

**43 JORNADAS NOTARIALES BONAERENSES
MAR DEL PLATA 24 AL 27 DE ABRIL DEL 2024**

“LÍMITE DECENAL DEL PACTO DE REVERSIÓN: LA APLICACIÓN DE LA LEY CON RELACIÓN AL TIEMPO. PROPUESTAS PARA SU REFORMA”.

TEMA 2:

Alcance de las modificaciones introducidas por la ley 27.587 (arts. 2386, 2457, 2458 y 2459 CCyC). Reversión de las donaciones, oportunidad de su pacto, aplicación del plazo previsto para el dominio revocable, consecuencias registrales. Contrato de donación y transferencia de dominio. Encuadramiento. Opciones de implementación. Partición por donación de ascendientes. Tratamiento legal.

COORDINADORES:

Elba FRONTINI - elbafrontini@gmail.com

Leandro POSTERARO SÁNCHEZ - info@escribaniaposteraro.com.ar

Categoría tres: nuevos autores.

AUTORES:

Lucas Manuel Korenblit - Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires .
Correo electrónico: lucaskorenblit@gmail.com.-

Gabriela Bulian - Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. Correo electrónico: buliangabriela@gmail.com.-

Malena Malacalza - Colegio de escribanos de la Provincia de Buenos Aires. Correo electrónico: malacalzamalena@gmail.com.-

ÍNDICE:

Ponencias ----- pág. 3

Introducción ----- pág. 4

Capítulo I: Límite temporal previsto en el artículo 1965 del CCyCN: ¿resulta aplicable a las donaciones otorgadas con pacto de reversión durante la vigencia del Código Civil derogado? ----- pág. 7

Capítulo II: Conveniencia de exceptuar del límite decenal previsto en el artículo 1965 del CCyCN al acaecimiento de la condición resolutoria derivada del pacto de reversión.----- pág. 14

Conclusiones ----- pág. 17

Bibliografía ----- pág. 20

PONENCIAS:

1) El límite temporal previsto en el artículo 1965 del CCyCN no resulta aplicable para las donaciones otorgadas con pacto de reversión durante la vigencia del Código Civil derogado.

2) Se propone de *lege ferenda* exceptuar de dicho límite temporal a las donaciones modalizadas con de pacto de reversión.

INTRODUCCIÓN:

En primer lugar, antes de adentrarnos en el desarrollo de las ponencias propuestas, consideramos esencial realizar una breve introducción relativa al concepto del denominado pacto de reversión de las donaciones, analizando su contenido, utilidad y extensión.

Esta figura se encuentra regulada por los artículos 1566 al 1558 del Código Civil y Comercial de la Nación, en adelante CCyCN.

La reversión constituye la aniquilación retroactiva de la donación, prevista en una cláusula accidental de reversibilidad y constituye una hipótesis de resolución automática. Se trata de una cláusula accidental y no natural de dicho contrato, razón por la cual debe ser expresamente pactada.

Por medio de esta cláusula las partes del contrato de donación pueden convenir la reversión de las cosas donadas sujetando el contrato a la condición resolutoria de que el donatario, el donatario y su cónyuge y descendientes o el donatario sin hijos, fallezcan antes que el donante.

Su utilidad resulta evidente y está estrechamente vinculada con el carácter *intuitu personae* de las donaciones.

La incorporación de este pacto en las donaciones permite receptar la voluntad del donante que por medio de éste acto de liberalidad ha querido beneficiar al donatario pero no al cónyuge o los descendientes del mismo, a quienes no aprecia, por ejemplo.

Asimismo, la mencionada cláusula le permite al donante plasmar su intención de que el inmueble permanezca dentro del núcleo familiar directo, previendo la reversión para el caso del prefallecimiento del “donatario, su cónyuge y sus descendientes”, evitando que el inmueble pase a manos de parientes con los que el donante no tiene relación.

En forma muy clara y práctica Raymundo Salvat se ha referido al contenido y finalidad de este instituto jurídico, mediante el siguiente enunciado: “*Si muere el donatario (o el donatario y tales herederos) mientras yo viva, quede sin efecto la donación, retorne a*

mis manos la atribución que he verificado; y así lo quiero porque sí entre mi persona y la del donatario he preferido la del donatario, entre las personas de los herederos (o de tales herederos) del donatario, y la mía, prefiero la mía”¹.

