

43 Jornada Notarial Bonaerense
Mar del Plata 2024

“EL DERECHO DE REVERSIÓN EN LAS DONACIONES”

Tema: 2: Donaciones

Coordinadores:

Not. Elba FRONTINI

Not. Leandro POSTERARO SÁNCHEZ

Categoría: Trabajos individuales

Autora: **Esc. Luciana RIVERA**

PONENCIAS:

1. Se recomienda la rogación de la registración del Pacto de Reversión a los efectos de su oponibilidad a terceros, en virtud que no basta su constancia en el título de propiedad para todos los casos.
2. Si bien no es obligatoria la conformidad del donante a la constitución de derechos reales sobre un inmueble sujeto a Pacto de Reversión; resulta conveniente para quitarle el efecto retroactivo a la reversión en relación al titular del derecho constituido.
3. Toda Renuncia al Derecho de Reversión en materia de inmuebles debe ser instrumentada por escritura pública, de conformidad con el artículo 1017 del Código Civil Comercial. Debe ser aceptada por el donatario; y puede ser otorgada hasta el momento de cumplirse la condición resolutoria de reversión.
4. Carácter del bien revertido: La reversión no altera el carácter de propio o ganancial del bien objeto de la misma.
5. Toda Reversión opera de pleno derecho con el cumplimiento de la condición, reingresando el bien al patrimonio del Donante, sin necesidad de declaración de voluntad alguna de su parte. Se requiere su reflejo registral para darle oponibilidad a terceros.
6. El plazo de 10 años de caducidad de la condición resolutoria de reversión impuesto por el art. 1965 del CCCN se aplica únicamente a las donaciones celebradas a partir del 1 de agosto de 2015.
7. Se propugna la reforma del CCCN que excluya al Pacto de Reversión del plazo de caducidad determinado por el art. 1965.

1. Introducción:

El derecho argentino establece como principio general que toda donación, una vez aceptada, se vuelve irrevocable. No obstante, existen excepciones a esta regla, como la revocación por: ingratitud, inejecución de los cargos y la supernacencia de hijos del donante (si así se hubiere estipulado en este último supuesto).

Asimismo, nuestra legislación contempla la posibilidad de incorporar condiciones resolutorias a la donación, lo que constituye otra importante excepción al principio de irrevocabilidad¹. Así pues, donante y donatario podrían pactar una reversión sujetándola a cualquier condición resolutoria; siempre que sea de las permitidas por nuestra legislación (conf. Arts. 343 al 349 del CCCN).

El fallecimiento del donatario (o del donatario y su cónyuge y descendientes, o del donatario sin hijos) antes que el donante resulta una condición resolutoria impuesta a la donación; y es lo que denomina el legislador como "Pacto de Reversión" según lo establecido en los artículos 1566 a 1568 del Código Civil y Comercial Nacional (CCCN en adelante). Es decir, que nuestro ordenamiento de fondo normativiza específicamente a la reversión de la donación para el acaecimiento del fallecimiento de determinadas personas antes que el del donante.

El CCCN incluye en una única Sección², la revocación y la reversión de las donaciones por causa de fallecimiento del donatario (o del donatario y otras personas según describe la norma). El punto de conexión entre estos institutos se encuentra en que ambos son modos de ineficacia funcional del contrato, con efecto retroactivo.

Sin embargo, se distinguen del resto de los caracteres —más allá de las diferentes causales que las habilitan— en que, mientras la revocación es operativa a instancia de la parte interesada, la reversión opera ipso iure.

También otro punto de diferencia entre ambos institutos es que, salvo en el caso de la supernacencia de hijos, tanto en la revocación por ingratitud como por la inejecución de los cargos será necesaria una resolución judicial que revoque la donación³. En cambio, en el Pacto de Reversión bastará la acreditación del acaecimiento de la condición resolutoria para que opere de pleno derecho.⁴

¹ Velez Sarsfield Nota al art. 1841: "... Así podría estipularse que la cosa donada volviera al dominio del donante, "si tal buque llegase dentro de seis meses". Véase TROPLONG, *Donat*, n. 1270."

² Capítulo 22 Sección 3ra.

³ Arts 1570, 1573 CCCN.

⁴ El fallecimiento deberá acreditarse conforme arts. 96 a 98 del CCCN, tal como veremos más adelante.

El Pacto de Reversión, resulta particularmente aconsejable en los casos de donaciones a favor de hijos que cuentan con descendencia o están unidos en matrimonio, dado que el donante ha mostrado preferencia por sus hijos, pero podría no desear que los bienes sean heredados por su yerno o nuera y/o los descendientes de estos en caso de fallecimiento, especialmente si no aprecia a tales herederos, y también podría querer que únicamente algunos de esos herederos sean beneficiarios de los bienes donados.

En otras ocasiones, el donatario podría incluso carecer de probables herederos y, ante su fallecimiento el bien, de no haberse incluido un Pacto de Reversión, podría llegar a formar parte de una herencia vacante, siendo recibida por el Estado, perdiendo el donante todo derecho a recuperarlo.

Así pues, en el ámbito familiar, la reversión es una herramienta útil para proteger el patrimonio de la familia del donante. Un padre puede donar una propiedad a su hijo, pero pactar a su favor la reserva del derecho de reversión en caso de que el hijo fallezca sin dejar herederos. De esta manera, el padre se asegurará que la propiedad vuelva a su patrimonio.

Para que opere la reversión de lo donado al patrimonio del donante, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- La donación debe haber sido aceptada por el donatario.
- El Pacto de Reversión debe estar expresamente estipulado en la donación, o en una escritura posterior.
- El donatario (o el donatario y demás personas que la norma establece, según el pacto) debe fallecer antes que el donante.

La reversión opera de pleno derecho con el acaecimiento de la condición resolutoria, y tiene efectos retroactivos (salvo pacto en contrario), volviendo los bienes al patrimonio del donante libres de toda carga. Asimismo, la reversión tiene efectos erga omnes, incluso respecto de aquellos terceros adquirentes de los bienes donados.

A continuación, analizaremos estos y otros aspectos del Derecho de Reversión, cuando la condición resolutoria sea el prefallecimiento del donatario (o del donatario y demás personas que la norma describe) con el objetivo de debatir y encontrar ideas que puedan colaborar con los notarios y demás operadores del derecho; desde el nacimiento del derecho hasta que opera la recuperación del dominio a favor del titular

del mismo; destacando que el estudio se circunscribirá a la donación de inmuebles, por ser un ámbito exclusivo de los notarios.

2. Naturaleza Jurídica de los institutos en estudio:

En el ámbito exclusivo de las Donaciones, en el CCCN se hace mención al instituto de la reversión del art 1566 al 1568 (arts. 1841 al 1847 del Código Civil anterior), y se lo denomina “Pacto de Reversión”.

