

# **45 CONVENCION NOTARIAL**

**Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires**

**7, 8 y 9 de agosto del 2024**

**TEMA 3: Dominios imperfectos**

**Coordinadores:**

**Esc. Federico Leyría**

**Esc. Ángel F. Cerávolo**

**UNA DONACION SOLIDARIA IMPERFECTAMENTE PERFECTA**

**Autora: Esc. Sofía Victoria BECERRA VAZQUEZ**

**Tel: 11 5893 2158**

**E-mail: [escribana.sbecerra@gmail.com](mailto:escribana.sbecerra@gmail.com)**

**PONENCIAS:**

**TEMA 3: Dominios imperfectos**

**TRABAJO: UNA DONACIÓN SOLIDARIA IMPERFECTAMENTE PERFECTA**

**AUTORA: Esc. Sofía Victoria BECERRA VAZQUEZ**

- La aceptación de al menos un destinatario de la oferta de donación solidaria causa la transmisión de la totalidad del bien en su favor sin que ello importe un obstáculo para que los restantes puedan aceptarla luego.
- La aceptación de al menos un destinatario de la oferta de donación solidaria permite que los restantes puedan aceptarla aún con posterioridad a la muerte del donante.
- Toda vez que se encuentre pendiente y sea posible la expresión de voluntad de al menos un destinatario de la oferta de donación solidaria, el carácter perpetuo del derecho de los donatarios se encuentra afectado por un hecho futuro pero incierto, que exige distinguir partes indivisas perfectas de imperfectas.
- La parte indivisa imperfecta es revocable y surge de la interpretación conjunta de los artículos 1547 y 1965 del C.C.C.N.
- A fin de evitar que la incertidumbre se prolongue en el tiempo injustificadamente, es aconsejable consignar un plazo de caducidad de la oferta y/o un procedimiento de notificación e intimación.

**Sumario:** 1. Introducción. 2. Desarrollo. 2.1. ¿Por qué recurrir a este tipo de oferta? 2.2 Aplicación práctica. 2.3. La aceptación, el rechazo, la muerte y la revocación. 2.3.1. La aceptación. 2.3.1.1. La aceptación conjunta. 2.3.1.2. La aceptación de algunos. 2.3.2. El rechazo. 2.3.3. Imposibilidad: la muerte y la revocación. 3. Diferencias con la gestión de negocios. 4. ¿Dominio imperfecto? 5. Cláusulas sugeridas. 6. Conclusiones.

## **1. Introducción**

La donación solidaria hoy representa una herramienta de planificación patrimonial sumamente atractiva que permite sortear el obstáculo establecido por el artículo 1545 del Código Civil y Comercial de la Nación, en tanto se cumplan ciertos requisitos.

Sin embargo, se encuentra pendiente el análisis sobre la circulación de estos títulos cuando se encuentre pendiente y fuera posible la expresión de voluntad de alguno de los destinatarios de la oferta. Concretamente, surgen los siguientes interrogantes: ¿los donatarios poseen un dominio perfecto? ¿Pueden disponer libremente del bien?

Por medio de la presente, me propongo exhibir las ventajas que reporta este tipo de contrato en miras a la planificación patrimonial, para luego analizar las características del derecho adquirido por los donatarios y, de la mano de ello, sugerir diferentes cláusulas que permitan la circulación de estos títulos sin que medie objeción alguna a fin de incentivar su utilización.

## **2. Desarrollo**

### **2.1. ¿Por qué recurrir a este tipo de oferta?**

La extensión de la esperanza de vida y la situación socioeconómica del país, conduce a que con mayor frecuencia, nos cuestionemos sobre el destino de nuestros bienes no sólo al momento de nuestro fallecimiento sino también ante una eventual restricción o pérdida de nuestra capacidad. De la mano de ello, se presenta el deseo de que la transmisión de los mismos se efectúe de cierta manera y no de otra. En este contexto, la donación solidaria luce como una herramienta jurídica de planificación patrimonial que permite la transmisión gratuita de bienes garantizando el debido respeto a la voluntad del

donante, no obstante, su eventual deceso -o pérdida de su capacidad para cierta doctrina<sup>1</sup>-, en tanto al menos un donatario hubiera aceptado la oferta con anterioridad a ello.

Este tipo de donación se encuentra previsto en el artículo 1547 del Código Civil y Comercial de la Nación que literalmente dice: “Oferta conjunta. Si la donación es hecha a varias personas solidariamente, la aceptación de uno o algunos de los donatarios se aplica a la donación entera. Si la aceptación de unos se hace imposible por su muerte, o por revocación del donante respecto de ellos, la donación entera se debe aplicar a los que la aceptaron.”.

De esta manera, el código acoge la voluntad de una persona titular de dominio que desea, en principio, que un bien de su titularidad sea adquirido de manera gratuita por la totalidad de los destinatarios de la oferta, pero que, en caso que sólo algunos acepten, desea que la totalidad del bien sea adquirido por éstos.