De conformidad con lo expresado, el donatario que recibe la propiedad del inmueble bajo la mencionada condición resolutoria será titular de un dominio imperfecto y lo ejercerá en consecuencia.

Dicho donatario será titular de un verdadero dominio revocable, como subespecie del dominio imperfecto, en virtud de verse afectado el carácter perpetuo del derecho real de dominio.

En este sentido, el artículo 1567 del CCyCN, ha remitido expresamente a la aplicación de las reglas del dominio revocable para regular los efectos del cumplimiento de la condición prevista para la reversión.

Conforme a ello, en lo que respecta al eje central de la presente exposición, corresponde destacar que, en la regulación del dominio revocable, el CCyCN ha traído una significativa novedad respecto del código derogado, al prever una limitación temporal para el acaecimiento de las condiciones resolutorias.

Así, el artículo 1965 del CCyCN, luego de dar una definición de dominio revocable, ha establecido que “Las condiciones resolutorias impuestas al dominio se deben entender limitadas al término de diez años (...) Si los diez años transcurren sin haberse producido la resolución, el dominio debe quedar definitivamente establecido. El plazo se computará desde la fecha del título constitutivo del dominio imperfecto”.

A tenor de dicha norma, todo dominio revocable sujeto a una condición resolutoria se transforma en perfecto si transcurren diez años desde el otorgamiento del título y el evento resolutorio aún no ha ocurrido.

De este modo, si bien el CCyCN, al igual que el código derogado, contempla las casuales para el cese de la imperfección del dominio consistentes en el cumplimiento de la condición o la imposibilidad de su cumplimiento (por fallecimiento del donante antes que las otras personas establecidas en el pacto de reversión), la nueva

¹ López de Zavalía, Fernando J. *Teoría de los contratos*, Víctor P. de Zavalía S.A. editor, Buenos Aires, 2006, Tomo II, pág. 716 *apud* SALVAT, Raymundo. *Fuentes de las obligaciones*, n° 1675

normativa ha innovado en la regulación del dominio revocable, incorporando otra casual, consistente en el transcurso del tiempo.

Para evitar la espera indefinida, el CCyCN dispone un plazo máximo para el acaecimiento del hecho condicionante. Si la condición se cumple antes de los diez años, allí acaba el dominio revocable. Si no se cumplió al cabo de ese tiempo, el dominio debe quedar definitivamente establecido.

Esto debe interpretarse que se ha considerado la condición como fracasada y que el dueño del dominio resoluble adquiere el dominio pleno y perfecto de la cosa. El plazo de diez años se computa desde la fecha del título constitutivo del dominio imperfecto.

Se establece expresamente que el plazo de incertidumbre no puede exceder los diez años, lo que aplicado al pacto de reversión, debe entenderse que tal pacto sólo valdrá si el hecho condicionante (el fallecimiento del donatario o el del donatario y su cónyuge, o el del donatario su cónyuge y descendientes, según se haya pactado) se produce dentro de los diez años de celebrada la donación, más allá de ese plazo perderá eficacia.

Por tanto, si el donante sobrevive diez años a la donación sin que haya acaecido la muerte del donatario perderá los beneficios derivados de esta protección y el dominio dejará de ser imperfecto para el donatario.

Como se desprende del título del presente trabajo y de las ponencias propuestas, la referida novedad que ha traído el CCyCN, constituye el meollo del presente trabajo.

En este sentido, sobre la base de la primera ponencia realizada surge la necesidad de determinar si esta nueva disposición resulta aplicable a las donaciones efectuadas con anterioridad a la vigencia del nuevo ordenamiento.

CAPÍTULO I

Límite temporal previsto en el artículo 1965 del CCyCN: ¿resulta aplicable a las donaciones otorgadas con pacto de reversión durante la vigencia del Código Civil derogado?

Análisis del derecho transitorio en el CCyCN:

En primer lugar, antes de adentrarnos en la resolución del interrogante planteado, resulta fundamental destacar que las normas tienen indefectiblemente una vida finita en el tiempo.

Esta temporalidad de la ley hace que aquellas situaciones o relaciones jurídicas que no se agotan instantáneamente, sino que duran en el tiempo, o que para su realización demandan un período relativamente extenso, puedan verse eventualmente regidas por normas sucesivas.

