45 Convención Notarial

Tema 3:
DOMINIOS IMPERFECTOS

COORDINADORES:
Esc. Federico Leyría y Esc. Ángel F. Cerávolo

SUB-TEMA: DONACIONES SOLIDARIAS

TÍTULO: “Una ponencia en pos de la circulación de los títulos”

CATEGORÍA: TRABAJO COOPERATIVO

AUTORES: Escribana María. T. ACQUARONE (maria@acquarone.com)

Escribano R. N. Julián FRIGERIO (julian@acquarone.com)

Tel: 4312-3185

PONENCIA

El operador del derecho, en especial el escribano cuando se trata de inmuebles, tiene un rol muy importante al redactar una donación ofertada “solidariamente” para regular los efectos, en especial las condiciones y el plazo para la aceptación, porque la figura carece de normas supletorias suficientes para contemplar todas las situaciones que se pueden presentar.

Ello es posible por carecer también de normas imperativas sobre sus efectos.

En aquella que no se prevé plazo para la aceptación, el dominio que adquiere el donatario aceptante, no es revocable porque no está indicado en la norma y la revocabilidad del dominio no se puede inferir. Se trata de dominio pleno para el donatario aceptante, salvo que expresamente se establezca lo contrario en el contrato de donación.

Si uno de los donatarios a quien se ofertó no acepta, ya sea por imposibilidad física o jurídica, el dominio es pleno para quien sí lo hizo.

Titulo: “Una ponencia en pos de la circulación de los títulos”

AUTORES: Escribana María. T. ACQUARONE (maria@acquarone.com)

Escribano R. N. Julián FRIGERIO (julian@acquarone.com)

Sumario:

- 1.- Introducción.
- 2.- Plazo para la aceptación.
- 3.- Circulación de los títulos con la aceptación de un solo donatario.
- 4.- La donación solidaria y su registración.
- 5.- Interpretación de las normas que se refieren a la plenitud o revocabilidad del dominio (art 1965 cc y c).
- 6.- Conclusiones.
- 7.- Bibliografía.

1.- INTRODUCCIÓN

La donación llamada “solidaria” está regulada en el artículo 1547 del CC y C. bajo la denominación de “oferta conjunta”. Dice la norma que, si la donación es hecha a varias personas solidariamente, la aceptación de uno de los donatarios se aplica a la donación entera.

Ello implica que siempre que se mencione expresamente que se hace solidariamente o “en forma solidaria” como se ha dado más habitualmente en la práctica, la aceptación de uno de los mencionados produce el contrato. Es decir, deja de ser una oferta para convertirse en el contrato de donación.

El artículo continúa diciendo que, 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.

Estas normas resultan insuficientes para la extensa gama de situaciones que se pueden regular y adaptar a esta figura, por ello, nuestra primera conclusión que forma parte de la ponencia es que, atento a que no resulta imperativa ninguna forma de donación solidaria, es altamente recomendable al operador del derecho prever las variantes que permite la figura, a fin de esclarecer los efectos que no están desarrollados en la norma.

La evolución de la figura no ha sufrido grandes cambios desde el Código Civil de Vélez al actual. Técnicamente lo único modificado en la redacción del actual CCCN en su artículo 1547, es el haber omitido la primera parte del párrafo del art. 1794 del Cód. de Vélez –donaciones “separadas”- que, lejos de haber sido suprimidas, cuando una donación –o cualquier oferta- es dirigida a varios sujetos, la regla es la mancomunidad, es decir, la aceptación de cada una de las personas a quienes va dirigida la oferta y cuyo consentimiento abarca únicamente su parte determinada. Y es por eso que la solidaridad es la excepción, de allí que deba estar expresada inequívocamente en el contrato.

La figura de Donación Solidaria siempre existió pero no se utilizaba –veremos más adelante la poca llegada que tiene en los registros de propiedad del país- debido a la posibilidad de poder aceptar las ofertas de donación luego de fallecido el donante.

Partimos de la base de considerar que la donación solidaria de bienes inmuebles es un contrato celebrado, mediante una oferta y una aceptación, que pueden o no diferir en el tiempo. Ello lleva a considerar que todas las cuestiones que pudieran afectar la transmisión gratuita, ya sean la ejecución de los cargos, la inoficiosidad, las causales de revocación y

cualquier otra formalidad que hay que tener en miras al realizar un contrato de donación, se mantienen.