Lo primero que hay que decir es que para exista una donación solidaria necesariamente debe mediar una oferta de donación dirigida a favor de dos o más personas y que expresamente establezca su carácter de “solidaria”.<sup>2</sup>

La nota distintiva de este tipo de oferta es que la aceptación de al menos uno perfecciona el contrato y provoca el nacimiento de la obligación en cabeza del ofertante (ahora donante) de transferir la totalidad del bien al aceptante (ahora donatario) sin que ello constituya un obstáculo para que los restantes destinatarios de la oferta puedan aceptarla en el futuro.

Es importante resaltar que la aceptación de uno no implica la aceptación tácita del resto de los destinatarios de la oferta. Esto resulta de toda lógica: no es posible imponer a una persona la adquisición de un bien si no lo desea. Para que cada uno adquiera una parte indivisa del bien resulta imprescindible contar con su aceptación. De esta manera, cuando el código expresa “donación entera”, debe entenderse que se refiere al objeto de esa

---

<sup>1</sup>Si bien el análisis de los artículos 976 y 1545 del C.C.C.N., excede el presente trabajo, menciono la capacidad atento a que parte de la doctrina considera que ambos artículos deben aplicarse a las donaciones. Es decir, que la oferta de donación caduca tanto por fallecimiento o como por incapacidad del ofertante o destinatario. Quien lo ha desarrollado en profundidad es DI CASTELNUOVO, G. R. (2015), en CLUSELLAS, Eduardo G. (coord.), *Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, Anotado y Concordado*, Tomo 5, Buenos Aires, Ed. Astrea FEN, comentario al artículo 1545.

<sup>2</sup> LAMBER, Néstor D., “Oferta de donación solidaria y mancomunada”, en Cuaderno de Apuntes Notariales, FEN, N° 170, 2019.

donación y no a los sujetos destinatarios de la oferta<sup>3</sup> o, en otros términos, que la aceptación vale por la totalidad del bien y que confiere en favor del aceptante el derecho a no decrecer<sup>4</sup> salvo ante aceptación de los restantes.

Veamos con un ejemplo de cómo funciona. A ofrece a título de donación de manera solidaria a B, C, D y E, un bien de su titularidad. Su intención es que el bien sea adquirido por B, C, D y E, de manera equitativa -salvo que lo estipule de otra manera-, es decir, un cuarto cada uno, pero que, en caso que no todos lo deseen, que el bien sea adquirido en su totalidad por los aceptantes. La particularidad es que si B acepta la donación de manera previa al fallecimiento de A, B adquiere la totalidad del bien, sin que ello impida que C, D y E puedan aceptar. ¿Cómo es posible? Mientras no medien otras aceptaciones, la totalidad del bien permanecerá en cabeza de B, pero a medida que los otros vayan aceptando, las proporciones de titularidad se redistribuirán en función de la cantidad de aceptantes. De esta manera, si luego C acepta, será condómino con B, y cada uno será titular de la mitad indivisa del bien.

Lo interesante de este tipo de oferta no concluye allí. Conforme las normas generales de los contratos, toda vez que la aceptación no se exprese de manera simultánea a la oferta, se asume el riesgo de que caduque por fallecimiento o incapacidad del ofertante o del destinatario (artículo 976 del C.C.C.N.) y, puntualmente, la oferta de donación por fallecimiento del donante o donatario (artículo 1545 del C.C.C.N.). Al formular la oferta de donación de manera solidaria ello se relativiza porque únicamente la aceptación del primero debe efectuarse en vida del donante -y con capacidad, para cierta doctrina-, resultando indiferente para los restantes destinatarios de la oferta. Para ser más clara: producida la primera aceptación, los restantes pueden aceptar la oferta de donación aún cuando el ofertante hubiera fallecido -o se hubiera incapacitado- ya que la primera aceptación causa la transferencia de la totalidad del bien, es decir, que egrese en su totalidad del patrimonio del donante. Por ese motivo, una gran ventaja de este tipo de oferta es que extiende en favor de los restantes destinatarios, la posibilidad de aceptar no obstante el fallecimiento -o incapacidad- del donante. Si por algún motivo, las partes se encuentran en una situación apremiante, la oferta solidaria constituye, en palabras de

---

<sup>3</sup>CÚNEO, M. M. (2024), “Donaciones solidarias. Algunas particularidades. Sus ventajas. Aspectos registrales”, trabajo presentado en 43 Jornadas Notariales Bonaerenses, Mar del Plata, Buenos Aires, 24 y 27 de abril 2024, Tema 2.

<sup>4</sup>MOGGIA, C., (2015), en: “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, LORENZETTI, Ricardo Luis (Director), Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, T. VII, comentario al art. 1547, p. 690.

Etchegaray, “una solución jurídica, práctica y eficaz para aceptar ofertas de donación con posterioridad a la muerte del donante, superadora del impedimento que plantea el artículo 1545”.<sup>5</sup>

Es pertinente remarcar que si la oferta no fuera solidaria, la aceptación de cada destinatario perfecciona el contrato a su respecto, naciendo la obligación en cabeza del donante de transferir a favor del aceptante la parte indivisa correspondiente. Esto quiere decir que las restantes partes indivisas permanecerán en el patrimonio del donante hasta tanto los demás no expresen su aceptación y con ello, surja la obligación de transferir. De esta manera, si la oferta no fuera solidaria, los destinatarios sólo podrán aceptar mientras el ofertante se mantenga con vida, caso contrario, las partes indivisas no aceptadas, formarán parte del acervo hereditario.