El Código Civil anterior hacía referencia en su Art.1841 a una Reserva de reversión: *“El donante puede **reservarse**⁵ la reversión de las cosas donadas, en caso de muerte del donatario, o del donatario y sus herederos.”*

En cambio, el art. 1566 del CCCN parece cambiar la figura jurídica de Reserva a Pacto, al determinar: *“Pacto de Reversión: En la donación **se puede convenir**⁶ 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”*

En consecuencia, podríamos definir al Pacto de Reversión como aquel acuerdo entre donante y donatario por el cual se le otorga al primero el derecho de recuperar el bien donado para el caso que ocurra el fallecimiento del donatario, o de éste y su cónyuge y sus descendientes, o del mismo sin hijos, según la modalidad pactada.

Consideramos que es menester diferenciar el Derecho de Reversión, del Pacto que le da nacimiento, de la condición resolutoria a la cual se subordina la Donación.

El Derecho de Reversión es un derecho de tipo personal con implicancias reales, con contenido patrimonial, no susceptible de transmisión; que nace del pacto expreso entre donante y donatario, por el cual se le debe restituir a su titular lo donado al cumplirse la condición resolutoria expresa a la cual se subordinó la Donación.

Así pues, el Derecho de Reversión propiamente dicho se diferencia de la condición resolutoria a la cual está sujeto; y del Pacto que le da nacimiento.

Y la condición resolutoria es el hecho futuro e incierto (prefallecimiento del donatario o del donatario y demás personas, según la modalidad pactada) al cual está subordinada la posible reversión de la Donación.

Así el Derecho de Reversión nace al suscribirse el Pacto, más allá que la reversión

⁵ El resaltado me pertenece.

⁶ El resaltado me pertenece.

en sí misma estará sujeta a la condición de ocurrir el hecho incierto.

Es por ello que el Derecho de Reversión tiene importante contenido patrimonial y otorga importantes acciones a su titular, como veremos más adelante.

3. Requisitos de existencia del Derecho de Reversión:

a) Pacto expreso:

Debe haber una cláusula expresa en el instrumento de la donación por la cual donante y donatario acuerden la incorporación del derecho de reversión en favor del primero. En el caso de inmuebles, en principio, en la misma escritura pública que instrumente la Donación (art. 1017 CCCN).

Sin embargo, considero que habiéndose omitido el Pacto de Reversión en la escritura de Donación, donante y donatario podrían otorgarlo por una posterior, la cual deberá cumplir con la solicitud de certificados registrales (dominio e inhibición), ya que se trata de una modificación del derecho real de dominio (art. 23 Ley 17801), pues lo modifica transformándolo en revocable. Esta escritura deberá inscribirse ante el Registro de la Propiedad Inmueble dentro del plazo del art. 45 de la ley 17801.

No es necesaria una fórmula sacramental; así por ejemplo podría estipularse que “el donante acuerda con el donatario la reversión del bien donado para el caso de fallecimiento del donatario”.

En síntesis, no se requieren cláusulas sacramentales, aunque es de buena técnica la expresión clara y precisa en el texto de la escritura de “Pacto de Reversión o Cláusula de Reversión”, y a continuación expresar claramente las modalidades de la misma.

b) Cláusula únicamente en favor del Donante:

Así si el mismo la hubiese estipulado a favor suyo y también de otras personas (sean o no futuros herederos) esta última reserva se tendrá por no escrita, valiendo sólo la primera.

4. Caracteres del Derecho de Reversión:

- Derecho Personal:

En virtud del cual, una vez cumplida la condición establecida, la resolución de la donación se produce de pleno derecho. Asimismo, otorga al donante el derecho de ejercer acciones legales en caso de que el bien no sea restituido

materialmente, especialmente cuando dicho bien se encuentre en poder de terceros.

Como examinaremos posteriormente, la reversión opera ipso iure, es decir, de manera automática por ley. No obstante, podría presentarse la situación en la cual el donante necesite tomar acciones legales para recuperar lo donado. En este sentido, el Derecho de Reversión actúa como un derecho personal con respecto a esta acción específica, otorgando a su titular acciones reales contra terceros, y con efectos reipersecutorios.

- Derecho personalísimo:

Solamente podrá ser titular del mismo el donante. No puede pactarse en favor del donante y también de otras personas; y sí así se hubiese estipulado la cláusula se tendrá por no escrita respecto de éstas; valiendo solamente por el primero.

- Fuente contractual:

Solamente el Pacto de Reversión entre donante y donatario da nacimiento del Derecho.

Debemos aclarar que, si se ha omitido el acuerdo en la escritura de donación, nada impide a las partes podrían otorgar otra en la cual sea incluido, siempre que se cumplan con los recaudos que luego analizaremos.

- Intransmisible mortis causa y por actos entre vivos:

Es dable aclarar que lo que no se transmite es el Derecho de Reversión, ya que, si el Donante fallece antes que se cumpliera la condición resolutoria, el mismo se extingue ipso iure por imposibilidad del cumplimiento de la condición, y no forma parte del acervo hereditario. Pero si ya operó la reversión por cumplimiento de la condición, el bien revierte al patrimonio del donante, y por ende, en caso de su fallecimiento integrará su acervo hereditario; más allá que no se hubiera dado el reflejo registral correspondiente.

- Renunciable. (art 1567 CCCN):

Siempre y cuando la renuncia se instrumente antes de que ocurra el hecho que da lugar a la reversión y bajo los recaudos que luego veremos.

- Genera efectos retroactivos: una vez cumplida la condición (arts. 1567 y 1965 CCCN).

- Limitado en el tiempo: conforme a los artículos 1567 y 1965 CCCN. se extingue a los diez años de su nacimiento. Incluso las partes podrán pactar

un plazo menor.

5. Efectos del Pacto de Reversión:

Estimamos necesario estudiar dos momentos importantes:

1. Pendiente la condición resolutoria:

- Administración y Disposición:

Es importante destacar que, si bien el dominio del donatario es revocable según lo establecido en el artículo 1567 del CCCN, no existe restricción alguna sobre su facultad de administración y disposición, salvo que se haya estipulado lo contrario en la escritura de donación. Por lo tanto, el donatario posee un amplio derecho de dominio, a pesar de estar sujeto a revocación, lo que le permite administrar y disponer libremente de lo donado.

Sin embargo, es fundamental tener en cuenta que el posible efecto retroactivo de la reversión implica que el bien donado quede prácticamente fuera del comercio, ya que cualquier derecho real adquirido por un tercero estará sujeto a la eventual revocación; con excepción de aquellos que contaron con la conformidad del donante.

El caso especial de la constitución de Derechos Reales:

Como se ha señalado en el apartado anterior, el donatario que ha adquirido el dominio del inmueble con un Pacto de Reversión, goza de la libre administración y disposición del mismo, lo que implica que podrá enajenarlo y/o constituir cualquier derecho real sobre él.

Debemos destacar los alcances del artículo 1568 del CCCN, el cual será examinado con mayor detenimiento más adelante.

De la interpretación del mismo se desprende que no es requisito indispensable obtener la conformidad del donante para la constitución de derechos reales, incluida la hipoteca.