Si entendemos como una herramienta a la donación solidaria, con ella podremos dar por perfeccionado el contrato contando únicamente con la aceptación de los presentes. De este modo ya no estaríamos en el plano de la oferta (con las vicisitudes de la misma) logrando transmitir el inmueble a quien o quienes aceptaron, en carácter de dominio pleno.

En el eventual caso de que los donatarios ausentes no comparezcan, no quisieran aceptar, fallezcan ¹ o el donante revocara ² la donación para ellos, para los donatarios que sí aceptaron, el inmueble ingresó a su patrimonio y no será parte del acervo hereditario del donante.

2.- PLAZO PARA LA ACEPTACIÓN

La ley no prevé plazo para aceptar. A excepción de la primera aceptación que debe realizarse en vida del donante, las aceptaciones posteriores no tienen plazos máximos o mínimos en el tiempo, para que los demás donatarios acepten su parte.³

Podría someterse a debate que la falta de aceptación pudiera “entorpecer” o sacar de circulación el título. Al respecto, la doctrina sostiene dos posturas: la que interpreta que el donatario que aceptó, no podría disponer de la parte indivisa que le corresponde o incluso de la totalidad del inmueble, en virtud de que el sub adquirente nunca podrá descartar la posibilidad de que un donatario ausente se presente para reclamar su parte. Mientras que la segunda postura sostiene que el donatario que aceptó adquiere un dominio pleno y en consecuencia podrá disponer del inmueble siendo un título firme para el tercer adquirente. En todo caso responderá frente a quien no hubiera aceptado, si en un tiempo prudencial, se presentara a ratificar la adquisición.

¹ El derecho personal para aceptar del donatario no aceptante fallecido, no se transmite a sus herederos.

² Con las causales típicas de revocación de las donaciones: ingratitud, inejecución de los cargos y *-si lo establecieron-* la supernacencia de hijos del donante-.

³ Según el escribano Néstor Lamber, al haber el donatario primigenio aceptado la donación solidaria en interés propio y ajeno, lo que deberán realizar los posteriores donatarios será una ratificación de esa aceptación. Consejo Federal Notariado Argentino (<https://www.youtube.com/watch?v=y8JyEVE9wug&t=1636s>)

Motivo por el cual se recomienda que en la oferta el donante exteriorice su voluntad y se incluya un plazo⁴ para que los donatarios puedan aceptar o ratificar la aceptación.

El plazo debería ser razonable⁵ para no sacar de circulación al inmueble del comercio. Y si las partes se encuentran reacias a establecer un plazo, porque es dificultoso contactar al donatario, entonces, en lugar de establecer un plazo determinado, se podría establecer la opción de un plazo a determinar⁶. Se podría expresar “en sentido positivo” o en forma negativa, expresando que luego de un periodo de tiempo⁷ se los tenga por renunciantes o no aceptantes y en caso de omisión total de respuesta, se considere no aceptada. De esta manera si el donatario que aceptó, quisiera disponer, puede requerir al no aceptante e incluso intimidarlo a aceptar ya que su omisión lo perjudicaría.

Si no se establece un plazo, y el donatario quisiera resultar indemne frente a un reclamo posterior podría requerir la fijación de un “plazo judicial” para que él o los demás donatarios puedan venir a aceptar.

Si transcurrido el plazo para que los demás acepten, ello no se produce, el dominio quedo consolidado. Ya no puede el donatario ausente ratificar la aceptación, porque operó un término resolutorio por lo que el donatario que aceptó, en este caso, tendría que hacer, una transmisión independiente.

Finalmente ¿Cuándo nace el derecho real para el donatario no aceptante? Indudablemente el derecho real nace cuando acepte de manera expresa -mediante la formalidad impuesta- haciéndolo retroactivo.

⁴ Posible redacción: “Los donatarios ausentes podrán aceptar en el plazo de 2 años a partir del día de la fecha. De no hacerlo, el derecho real transferido con la presente donación quedará consolidado/perfeccionado en cabeza de quienes hayan aceptado”. Según la redacción que le demos a la oferta, el plazo podría contarse a partir del momento de la oferta o luego de la primera aceptación.