Por todo lo expuesto, la donación solidaria constituye una herramienta jurídica de planificación patrimonial sumamente atractiva no sólo porque refleja fielmente la voluntad de una persona que desea que un bien de su titularidad sea adquirido por ciertas personas y no por otras, y que en caso que no todas lo deseen, sea adquirido en su totalidad por aquellas que sí; sino porque además, extiende en favor de los beneficiarios la posibilidad de aceptar, no obstante el fallecimiento -e incapacidad para cierta doctrina- del donante, en tanto al menos uno hubiera aceptado la oferta con anterioridad a ello.

## **2.2. Aplicación práctica**

Pensemos el caso de un padre (A) con cuatro hijos (B, C, D y E). Supongamos que el padre se encuentra urgido en distribuir sus bienes por razones de salud y su deseo es que un bien específico sea adquirido por los cuatro o, en su defecto, sólo por alguno o algunos de ellos, en caso que no todos quieran o puedan aceptar.

Imaginemos que por circunstancias personales, no todos los hijos pueden o quieren aceptar la donación en simultáneo a la oferta. Sin perjuicio de que se pueden presentar infinidad de situaciones, puede ocurrir que uno se encuentre transitando una enfermedad (B); otro se encuentre de viaje (C); otro aún no se encuentre convencido por razones fiscales de incorporar dicho bien en su patrimonio (D); y el último sea menor de edad (E),

---

<sup>5</sup> ETCHEGARAY, N.P., (2017) “Oferta de donación conjunta o solidaria. Una solución jurídica, práctica y eficaz para las ofertas de donación (art. 1547 del Código Civil y Comercial)”, en RN 930, ps. 33-39.

y sea interesante para el patrimonio familiar, postergar su aceptación al cumplimiento de la mayoría de edad por razones de disponibilidad del bien.

En este caso, una oferta de donación solidaria en favor de sus cuatro hijos constituye el vehículo idóneo para manifestar su voluntad. Será necesario que la aceptación de uno sólo tenga lugar mientras el padre se mantenga con vida -y capacidad para cierta doctrina-, para evitar la caducidad de la oferta. Si B acepta la donación de manera previa al fallecimiento de A, adquiere la totalidad del bien, y esto permite que C, D y E puedan aceptar la oferta independientemente de si A se encuentra con vida o no. En cambio, si A fallece sin que ninguno hubiera aceptado, el bien ingresa al acervo hereditario, por lo que se deberá iniciar el proceso sucesorio y denunciar dicho bien como parte del acervo hereditario.

### **2.3. La aceptación, el rechazo, la muerte y la revocación**

Vistas las virtudes de este tipo de donación, es menester realizar ciertas precisiones sobre las vicisitudes que pueden presentarse, para luego analizar el derecho que adquieren los donatarios. Como ya se expresó es presupuesto necesario que la oferta se formule a favor de varias personas y de manera solidaria.

#### **2.3.1. La aceptación**

En el caso de la aceptación, los destinatarios pueden expresar su voluntad de manera conjunta o no; y simultánea a la formulación de la oferta o con posterioridad.

##### **2.3.1.1. La aceptación conjunta**

En caso que la totalidad de los destinatarios acepte la oferta en conjunto, el donante se encuentra obligado a transmitirles la totalidad del bien, y el derecho que éstos adquieran se tratará de un condominio, rigiéndose por las normas relativas a dicho derecho real, sin que ello ofrezca ningún tipo de dudas. Sea que la aceptación se efectúe en simultáneo o con posterioridad a la formulación de la oferta, no existen dudas sobre las partes indivisas adquiridas en virtud de la donación ni sobre el carácter perfecto de su derecho. Los titulares podrán usar, gozar y disponer material y jurídicamente del bien de acuerdo a las normas propias del condominio.

Si la expresión de voluntad tuviera lugar en simultáneo a la oferta, no existiría riesgo de caducidad. De todos modos, vale resaltar que de celebrarse el contrato de esta

manera, no encontraríamos diferencia en cuanto a las consecuencias jurídicas de haber formulado la oferta sin la característica de “solidaria”.

En cambio, si los beneficiarios expresaran su aceptación con posterioridad, debe evaluarse de manera previa la vigencia de la oferta. En este sentido, hay que tener presente que puede perder su vigencia por efecto de la ley o de la voluntad. En el primer caso, me refiero a la caducidad de la oferta por muerte del ofertante o pérdida de su capacidad para alguna doctrina, y en el segundo caso, a la revocación. Si no mediare ninguno de esos obstáculos, los destinatarios podrán aceptar sin inconveniente y serán condóminos del bien.