El art. 1568 del CCCN precisa que, si el donante consiente en gravar el bien, ello beneficia únicamente al titular del derecho real (acreedor hipotecario, usufructuario, usuario, etc); lo que en la práctica se traduce en una inoponibilidad a éste del Derecho de Reversión; y no en una renuncia tácita del Derecho de Reversión.

Así, por ende, la falta de conformidad del donante a la constitución de derechos reales que graven al inmueble tendrá como importante consecuencia, que en caso de ocurrir la reversión, el dominio del bien retornará a su patrimonio, libre de ese derecho real

constituido.

No obstante, es recomendable obtener la conformidad del mismo para evitar el efecto retroactivo de la reversión en relación al titular del derecho real.

Es importante subrayar que es una práctica notarial adecuada que, en caso de no obtenerse la conformidad del donante en la escritura de constitución de un derecho real, especialmente en el caso de una hipoteca, el notario deje constancia de haber informado al titular de dicho derecho sobre las consecuencias de la falta de la conformidad del donante, y del efecto retroactivo de la reversión.

- Dominio revocable:⁷

En virtud de lo dispuesto en el artículo 1567 del CCCN, todo dominio transmitido con un pacto de reversión se considera revocable, sujeto a la condición resolutoria de que ocurra la muerte del donatario (o del donatario y demás personas que establece la norma, o del donatario si no tuviera hijos,) antes que la del donante. En consecuencia, se aplicarán los artículos 1965 a 1969 de dicho ordenamiento legal respecto del derecho real adquirido por el donatario.

B) Cumplida la condición:

Luego veremos con detenimiento los efectos de la reversión, una vez cumplida la condición.

6. Modalidades legales del Pacto de Reversión:

Analizando el 1566 del CCCN parecen desprenderse tres supuestos o modalidades legales del Pacto de Reversión:

a) Prefallecimiento del Donatario al Donante:

1) Singular:

El pacto se establece cuando hay un único Donante y un único Donatario. Por lo tanto, si el Donatario fallece antes que el Donante, esto dará lugar a la reversión

⁷ 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. 9

Plural:

Cuando hay pluralidad de donantes o de donatarios o de ambas partes. Será necesario analizar con detenimiento estos supuestos, ya que tienen diferentes aristas:

a) Pluralidad de Donantes y un Donatario:

Debemos estar a lo dispuesto expresamente en el Pacto de Reversión. Así pues, se deberá establecer con claridad en el mismo si la condición resolutoria se entiende efectuada en forma conjunta respecto de todos los donantes, es decir si únicamente se cumple cuando el donatario prefallece a todos los donantes, o si, por el contrario, podría cumplirse revertirse respecto de la parte indivisa que cada uno de éstos le hubiere transmitido.

El anterior Código Civil contenía en su artículo 535 la indivisibilidad de la condición resolutoria: *“el cumplimiento de las condiciones es indivisible, aunque el objeto de la condición sea una cosa divisible. Cumplida en parte la condición, no hace nacer en parte la obligación”*. Así, únicamente se consideraba cumplida la condición ante el prefallecimiento del donatario a todos los donantes; no produciéndose la reversión en forma parcial para el caso que alguno de los donantes sobreviviera al donatario; y el prefallecimiento de uno de los donantes no extinguía respecto de su parte indivisa su derecho de reversión, si aún quedaren vivos lo demás.

El actual Código Civil y Comercial no contiene una disposición expresa en igual sentido; aunque ello no significa que la doctrina casi unánime no considere que ese carácter de indivisibilidad de las condiciones resolutorias no permanezca sin cambios.

Por ello, debemos estudiar con detenimiento la redacción del Pacto de Reversión para establecer si la condición impuesta es divisible o no.

Así por ejemplo será una condición conjunta (no divisible) si se determina, por ejemplo: *“Pacto de Reversión: Los donantes y el donatario pactan la reversión de la donación para el caso que el donatario fallezca con anterioridad a todos los donantes”*.

O, por el contrario, será divisible si, por ejemplo, se estipula: *“Pacto de Reversión: la donación de cada parte indivisa transmitida queda sujeta a la reversión a favor de cada donante para el caso que el donatario fallezca antes que éste; por lo cual operará en forma divisible”*

Así, el asesoramiento notarial y la correcta redacción escrituraria será de vital importancia, para determinar la voluntad de las partes.

b) Pluralidad de Donatarios y Un Donante:

Si la donación fue hecha solidariamente y nada se aclara en el Pacto de Reversión, deberán prefallecer todos los donatarios al donante para que se cumpla la condición y opere la reversión.

Así por ejemplo un Pacto de Reversión en ese sentido sería: “Las partes acuerdan la reversión de lo donado para el caso que los donatarios fallecieran antes que el donante”

O, por el contrario, podríamos establecer el Pacto de Reversión para que opere sobre la parte indivisa de cada donatario, revirtiendo la misma al donante para el caso que se cumpliera la condición resolutoria; estableciendo lo siguiente: “Las partes acuerdan la reversión de lo donado por cada parte indivisa para el fallecimiento de cada donatario antes que el donante”.

Así entonces, podríamos pactar que la premuerte de cada donatario provocará la reversión solamente por su parte a favor del donante. Y por ende, solamente con respecto a los donatarios supérstites se extinguirá por sus partes el derecho de reversión ante el prefallecimiento del donante.

c) Pluralidad de Ambas Partes:

Deberemos ponderar lo examinado en los puntos precedentes. Aquí se contempla la posibilidad de convenir la solidaridad, lo cual implica que únicamente el fallecimiento previo de todos los donatarios respecto de todos los donantes dará lugar a la reversión. Por consiguiente, si algún donante fallece antes que los donatarios, se pierde el derecho de reversión y se afianza la titularidad en manos de los donatarios. Asimismo, en caso de pactar que la reversión se efectuará por partes, de diferentes donantes a diferentes donatarios, es necesario examinar cada porción en particular. Por ejemplo, un donante a favor de varios donatarios en forma conjunta implica solidaridad entre estos últimos, pero no del donante. Por ende, para que se produzca la reversión será necesario el fallecimiento previo de todos los donatarios. Si un donatario sobrevive al donante, la donación se perfeccionará en su totalidad sin reversión alguna, y los herederos de los donatarios fallecidos tendrán derecho a la parte que corresponde a su causante.

En resumen, en el caso de existir pluralidad de partes, será una tarea esencial del notario indagar la voluntad de las partes y, en consecuencia, redactar de manera clara y precisa la cláusula que reserve el derecho de reversión.

b) Prefallecimiento del Donatario, su cónyuge y sus descendientes al Donante:

El art. 1566 del CCCN plasmó la doctrina mayoritaria en este supuesto, reemplazando la palabra “herederos” (contenida en el art. 1844 del anterior ordenamiento) por “descendientes”.

Si estudiamos una donación efectuada antes del 1 de agosto de 2015 en la cual conste, por ejemplo: *“El Donante se Reserva el Derecho de Reversión de lo Donado para el caso de fallecimiento del Donatario y sus herederos”*, dicha cláusula debemos interpretarla en el sentido de hijos o descendientes del Donatario, y no herederos colaterales, o ascendientes o cónyuge.