Así, la mencionada situación puede llevar aparejada una colisión normativa en la que no siempre será la nueva ley la que habrá de aplicarse frente a situaciones jurídicas existentes (seguridad jurídica).

Es en ese contexto donde cobran virtualidad las disposiciones de derecho transitorio, consistente en normas de derecho formal cuya finalidad es prever qué norma habrá de aplicarse ante la colisión de disposiciones derogadas y las que se incorporan al ordenamiento jurídico. La esencia de las disposiciones transitorias es interceder u operar de nexo entre las estructuras legislativas que se suceden.

La Ley 26994, que entró en vigencia el 1 de agosto de 2015, derogó, entre otras normas, el Código Civil aprobado por la Ley 340 y el Código de Comercio aprobado por las Leyes 15 y 2637 (con excepción de algunos artículos) y sancionó el CCyCN.

El CCyCN contiene como norma general de derecho transitorio al artículo 7, que opera como nexo integrador con la estructura normativa derogada.

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

El citado artículo 7 deja claramente diferenciados los supuestos contemplados: la aplicación inmediata de las nuevas leyes a las situaciones y relaciones jurídicas en curso (párrafo 1º), aunque, a fin de resguardar la seguridad jurídica de las situaciones existentes, establece el principio de irretroactividad, sin importar que las nuevas normas sean o no de orden público, (párrafo 2º). Por otra parte, establece la subsistencia o ultractividad de la ley derogada (párrafo 3º)².

En este sentido, cabe destacar que la segunda pauta transitoria (irretroactividad de la ley), puede ser morigerada cuando el propio legislador establezca expresamente el efecto retroactivo de la ley.

Sin perjuicio de lo expuesto, corresponde aclarar que, si bien la mencionada diferenciación entre la inmediatez o no de los efectos de la nueva ley parece clara en términos generales, su aplicación para el caso concreto no resulta para nada sencilla.

Sucede que una escueta disposición normativa parece no ser suficiente ante la magnitud del cometido de una ley que oscila entre la retroactividad y la irretroactividad, que va de los efectos inmediatos por una parte a la sobrevivencia de la ley anterior por otra, de la inaplicabilidad de la ley supletoria a los contratos en curso de ejecución frente a la aplicabilidad de las mismas cuando son más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.

Es por ello que ante una reforma legislativa que afecta a situaciones o relaciones jurídicas que no se agotan instantáneamente resulta necesario realizar un complejo mecanismo interpretativo a fin de dilucidar cual es la ley que resulta aplicable al caso concreto.

² Zavala, Gastón A. “Temporalidad de la ley. Incidencia en las situaciones jurídicas en curso”, en *Revista del Notariado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires*, N° 928, 2017.

Esta dificultad interpretativa se presenta en la determinación de la ley que resulta aplicable para las donaciones realizadas con pacto de reversión durante la vigencia del código derogado, ya que en virtud de la ausencia de una norma transitoria específica que resuelva la cuestión de la aplicación temporal del mencionado artículo 1965 del CCyCN, surge la necesidad de dar solución al problema planteado sobre la base del citado artículo 7 del CCyCN.

Posturas doctrinarias derivadas de la resolución del interrogante planteado:

De conformidad con lo expresado, naturalmente han sido dos las posturas doctrinarias que se han desarrollado para la resolución del interrogante antes expuesto.

En este sentido, parte de la doctrina ha sostenido que la limitación temporal prevista en el artículo 1965 se aplica a las donaciones efectuadas con pacto de reversión durante la vigencia del código derogado; mientras que la otra parte de la biblioteca sostiene que dicha limitación decenal solo es aplicable para las donaciones realizadas con el mencionado pacto a partir de la entrada en vigencia del CCyCN.

Primera postura: El artículo 1965 del CCyCN se aplica a las donaciones efectuadas con pacto de reversión durante la vigencia del código derogado:

Quienes se enrolan en esta postura se han apoyado en lo establecido por el primer párrafo del artículo 7 del CCyCN.

Es decir, dichos autores han entendido que la limitación temporal prevista en el artículo 1965 del CCyCN se aplica a las donaciones otorgadas con pacto de reversión durante la vigencia del código derogado, en virtud de que entienden que la cuestión del acaecimiento del hecho condicionante se trata de consecuencias de la relación jurídica existente.

Con una interpretación acorde con la protección de la seguridad dinámica y del tráfico jurídico, ésta parte de la biblioteca se ha inclinado por la aplicación inmediata de la nueva ley a las donaciones realizadas con pacto de reversión, antes de su entrada en vigencia.