### **2.3.1.2. La aceptación de algunos**

Cuando sólo contemos con la aceptación de alguno o algunos de los destinatarios, el escenario es diferente. Como ya se expresó, la aceptación de alguno o algunos, causa la transferencia de la totalidad del bien en su favor, pero no impide que los restantes puedan aceptar la oferta con posterioridad. Esto ocasiona que la transferencia del bien dé lugar, según el caso, a un dominio o a un condominio sujeto a la posibilidad de que el porcentaje de titularidad de los aceptantes se reduzca en el futuro. Esto es así ya que, como ya se indicó, a medida que los restantes vayan aceptando, el porcentaje de titularidad se redistribuirá de manera equitativa -salvo que el donante hubiera indicado otro porcentual- y, por lo tanto, ante cada nueva aceptación, los aceptantes anteriores “perderán” una parte indivisa del bien.

### **2.3.2. El rechazo**

Puede ocurrir que los beneficiarios de la oferta no deseen incorporar el bien a su patrimonio. Lo trascendental es que el rechazo provoca que la parte indivisa que le hubiera correspondido a quien rechaza, sea distribuida indefectiblemente entre los aceptantes, brindando un grado de certeza sobre la titularidad de dicha porción. Para ser más clara y siguiendo el ejemplo anterior, supongamos que B aceptó la oferta y que posteriormente, C la rechazó. B desde el momento de su aceptación es titular de la totalidad del inmueble, pero sólo con la certeza de ser titular definitivo de una cuarta parte indivisa del mismo (la parte indivisa que le correspondería si todos los destinatarios aceptan). Ante el rechazo de C, B conserva la titularidad del cien por ciento del inmueble, pero ahora con la certeza de ser titular definitivo de una tercera parte del bien. Este porcentual surge de la suma de una

cuarta parte indivisa y una doceava parte indivisa (la parte mínima que podría adquirir de lo que le hubiera correspondido a C, si D y E aceptan la oferta).

El problema radica en que el rechazo puede ser expreso o tácito. Si fuera expreso, el destinatario manifiesta su voluntad en ese sentido y ninguna duda cabe respecto a lo expresado en el párrafo anterior. En cambio, si fuera tácito, basta que el que no desee el bien, guarde silencio. Esto provoca incertidumbre sobre la titularidad de la parte indivisa que le correspondería y ello, sobre las de los restantes.

Por lo expuesto, a fin de evitar que la incerteza se prolongue en el tiempo injustificadamente, es conveniente establecer en la oferta un plazo de vigencia<sup>6</sup> o incorporar un procedimiento de notificación e intimación a pronunciarse bajo apercibimiento de que el silencio sea interpretado como renuncia. Esto brindaría seguridad jurídica y favorecería el tráfico inmobiliario. En esta línea, en el XXII Congreso nacional de derecho registral, desarrollado en San Luis, en noviembre del 2023, se ha sugerido por unanimidad en el tema 1 que, en el supuesto en que se fije un plazo para la aceptación, el mismo no sea superior a 10 años en armonía con lo dispuesto por el artículo 1965 del C.C.C.N.

### **2.3.3. Imposibilidad: la muerte y la revocación**

Otro de los sucesos que puede tener lugar es que un destinatario no pueda aceptar la oferta. Esto puede causarse por fallecimiento o por revocación de la oferta a su respecto por el ofertante.

Conforme se desprende del artículo 1547 del C.C.C.N., si bien la aceptación de uno perfecciona el contrato, la muerte de un beneficiario no aceptante, no otorga derechos a sus herederos sobre el bien ni les brinda la posibilidad de aceptar. Por lo tanto, ante el fallecimiento de un beneficiario no aceptante, la parte indivisa que le hubiera correspondido se distribuye entre los aceptantes.<sup>7</sup> Al igual que frente al rechazo, si restaran destinatarios sin expresar su voluntad, el fallecimiento de uno, brinda cierto grado de certeza sobre la titularidad de los ya aceptantes. Me refiero a la parte indivisa mínima que

---

<sup>6</sup> URBANEJA, M.E. (2017), “Práctica notarial de contratos usuales”, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2da edición, p. 266.

<sup>7</sup> RUSSO, M. (2024) “La formación del consentimiento en el contrato de donación y sus implicancias jurídicas”, trabajo presentado en 43 Jornadas Notariales Bonaerenses, Mar del Plata, Buenos Aires, 24 y 27 de abril 2024, Tema 2.

éstos podrían adquirir suponiendo que los aún no expresaron su voluntad aceptan. De esta manera, siguiendo con el ejemplo anterior, ante el fallecimiento de C., B podrá acreditar la titularidad definitiva sobre un tercio acompañando la oferta, su aceptación y la partida de defunción de C.

También puede mediar una imposibilidad por revocación. El ofertante mantiene la posibilidad de revocar la oferta dirigida a cualquiera de los destinatarios en tanto éstos no hubieran aceptado y aún cuando hubieran mediado aceptaciones del resto de destinatarios. Al igual que en los casos anteriores, la parte indivisa que le hubiera correspondido es distribuida entre los aceptantes, arrojando la misma consecuencia jurídica. En este caso, B podrá acreditar la titularidad definitiva sobre un tercio acompañando la oferta, su aceptación y la escritura de revocación de la oferta otorgada por el donante respecto a C.