Ahora bien, si el Donante desea que la reversión opere solamente para el caso del prefallecimiento del Donatario y por ejemplo sus hermanos o su cónyuge, nada impide que la cláusula así se incorpore a la escritura; ya que la analizada es una de las modalidades legales de la reserva del derecho, y las partes pueden optar por otras, siempre que se respeten las prohibiciones del CCCN.

c) Prefallecimiento del Donatario sin hijos:

En su última parte el art. 1566 del CCCN expresa: *“...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”*.

El artículo aclara que basta que **exista**⁸ un hijo del donatario al momento del fallecimiento de éste para que se extinga el Derecho de Reversión; no importando si ese hijo no sobrevive al donante.

Es decir que lo importante es que la existencia del hijo sea en relación al fallecimiento del donatario. No es relevante si ese hijo muriera antes que el donante. Este artículo debe interpretarse en consonancia con el 19 del CCCN, que determina: *“Artículo 19: Comienzo de la existencia. La existencia de la persona humana comienza con la concepción.”*

Por ende, estando concebido el hijo del donatario al momento del fallecimiento de su padre, se producirá la extinción del derecho de reversión; siempre y cuando

⁸ El resaltado me pertenece.

naciera con vida. Recordamos que el nacimiento con vida se presume; y únicamente este derecho renacerá si ese hijo no nace con vida, (conforme al art. 21 del CCCN⁹);

d) Otras modalidades:

Las modalidades o escenarios legales considerados son ejemplos que el CCCN proporciona para el Pacto de Reversión. Sin embargo, nada impide que el donante y el donatario acuerden otras modalidades, siempre y cuando respeten las prohibiciones de sustituciones fideicomisarias.

Por ejemplo, podrían convenir un Pacto de Reversión para el caso del fallecimiento del donatario y su cónyuge (excluyendo a los hijos), del donatario y otros parientes, del donatario dentro de un plazo determinado, del donatario y su conviviente, o del donatario y terceras personas, entre otros casos.

En cada situación, será función del notario redactar la escritura con la máxima claridad posible para que el Derecho de Reversión tenga el alcance y las limitaciones previstas por las partes.

7. Praxis Notarial:

Escrituras de Donación con Pacto de Reversión:

Los actos pre escriturarios serán los correspondientes a cualquier donación.

En la escritura deberemos cumplir con lo siguiente:

- Comparecencia del Donante y Donatario (si la Donación es aceptada en la misma escritura).
- Representantes Voluntarios: Con respecto a la intervención de representantes voluntarios será necesario poder otorgado por escritura pública que contenga facultades expresas para realizar donaciones (conforme art. 375 inciso I del CCCN.)
- Cláusula de Pacto de Reversión: en forma clara y precisa, con sus modalidades (por ejemplo, si es para el caso de fallecimiento del Donatario o del Donatario y sus hijos, o del Donatario sin hijos, o si el derecho está sujeto también a plazo, casos de pluralidad de partes, etc).
- Cumplimiento de demás requisitos de toda Donación de inmuebles, como acto de transmisión de derecho real (asentimiento conyugal, solicitud de certificados

⁹ ARTÍCULO 21.- Nacimiento con vida. Los derechos y obligaciones del concebido o implantado en la mujer quedan irrevocablemente adquiridos si nace con vida. Si no nace con vida, se considera que la persona nunca existió. El nacimiento con vida se presume.

registrales, catastro, etc)

Actos posteriores:

Expedición de Copia para el Donante titular del Derecho de Reversión:

Además de los actos post-escriturarios que requiere toda Donación, deberemos expedir copia de la escritura no sólo para el Donatario sino también para el Donante, la cual también presentaremos para su registración. Esto surge no sólo del artículo 308 del CCCN, sino de la necesidad práctica para el Donante de contar con un título que acredite su derecho para cuando necesite renunciar al mismo, o acreditar el cumplimiento de la reversión.

Registración del Derecho de Reversión:

La escritura de donación sabemos que debe ser inscripta dentro de los plazos legales en el Registro de la Propiedad Inmueble (art. 5 y concordantes Ley 17801). También es de suma importancia rogar la registración del Pacto de Reversión a los efectos de su oponibilidad a todos los terceros.

Esto es así ya que el dominio adquirido por el Donatario y que está sujeto a reversión es un dominio revocable, sujeto a esa condición resolutoria.

Diferencia con respecto a terceros adquirentes y titulares de derechos reales y otros terceros:

Ahora bien, debemos diferenciar los terceros a quienes se podrá oponer el derecho de reversión, esté inscripto o no el mismo ante el Registro de la Propiedad Inmueble, en especial sus efectos retroactivos que luego veremos. No es lo mismo un tercer adquirente de dominio o a favor de quien se constituyó un derecho real, que un tercer embargante. Este último es muy posible que nunca haya tenido a la vista el título de propiedad del donatario, por lo cual mal podría conocer la existencia del Derecho de Reversión si este no se hubiere inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Así un tercer adquirente que pueda verse perjudicado por una reversión del dominio a favor del donante, no podrá invocar el desconocimiento de la reserva, pues la misma está en el mismo título de dominio; pero sí un acreedor del donatario que embarga el inmueble, y que no tiene obligación alguna de al efecto estudiar el título adquisitivo de propiedad.

De no ser inscripto se estaría perjudicando a acreedores embargantes que han

trabado medidas cautelares sin tener el título de Donación a la vista, (pues no tienen obligación de ello) ya que se estaría afectando su buena fe, provocándosele un daño si ocurre la reversión con sus efectos retroactivos.

En consecuencia, no sólo se debe dejar constancia del Pacto de Reversión en la escritura de Donación, sino también se debe rogar su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble para ser oponible a todos los terceros, y evitar que se invocare la falta de conocimiento de la misma y se pretenda la no aplicación de la retroactividad del artículo 1967 del CCCN, ya que no basta la publicidad cartular para serle oponible a todos los terceros.

Así el art 99 del Decreto 2080 establece: *“Todos los asientos de dominio o condominio revocable o fiduciario se confeccionarán consignando clara y precisamente las condiciones o plazos resolutorios a que se encuentre subordinados los derechos o las cláusulas de revocación que surjan de los documentos respectivos...”*.

En consecuencia, se recomienda el dictado de normas técnico registrales que establezcan la obligatoriedad de la constancia del Derecho de Reversión en los asientos de dominio.

9 Prohibición de la Cesión del Derecho de Reversión:

Mientras está pendiente el acaecimiento de la condición resolutoria, el Donante es el único titular del Derecho de Reversión.

Como ya vimos, por el artículo 1566 del CCCN no puede haber reserva del derecho a favor del donante y de sus herederos o de un tercero.

El Derecho no es transmisible a los herederos del Donante, ya que esto significaría una existencia que podría tornarse “infinita” en el tiempo, transformando en una condición prácticamente de imposible cumplimiento, tornando ilusorio el derecho de dominio del donatario.