En este sentido, el maestro Marcelo E. Urbaneja, ha expresado que “En cuanto a la

aplicación del límite temporal de los 10 años del art. 1965 del CCyC a una situación nacida con anterioridad, me inclino contundentemente por la respuesta afirmativa en virtud de lo dispuesto por el art. 7 del mismo cuerpo legal. Sin embargo, la conocida imprecisión del mismo, que ha dado pie a las doctrinas más diversas, no permite ser categórico”³.

En la misma línea interpretativa, Néstor Daniel Lamber, al referirse a la aplicación temporal del artículo 1965 del CCyCN ha expresado que “El carácter imperativo de la norma en la reforma legislativa lleva a la aplicación inmediata de la ley nueva (conf. art. 7°, párr. 1°, CCyC) (...) no hay norma alguna especial en la materia, salvo el citado de aplicación inmediata de la ley nueva a la situación jurídica existente (dominio revocable), y a sus consecuencias. Por lo tanto, el plazo transcurrido aprovecha a la perfección del derecho real de dominio que deja de ser revocable con la entrada en vigencia del nuevo código en el caso. Esta es la interpretación del derecho temporal que me inclino por compartir en el caso porque, como señalaba LLAMBÍAS, el nuevo derecho debe aplicarse de modo directo cuando del mismo resulte una situación que el nuevo legislador ha considerado más justa en la materia que la anterior”⁴.

Segunda postura: El artículo 1965 del CCyCN no se aplica a las donaciones efectuadas con pacto de reversión durante la vigencia del código derogado:

Los sostenedores de este criterio interpretativo, basan su postura en la irretroactividad de la ley prevista en el segundo párrafo del artículo 7 del CCyCN.

De este modo, con una visión tendiente a hacer prevalecer la seguridad jurídica estática y la voluntad que las partes han tenido al momento de la contratación, la mencionada postura sostiene que la limitación temporal prevista en el artículo 1965 del CCyCN no debe ser aplicada a las donaciones efectuadas con pacto de reversión durante la vigencia del código derogado.

En esta idea, el escribano Jorge R. Causse, al referirse a la aplicación del artículo 1965 del CCyCN a una donación efectuada con pacto de reversión durante la vigencia del código derogado, ha expresado que “Consideramos que no sería posible la

³ Urbaneja, Marcelo E. “REVERSIÓN Derecho de reversión anterior a la reforma del CCyC”, en *Cuaderno de Apuntes Notariales*, N°203, Año 2022, FEN Editorial Notarial

⁴ LAMBER, Néstor, D., “DONACIÓN Reversión. Plazo y renuncia”, en *Cuaderno de Apuntes Notariales*, N°129, Año 2015, FEN Editorial Notarial

aplicación de la nueva ley (1965 y su plazo) (...) En efecto, si así ocurriera se vulnerarían las condiciones bajo las cuales las partes en su momento decidieron celebrar su acto jurídico infringiéndose, por este trastocamiento, principios esenciales como el de buena fe de los arts. 9 y 961 del CCyC⁵.

Nuestra opinión:

Como se puede advertir de la ponencia propuesta, no tenemos dudas en afirmar nuestra posición concordante con la segunda postura.

En este sentido, sostenemos que el límite temporal previsto en el artículo 1965 del CCyCN no resulta aplicable para las donaciones otorgadas con pacto de reversión durante la vigencia del Código Civil derogado.

La aplicación del CCyCN al supuesto fáctico propuesto, implicaría una clara aplicación retroactiva de la ley, lo que esta expresamente prohibido por el artículo 7 previamente analizado.

En este sentido, resulta esencial remarcar que el bien jurídico que se protege al prohibir la retroactividad de la ley es la anhelada seguridad jurídica que debe existir en todo estado de derecho.

A fin de proteger este principio fundamental del derecho, el Estado debe asegurar a los ciudadanos que, con la modificación de las leyes, no se les cambien los derechos que ellos han determinado, fijado o dispuesto en un determinado contexto normativo.

El donante que donó un inmueble con pacto de reversión durante la vigencia del Código de Vélez, lo hizo teniendo en consideración sus normas, las cuales no preveían ninguna limitación temporal para el acaecimiento de la condición resolutoria.

Así, cuando las partes en el ejercicio de la autonomía de la voluntad incorporaron esta condición resolutoria al contrato de donación, lo hicieron otorgándole un contenido distinto al que tiene actualmente. Es decir, pactaron la condición resolutoria consistente en la reversión de la donación por el prefallecimiento del donatario en

⁵ CAUSSE, Jorge, R., "DONACIÓN. Donación con derecho de reversión sujeto al fallecimiento del donatario. Acto jurídico otorgado durante la vigencia del Código Civil. Aplicación del plazo previsto en el art. 1965 del CcyC", en *Cuaderno de Apuntes Notariales*, N°173, Año 2019, FEN Editorial Notarial

alguna de las variantes posibles, sin prever ninguna limitación temporal para que la misma acaezca y cobre sus efectos.

En esta idea, resulta importante destacar lo dispuesto por el artículo 1061 del CCyCN, el cual establece que los contratos deben interpretarse conforme a la intención común de las partes y al principio de la buena fe.

Es decir, si las partes celebraron el contrato de donación dándole al pacto de reversión un contenido determinado habrá que interpretarlo de acuerdo a la intención que tuvieron al momento de su celebración.

La aplicación retroactiva de la limitación decenal dispuesta en el tercer párrafo del artículo 1965 del CCyCN, conllevaría una solución totalmente injusta para el donante, desvirtuando completamente la voluntad que tuvo al momento de efectuar la donación. En este sentido, es probable que, de haber existido este plazo al momento del acto, no hubiera donado.

Por otra parte no queremos dejar de mencionar que de aplicarse retroactivamente el artículo 1965 del CCyCN, habría una clara violación de derechos amparados por garantías constitucionales, circunstancia que expresamente prohíbe la parte final del segundo párrafo del mencionado artículo 7.

Entendemos que la aplicación retroactiva del artículo 1965 del CCyCN a las donaciones otorgadas con pacto de reversión durante la vigencia del Código Civil derogado, significaría una clara violación al derecho de propiedad consagrado en nuestra Carta Magna.

Ello, debido a que cuando el donante transmitió el dominio a título gratuito al donatario lo hizo bajo la condición resolutoria de que el mismo regresaría a su patrimonio en caso de prefallecimiento del donatario sin limitar el cumplimiento de esa condición a ningún tipo de plazo.

Es decir, el donante realizó dicho desprendimiento patrimonial de manera gratuita, sujetando dicho acto de disposición a la referida condición resolutoria con la extensión vigente en el momento de realizar la liberalidad.

De este modo, consideramos que la mencionada aplicación retroactiva vulneraría el derecho en expectativa que tiene el donante para el caso del cumplimiento de la condición resolutoria y por ende ello implicaría un claro detrimento en su patrimonio.

En este sentido la Corte Suprema de la Nación se ha expedido al manifestar que la facultad de legislar sobre hechos pasados no es ilimitada, ya que la ley nueva no puede modificar o alterar derechos incorporados al patrimonio al amparo de una legislación anterior sin menoscabar el derecho de propiedad consagrado en el artículo 17 de la Constitución nacional⁶.

⁶ Corte Suprema de Justicia de la Nación, “BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES c/ NEIRA, ORLANDO MANUEL s/ RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD”, 7 de mayo de 2013.

CAPÍTULO II

Conveniencia de exceptuar del límite decenal previsto en el artículo 1965 del CCyCN al acaecimiento de la condición resolutoria derivada del pacto de reversión.

Sin perjuicio de lo concluido anteriormente, no podemos dudar que la limitación decenal prevista en el artículo 1965 CCyCN resulta plenamente aplicable para aquellas donaciones efectuadas con pacto de reversión desde su entrada en vigencia.

Ante la ausencia de una norma particular que indique un tratamiento especial para el pacto de reversión, debe entenderse que en las donaciones otorgadas con el mencionado pacto durante la vigencia del CCyCN, el dominio revocable del donatario se transformará en perfecto de pleno derecho si transcurridos los diez años desde el otorgamiento de la donación no se ha producido el hecho condicionante.

No obstante lo expuesto, afirmamos con absoluta convicción que debería haberse legislado en particular el instituto de la reversión, apartándose de la normativa general.

En nuestra opinión, el plazo decenal para el acaecimiento del hecho condicionante del pacto de reversión resulta demasiado exiguo y hace que el instituto pierda gran parte de su utilidad.