### **3. Diferencias con la gestión de negocios**

La situación patrimonial del bien en tanto se encuentre pendiente y fuera posible la expresión de voluntad de al menos un destinatario de la oferta no es emparentable a la titularidad de dominio de un gestor de un negocio ajeno por varios motivos.

Cuando un destinatario acepta la oferta de donación solidaria no adquiere una parte indivisa del bien por ser gestor del negocio de otro sino por consecuencia del tipo de oferta aceptada. Si la oferta es solidaria, para adquirir derechos sobre el bien, debe expresar su total conformidad con la oferta y eso causa la adquisición de la totalidad del bien. Tal así que si un beneficiario quisiera aceptar solamente una parte indivisa no podría hacerlo porque ello no importaría una conformidad plena con la oferta, tal como exige el artículo 978 del C.C.C.N., sino una contraoferta, que debería ser aceptada por el donante. Incluso, puede ocurrir que este aceptante desee que los demás rechacen la oferta y de esta manera, ser titular perfecto y único del bien. Es por ello que cuando un destinatario acepta, actúa en interés propio y por un negocio propio.

No obstante ello, tampoco resulta asimilable la situación patrimonial que se produce porque en la gestión de negocios, es el propio adquirente el que expresa su voluntad de adquirir y adicionalmente, declara que lo hace como gestor del negocio de otro. Se trata de declaraciones que le son exclusivamente propias. En la oferta solidaria, el adquirente sólo manifiesta que acepta la oferta en los términos expresados por el donante y nada más. Es el donante quien desea que el bien sea adquirido por ese donatario y otras

personas más, y ello no es menor a la hora de evaluar las facultades que pueden ejercer los donatarios. Quien adquiere el bien en virtud de una donación solidaria, acepta que éste pueda ser adquirido por otros, con quienes, en caso de aceptar, compartirá la titularidad porque así se lo ofertaron y así lo aceptó. En consecuencia, no podría por su sola voluntad ejercer actos que imposibiliten la aceptación de aquellos y que desdibujen las ventajas de este tipo de oferta.

#### **4. ¿Dominio imperfecto?**

Vistas todas las vicisitudes que pueden presentarse, el punto a dilucidar es qué derecho adquieren el o los donatarios encontrándose pendiente y siendo posible la expresión de voluntad de otros destinatarios de la oferta. Dado que se encuentra en juego el derecho de propiedad y rigiendo fundamentalmente normas de orden público, resulta primordial definir el tipo de derecho y, de la mano de ello, las facultades que podrían ejercer el o los donatarios. Al respecto, se ha dicho que se trata de un supuesto de dominio imperfecto no mencionado por el Código y que se encuentra sujeto a un plazo suspensivo.<sup>8</sup> Disiento con ello por varias razones.

De acuerdo al Código Civil y Comercial de la Nación, el dominio es el derecho que pertenece a una persona y que otorga a su titular las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de lo previsto por la ley (artículos 1941 y 1943 C.C.C.N.). Este derecho no posee un límite temporal y subsiste con independencia de su ejercicio (artículo 1942 C.C.C.N.). De ello se desprende que las características que hacen al dominio perfecto son la exclusividad, la absolutez y la perpetuidad y, conforme al código, se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario (artículo 1942 C.C.C.N.).

Por su parte, el condominio es definido como el derecho real de propiedad sobre una cosa que pertenece en común a varias personas y que corresponde a cada una por una parte indivisa (artículo 1983 C.C.C.N.). Las facultades de los condóminos se diferencian si se ejercen sobre la parte indivisa o a la parte material, siendo de aplicación subsidiaria las normas que regulan el dominio (artículo 1984 C.C.C.N.).

Ahora bien, conforme al artículo 1946 del Código Civil y Comercial de la Nación, el dominio es imperfecto si se encuentra sometido a una condición o un plazo resolutorios,

---

<sup>8</sup> DI CASTELNUOVO, G. R. (2015), en CLUSELLAS, Eduardo G. (coord.), *Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, Anotado y Concordado*, Tomo 5, Buenos Aires, Ed. Astrea FEN, comentario al artículo 1547, p. 469.

o si la cosa estuviera gravada con cargas reales. Y, de acuerdo al artículo 1964 del mismo cuerpo legal, los supuestos de dominio imperfecto son el revocable, el fiduciario y el desmembrado. Al mismo tiempo, el código determina que el dominio revocable se rige por los artículos 1965 a 1969, el fiduciario por lo previsto en las normas del Capítulo 31, Título IV del Libro Tercero, y el desmembrado queda sujeto al régimen de la respectiva carga real que lo grava. A ello es pertinente agregar que, conforme se ha concluido en las IX Jornadas de Derecho Civil, “dada la naturaleza de derechos reales de los dominios imperfectos, su régimen jurídico queda sometido a la muy dominante incidencia del orden público (principio del numerus clausus)” y que “los únicos supuestos de dominios imperfectos en el Código Civil son el dominio desmembrado, el dominio revocable y el fiduciario”.