⁵ Art. 974 del Código Civil y Comercial: “... Cuando se hace a una persona que no está presente, sin fijación de plazo para la aceptación, el proponente queda obligado hasta el momento en que puede razonablemente esperarse la recepción de la respuesta, expedida por los medios usuales de comunicación. Los plazos de vigencia de la oferta comienzan a correr desde la fecha de su recepción, excepto que contenga una previsión diferente.”

⁶ Redacción sugerida: “el donatario podrá intimar a los restantes donatarios solidarios por medio fehaciente o acta notarial a los domicilios denunciados por el donante en este acto a que, en el plazo de 15 días corridos, otorguen escritura pública de ratificación de donación por sus partes correspondientes”.

⁷ El esc. Néstor Lamber indica que el periodo para recibir la respuesta deberían ser los 15 días que prevé el art. 370 para ratificar las representaciones: “ARTICULO 370.- Tiempo de la ratificación. La ratificación puede hacerse en cualquier tiempo, pero los interesados pueden requerirla, fijando un plazo para ello que no puede exceder de quince días”.

3.- CIRCULACIÓN DE LOS TÍTULOS CON LA ACEPTACIÓN DE UN SOLO DONATARIO

Dada la escasa aplicación de esta modalidad de contratación, es justo preguntarse si es observable el título de propiedad ⁸ del o de los donatarios que aceptaron, cuando éstos deciden disponer o gravar el inmueble.

¿Hace a la revocabilidad del dominio el hecho de que el donatario aceptante pueda ser desplazado en su proporción en beneficio de otro?

El mismo interrogante podríamos plantearnos cuando el que adquiere en interés de otro sin tener su representación (art. 1781; art 1025 y ss. C.C, y C) decide disponer del inmueble. Aquí nos preguntamos ¿observaríamos al gestor de negocio su título de propiedad si decidiese, en vez de esperar la aceptación del dueño del negocio, disponer del mismo? ¿El gestor puede disponer de algo que no estaba destinado que sea de él? ¿Nos cuestionamos si se trata de un dominio revocable?

Sin duda se impone la respuesta negativa, porque no está explícitamente tratado como dominio revocable

4.- LA DONACIÓN SOLIDARIA Y SU REGISTRACIÓN

Desde el punto de vista de la registración el tema tiene muchas aristas: los registros de la propiedad suelen coincidir en que, ante la primera aceptación, se inscriba el 100% del inmueble en la titularidad de los donatarios que aceptaron⁹. Despojando del inmueble al donante.

Luego, con las posteriores aceptaciones de los donatarios restantes, distribuirán la titularidad proporcionalmente¹⁰, según vayan realizándose en el tiempo. De esta manera siempre conservaran “partes iguales” indivisas de la cosa.

⁸ Configurado por la escritura de oferta y la escritura con la primera aceptación (si fueran diferidas en el tiempo) o en una sola escritura que recepte la oferta y aceptación solidaria.

⁹ La oferta no tiene vocación registral, por lo que la misma deberá ingresarse junto con la primer y cada una de las posteriores aceptaciones.

¹⁰ La escribana María Martha Cuneo, en la “43 jornadas notariales bonaerenses”, tema 2, indicó: “Luego, a medida que los otros donatarios fueren aceptando, iría decreciendo la parte fraccionaria que correspondía a él o los donatarios que hubiesen aceptado. Sería un procedimiento similar al caso de renuncia o abandono de dominio parcial que en ese caso acrece el dominio y que se encuentra normado en la DTR N° 7/23 del RPBA.” (<https://www.jnb.org.ar/jornada/43jnb/trabajos-presentados>)

No obstante lo cual, el donante en su oferta solidaria pudo haber establecido proporciones diferentes para cada uno de sus donatarios. De ser así, el donatario aceptante se “solidariza¹¹” con los demás, aceptando por ellos y recibiendo la totalidad del objeto de la donación para su posterior distribución, pero no significa que esa distribución deba ser equitativa. En el caso de tener proporciones diferentes, debe preverse la posibilidad si uno de los donatarios no pueda o no quiera aceptar su parte.

El II encuentro Nacional de Registradores Inmobiliarios celebrado en la Provincia de Mendoza en el mes de agosto del 2023 se trató, en el Tema II “Donaciones Solidarias”, permite discurrir sobre las posibles variables que se presentan en la registración de estas donaciones, a saber:

1.- Se inscribe en la titularidad el 100% al donatario que aceptó la donación, con la inclusión de una nota que aclara el carácter solidario de la misma. Algunos de los registros¹² publicitan los nombres de los ausentes (incluso DNI o más datos personales) que deberán aceptar posteriormente¹³.

