

43 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE MAR DEL PLATA -2024 -

**“REVERSIÓN DE LAS DONACIONES: POTESTAD DE LA PARTE DONANTE:
RENUNCIA”**

TEMA II DONACIONES.

Subtema 2. Reversión de las donaciones, oportunidad de su pacto, aplicación del plazo previsto para el dominio revocable, consecuencias registrales. c) Renuncia del Pacto

Coordinadores generales: Elba FRONTINI - Leandro POSTERARO SÁNCHEZ

CATEGORIA: Trabajo Individual

Autora: **Escribana Laura Marisa PATRICIO**

REVERSIÓN DE LAS DONACIONES: POTESTAD DE LA PARTE DONANTE: RENUNCIA

Introducción:

Pactar el derecho de reversión en el contrato de donación tiene por finalidad que la parte donante se garantice que lo donado retorne a su patrimonio, si sucediera alguna de las hipótesis de premoriencia determinadas en el artículo 1566 (*que el donatario, o el donatario, su cónyuge y sus descendientes, o el donatario sin hijos, fallezcan antes que el donante..*)¹ estableciéndose así una condición resolutoria.

El dominio que se genera al establecer la condición resolutoria es imperfecto por verse afectado el carácter de perpetuo, entrando así en la categoría de dominio revocable.- El Código Civil y Comercial en el artículo 1965² define al dominio revocable y establece que cumplida la condición el dueño debe restituir la cosa a quien se la transmitió e impone el término de 10 años para que el dominio quede definitivamente establecido. Plazo que se contará desde la fecha del título que generó el dominio imperfecto, consolidándose el dominio pleno en el donatario.-

Por otra parte, el artículo 1968 le da tratamiento a la readquisición del dominio por parte del donante cumplida la condición, estableciendo un caso de constituto posesorio de origen legal.-

En el presente trabajo analizaremos la posibilidad de la renuncia por parte del titular del derecho de reversión, la que posibilitaría la antelación del dominio pleno a favor del donatario. Cuales serian los supuestos, el momento, y los recaudos a tener en cuenta.

¹**Artículo 1566** *“En la donación se puede convenir la reversión de las cosas donadas, sujetando el contrato a la condición resolutoria de que el donatario, o el donatario, su cónyuge y sus descendientes, o el donatario sin hijos, fallezcan antes que el donante. Esta cláusula debe ser expresa y sólo puede estipularse en favor del donante. Si se la incluye en favor de él y de sus herederos o de terceros, sólo vale respecto de aquél. Si la reversión se ha pactado para el caso de muerte del donatario sin hijos, la existencia de éstos en el momento del deceso de su padre extingue el derecho del donante, que no renace aunque éste les sobreviva”*

²**Artículo 1965.** *Dominio revocable. Dominio revocable es el sometido a condición 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..*

Brevemente nos referiremos a la readquisición del dominio y si también el donante podría renunciar.-

Concepto

La renuncia es un acto jurídico por el cual el titular de un derecho, desiste de su ejercicio.

Una de las características de la reversión es que se trata de un derecho personal que solo puede estipularse a favor del donante. No puede pactarse a favor de terceros ni herederos ni es transmisible a éstos mortis causa, sin embargo puede ceder su derecho a sus herederos o a terceros dado que no existe prohibición al respecto.

En consecuencia, el donante como único titular del derecho de reversión puede renunciar al mismo.-

Momento. Plazo:

Esta facultad puede ejercerla hasta el acaecimiento de la condición a la que se subordinó su derecho. La razón es que el cumplimiento de la condición produce efectos ipso iure, por tanto una vez que la cosa donada haya revertido al patrimonio del donante, lo único que podría hacer éste es una nueva enajenación.

Tratamiento:

El Código Civil y Comercial prevé especialmente dos supuestos que implican renuncia. El artículo 1568 determina: a) que la conformidad del donante otorgada al donatario para que éste enajene la cosa donada implica la renuncia a la reversión, de modo que el donatario gozará del dominio pleno de la cosa donada antes del transcurso de los diez años. El Código Civil velezano también contenía esta previsión (art. 1845 C.C) utilizando el término “venta”, el que doctrinariamente se entendía que era extensible a otros actos. El Código Civil y Comercial al utilizar el vocablo “enajenación” nos permite considerarlo en sentido amplio, aplicable a cualquier transmisión de dominio ya sea permuta, dación en pago, aporte a sociedades e incluso donaciones.

b) El otro supuesto contemplado en el mismo artículo es la conformidad que el donante preste al donatario para que grave con derechos reales la cosa donada.