Definitivamente en el contrato que nos ocupa, toda vez que se encuentre pendiente y sea posible la expresión de voluntad de otros destinatarios de la oferta, el carácter perpetuo del derecho de los donatarios se encuentra sujeto a una condición, esto es, es la aceptación de aquellos ya que, de ocurrir, provoca la extinción parcial su derecho. En razón ello, mientras se mantenga dicha posibilidad, este contrato nos obliga a efectuar una adecuada diferenciación de partes indivisas, distinguiendo partes perfectas de imperfectas.

La porción perfecta de los donatarios estará compuesta por la porción mínima que podrían adquirir si todos los destinatarios de la oferta la aceptaran. Esta parte indivisa no se encuentra sujeta a ningún riesgo de pérdida y su titular puede usar, gozar y disponer jurídicamente, dentro de los límites de la ley, sin lugar a dudas. Esta porción, conforme fue indicado, puede acrecentarse ante el rechazo de la oferta, la muerte de algún destinatario de la misma o la revocatoria a su respecto. Es importante resaltar que lo que acrece es la parte perfecta pero no el derecho. Es decir, ante esos sucesos, el porcentaje de titularidad se mantiene, sólo que la posibilidad que existía de que se reduzca, desaparece total o parcialmente, según el caso. El rechazo se acreditará con la escritura pública donde conste tal manifestación o mediante las constancias de cumplimiento del proceso de intimación si se hubiera previsto; la muerte, con la partida de defunción; y la revocatoria, mediante la pertinente escritura pública. Es interesante resaltar que, en caso que los donatarios quisieran disponer del bien y restaran beneficiarios que no hubieran expresado su voluntad de aceptar, el donante podrá comparecer al acto escriturario para revocar la oferta a su respecto y en simultáneo, los donatarios disponer libremente del mismo. También es importante recordar que, dado que el rechazo puede ser tácito, es conveniente incorporar en la oferta un procedimiento de intimación y/o un plazo de vigencia.

Respecto a las restantes partes indivisas, nos encontramos frente a un supuesto de dominio revocable, que surge del juego de los artículos 1547 y 1965 del C.C.C.N. En todo dominio revocable, el carácter perpetuo se ve afectado por una condición o plazo que al cumplirse extingue el derecho del titular. De acuerdo al artículo 343 del C.C.C.N., se denomina condición a toda cláusula inserta en un acto jurídico por la cual las partes subordinan su plena eficacia o resolución a un hecho futuro e incierto. En el contrato que nos ocupa, como ya se apuntó, el derecho de los donatarios se encuentra sujeto parcialmente a una condición -no a un plazo-, esta es: que los otros beneficiarios acepten. La existencia de la condición surge de la segunda oración del artículo 1547 del C.C.C.N., la que por medio de la conjunción “si”, indica cuando la misma deviene de imposible cumplimiento.

Se ha dicho que, dado que la certeza sobre la falta de aceptación se obtendrá ante la muerte, el rechazo o la revocatoria de la oferta, y que indefectiblemente si no aceptan, alguno de ellos va a tener lugar en algún momento, el derecho se encuentra sujeto a un plazo suspensivo.<sup>9</sup> Sin embargo, eso no es así ya que esos supuestos en realidad importan la imposibilidad de cumplimiento de la condición. Por último, vale recordar que la sujeción a un plazo suspensivo implica que el derecho no se adquiere hasta que se cumpla el mismo. En este contrato, ello no sucede ya que desde la aceptación, los donatarios incorporan a su patrimonio la totalidad del bien, es decir, el derecho efectivamente lo poseen desde ese momento, sólo que una parte indivisa queda sujeta a la posibilidad de que le pertenezca en el futuro a los otros destinatarios de la oferta si es que aceptan.

En este sentido, Urbaneja agrega que por ello esta parte indivisa es “observable”.<sup>10</sup> Y, en la misma línea, en las 43 Jornadas Notariales Bonaerenses, desarrolladas en la ciudad de Mar del Plata, del 24 al 27 de abril del corriente año, se ha concluido que “3. El dominio que se transmite en la donación solidaria es un dominio imperfecto en cabeza del primer aceptante únicamente en la proporción de los donatarios que no aceptaron, ya que la característica de la perpetuidad se ve afectada. En consecuencia, constituye un dominio revocable, en la parte imperfecta (artículo 348 CCyC), siendo de aplicación el plazo de 10 años para la aceptación por los donatarios (artículo 1965 CCyC).”.

---

<sup>9</sup> DI CASTELNUOVO, G. R. (2015), en CLUSELLAS, Eduardo G. (coord.), *Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, Anotado y Concordado*, Tomo 5, Buenos Aires, Ed. Astrea FEN, comentario al artículo 1547, p. 469.

<sup>10</sup> URBANEJA, M.E. (2017), “Práctica notarial de contratos usuales”, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2da edición, ps, 267 y 268.