La prohibición de ceder el derecho de reversión surge de lo normado en la propia letra del art. 1566 del CCCN; ya que, si mediante la cesión del derecho se beneficiara a un tercero con la posibilidad de la transmisión del bien, se vulneraría por vía indirecta lo allí normado. En ese sentido se resolvió por despacho de mayoría en la 29 Jornada Notarial Argentina, Mar del Plata 2020.¹⁰

¹⁰ XXIX JORNADA NOTARIAL ARGENTINA. Mar del Plata 2010. Despacho en Mayoría: El donante no puede ceder su derecho de reversión pues ello configuraría un supuesto de contrato interpuesto que tendría por finalidad alcanzar la estipulación a favor de un tercero (cesionario) en clara contravención

Refuerza esta idea la nota del art. 1842 del Código Civil anterior, en la cual Velez Sarsfield decía: “...el pacto de reversión se ha hecho una estipulación puramente personal, que es incommunicable e intransmisible y no pasa a los herederos.”

10 Ejercicio del Derecho de Reversión:

Dentro de este apartado, el aspecto más relevante será, sin lugar a dudas, la Reversión en sí misma. No obstante, esta constituirá el punto culminante de este derecho (siempre y cuando se verifique la condición a la que se subordinó). Durante el período que transcurre entre el Pacto y el ejercicio efectivo de la reversión, el Derecho le otorga al donante acciones inherentes al mismo. Esto se debe a que el contenido del Derecho de Reversión no se limita únicamente a las acciones para solicitar la restitución de lo donado (una vez ocurrido el hecho que genera la reversión).

Por lo cual debemos diferenciar dos momentos:

a. Pendiente la condición:

Medidas conservatorias y Acciones reales:

Mientras la condición a la cual está sujeta la reversión no se cumpla, todos los derechos y acciones inherentes al dominio o la nuda propiedad (según corresponda) quedan en manos del donatario. Sin embargo, dado que el Derecho de Reversión está en una posición de expectativa para el donante, este último mantendrá un interés en la conservación del bien tanto en el ámbito fáctico como en el jurídico.

Por lo tanto, no hay impedimento alguno para que, en caso de que el donatario no tome acciones en protección de su derecho, estas puedan ser ejercidas por el donante a través de la subrogación, aunque de manera limitada en lo que respecta a aquellos que busquen proteger sus intereses.

Así pues, el Donante también podrá solicitar todas las medidas conservatorias de su derecho. Es una aplicación del artículo 347 del CCCN: “*Condición pendiente. El titular de un derecho supeditado a condición suspensiva puede solicitar medidas conservatorias...*”

b) Cumplida la condición:

a lo estipulado por el artículo 1842 del CC. El Pacto de Reversión es una estipulación puramente personal, que es incommunicable e intransmisible y no pasa a los herederos -nota al art. 1842 del CC- (Ciudad de Buenos Aires, Provincias de Santa Fe, Córdoba y Corrientes).

Reversión de lo Donado. Operación de pleno derecho:

Cumplida la condición lo donado vuelve al patrimonio del Donante de pleno derecho; sin necesidad de conformidad alguna por el mismo.

Ahora bien, sentado este principio de importancia relevante, puede ser que ocurrido el hecho al cual se subordinó la reversión, el bien donado se encontrare en posesión de los herederos del Donatario o de terceros adquirentes, quienes pueden negarse a entregar el mismo. En consecuencia, el Donante quizás se vea obligado a accionar judicialmente para que se le restituya la cosa donada; para lo cual se encuentra expresamente facultado conforme al art. 1567. Ya que tendrá el título (Adquisición originaria de su derecho + Reversión) pero puede que no tenga el modo (Posesión-Tradición).

Es decir que el acaecimiento del hecho al cual se subordinó la reversión bastará para que el dominio revierta a favor del Donante, sin necesidad de intervención judicial ni de los herederos del Donatario; pero puede que sea necesaria esa intervención para recuperar la cosa que esté en posesión de un tercero.

El cumplimiento de la condición resolutoria se acreditará con el correspondiente Certificado o Acta de Defunción del Donatario, o del Donatario y demás personas, si así fue estipulado en el Pacto.

Retroactividad:

El art. 1567 remite a las reglas del dominio revocable en lo relacionado al Derecho de Reversión y los efectos que genera el cumplimiento de la condición.

Por lo cual, analizando el art. 1967, ocurrida la condición a la cual se sujetó la Reversión, la retransmisión del dominio a favor del donante tiene efectos retroactivos, excepto pacto en contrario.

Este efecto significa que toda enajenación, constitución de derecho real y carga que se hubiere instrumentado o afectado al bien durante el periodo transcurrido entre la donación y la reversión quedan sin efecto alguno, debiendo el bien volver libre de las mismas al patrimonio del Donante.

La regla general indica los efectos retroactivos de la reversión. Sin embargo, Donante y Donatario pueden pactar que la misma carezca de tales efectos, lo cual expresamente deberá constar en la escritura de Donación.¹¹

¹¹ Por aplicación de la última parte del art. 1967 del CCCN.

Incluso, como veremos más adelante en el punto 17 del presente trabajo, por una escritura posterior el Donante puede renunciar a esos efectos retroactivos, sea en forma absoluta o relativa a determinado acto jurídico o persona.

Casos a los cuales se aplica:

De un análisis completo del artículo podemos concluir que la retroactividad se aplica a:

- Toda enajenación efectuada por el donatario a terceros, sea a título oneroso o gratuito.
- Derechos reales constituidos por el Donatario a favor de terceros sin la conformidad del Donante.
- Medidas cautelares trabadas por acreedores del donatario.
- Enajenaciones forzosas.

Actos y derechos no afectados por la retroactividad:

- Gravámenes y cargas existentes al momento de instrumentarse la donación y que continuaran vigentes.
- Derechos reales constituidos por el Donatario con la conformidad del Donante, en los términos del artículo 1568 del CCCN, (Renuncia Tácita).
- Enajenaciones efectuadas por el donatario que contaron con la conformidad del donante (Renuncia Tácita).
- Derechos personales de terceros que fueron beneficiados con otras renunciaciones del Donante: así por ejemplo una garantía personal asumida por el Donatario con la conformidad del Donante; un contrato de locación suscrito con la conformidad del Donante.
- Frutos producidos por el bien donado durante el tiempo entre la Donación y la Reversión.
- Medidas cautelares trabadas por acreedores del Donante.

Momento al cual se remite la retroactividad:

El mismo se entiende referida a la fecha en que se otorgó la escritura de la Donación (conf. Art. 1967 del CCCN) En caso se hubiere instrumentado por actos separados, desde el momento de su aceptación, ya que antes de la misma el contrato no ha quedado perfeccionado.

De todas maneras, como hemos observado ut supra, las partes pueden establecer

de manera expresa limitar o excluir los efectos retroactivos de la reversión. (art. 1969 CCCN)

Acción Reivindicatoria:

Una vez que se ha cumplido la condición a la cual se subordinó el Derecho de Reversión, el bien vuelve a formar parte del patrimonio del Donante, quien entonces tiene la facultad de iniciar acciones legales contra cualquier tercero para recuperar lo donado (según lo establecido en los artículos 1567 y 2248 del CCCN). Esta acción, por supuesto, tiene un carácter reipersecutorio.

Esta acción constituye parte del contenido del Derecho de Reversión, ya que sería ineficaz para el Donante que la reversión operara automáticamente si, estando el bien donado en posesión de un tercero, no pudiera recuperarlo materialmente.

También podemos incluir como otros efectos:

a) Disminución del valor o pérdida de la cosa: los herederos nada le deben al donante(art 348 CCCN).

b) No se deben los frutos percibidos por el donatario o terceros hasta antes del cumplimiento de la condición (art 348 CCCN).

c) Mejoras: lo donado debe ser restituido con las mejoras que se hubiesen incorporado, no debiendo el donante suma alguna, excepto las que se hubieren efectuado con dinero del donatario o con su trabajo, en cuyo caso el Donante deberá abonar las mismas a los herederos del donatario. Aquí los herederos del donatario o terceros poseedores podrán ejercer el Derecho de Retención hasta tanto el Donante abone esas mejoras.

d) Los frutos pendientes de percepción pertenecen al donante (art 1935 CCCN)

Publicidad Registral de la Reversión operada:

Una vez que la reversión ha ocurrido de pleno derecho, será necesario registrarla para que sea oponible a terceros en relación con la retransmisión del dominio a favor del donante.

En el caso de inmuebles, la comprobación del cumplimiento de la condición (ya sea el fallecimiento del donatario o del donatario y otras personas acordadas) debe constar en una escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad

Inmueble. Esto se debe a que se requiere que el ingreso al registro se realice mediante un documento apropiado para su inscripción, según lo establecido en el artículo 3, inciso a de la Ley 17801.

Dicha escritura-acta servirá para acreditar el cumplimiento de la condición mediante la presentación de la documentación correspondiente, como el Certificado de Defunción del donatario y, en su caso, de las personas mencionadas en el pacto. Es importante destacar que, aunque idealmente la escritura la otorgue el propio donante, cualquier otro interesado también podrá hacerlo (como el heredero del donante, un acreedor, etcétera), con el fin de registrar la reversión que ya ha ocurrido automáticamente y oponerla a terceros, según lo dispuesto en el artículo 1893 del CCCN.

Escritura-Acta de Acreditación de Reversión:

Observamos que en el título se menciona "Escritura-Acta", esto se debe a que se trata de un documento notarial protocolar en el cual únicamente se certifica el cumplimiento de un hecho jurídico, que es el fallecimiento del donatario (o del donatario y otras personas estipuladas, según lo acordado). No contiene declaraciones de voluntad, aparte de la solicitud al notario para que proceda a la registración de la Escritura-Acta, con el fin de que la reversión que ya ha ocurrido debido al cumplimiento de la condición sea oponible a terceros, como lo dispone el artículo 1893 del CCCN.

-Comparecencia del Donante o representante voluntario: en este último caso Entiendo que con un Poder General de Administración es suficiente.

Asimismo, puede cualquier tercer interesado solicitarla Escritura-Acta y así publicitar la reversión (heredero del donante, acreedor, etc).

-Acreditación del cumplimiento de la condición (Certificado de Defunción del Donatario o del mismo y las demás personas que la norma habilita).

-Certificaciones Registrales: dado que la cláusula tiene inscripción registral, y el art. 1967 dispone el efecto retroactivo de la reversión, con la caída de toda enajenación hecha por el donatario vuelve al donante libre de toda carga o hipoteca tanto respecto del donatario como de terceros que los hubiesen adquirido, y el efecto resolutorio de la tradición, consideramos que teniendo la cláusula publicidad registral, no es necesario solicitar certificados previamente al acto.

11. Carácter del bien revertido en relación al Régimen de Bienes del Matrimonio:

La reversión provoca la revocación automática de la donación; por lo cual el reingreso al patrimonio del donante será con el mismo carácter del bien como había salido (propio o ganancial, según el caso), ya que, como vimos, la reversión tiene efectos retroactivos; y son de aplicación los arts. 464 inciso i)¹², en relación al reingreso de bienes propios; y 465 inciso I)¹³, respecto del reingreso de bienes gananciales.

Estas consecuencias se aplican aún disuelto el matrimonio.

Así se ha concluido en la 29 Jornada Notarial Argentina. Mar del Plata 2010; en las cuales se dispuso: “Despacho Tema II. Donaciones. Carácter del bien revertido. La reversión de la donación no altera el carácter propio o ganancial del bien objeto de la misma.”

12. Extinción del Derecho de Reversión:

a. Renuncia al Derecho de Reversión:

El artículo 1845 del anterior Código Civil establecía que el donante podía, antes de llegar el caso de reversión, renunciar al ejercicio del derecho.

El nuevo ordenamiento no contiene un artículo similar dentro de los referidos al Pacto de Reversión. Sin embargo, la posibilidad de renuncia expresa se desprende del análisis de los arts. 1568 y del 944 del CCCN.¹⁴

Así pues, el art. 1568. Dispone: “*Renuncia. La conformidad del donante para la enajenación de las cosas donadas importa la renuncia del derecho de reversión. Pero la conformidad para que se los grave con derechos reales sólo beneficia a los titulares de estos derechos.*”

Por ello del análisis del art. 1568 y del art. 944 se confiere la facultad de renunciar a este derecho en forma expresa y el art. 1568 se refiere a los casos de renunciaciones

¹² ARTÍCULO 464.- Bienes propios. Son bienes propios de cada uno de los cónyuges: ... i) los originariamente propios que vuelven al patrimonio del cónyuge por nulidad, resolución, rescisión o revocación de un acto jurídico...

¹³ ARTÍCULO 465.- Bienes gananciales. Son bienes gananciales: ... I) los originariamente gananciales que vuelven al patrimonio ganancial del cónyuge por nulidad, resolución, rescisión o revocación de un acto jurídico;

¹⁴ ARTÍCULO 1568.- Renuncia. La conformidad del donante para la enajenación de las cosas donadas importa la renuncia del derecho de reversión. Pero la conformidad para que se los grave con derechos reales sólo beneficia a los titulares de estos derechos.

ARTÍCULO 944.- Caracteres. Toda persona puede renunciar a los derechos conferidos por la ley cuando la renuncia no está prohibida y sólo afecta intereses privados...

tácitas.

Recordamos que toda renuncia, aunque el nuevo ordenamiento de fondo no lo establezca, es posible si no se ha cumplido la condición resolutoria; esto es así porque la reversión opera de pleno derecho. De lo contrario los herederos del donatario que pretendan enajenar el bien donado no tendrían ya legitimación para hacerlo, ya que la reversión opera de pleno derecho.

Tipos de Renuncias:

Expresa:

Otorgada por el Donante de manera expresa, clara y simple. (art. 944 del CCCN).