Aquí también el Código Civil y Comercial amplía los supuestos, ya que mientras el Código civil contemplaba solo a la hipoteca, éste la hace extensiva la previsión a otros derechos reales, así podríamos considerar, por ejemplo, a una constitución de usufructo, bastante usual cuando de donaciones a herederos se trata.-

En este supuesto de renuncia al derecho de reversión, la misma solo beneficiará a los titulares de esos derechos reales. Es importante destacar que, en este supuesto, el derecho de reversión queda en stand by hasta la extinción del derecho real para el cual se prestó al conformidad, atento a que una vez ocurrida la extinción del derecho real por cualquiera de los modos previstos en la legislación, el derecho del donante recobra su total eficacia hasta tanto acaezca la condición o se cumplan los diez años, pues luego el donatario detenta un dominio pleno de libre disponibilidad.

Modalidades y forma: Podemos distinguir distintos tipos de renunciaciones.

- a) Expresa: es la que formula el donante de manera voluntaria mediante un acto claro y preciso en forma escrita. Si bien podría ser un acto unilateral en el que se referencie explícita y detalladamente el origen del derecho renunciado y las condiciones, si las hubiera, al que luego el donatario deberá anoticiarse y prestar conformidad. Entendemos que como el origen del derecho de reversión proviene de un pacto es indispensable que el donatario participe de la renuncia, quien por su parte, a partir de la misma deviene en titular de dominio pleno.-
- b) Tacita: son los supuestos contemplados en el artículo 1568 analizado precedentemente.-
- c) Absoluta: no se limitan sus efectos, el donante renuncia totalmente a su derecho.
- d) Relativa: limita sus efectos de alguna manera por ejemplo solo para determinados actos.
- e) Parcial: el Donante puede renunciar a la reversión de una parte indivisa del inmueble.
- f) Total: la renuncia aplica a la reversión de la totalidad del inmueble donado.

Por imperio del artículo 1017 del Código Civil y Comercial y por el principio de accesoriedad la forma instrumental siempre será la escritura pública.³

Asentimiento conyugal:

³ Armella, Cristina El contrato de donación y sus vicisitudes en el Código Civil y Comercial

La protección patrimonial es argumento primordial para la instauración del asentimiento conyugal en la disposición de los bienes gananciales, sirviendo de límite al principio de libre disposición de los acervos que componen la masa ganancial de titularidad de cada cónyuge.

La exigencia del asentimiento conyugal la encontramos en los artículos 456 y 470 y concordantes del Código Civil y Comercial, el primero referido a la vivienda familiar con independencia del carácter de los bienes y del régimen separación o de comunidad; y el segundo, se refiere a la disposición de los bienes gananciales en el marco del Régimen de Comunidad y se funda en el derecho en expectativa que generan los bienes gananciales. El artículo 470 inc a) establece que, respecto de los bienes gananciales, será necesario el asentimiento del cónyuge no titular para “enajenar o gravar” bienes registrables.

Considerando el concepto de enajenación como abarcativo de cualquier acto de disposición y tratándose la donación de inmuebles de un acto registrable es exigible el asentimiento para la donación.-

Con el mismo argumento en que se funda la exigencia para celebrar la donación - derecho en expectativa del cónyuge no titular – es que lo consideramos aplicable a la renuncia al derecho de reversión.-

El cónyuge no disponente preste su asentimiento con la donación en las condiciones pactadas, es decir, sujeta a una condición resolutoria que como máximo duraría diez años. Si el donante decide renunciar antes del cumplimiento de la misma o del transcurso del término legal, estando vigente la comunidad ganancial, esa renuncia implica la frustración de la expectativa del cónyuge no titular frente a la posible reversión del inmueble como integrante del patrimonio matrimonial ganancial.

Oportunidad. Forma: Tratándose de inmuebles la forma de otorgar el asentimiento siempre será la escritura pública. Puede otorgarse en el mismo acto de renuncia o por instrumento separado y aun anticipadamente.