Antes de concluir, vale señalar que si realizamos una la lectura detenida del primer párrafo del artículo 1965 del C.C.C.N., el cumplimiento del plazo o la condición resolutoria, causa la restitución de la cosa a quien la transmitió. Sin embargo, ello no es óbice para sostener que se trata de un dominio de esa naturaleza. Veamos.

Ante cada nueva aceptación se cumple la condición que pone fin al derecho del o los donatarios respecto a una parte indivisa, y por medio de una ficción legal, se considera que el nuevo donatario la adquiere directamente del ofertante, es decir, el donante, por lo que se cumpliría con la definición brindada por el código del dominio revocable. Para ser más clara: si el nuevo donatario adquiere directamente la cosa de quien se la ofertó necesariamente la cosa tendría que ser de éste último. Es necesaria esta ficción jurídica de la “restitución” al donante para que el nuevo aceptante adquiriera directamente de él la parte indivisa correspondiente. Es decir, el donatario adquiere la cosa porque alguien se la donó, y ese alguien es el donante, o sea, el titular original y no los otros beneficiarios de la oferta. Por supuesto que la nueva aceptación tiene lugar mediante un acto jurídico unilateral y recepticio, y no resulta necesario un acto traslativo adicional entre los primeros aceptantes y el donante, y por ello, que se trate de una ficción jurídica el “retorno al transmitente”. Al reunirse la oferta con la aceptación, se perfecciona todo contrato. Aquí, la nueva aceptación causa la titularidad respecto a una parte indivisa del bien en favor del aceptante, y esta aceptación responde a la oferta solidaria efectuada por el titular original, y no por otro. De esta manera, el nuevo aceptante recibe la parte indivisa que le ofertaron de quién se la ofertó y cómo se lo ofertó. Sostener lo contrario, no permitiría que el nuevo aceptante adquiriera la parte indivisa en el estado en que se la ofertaron.

En consecuencia de todo lo expuesto, encontrándose pendiente y siendo posible la expresión de voluntad de algún destinatario de la oferta, el o los donatarios mantienen un dominio híbrido siendo en parte perfecto y en parte imperfecto por ser revocable. Los donatarios podrán disponer libremente de su parte indivisa perfecta, pero respecto a la restante parte indivisa, si bien gozarán de las mismas facultades, los actos jurídicos que realicen quedarán sujetos a las consecuencias de la extinción de su derecho, conforme al artículo 1966 del C.C.C.N.

Se conocerá con total certeza el o los titulares definitivos del bien y, en su caso, la parte indivisa correspondiente a cada uno, cuando todos hubieran expresado su voluntad en tiempo y forma, fuera imposible su expresión por su muerte o por la revocatoria de la

oferta a su respecto, o se hubiera cumplido el plazo de diez años previsto en el artículo 1965 del C.C.C.N., si es que el donante no hubiera dispuesto un plazo de caducidad de la oferta menor o hubiera establecido un procedimiento de intimación para aceptar y no fuera aceptada.

## **5. Cláusulas sugeridas**

Tratándose de una herramienta de planificación patrimonial que puede importar grandes ventajas a nuestros requirentes, los escribanos asumimos un rol clave. Como profesionales del derecho a cargo de una función pública, forma parte de nuestra labor reunirnos con nuestros requirentes, indagar sobre sus propósitos, encuadrar su voluntad al ordenamiento jurídico, informar sobre las distintas posibilidades legales y, como autores del instrumento, redactar las cláusulas en un todo de acuerdo a su voluntad y a la ley, a fin de que los mismos otorguen un acto válido y eficaz, brindando la adecuada seguridad jurídica.

En el contrato que nos ocupa será de suma importancia que advirtamos a los requirentes sobre las distintas vicisitudes que pueden presentarse, el plazo impuesto por el artículo 1965 del C.C.C.N. y el impacto sobre el poder de disposición del bien. En ese sentido, a fin de evitar que la incertidumbre se prolongue en el tiempo injustificadamente, será de gran relevancia que les informemos sobre la posibilidad de acotar el plazo, por ejemplo, mediante la inserción de un plazo de caducidad de la oferta y/o de un procedimiento de intimación, así como de la posibilidad de revocar la oferta. De esta manera, asumimos un rol importante que nos exige una buena técnica de redacción escrituraria mediante cláusulas claras, que procuren evitar la litigiosidad y brinden total seguridad jurídica.

En este apartado esbozaré distintas cláusulas susceptibles de ser incorporadas a la oferta de donación solidaria, que fomenten la utilización de esta figura y al mismo tiempo faciliten el tráfico inmobiliario.

“La presente oferta tiene una vigencia de cinco años a contar desde el día de hoy.”.

“La presente oferta perderá su vigencia de pleno derecho a los cinco años de la primera aceptación. De esta manera, por el sólo cumplimiento del plazo, sin necesidad de interpelación alguna, la oferta se encontrará caduca respecto a quienes no hubieran aceptado dentro del plazo indicado.”