Será necesaria la conformidad del donatario, tal como lo establece el art. 946 del CCCN.

Tácita:

Cuando el Donante presta su conformidad con la enajenación de lo donado; lo cual significará la Renuncia Tácita al Derecho de Reversión.

Aquí se incluyen todo tipo de enajenación efectuada por el donatario, como ventas, donaciones, permutas, etc.

Conformidad para constituir derechos reales:

Más que una renuncia tácita, la conformidad del titular del Derecho de Reversión a la constitución de un derecho real por parte del donatario genera la inoponibilidad a favor del titular del derecho real que grava el inmueble; pero no la extinción del derecho en sí mismo; el cual tendrá plena vigencia.

Es decir que si ocurre el hecho que genera la reversión durante la vigencia de la hipoteca, la reversión será inoponible al titular del derecho real.

Ello no significa que la reversión no opera de pleno derecho, sino que no se aplican los efectos retroactivos del art. 1969 del CCCN, quedando vigente el derecho real que grava el bien, beneficiando al titular de este.

Por ello como bien recomienda Ruben Lamber¹⁵, lo más conveniente es que la conformidad del donante se establezca bajo la forma de renuncia expresa, pero bajo condición suspensiva, de manera que opere jurídicamente sólo en el supuesto en que se decreta la subasta del bien hipotecado, por ejemplo.

Forma instrumental:

¹⁵ Lamber, Ruben. Donaciones. Pag 394

En materia de inmuebles, y por aplicación del artículo 1017, toda renuncia al Derecho de Reversión debe ser instrumentada por escritura pública. Pues se trata de un acto que tiene por objeto la modificación de un derecho real (inciso a) y asimismo es accesorio a otro que se ha instrumentado por escritura pública (inciso c).

Plazo legal para instrumentar la renuncia:

El artículo 1845 del Código Civil anterior nos decía que “El Donante puede **antes de llegar el caso de reversión**,¹⁶ renunciar al ejercicio de este derecho”.

Si bien el nuevo ordenamiento de fondo no contiene una norma similar, al operar la reversión ipso iure por ocurrir el hecho al cual se ha sujetado, en consecuencia, el plazo para la renuncia va desde la escritura de Donación hasta el acaecimiento de la condición a la cual se subordinó el derecho, es decir el pre- fallecimiento del donatario (o demás personas, según las modalidades ya vistas).

Esto es así en virtud que por los efectos ipso iure del cumplimiento de la condición, la cosa donada ya ha revertido al patrimonio del donante.

Por ello, si el Donante desea que el inmueble sea transferido a título gratuito por ejemplo a los herederos del donatario o a terceras personas, deberá otorgar una nueva Donación, a favor de ellos.

Vocación Registral de la Renuncia:

Cualquier renuncia, independientemente de su tipo, debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble. Por lo tanto, el notario debe rogar dicha inscripción.

Esto se debe a que una vez que el donatario adquiere el dominio, la renuncia al Derecho de Reversión significará que el dominio dejará de ser revocable, con todas las implicaciones que ello conlleva.

La solicitud de registro debe realizarse dentro de los 45 días posteriores a la firma de la escritura de renuncia, según lo establecido en el artículo 5 de la Ley 17801..

Asentimiento conyugal en las renunciaciones:

Es importante tener en cuenta que toda donación de un bien ganancial (o propio que sea sede de vivienda familiar) requiere del asentimiento conyugal, según lo establecido en el artículo 470 o 456 del CCCN.

¹⁶ El resaltado me pertenece.

En el caso específico de una donación con Pacto de Reversión sobre un bien ganancial perteneciente a uno de los cónyuges, al renunciar a dicho derecho, es necesario obtener el asentimiento conyugal. Esto se debe a que al renunciar a este derecho, se está disponiendo de un derecho registrable y se está eliminando la posibilidad de que el cónyuge tenga una expectativa de reversión del inmueble al patrimonio ganancial del donante.

Es esencial considerar que al momento de otorgar su asentimiento en la donación, el cónyuge del donante podía tener la expectativa de recuperar el bien dentro del patrimonio ganancial de su esposo para luego liquidarlo. Por lo tanto, si no se requiriera nuevamente su asentimiento para cambiar las condiciones de la donación, se estaría infringiendo este derecho.

Escritura de Renuncia al Derecho de Reversión:

Entendemos que deberemos cumplir con los siguiente requisitos:

- Comparecencia del Donante titular del Derecho y del Donatario: esto es lo más conveniente, ya que la Renuncia debe ser aceptada por el donatario (art 946 del CCCN). De todas maneras, nada obsta a que renuncia y aceptación sean otorgadas por escrituras separadas; dejando aclarado que, mientras no sea aceptada por el Donatario la misma, el Donante puede retractarse (art 947)
- Representantes Voluntarios: Con respecto a la intervención de representantes voluntarios conforme al art. 375 del CCCN se deberá contar con facultades expresas para renunciar a derechos (inciso i)
- Comparecencia del cónyuge del Donante para prestar asentimiento conyugal, si lo donado fuera un bien ganancial o propio sede de vivienda familiar.
- Expresión clara y precisa del Donante de la Renuncia al Derecho de Reversión o que presta conformidad al acto de enajenación o a la constitución de derecho real.
- Aceptación de renuncia por parte del Donatario (art 946 CCCN).
- Citar antecedentes de la Donación con Pacto de Reversión.
- Solicitud de Certificado de inhibición por el Renunciante: por tratarse la renuncia de un acto de disposición y en consecuencia podría perjudicar a acreedores del Donante que tengan sus créditos en expectativa de una posible reversión del dominio a su favor.
- Solicitud de Certificado de Dominio: Al haber una modificación del derecho

real de dominio revocable a uno pleno, es uno de los supuestos del art. 23 de la ley 17801, y debe, por ende, requerirse certificado de dominio pero no con certificado de catastro. El certificado nos informará si pesa sobre el dominio o sobre el derecho de reversión alguna medida cautelar que pudiera impedir el otorgamiento de la renuncia.

Fallecimiento del Donante con anterioridad al Donatario:

Es otra causal de extinción del Derecho de Reversión. La sola acreditación del deceso del Donante antes que el donatario (o del donatario y demás personas según la modalidad pactada) con el correspondiente Certificado de Defunción corrobora la extinción del Derecho de Reversión; y vuelve perfecto al dominio adquirido por el donatario.

En materia de inmuebles esta acreditación deberá constar en una Escritura – Acta agregando al protocolo el correspondiente Certificado o Acta de Defunción, y rogarse su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble dentro de los plazos de la ley 17801.

Existencia de hijos del Donatario al ocurrir su fallecimiento (sólo si la reserva así lo estableció, según art 1566 del CCCN.):

Una de las modalidades de la Reserva del Derecho puede ser en los términos del art. 1566 in fine del CCCCN, que es aquella en la cual se pacta que la existencia de hijos del Donatario al fallecimiento de éste último extingue el derecho. En consecuencia, acreditándose esta circunstancia se certificará la extinción del Derecho.