2.- Medidas cautelares: deberían ser pedidas sabiendo que el donatario que aceptó es titular en solidaridad con otros que aún no lo hicieron¹⁴. Y aunque no fueran pedidas así, el registrador anota la medida cautelar, pero informa (para que se anoticie el juez) que el dominio adquirido tiene el carácter de solidario.

3.- Minuta Rogatoria: la anotación del carácter solidario debe ser rogado expresamente. En el rubro observaciones¹⁵ se deberían indicar los datos de los no aceptantes.

¹¹ A diferencia con la donación mancomunada –no tipificada específicamente como lo hacía Vélez en la primera parte del 1794, si no en título 1º, obligaciones en general, del cccn- en la cual el crédito/deuda se fracciona en relaciones independientes.

¹² La provincia de Salta elaboró la DTR N° 59/2018.

¹³ Al contrario, por ejemplo, de la provincia del Chaco, que inscribe la donación a nombre de todos los donatarios como una donación ya aceptada por todos, sin indicación de quien aceptó y quién no, lo que surgirá de la escritura.

¹⁴ Aunque el Registro consigne a los donatarios que no aceptaron, no recibirían medidas cautelares contra ellos porque aún no son titulares de dominio: solo están “mencionados”.

¹⁵ Consideramos que este rubro es un buen lugar para indicar las proporciones que fueron de interés para el donante, que en definitiva, solo se verán reflejadas registralmente una vez que la totalidad de los donatarios acepten. En palabras del escribano Natalio P. Etchegaray: “Recién cuando resulte imposible que los donatarios remisos puedan aceptar, ya fuera por su muerte o por rechazo voluntario, o por revocación del donante, el dominio quedará en cabeza del donatario que aceptó inicialmente y de los que lo hicieron después, proyectando la proporción que el donante hubiera indicado en la oferta de donación, en relación al número definitivo de aceptantes.” Revista del Notariado N° 930. Oferta de donación conjunta o solidaria. Una solución jurídica, práctica y eficaz para las ofertas de donación (art. 1547 del Código Civil y Comercial).

4.- La primera aceptación se rige por el art. 1545, por lo que debieran solicitarse certificados de dominio, inhibición y catastral. Mientras que las posteriores no se pide inhibición ¹⁶ por el donante, porque ya fue desposeído de la cosa, ni tampoco por el donatario que aceptó, debido a que no hay una nueva transmisión. Todos coinciden en pedir certificación catastral y hay muchas opiniones que coinciden en pedir CERTIFICADO (en lugar de informe) de DOMINIO ya que “estarían vigentes las medidas cautelares”. No compartimos la opinión de la solicitud de certificado ya que no se trata de una transmisión de dominio ni una constitución de derecho real tal como establece el art. 23 de la ley 17.801. Por el contrario, habría que pedir un informe de dominio para analizar el estado jurídico del inmueble. Si se informa una medida cautelar esta debe ser tratada como tal y eventualmente solicitarle al juez la disminución proporcional.

5.- Calificación y registración del PLAZO¹⁷: no debe publicitarse y no sería objeto de calificación registral ya que es voluntad de las partes establecerlo o no. Aunque si rogasen inscribirlo, podría permitirse.

Por nuestra parte, al requerir la registración de transmisiones causadas en esta figura en el Registro de la Propiedad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en el de la provincia de Buenos Aires, fue marcada la diferencia entre uno y otro ya que, mientras que la provincia de Bs. As. nos solicitaron consignar las proporciones indicadas en la oferta como “1/3 para cada uno de los hermanos que posteriormente aceptarán” en cambio, en el RPI de la CABA, expresaron que “solo se transcribirá en la registración el carácter solidario de la donación a efectos de la publicidad registral. Registralmente no se trata de una gestión de negocios y el donatario no aceptante surgirá de la lectura de la escritura”. Asimilándose esta última postura a la de la provincia de Mendoza.

¹⁶ Las posteriores aceptaciones -o ratificación de aceptación- deberían asimilarse a las “aceptaciones de compra”, que tampoco generan ningún tributo. Con esa analogía se podría utilizar la DTR N° 10/2015 del RPBA.