“Se solicita al escribano autorizante la notificación de esta oferta a cada uno de los de los destinatarios. La notificación debe efectuarse al domicilio de cada uno de ellos indicado precedentemente, dentro de los cinco días corridos a contar desde hoy. La oferta perderá su vigencia al cumplirse cinco años de la notificación.”

“En caso que algún donatario desee disponer del bien, deberá notificar los datos individualizantes de esta escritura a los destinatarios que no hubieran expresado su aceptación hasta el momento, por medio fehaciente y a los domicilios indicados precedentemente. A su respecto, la oferta perderá su vigencia cumplidos los sesenta días hábiles desde dicha notificación.”

## **6. Conclusiones**

La donación solidaria hoy representa un mecanismo de planificación patrimonial sumamente atractivo ya que permite sortear el obstáculo establecido en el artículo 1545 del C.C.C.N. No obstante, es pertinente advertir que este contrato puede dar origen a un dominio o condominio sujeto a la posibilidad de que el porcentaje de titularidad de los donatarios se reduzca en el futuro, toda vez que se encuentre pendiente y sea posible la expresión de voluntad de algún destinatario de la oferta, por lo que el carácter perpetuo de su derecho se encuentra afectado.

Ante esa situación, es necesario distinguir partes indivisas perfectas e imperfectas, lo que impacta en el poder de disposición del bien. Los titulares podrán disponer libremente del mismo, pero los actos que celebren sobre la parte indivisa imperfecta, quedarán sujetos al cumplimiento de la condición que pone fin a su derecho, esto es, la aceptación de los restantes destinatarios de la oferta.

La certeza sobre los titulares definitivos del bien y, en su caso, la parte indivisa correspondiente a cada uno, se conocerá cuando todos hubieran expresado su voluntad en tiempo y forma, fuera imposible su expresión por su muerte, por la revocatoria de la oferta a su respecto, o fuera extemporánea por ejemplo por haberse cumplido el plazo de diez años previsto en el artículo 1965 del C.C.C.N. o el plazo de vigencia de la oferta, en su caso.

Los escribanos asumimos un rol clave asistiendo jurídicamente a los particulares, informando tanto las ventajas que aporta este contrato como las vicisitudes que pueden presentarse. En ese sentido, en este contrato es transcendental contar con una buena técnica

escrituraria que evite la litigiosidad y que la incertidumbre se prolongue en el tiempo injustificadamente. A esos fines, es aconsejable incorporar cláusulas claras que limiten el plazo de incertidumbre y faciliten el tráfico inmobiliario. De esta manera, lograr certeza sobre la disponibilidad del bien y, en consecuencia, autorizar una donación solidaria imperfectamente perfecta.

## **BIBLIOGRAFÍA.**

CÚNEO, M. M. (2024), “Donaciones solidarias. Algunas particularidades. Sus ventajas. Aspectos registrales”, trabajo presentado en 43 Jornadas Notariales Bonaerenses, Mar del Plata, Buenos Aires, 24 y 27 de abril 2024, Tema 2.

DI CASTELNUOVO, G. R. (2015), en CLUSELLAS, Eduardo G. (coord.), *Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, Anotado y Concordado*, Tomo 5, Buenos Aires, Ed. Astrea FEN, comentario al artículo 1547.

ESPER, M. (2016), “Práctica y estrategia contractual. Contratos notariales”, Ed. La Ley, Buenos Aires, 1era edición, p. 200.

ETCHEGARAY, N.P., (2017) “Oferta de donación conjunta o solidaria. Una solución jurídica, práctica y eficaz para las ofertas de donación (art. 1547 del Código Civil y Comercial)”, en RN 930, ps. 33-39.

LAMBER, N. D., “Oferta de donación solidaria y mancomunada”, en Cuaderno de Apuntes Notariales, FEN, N° 170, 2019.

MOGGIA, C., (2015), en: “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, LORENZETTI, Ricardo Luis (Director), Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, T. VII, comentario al artículo 1547.

RUSSO, M. (2024) “La formación del consentimiento en el contrato de donación y sus implicancias jurídicas”, trabajo presentado en 43 Jornadas Notariales Bonaerenses, Mar del Plata, Buenos Aires, 24 y 27 de abril 2024, Tema 2.

URBANEJA, A. E., “Donación solidaria” en Cuaderno de Apuntes Notariales, FEN, N° 201, 2021.

URBANEJA, M. E. (2017), “Práctica notarial de contratos usuales”, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2da edición, ps, 267 y 268.

43 Jornadas Notariales Bonaerenses, conclusiones: Tema 2: donaciones, 24 al 27 de abril 2024, Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires.

XXII Congreso nacional de derecho registral, conclusiones: TEMA I: impacto registral de los nuevos derechos reales y de las situaciones jurídicas con vocación registral, 29 de octubre al 2 de noviembre de 2023, San Luis.

II Encuentro Nacional de Registradores Inmobiliarios: “Nuevas tendencias y prácticas de calificación y registración inmobiliaria a nivel nacional”, conclusiones: Tema II: donaciones solidarias, año 2023, Mendoza.

IX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, 1983, Universidad Nacional de Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires.