COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

45ª CONVENCION NOTARIAL (2024)

Tema 3: Dominios imperfectos (coord. Esc. Federico LEYRÍA y Esc. Ángel F. CERÁVOLO)

Autor: SZMUCH, Mario Gabriel (+54 911 6093 5431 – escribania@szka.com.ar)

Trabajo: Adquisición gradual del dominio en sede de las donaciones solidarias

PONENCIA

1. La aceptación de la oferta de donación solidaria por parte de uno de los destinatarios conlleva la constitución de un condominio entre el donante y el donatario.
2. Quien acepta en primer término una oferta de donación solidaria no adquiere del donante un dominio revocable.
3. La adquisición dominial de quien acepta en primer término la oferta de donación solidaria se produce gradualmente, por partes indivisas, al verificarse su aceptación, la revocación de la oferta respecto de los demás destinatarios, el fallecimiento del donante, el rechazo de la oferta por los demás destinatarios o el fallecimiento de estos.
4. La revocación del dominio implica necesariamente la readquisición de este por parte de quien lo constituyó (dueño perfecto). Esta readquisición es un aspecto estatutario del dominio revocable que no puede ser modificado convencionalmente.

ADQUISICIÓN GRADUAL DEL DOMINIO EN SEDE DE LAS DONACIONES SOLIDARIAS

Esc. Szmuch, Mario Gabriel

Sumario

El régimen de la oferta de donación solidaria establece una excepción al principio general enunciado en el artículo 977, según el cual, cuando una oferta está dirigida a varios destinatarios, no se forma el contrato sin el consentimiento de todos ellos. El artículo 1547 especifica que la aceptación de uno solo de los donatarios abarca la donación entera. Sin embargo, este régimen plantea interrogantes sobre la naturaleza del derecho real adquirido y cómo opera la adquisición del dominio en este contexto, los cuales intentaremos responder en este breve trabajo.

Desarrollo

El régimen de la oferta conjunta hecha a más de un donatario solidariamente, contemplado en el art. 1547, constituye una excepción al principio establecido en el art. 977, según el cual, si la oferta está dirigida a varios destinatarios, no hay contrato sin el consentimiento de todos ellos. Esta norma prevé la excepción que nos interesa: en los casos previstos expresamente en la ley, la conclusión del contrato se produce entre quienes lo han consentido, aunque no sean todos los destinatarios de la oferta.

El art. 1547 encaja precisamente en dicha excepción al establecer que la aceptación de uno solo de los donatarios se aplica a la donación entera. Lo mismo ocurre, según el párrafo segundo de dicho artículo, si el donante revoca la oferta o si la aceptación se hace imposible por “su muerte” (entiendo que se refiere tanto a la del oferente como a la del destinatario, de acuerdo con lo establecido en el art. 1545 in fine). Si bien la norma no lo contempla, en mi opinión, el mismo efecto se produce en caso de que alguno de los destinatarios de la oferta rechace esta última.

Pero, ¿qué implica que la aceptación de uno solo de los donatarios se aplique a la donación entera? En mi opinión, la clave para llegar a una respuesta adecuada debe buscarse en el

ámbito de los derechos reales. Una primera aclaración: que la aceptación de uno de los donatarios se aplique a la donación entera no significa que este adquiriera, sin más, pese a haberse cumplido el modo, la totalidad del dominio. El art. 1547 regula este particular título al derecho real, pero no la adquisición de este.

Si la aceptación de uno solo de los destinatarios provocara que este adquiriera la totalidad del dominio, deberíamos entonces preguntarnos, en el caso de la aceptación posterior del otro destinatario, ¿de quién adquiere este último el dominio (por una parte indivisa), del donante o del donatario aceptante anterior? Si fuera del aceptante anterior, entonces el supuesto dominio de titularidad de este sería muy particular, pues estaría sujeto a extinguirse parcialmente, por la parte indivisa correspondiente al aceptante posterior, por la mera declaración de voluntad (la aceptación) de este último. En rigor, no sería un dominio pleno, pues la suerte de este, por su absolutez, no puede depender de la voluntad de quien no sea su titular.