¹⁷ Como el principio general (art. 974 ultima parte) es que “Los plazos de vigencia de la oferta comienzan a correr desde la fecha de su recepción, excepto que contenga una previsión diferente.” Este hecho –la recepción- el RPI no puede saberlo, por lo que podría negar su registración.

5.- INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS QUE SE REFIEREN A LA PLENITUD O REVOCABILIDAD DEL DOMINIO (art. 1965 CC y C)

El artículo 1547 exige que se declare que la donación se realiza en forma solidaria. Cabe notar que el contrato quedó celebrado porque hubo oferta por un lado y aceptación por el otro, aun cuando se podría decir que habría una reserva de titularidad respecto de los que no aceptaron. María Martha Cuneo expresa “*el término “donación entera” sin lugar a dudas, se refiere a que el donante ante la primera aceptación pierde la titularidad de lo donado. La donación entera se refiere entonces “al objeto de esa donación” y no a los sujetos, no “a que se tiene aceptada por todos” ni resulta “que la aceptación de uno beneficie a los no aceptantes”, pues esa consecuencia no es la que surge de una lectura del artículo, el cual contempla hasta la posibilidad de que no se acepte. Ya que el término “donación entera” sin lugar a dudas, se refiere a que el donante ante la primera aceptación pierde la titularidad de lo donado*”.

Como regulación resulta muy escasa para reglamentar todas las situaciones que se producen al respecto. En las “43 Jornadas Notariales Bonaerenses” el tema fue objeto de tratamiento y llega a ciertas conclusiones que compartimos parcialmente. Coincidimos respecto a que “la modalidad solidaria en las donaciones implica que la aceptación por un solo donatario ocasiona la transferencia total del dominio a su favor, permitiendo a los demás donatarios aceptar en diferentes momentos aun con posterioridad al fallecimiento del donante, no siendo de aplicación el artículo 1545 del CC y C”. Pero al no regular la norma el plazo ni las condiciones en las que deben ser aceptadas por los donatarios crea, según una opinión que es la reflejada en el punto 3 de las conclusiones de esta jornada, un dominio imperfecto o revocable. No compartimos esta conclusión ya que entendemos que se transmitió el dominio en forma plena cuando uno de los donatarios acepta la oferta en vida del donante. Con posterioridad incluso de su muerte se produce un desplazamiento porque hubo una *reserva de titularidad*, pero hasta que esto no se produzca el dominio es pleno. Por ello es conveniente que en estas donaciones se cuide la redacción hasta el punto en el que se ponga un plazo para la aceptación y si ella no se produce quedaría el dominio firme y sin discusión en cabeza de quien aceptó.

No compartimos la opinión de María Martha Cuneo cuando expresa: “(…) *el derecho de dominio que se transmite en la donación solidaria, está condicionado o “a la aceptación de los otros donatarios solidarios” o “a la muerte del donatario o revocación del donante”*”

y en consecuencia nos encontraríamos en una suerte de dominio imperfecto, ya que la característica del dominio perfecto de “perpetuidad” se encontraría afectada. (...)”

Entonces, por una parte, nos encontramos con que el inmueble objeto de una donación solidaria ante la primera aceptación sale del patrimonio del donante, y por otro lado, que los donatarios solidarios que no han aceptado, no tienen aún el derecho real de dominio ofertado en el contrato de donación, precisamente porque no han aceptado, pero el que aceptó, a nuestro criterio, tiene un dominio pleno.

La donación solidaria una vez aceptada por el primer donatario, hace perder al donante el 100% de la titularidad ¹⁸ obteniendo éste la titularidad del derecho real. El donatario que no aceptó ya se encuentra dentro del contrato –parcialmente-, aunque no como titular de un derecho real, si no como titular de un derecho personal, que es el de poder aceptar (que pueden o no ejercerlo).

Los que no aceptaron pueden: no aceptar “su parte”; fallecer; o que el donante pueda revocarles la donación. Esto último es así, como se podría revocar una donación mancomunada (art. 1569 del cccn). La diferencia con los efectos revocantes de una donación mancomunada es que habiendo uno aceptado el dominio en solidaridad, “la parte revocada” no vuelve al donante si no que “se aplica a la donación entera”, es decir, se acrecienta al aceptante.