También puede hacerse a través de un representante voluntario mediante un Poder especial el que contendrá las especificaciones exigidas en cada caso atendiendo el tipo de bien y la persona del mandatario.-

Formalidades. Contenido de la renuncia

Al otorgamiento la escritura de renuncia al derecho de reversión pactado, deben comparecer el donante – renunciante - y el donatario a fin de aceptar la renuncia, quedando desde ese momento consolidado como titular del dominio pleno.

Si el donante es de estado civil casado bajo el régimen de comunidad o lo donado es su vivienda familiar, también debe comparecer su cónyuge a efectos de prestar su asentimiento.-

Nada obsta a que puedan hacerse por instrumentos posteriores separados pero entendemos la importancia de que concurran a un mismo acto y que sus voluntades estén plasmadas en un único documento portante, que por otra parte, facilita la tarea del registrador.

Se debe cumplir con el artículo 23 de la ley 17.801, teniendo título original a la vista y solicitando certificado de dominio e inhibiciones, toda vez que esta renuncia implica la modificación de un dominio revocable a un dominio pleno, siendo este uno de los supuestos contenidos en el artículo citado.- No sería necesaria la solicitud el certificado catastral.

Debe constar la declaración detallada, clara y precisa del donante respecto del derecho de reversión renunciado o de la conformidad con el acto de enajenación o gravamen.

Se debe consignar todos los datos de individualización de la escritura de donación en la cual se pactó el derecho de reversión

Registración:

Entendemos que la escritura complementaria de renuncia a un derecho tiene vocación registral para dar de baja la publicidad *erga omnes* del dominio revocable.

Su omisión no es impedimento para que el donatario ejerza su dominio pleno y perfecto, toda vez que el donante nunca recuperó el derecho real *ipso jure* al no cumplirse la condición antes de renuncia.⁴

⁴ CAN 129 Lamber, Néstor Daniel

Readquisición del Dominio perfecto. Posibilidad de renunciar

El artículo 1567 del Código Civil y Comercial al considerar los efectos de la reversión remite a las reglas del dominio revocable.⁵ Estableciendo que cumplida la condición el dominio revocable se extingue de manera automática.

Dentro del capítulo del Dominio Imperfecto el Código Civil y Comercial en el artículo 1968 determina: “ *Al cumplirse el plazo o condición, el dueño revocable de una cosa queda inmediatamente constituido en poseedor a nombre del dueño perfecto. Si la cosa es registrable y el modo suficiente consiste en la inscripción constitutiva, se requiere inscribir la readquisición; si la inscripción no es constitutiva, se requiere a efecto de su oponibilidad.*”

De este artículo se desprende que cumplida la condición se genera, por imposición legal, un caso de excepción a la tradición material y efectiva para la adquisición del dominio. Se establece un caso de *constituto posesorio* de origen legal. De modo que, quien era dueño revocable, al acaecer el hecho resolutorio se convierte en tenedor, y el anterior dueño pasa a ser nuevamente poseedor y, por lo tanto, dueño perfecto. De esta manera, el revocante detenta nuevamente todas las facultades y atribuciones propias del dueño y, en consecuencia, puede también reclamar la cosa mediante acciones reales contra el revocado. Incluso, si la cosa se encontrara en poder de un tercero, también podría ejercer acción real contra él.-⁶

En consecuencia, extinguido el dominio revocable, el tenedor está obligado a restituir la cosa a su antiguo dueño (artículo 1940, inc. c). Si no lo hace, este último podrá demandarlo para que cumpla lo pactado, incluso a través de la acción reivindicatoria que el Código admite contra el que posee a nombre del reivindicante (artículo 2255

⁵ **Artículo 1567** Efectos Readquisición del dominio perfecto. Al cumplirse el plazo o condición, el dueño revocable de una cosa queda inmediatamente constituido en poseedor a nombre del dueño perfecto. Si la cosa es registrable y el modo suficiente consiste en la inscripción constitutiva, se requiere inscribir la readquisición; si la inscripción no es constitutiva, se requiere a efecto de su oponibilidad.

⁶ García Hamilton, Inés Dominio revocable Revista del Notariado 933.

CCCN).⁷ Con mas razón todavía será esta la acción pertinente si mediara interversión de título.⁸

Por lo expuesto, entendemos que no existe posibilidad alguna que el donante devenido en titular de dominio pleno renuncie a la readquisición, toda vez que la mismo opera ipso iure.-

Registración:

El artículo 1968 es el único artículo del Código Civil y Comercial que se refiere al tema registral.