El dominio adquirido por el aceptante anterior tampoco podría ser revocable (parcialmente, por la parte indivisa correspondiente al aceptante posterior), pues, según el régimen de esa especie de dominio imperfecto, una vez cumplida la condición a la que se sujetó (la aceptación oportuna del otro destinatario), la readquisición se produce a favor del “dueño perfecto” que transmitió la cosa (art. 1965, 1er párr., 1968 y 1969), quien en nuestro caso sería el donante, no el aceptante posterior. Además, si fuera el donatario primer aceptante quien transmitiera la cosa por una parte indivisa al donatario aceptante posterior, estaríamos en presencia de una donación muy particular, pues no sería el donante quien transmite la propiedad a este último, sino el donatario aceptante anterior, lo cual va en contra de lo que normalmente entendemos por donación.

Tampoco sería el del aceptante anterior un dominio fiduciario, con la obligación de transmitir una parte indivisa al aceptante posterior, pues esa modalidad imperfecta de dominio requiere necesariamente que haya un fideicomiso constituido.

Si el dominio del donatario aceptante anterior no es pleno, ni revocable ni fiduciario (mucho menos lo es desmembrado, pues no hay carga real que lo grave), y si partimos de la base de que en las donaciones es el donante quien transmite la propiedad al donatario, entonces cabe concluir que la aceptación de aquel queda ab initio, en sede jurídico-real, circunscripta a la parte indivisa que le correspondería en caso de que todos los destinatarios de la oferta aceptaran. Las restantes partes indivisas continúan transitoriamente en cabeza del donante y, a

medida que los demás destinatarios acepten oportunamente la oferta, aquellas partes se pasarán del donante a estos.

En caso de rechazo de la oferta por alguno de los destinatarios, su prefallecimiento, la revocación de la oferta o la muerte del donante antes de la aceptación, las partes indivisas que habían quedado en cabeza del donante acrecen automáticamente, por virtud de la donación y de ese segundo hecho o acto jurídico, a la porción adquirida por el aceptante anterior.

Podría objetarse nuestro planteo argumentando que la donación no puede ser hecha bajo la condición suspensiva de producir efectos a partir del fallecimiento del donante. Sin embargo, nuestra formulación dista de dicha prohibición, debido a que la donación produce efectos desde que es aceptada, pero la ejecución de estos (traspaso de las restantes partes indivisas) queda diferida al momento del rechazo de la oferta por parte de los demás destinatarios, o la muerte de estos antes de aceptarla, o la revocación de la oferta o premuerte del donante (*in diem mortis dilati*). El donante queda obligado desde un comienzo a transferir la totalidad de la cosa y el destinatario de la transferencia y el quantum de su adquisición quedarán precisados al producirse los hechos condicionantes mencionados anteriormente (aceptación, rechazo o revocación de la oferta, o premuerte del oferente o destinatario no aceptante). Al producirse estos (exclúyase la aceptación de los demás), la parte indivisa del aceptante anterior acrece, hasta cubrir la totalidad de la cosa donada.

A la luz de esta interpretación, tengo para mí que si aceptó alguno de los destinatarios de la oferta y el o los otros no, el donante y el aceptante resultan ser condóminos. Sin embargo, el donante no podría disponer de su parte indivisa, pues quedó obligado por la donación solidaria, desde un primer momento, a transferir la cosa *in totum*. Además, tal acto dispositivo implicaría la revocación de la oferta respecto de los no aceptantes y el consecuente acrecentamiento de la parte indivisa del aceptante anterior hasta cubrir la totalidad del objeto donado. Es decir, tan actual es el efecto de la donación solidaria que si el donante revoca la oferta, el aceptante anterior adquiere la totalidad de la cosa donada.

Desde el punto de vista registral, el dominio debería inscribirse en un 100% a nombre del donatario aceptante, pero con la aclaración de que una parte indivisa se encuentra firme en cabeza del donatario y la otra sujeta a condición suspensiva, con mención al relacionarse el negocio causal (donación conjunta solidaria) de quiénes son los demás destinatarios de la oferta. El donatario podría disponer o gravar libremente la porción indivisa que se encuentra

firme en su patrimonio. Respecto de las demás partes indivisas, el acto del donatario estaría sujeto a la misma condición suspensiva, la cual se trasvasaría al título del adquirente.

Conclusión

Mientras la oferta conjunta de donación solidaria no sea aceptada por todos los destinatarios, ninguno de ellos adquiere la totalidad de la cosa objeto de la donación. En el ínterin, hasta tanto no se verifique la aceptación, rechazo o revocación de la oferta respecto de los demás destinatarios, o la muerte del donante o de los destinatarios no aceptantes, los donatarios aceptantes y el donante oferente son condóminos de la cosa donada.