En este supuesto en particular, con el establecimiento de este lapso, el legislador limita una utilísima herramienta para aquellos donantes que, habiendo decidido beneficiar a una persona en particular, no deseen beneficiar también a su cónyuge o descendientes o quieran limitar la transmisión del beneficio a algunos de ellos.

No encontramos razones que justifiquen la aplicación de un límite temporal a este derecho. Entendemos que si bien la novedad introducida por el tercer párrafo del artículo 1965 ha sido de gran utilidad para favorecer la seguridad dinámica y el tráfico jurídico de aquellos bienes sometidos a otras condiciones resolutorias, no ha sido una solución correcta para las donaciones efectuadas con pacto de reversión.

En nuestra opinión, esta limitación atenta contra el tradicional entendimiento que se ha tenido en materia de reversión, a raíz de una norma general en materia de dominio revocable ajena a la especial en el contrato de donación.

No compartimos aquella postura que con fundamento en la protección de la seguridad dinámica sostiene la necesidad de establecer una limitación temporal para el acaecimiento de la condición resolutoria prevista en el pacto de reversión.

Frente a dicha doctrina oponemos la primacía de la autonomía de la voluntad del donante, principio rector de nuestro ordenamiento jurídico y herramienta fundamental para la comprensión de las normas y de los contratos en general.

Consideramos que en el contrato de donación como acto de desprendimiento patrimonial gratuito, el donante debe gozar del ejercicio de la autonomía de la voluntad del modo más amplio posible, para que su intención altruista y desinteresada pueda ser reflejada de la manera en la que realmente desea.

Por otra parte, como otro argumento en contra de dicha postura destacamos que el hecho condicionante que es contenido del pacto de reversión tiene una característica particular que se diferencia de otras condiciones resolutorias. Así, mientras que las mismas pueden permanecer pendientes de cumplimiento ilimitadamente en el tiempo, en la condición que nos ocupa, el dominio inevitablemente dejará de ser imperfecto, ya sea con la muerte del donante o donatario o del donatario y su cónyuge y sus descendientes, o del donatario sin hijos, según como se hubiese acordado.

Asimismo, otro argumento por el que entendemos que no resulta necesaria establecer una limitación temporal para salvaguardar la seguridad dinámica, se basa en la renunciabilidad de este derecho.

Así lo establece expresamente el artículo 1568 que contempla la posibilidad de que el donante renuncie al derecho de reversión, ya sea total o parcialmente.

De este modo, resulta evidente que la afectación a la seguridad dinámica puede ser atemperada mediante la utilización de esta figura, sin que sea necesario esperar hasta la producción del hecho condicionante o su imposibilidad de cumplimiento.

En virtud de lo expuesto, no tenemos dudas en afirmar la conveniencia de una regulación coincidente con la del código de Vélez, la cual no preveía una limitación temporal para el cumplimiento del mencionado pacto.

En este sentido, consideramos necesaria la modificación del 1567 CCyCN de modo que no resulte aplicable al pacto de reversión el mencionado límite decenal para el acaecimiento de las condiciones resolutorias.

Entendemos que dicha reforma resulta necesaria en forma urgente ya que, en virtud del criterio sostenido, los pactos de reversión acordados en las donaciones efectuadas durante la vigencia del CCyCN comenzarán a caducar desde el 1 de agosto de 2025.

CONCLUSIONES

Luego de realizar una breve introducción respecto del contenido, utilidad y extensión del pacto de reversión, hemos remarcado la novedad que ha traído el CCyCN respecto de respecto del código derogado, al prever una limitación decenal para el acaecimiento de las condiciones resolutorias.

Sobre la base de la referida innovación hemos propuesto dos ejes de análisis:

En primer lugar, procedimos a analizar si dicha limitación temporal resultaba aplicable a las donaciones otorgadas con pacto de reversión durante la vigencia del Código Civil derogado.

En esta idea, sobre la base de lo dispuesto por el artículo 7 del CCyCN hemos podido determinar con absoluta convicción que el tercer párrafo del artículo 1965 no resulta aplicable a dichas donaciones.

Ello por cuanto, la aplicación del límite decenal al supuesto fáctico propuesto, implicaría una clara aplicación retroactiva de la ley, lo que está expresamente prohibido por el mencionado artículo de derecho transitorio.

El donante que donó un inmueble con pacto de reversión durante la vigencia del Código de Vélez, lo hizo teniendo en consideración sus normas, las cuales no preveían ninguna limitación temporal para el acaecimiento de la condición resolutoria.

La aplicación retroactiva de la ley sería absolutamente contraria a la seguridad jurídica que debe existir en todo estado de derecho, en el cual se debe asegurar a los ciudadanos que, con la modificación de las leyes, no se les cambien los derechos que ellos han determinado, fijado o dispuesto en un determinado contexto normativo.

Por otro lado, en el otro orden de análisis, nos hemos propuesto estudiar la conveniencia de exceptuar del límite decenal previsto en el artículo 1965 del CCyCN para el acaecimiento de la condición resolutoria derivada del pacto de reversión.

Así, habiendo afirmado que la limitación decenal prevista en el artículo 1965 CCyCN resulta plenamente aplicable para aquellas donaciones efectuadas con pacto de reversión desde su entrada en vigencia, hemos podido concluir con absoluta convicción que resulta absolutamente conveniente la reforma del 1567 CCyCN de modo que se exceptúe del mencionado plazo decenal a dichas donaciones.

Ello por cuanto hemos entendido que el plazo decenal para el acaecimiento del hecho condicionante del pacto de reversión resulta demasiado exiguo y hace que el instituto pierda gran parte de su utilidad.

No hemos encontrados razones que justifiquen la aplicación de un límite temporal a este derecho.

En este sentido, hemos entendido que si bien la novedad introducida por el tercer párrafo del artículo 1965 ha sido de gran utilidad para favorecer la seguridad dinámica y el tráfico jurídico de aquellos bienes sometidos a otras condiciones resolutorias, no ha sido una solución correcta para las donaciones efectuadas con pacto de reversión.

En nuestra opinión, esta limitación atenta contra el tradicional entendimiento que se ha tenido en materia de reversión, a raíz de una norma general en materia de dominio revocable ajena a la especial en el contrato de donación.

Consideramos que en el contrato de donación como acto de desprendimiento patrimonial gratuito, el donante debe gozar del ejercicio de la autonomía de la voluntad del modo más amplio posible, para que su intención altruista y desinteresada pueda ser reflejada de la manera en la que realmente desea.

Para finalizar, no queremos dejar de destacar la urgencia de la reforma propuesta, ya que en virtud del criterio que hemos expuesto a lo largo del presente trabajo, los pactos de reversión acordados en las donaciones efectuadas durante la vigencia del CCyCN comenzarán a caducar desde el 1 de agosto de 2025.

Bibliografía:

ALTERINI, Jorge Horacio, ALTERINI Ignacio Ezequiel y ALTERINI María Eugenia. *Tratado de los Derechos Reales*. Editorial La Ley, Buenos Aires, 2018, Tomo I

ALTERINI, Ignacio Ezequiel (coordinador). *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegetico*. Editorial La Ley, Buenos Aires, 2015.

Armella, Cristina N., *El contrato de donación y sus vicisitudes en el Código Civil y Comercial*, [última consulta: 10/03/2024], en La Ley (Cita Online: AR/DOC/1132/2015)

BORDA, Alejandro (director). "CAPÍTULO XL - DONACIÓN", en *DERECHO CIVIL. CONTRATOS*, Editorial La Ley, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2016.

Camarota, Nora. *El contrato de donación en el Código Civil y Comercial de la Nación*, en La Ley, Buenos Aires, [última consulta: 10/03/2024], (cita online: AR/DOC/4255/2016).

CAUSSE, Jorge, R., "DONACIÓN. Donación con derecho de reversión sujeto al fallecimiento del donatario. Acto jurídico otorgado durante la vigencia del Código Civil. Aplicación del plazo previsto en el art. 1965 del CcyC", en *Cuaderno de Apuntes Notariales*, Nº173, Año 2019, FEN Editorial Notarial

CLUSELLAS, Eduardo Gabriel (coordinador). *Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado*. Editorial Astrea, Buenos Aires, 2015.