La revocación¹⁹ impide la ratificación de la aceptación para el que no había llegado a aceptar. Hasta tanto no acepten los demás, el que aceptó puede hacer uso de la totalidad del inmueble y si “dispusiera de más de lo que le corresponde” los restantes donatarios que no aceptaron –*aunque aún no pueden ser considerados dueños*- como acreedores solidarios, tienen la opción de iniciar una acción recursoria para reclamar al otro lo que les corresponde a su parte del crédito -y no es una acción que tenga efectos reipersecutorios (reales)- o podrán ejercer una acción de daños y perjuicios.

¹⁸ CCCN. “ARTÍCULO 977.- Contrato plurilateral. Si el contrato ha de ser celebrado por varias partes, y la oferta emana de distintas personas, o es dirigida a varios destinatarios, no hay contrato sin el consentimiento de todos los interesados, excepto que la convención o la ley autoricen a la mayoría de ellos para celebrarlo en nombre de todos o permitan su conclusión sólo entre quienes lo han consentido.” El subrayado es personal.

¹⁹ Luego de la aceptación de por lo menos un donatario. Ya que, si fuera antes, nos encontraríamos dentro del plazo de la oferta, por lo que técnicamente se llamaría retractación o modificación de oferta. Cita: esc. Néstor Lamber.

El artículo 1077 indica que: “Extinción por declaración de una de las partes. El contrato puede ser extinguido total o parcialmente por la declaración de una de las partes, mediante rescisión unilateral, **revocación** o resolución, **en los casos en que el mismo contrato**, o la ley, le atribuyen esa facultad.” Es decir, si en el mismo contrato no se estableciera la posibilidad de revocarlo, siendo que la ley no lo indica expresamente, no se podría convertir en un dominio revocable.

“ARTICULO 1946.- Dominio imperfecto. El dominio es imperfecto si está sometido a condición o plazo resolutorios, o si la cosa está gravada con cargas reales.”

No es un dominio imperfecto porque una vez aceptada la donación por uno de los donatarios, el derecho real no está sometido a condición o plazo resolutorio.

“ARTICULO 1965.- Dominio revocable. Dominio revocable es el sometido a condición ²⁰ o plazo resolutorios a cuyo cumplimiento el dueño debe restituir la cosa a quien se la transmitió.

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.”

De la redacción del art. 1965 del CCCN, el estudio de la figura del contrato de donación solidaria y remitiendo a las conclusiones arribadas en la Comisión n° 4 de las IX Jornadas Nacionales de Derecho Civil²¹ realizadas en la Universidad Nacional de Mar del

²⁰ ARTÍCULO 343 (CCyC).- “Alcance y especies. Se denomina condición a la cláusula de los actos jurídicos por la cual las partes subordinan su plena eficacia o resolución a un hecho futuro e incierto.”

²¹ Numeración de las conclusiones referidas a “dominio imperfecto”:

1º) 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*).

2º) Los únicos supuestos de dominios imperfectos en el Código Civil argentino son el dominio desmembrado, el dominio revocable y el dominio fiduciario.

4º) El dominio es desmembrado cuando la cosa está gravada por cualquier derecho real.

5º) El dominio revocable o resoluble es otro caso indiscutible de dominio imperfecto.

(...) II. Dominio revocable.

7º) La revocabilidad del dominio resoluble puede resultar tanto de una condición resolutoria (explícita) como de una “cláusula legal”, que parte de la doctrina denomina condición resolutoria implícita.

Plata en el año 1983, respecto al régimen jurídico del dominio imperfecto en palabras de Federico J. Causse y Christian R. Pettis²²: “El derecho del titular de dominio *–revocable–* está sujeto al acaecimiento de un hecho incierto (condición resolutoria) o al vencimiento de un plazo, para el efecto de cesarlo. Al llegar a su término, esto es, al no tener el hasta entonces titular de dominio revocable más derecho de propiedad sobre la cosa, se materializa por imposición de la figura, el deber de entregarla a su dueño, que no es otro que aquel que la transmitió, sujeto a esta conclusión.”

De la descripción realizada del dominio revocable se desprende que, para la constitución del supuesto, se requiere la intervención de un propietario o titular de dominio pleno que, por la naturaleza del acto o por el pacto resolutorio acordado, transmite el derecho de dominio con esas características.

En conclusión, el derecho transmitido y su título nacen con la voluntad de ser plenos, sin intención por parte del titular de dicho derecho, de que le sea devuelto o que para cualquiera de los donatarios se les restrinjan sus derechos.

