, Paula C. colabs.), [comentario a los arts. 1964-1969 {“Dominio imperfecto”}], en Clusellas, G. (coord.), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado, anotado y concordado. Modelos de redacción sugeridos*, t. 6, Buenos Aires, Astrea-FEN, 2015.
- ITURBIDE, Gabriela A., “El dominio revocable en el Código Civil y Comercial”, en *Revista Código Civil y Comercial*, Buenos Aires, La Ley, septiembre 2016; y en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, 23/1/2017 (t. 2017-A) (cita online AR/DOC/2671/2016).
- KIPER, Claudio M., “Dominio imperfecto”, en *Tratado de derechos reales. Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26994*, t. 1, cap. 8, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2016.
- LORENZETTI, Ricardo L. y otros [comisión Decreto PEN 191/2011], *Anteproyecto de Código Civil y Comercial de la Nación*, Buenos Aires, 2012.

10. Ver KIPER, Claudio M., ob. cit. (cfr. nota 4), p. 390.

URBANEJA, Marcelo E., “Los ‘títulos observables’, las adquisiciones a *non domino*, el dominio revocable y la falta de pago de precio en materia inmobiliaria en el Código Civil y Comercial de la Nación”, en *El Derecho*, Buenos Aires, Universidad Católica Argentina, N° 13931, 8/4/2016 (t. 267).

4.1. Bibliografía complementaria

- ABELLA, Adriana N. y MARIANI DE VIDAL, Marina, *Derechos reales en el Código Civil y Comercial*, t. 1, Buenos Aires, Zavallía, 2016.
- AA. VV., [conclusiones del Congreso Nacional de Derecho Registral {Vicente López, 2013}].
- GSCHWIND, Francisco J., “El *constituto posesorio* en el Código Civil argentino”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, cita online AR/DOC/572/2012.
- GURFINKEL DE WENDY, Lilian N., [comentario a los arts. 1892-1907], en Medina, G. y Rivera, J. C. (dirs.), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, t. 5, Buenos Aires, La Ley, 2014.
- HIGHTON, Elena I., “Algunas reflexiones sobre la existencia y determinación del objeto y el *constituto posesorio*”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, t. 1983-C (cita online AR/DOC/8198/2001).
- MALIZIA, Roberto, en [comentario a los arts. 1941-1946], en Medina, G. y Rivera, J. C. (dirs.), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, t. 5, Buenos Aires, La Ley, 2014.
- PADILLA, Rodrigo, “Algunas cuestiones sobre derechos reales y registral en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Argentina. Teoría del título y modo. Inscripción registral”, en *Revista Código Civil y Comercial*, Buenos Aires, La Ley, 17/11/2017 (cita online AR/DOC/2044/2017).
- SABENE, Sebastián E., “La posesión del inmueble como defensa frente a la acción de desalojo”, en *Jurisprudencia Argentina*, Buenos Aires, AbeledoPerrot, 4/6/2014, t. 2014-2 (cita online AP/DOC/835/2014).
- URBANEJA, Marcelo E., “Tradicición, *constituto posesorio*, *traditio brevi manu* e inmueble ocupado por un tercero. Su reflejo escriturario”, *Revista Notarial*, La Plata, Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, N° 957, 2007.

4.2. Jurisprudencia

- C. Civ. en Fam. y Suc. de Tucumán, Sala 2, 4/3/2016, “Scecsi, Norma Daiana c/ Fontanini, Norma Susana s/ acción de colación y/o reducción” (sentencia N° 97, registro 44011-03).
- Juzg. Civ. y Com. N° 2 de Tandil, 24/4/2018, “Giménez, Nelly Margarita y otros c/ Vargas, Marcelo Ariel s/ resolución contrato compra/venta inmuebles” (registro 1-62631-2017).
- SC Tucumán, Sala Civil y Penal, 23/3/2018, “Zamiruk, Marta Blanca c/ Drube, Alberto Nicolás s/ daños y perjuicios” (sentencia N° 347, registro 51800-1).