Refiere a las cosas registrable y distingue según el tipo de sistema de registración. En el caso de los inmuebles la inscripción el Registro de la Propiedad es declarativa, por lo tanto la readquisición del dominio perfecto debe inscribirse a los fines de la oponibilidad a terceros.

Por ejemplo en el caso de automotores o de embarcaciones, donde la inscripción es de carácter constitutivo, para que se readquiera el derecho real se necesitará la inscripción en los respectivos Registros.

⁷ **Artículo 2255.** La acción reivindicatoria debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante. El tenedor de la cosa a nombre de un tercero puede liberarse de los efectos de la acción si individualiza al poseedor. Si no lo individualiza, queda alcanzado por los efectos de la acción, pero la sentencia no hace cosa juzgada contra el poseedor. Cuando se trata de un automotor hurtado o robado, la acción puede dirigirse contra quien lo tiene inscripto a su nombre, quien debe ser resarcido en los términos del régimen especial.

⁸ LORENZETTI, Ricardo L Código Civil y Comercial de la Nación Comentado Tomo IX

PONENCIAS

1. La renuncia al derecho de reversión en materia de inmuebles debe ser instrumentada por escritura pública por el principio de accesoriadad formal (artículo 1017 CCCN)
2. La renuncia al derecho de reversión puede ser otorgada hasta el cumplimiento de la condición que origino el derecho de reversión.
3. Asentimiento: Si el donante es de estado civil casado bajo el régimen de comunidad o lo donado es su vivienda familiar corresponde el asentimiento conyugal.-
4. Se debe cumplir con el artículo 23 de la ley 17.80, teniendo titulo original a la vista y solicitando certificado de dominio e inhibiciones, toda vez que esta renuncia implica la modificación de un dominio revocable a un dominio pleno.
5. La escritura complementaria de renuncia a un derecho tiene vocación registral para dar de baja la publicidad *erga omnes* del dominio revocable.
6. En la readquisición del dominio perfecto opera ipso iure no es posible la renuncia. El articulo 1968 impone un supuesto de constituto posesorio de origen legal.

BIBLIOGRAFIA

- ARMELLA Cristina. LLORENS Luis R. LAMBERT Ruben A. Usufructo y Donaciones como Negocios Jurídicos familiares. Ediciones Centro Norte
- ARMELLA, Cristina El contrato de donación y sus vicisitudes en el Código Civil y Comercial: Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular 2015 (abril N.21/04/2015, 430.
- CODIGO CIVIL Y COMERCIAL Comentado anotado concordado Coordinador Eduardo Gabriel Clusellas- EDITORAIL ASTREA FEN Editoria Notarial- 2015.
- CODIGO CIVIL Y COMERCIAL Comentado anotado concordado Coordinador: LORENZETTI, Ricardo Luis
- DI CASTELNUOVO, Gastón. La condición resolutoria
- GARCÍA HAMILTON, Inés Dominio revocable Revista del Notariado 933
- ETCHEGARAY Natalio P. Análisis de la Observabilidad de los títulos según la fecha de la donación Publicado en: ADLA2021-3, 17
- XXIX Jornada Notarial Argentina Mar Del Plata 2009 “El Derecho de Reversión” Leandro N. Posteraro Sánchez Selene E. Posteraro Sánchez.
- GAGLIARDO Mariano. La donación en el Código Civil y Comercial Argentino. Zavalía Editores. Bs As 2021.
- LAMBER, Rubén A., Donaciones, Buenos Aires, Astrea, 2008
- LAMBER, Rubén Cuaderno de Apuntes Notariales 136 La reversión de la donaciones en el nuevo Código
- LAMBER, Néstor Daniel Cuadernos Notariales 129 Registracion
- LLORENS, Luis R. Analizamos el art. 1567 del CCyCN: Los efectos del cumplimiento de la condición resolutoria.
- LLORENS, Luis R. La planificación sucesoria y el derecho de reversión
- URBANEJA Marcelo Eduardo. Practica Notarial de Contratos usuales. T° 1. Editorial Astrea
- URBANEJA Marcelo Eduardo-DI CASTELNUOVO Gastón R -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. Revista Notarial N° 993

- ZENTNER Diego Hernán .Donación. Capitulo del libro “Manual de Derecho Contractual”