DELL' OREFICE, Carolina; PRAT, Hernan V., *La aplicación del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y el derecho transitorio*, en SAIJ, [última consulta: 10/03/2024] (Cita online: DACF150522)

DI CASTELNUOVO, Gastón R., LLORENS, Luis R., "La donación con transmisión de dominio y entrega de posesión aplazadas. Solución a algunas dificultades que presenta la práctica de las donaciones en el nuevo Código Civil y Comercial", en *Revista del Notariado del Colegio de la Provincia de Buenos Aires*, Nº 978, 2014

DI CASTELNUOVO, Gastón R., URBANEJA, Marcelo E., “La condición resolutoria. Su funcionamiento en el CCyC. Diferencias con el régimen anterior del Código Civil. Caso especial de la donación con pacto de reversión”, en *Revista del Notariado del Colegio de la Provincia de Buenos Aires*, N° 992, 2022

GARCIA HAMILTON, Inés, “Dominio revocable”, en *Revista del Notariado del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires*, N° 933, 2019.

Herrera, Marisa; Caramelo, Gustavo; Picasso Sebastián (directores). Código Civil y Comercial comentado. Editorial Infojus, Buenos Aires, 2015.

ITURBIDE, Gabriela A., *El dominio revocable en el Código Civil y Comercial*, [última consulta: 20/03/2024], en La Ley, (cita online: AR/DOC/2671/2016)

KIPER, Claudio, “Capítulo VIII. DOMINIO IMPERFECTO”, en TRATADO DE LOS DERECHOS REALES, Rubinzal-Culzoni Editores, Buenos Aires, Tomo I, p. 377 a 408.

KIPER, Claudio (Director), DAGUERRE, Luis O. (Coordinador). “DONACIÓN”, en APLICACION NOTARIAL DEL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION, Editorial Rubinzal-Culzoni, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2015, Tomo II, p. 212-216

LAMBER, Néstor, D., “DONACIÓN Reversión. Plazo y renuncia”, en *Cuaderno de Apuntes Notariales*, N°129, Año 2015, FEN Editorial Notarial

LAMBER, Rubén A., “LA REVERSIÓN DE LAS DONACIONES EN EL NUEVO CÓDIGO”, en *Cuaderno de Apuntes Notariales*, N°136, Año 2016, FEN Editorial Notarial

López de Zavalía, Fernando J. “EL NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL: EL DERECHO TRANSITORIO. LOS SILENCIOS DE LA LEY, Y LA SUBSISTENCIA DE REGLAS PREVISTAS EN TEXTOS YA DEROGADOS”. En: <https://www.acaderc.org.ar/wp-content/blogs.dir/55/files/sites/55/2020/02/nuevoccydstransitorio.pdf>, [última consulta: 11/03/2024].

LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J. *Teoría de los contratos*. Editorial Zavallía, Buenos Aires, 2000, Tomo II, p. 598.

López de Zavallía, Fernando J. *Teoría de los contratos*, Víctor P. de Zavallía S.A. editor, Buenos Aires, 2006, Tomo II, pág. 716

LEIVA FERNÁNDEZ, Luis F.P., “Capítulo XXXIII - Donación”, en *Tratado de los contratos*, Editorial La Ley, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2017.

LLORENS, Luis R., *La planificación sucesoria y el derecho de reversión de los inmuebles donados en el Código Civil Argentino*, [última consulta: 30/03/2024], en microjuris.com, (cita online: MJ-DOC-16421-AR | MJD16421)

MORENO FLEMING, Sebastian. *La fuerza vinculante de los contratos*, en SAIJ, (Cita online: DACF210033)

URBANEJA, Marcelo E. “Aspectos notariales y registrales del dominio revocable y del dominio fiduciario”, en *Revista del Notariado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires*, N° 991, 2022.

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*, [última consulta: 10/03/2024], en El Derecho - Diario (cita digital: ED-DCCLXXV-929)

Urbaneja, Marcelo E. “Efectos de la ley en relación al tiempo. Temas de interés notarial”, en *Revista del Notariado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires*, N° 928, 2017.

Urbaneja, Marcelo E. “CAPITULO III. DONACIÓN”, en *Practica Notarial de Contratos Usuales. Modelos según normativa nacional y local*, Editorial Astrea, Buenos Aires.

Urbaneja, Marcelo E. “REVERSIÓN Derecho de reversión anterior a la reforma del CCyC”, en *Cuaderno de Apuntes Notariales*, N°203, Año 2022, FEN Editorial Notarial

Zavala, Gastón A. “Temporalidad de la ley. Incidencia en las situaciones jurídicas en curso”, en *Revista del Notariado del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires*, N° 928, 2017.