El dominio es perfecto. No se encuentra afectada la característica de perpetuidad del dominio, ya que el dominio para ser considerado perpetuo significaría “ausencia de límite temporal” y no “extinción por falta de ejercicio”. Asimismo, es **EXCLUSIVO** dado que, con la primera aceptación por un donatario, se da por aceptada toda la donación (objeto). Al momento que acepten los demás se transformara en un condominio. Y es **ABSOLUTO** porque otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de la totalidad del objeto a quien aceptó, aunque se encuentren pendientes donatarios por aceptar.

8º) La revocabilidad también puede derivar de la previsión de un plazo resolutorio explícito.

9º) En definitiva, las fuentes de la revocabilidad del dominio resoluble son tanto la voluntad de los particulares como la ley.

10º) El dominio revocable puede recaer sobre cosas muebles o inmuebles.

11º) El titular de un dominio revocable tiene todas las facultades materiales y jurídicas propias del dueño, pero su ejercicio queda expuesto a los efectos de la revocación -arg. arts. 2670 a 2672-.

12º) En materia de cosas inmuebles sólo es exigible la exteriorización registral de la existencia del dominio revocable o de su extinción, con respecto a los terceros interesados de buena fe. Carecen de buena fe quienes conocían o debían conocer la realidad extra registral por los necesarios estudios de títulos que deben remontarse a un plazo no menor al de veinte años de la prescripción adquisitiva larga. Para proceder a la publicidad registral de la extinción del dominio revocable es menester que ella conste en un documento inscribible.

14º) El dueño revocante está legitimado para la promoción de acciones reales.

15º) La readquisición de dominio por el dueño revocante se configura a través de la tradición traslativa del dominio.

²² Cccn comentado. Ministerio de Justicia y derechos humanos. Presidencia de la Nación. Tomo V. Libro Cuarto. Derechos Reales - Título III. Dominio. Comentarios al art. 1965 de Federico J. Causse y Christian R. Pettis.

6.- CONCLUSIONES:

La redacción en la donación solidaria cumple un rol fundamental y en función del principio de la autonomía de la voluntad, debido a la escasa reglamentación, jurisprudencia y doctrina al respecto, establecerá las reglas que regirán las relaciones entre las partes y frente a terceros.

Consideramos que no se adquiere un dominio revocable, salvo que se pacte expresamente, debido a que:

- 1) No se encuentra enumerado en el sistema de los derechos reales.
- 2) Porque no tiene un plazo máximo de 10 años.
- 3) Porque no vuelve el dominio al donante.
- 4) El nacimiento del dominio revocable surge desde la creación del título constitutivo: el transmitente/revocante es una parte y el dueño revocable, la otra. En cambio, en la donación solidaria, al donatario aceptante no se le quita nada más de lo que siempre fue destinado para él.
- 5) La “solidaridad” no engendra una condición resolutoria.
- 6) **Para el donatario que aceptó es perpetuo, exclusivo y absoluto.** Sobre lo que no estaba destinado a ser para él no está sujeto a una condición resolutoria.

7.- Bibliografía.

Consejo Federal Notariado Argentino (exposición Néstor Lamber)

(<https://www.youtube.com/watch?v=y8JyEVE9wug&t=1636s>)

María Martha Cuneo. “43 jornadas notariales bonaerenses”, tema 2

(<https://www.jnb.org.ar/jornada/43jnb/trabajos-presentados>)

II Encuentro Nacional de Registradores Inmobiliarios celebrado en la

Provincia de Mendoza en el mes de agosto del 2023, Tema II “Donaciones Solidarias”

(https://www.youtube.com/watch?v=yqB__pxxNJ0)

Revista del Notariado N° 930. Oferta de donación conjunta o solidaria. Una solución jurídica, práctica y eficaz para las ofertas de donación (art. 1547 del Código Civil y Comercial). Natalio Pedro Etchegaray.

Conclusiones arribadas en la Comisión n° 4 de las IX Jornadas Nacionales de Derecho Civil realizadas en la Universidad Nacional de Mar del Plata en el año 1983.

Código Civil y Comercial Comentado. Ministerio de Justicia y derechos humanos.

Presidencia de la Nación. Tomo V. Libro Cuarto. Derechos Reales - Título III. Dominio.

Comentarios al art. 1965 de Federico J. Causse y Christian R. Pettis.