No basta que el donatario haya tenido un hijo para que se extinga el Derecho del donante, sino que ese hijo debe existir al ocurrir el fallecimiento de su padre. Por lo cual, si el hijo ha prefallecido a su padre, el derecho no se extinguirá.

El término “existencia” (de hijos del donatario) a que se refiere el artículo 1566 debe interpretarse en el sentido de la existencia de las personas, según los artículos 19, 21 y 93 del CCCN¹⁷, es decir que estando concebido el hijo del donatario al

¹⁷ ARTÍCULO 19.- Comienzo de la existencia. La existencia de la persona humana comienza con la concepción.

ARTÍCULO 21.- Nacimiento con vida. Los derechos y obligaciones del concebido o implantado en la mujer quedan irrevocablemente adquiridos si nace con vida.

Si no nace con vida, se considera que la persona nunca existió.

El nacimiento con vida se presume.

momento de su fallecimiento, significará la extinción del Derecho de Reversión del Donante, siempre y cuando naciese con vida, aunque luego falleciere (arts 19, 21 y 93 del CCCN).

En estos casos lo más práctico será esperar al nacimiento del hijo para acreditar así la extinción del derecho (con el Certificado de Nacimiento).

Ahora si al fallecer el donatario existe algún hijo con vida, el derecho de reversión se extingue, sin importar que el donante sobreviva a ese descendiente.

En caso de haber fallecido también el hijo del Donatario, siempre y cuando sea con posterioridad a su padre, cualquier interesado que acredite con los Certificados de Defunción respectivos podrá comparecer a la Escritura-Acta y solicitar la registración de la extinción del derecho.

Vencimiento del plazo: Caducidad a los diez años:

El Código Civil anterior no establecía plazo alguno de caducidad para el Derecho de Reversión.

En cambio, el nuevo Código Civil y Comercial introduce una importante modificación respecto de su antecesor, al establecer en su art. 1567 la remisión a las reglas del dominio revocable para el dominio transmitido con un Pacto de Reversión.

Ello genera que tengamos que analizar el art. 1965 que determina: *“Las condiciones resolutorias impuestas al dominio se deben entender limitadas al término de diez años,¹⁸ aunque no pueda realizarse el hecho previsto dentro de aquel plazo o éste sea mayor o incierto.”*

El Pacto de Reversión impone una condición resolutoria al dominio del donatario, por ende, ese plazo de 10 años fijado por el art. 1965, es de aplicación al instituto objeto de este trabajo. El mismo se contará desde la fecha del título constitutivo del dominio imperfecto, por lo cual, en el caso de donaciones de inmuebles, el plazo decenal se contará desde la fecha de la escritura pública de donación que contenga la aceptación del donatario.

Consideramos que esta nueva regulación no es acertada, dado que limitar a 10 años al Derecho de Reversión hace perder la importante utilidad de esta interesante figura.

Por ello, se propugna la reforma del CCCN que excluya al Pacto de Reversión del plazo de caducidad determinado por el art. 1965, dejando libertad a las partes

ARTÍCULO 93.- Principio general. La existencia de la persona humana termina por su muerte.

¹⁸ El resaltado me pertenece.

de establecer el mismo.

Ahora bien, no caben dudas de la aplicación del Código Civil y Comercial a todas las donaciones otorgadas a partir del 1 de agosto de 2015, y por ende la limitación temporal decenal al Derecho de Reversión que impone el art. 1965.

¿Sin embargo, este plazo de extinción del Derecho de Reversión también se aplica a aquellas donaciones otorgadas antes de dicha fecha?

Aquí tendrá vital importancia el alcance que le otorguemos al art. 7 del Código Civil y Comercial.

Existen dos posturas doctrinarias en juego:

Aquí se presentan dos perspectivas nuevas con respecto a partir de qué momento se comenzarían a computar los 10 años de caducidad que establece el CCCN:

a) Desde la fecha de otorgamiento de la Donación: Según esta primera interpretación, basada en la literalidad de los artículos del ordenamiento anterior que no establecían plazos de prescripción o caducidad, no existe una norma específica en la materia, excepto la aplicación inmediata de la nueva ley a la situación jurídica preexistente (dominio revocable) y sus consecuencias. Por lo tanto, el paso del tiempo contribuye a la consolidación del derecho real de dominio, que deja de ser revocable al entrar en vigor el nuevo código en el caso en cuestión. El nuevo derecho debería aplicarse directamente cuando el legislador considera que es una situación más justa que la anterior en la materia, y además concuerda con la línea jurisprudencial establecida por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, incluso cuando se deroga la normativa anterior, en una interpretación sistemática, coherente y teleológica de la misma.

b) Desde la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial (1-8-2015): Según una segunda interpretación, el cómputo decenal debe realizarse desde la entrada en vigencia del nuevo código, por analogía con el artículo 2537 del CCCN, que trata sobre la modificación de los plazos de prescripción y su fundamento. Sin embargo, su justificación se basa en que la aplicación de la nueva ley no puede hacer que el derecho del actor sea ilusorio o afectar su diligencia debida al no haber realizado actos de interrupción de la prescripción. En el caso de la condición resolutoria del dominio por premoriencia, no existe ningún acto jurídico por parte del beneficiario de la condición que le permita ejercer o conservar su derecho, ya que se trata de un hecho natural.

b) Considero que, atento que la donación y las causales de la reversión ocurrieron durante la vigencia del Código Civil anterior, rigen las normas del mismo según lo dispuesto por el art. 7º CCyC de la Nación.

Por ende, el otorgamiento de la donación durante la vigencia del Código derogado nos remite a las disposiciones contenidas desde el art. 1841, donde no encontramos previsto plazo legal alguno de caducidad del Derecho de Reversión, determinado ni determinable.

En efecto, si así ocurriera se quebrantarían las condiciones bajo las cuales las partes en su momento decidieron celebrar su acto jurídico infringiéndose, violándose principios esenciales como el de buena fe de los arts. 9 y 961 del CCCN; y el derecho de propiedad del Donante, ya que el Derecho de Reversión tiene un importante contenido patrimonial, protegido por la Constitución Nacional.

BIBLIOGRAFIA:

ARMELLA-LLORENS-LAMBER. *Usufructo y donaciones como negocios jurídicos familiares*;

Cuadernos de Apuntes Notariales nº 13, 14, 15. Colegio de Escribanos Provincia de Buenos Aires.

BELLUSCIO. *Código Civil T 9 Comentado*;

LAMBER, Ruben A. *Donaciones. Ed Astrea*;

LOPEZ DE ZAVALIA. *Teoría de los Contratos. Parte Especial*;

TRAUTMAN Patricia Elena-MOREYRA, Javier Hernán. "Algunas consideraciones sobre donaciones: algo más que la inoficiosidad". Jornada Notarial Argentina Mar del Plata 2010.

DI CASTELNUOVO, Gastón R.-LLORENS, Luis Rogelio: "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".

Revista Notarial 978. Colegio de Escribanos Prov. Bs As.

SPOTA. Instituciones. Contratos Vol II;