



43 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

TÍTULO: LA FORMACIÓN DEL CONSENTIMIENTO EN EL CONTRATO DE DONACIÓN Y SUS IMPLICANCIAS JURÍDICAS.

TEMA 2: DONACIONES 1. Alcance de las modificaciones introducidas por la ley 27.587 (arts. 2386, 2457, 2458 y 2459 CCyC). 2. Reversión de las donaciones, oportunidad de su pacto, aplicación del plazo previsto para el dominio revocable, consecuencias registrales. 3. Contrato de donación y transferencia de dominio. Encuadramiento. Opciones de implementación. 4. Partición por donación de ascendientes. Tratamiento legal.

Coordinadores: Elba FRONTINI (elbafrontini@gmail.com) - Leandro POSTERARO SÁNCHEZ (info@escribaniaposteraro.com.ar)

Categoría: Trabajo individual

Autor: Not. Martín L. Russo

SUMARIO: PONENCIAS. 1. Introducción. 2.- Caracterización del contrato de donación. 3. El consentimiento contractual. 3.1. El consentimiento contractual. Generalidades. 3.2. Formación del consentimiento en el contrato de donación. 3.3. La oferta de donación y la aceptación diferida en el CCCN. Aplicación temporal a las otorgadas con anterioridad a la vigencia del actual régimen. 3.4. Donaciones solidarias. 4. El contrato de donación sin transmisión de dominio. 4.1. Diversos sistemas de transmisión en el ámbito de los derechos reales. 4.1.1.- Sistema consensualista puro o francés 4.1.2. Sistema alemán del acto incausado o abstracto. 4.1.3. Sistema argentino del título y modo suficientes 4.2. Significación del vocablo título. 4.3. El contrato de donación con transmisión de dominio diferida. 4.4. La escritura de transmisión de dominio como causa de la donación. 5.- La naturaleza jurídica del contrato de compraventa inmobiliaria y el contrato de donación contratos que sirven de causa mediata a la transferencia del derecho real de dominio. 5.1. El boleto de compraventa inmobiliaria. 5.2. La obligación de escriturar. 6.- Posibilidad del otorgamiento del poder irrevocable o post mortem en el contrato de donación con transmisión de dominio diferida. 6.1. Vicisitudes de la representación irrevocable y post mortem en el CCCN. 6.2. Improcedencia con el régimen del Código Civil 6.3. Procedencia en el CCCN. 7. Conclusiones. 8. Bibliografía

PONENCIAS

- a.) La utilización de la modalidad de donación conjunta y solidaria (art. 1547 del CCCN) permite que la aceptación de un solo donatario ocasione la pérdida total del dominio para el donante, pudiendo los restantes donatarios, aceptar la donación en cualquier momento, aún después de la muerte del donante.
- b.) En el marco de la autonomía de la voluntad y dada su naturaleza consensual, puede perfeccionarse el contrato de donación difiriendo la transmisión de dominio, sin que ello signifique someter el contrato a modalidad alguna. La escritura de transmisión de dominio constituye el documento registrable en los términos del art. 2 de la ley 17.801.
- c.) En el contrato de donación con transmisión diferida de dominio, el derecho de reversión comienza a correr al momento de configurarse el dominio revocable.
- d.) En el contrato de donación con transmisión diferida de dominio, el plazo de prescripción que señala el art. 2459 del CCCN comienza a correr desde la celebración del contrato sin que se haya transmitido la propiedad.
- e.) En el contrato de donación con diferimiento de su efecto transmisivo de dominio, en tanto quedan obligaciones pendientes a cargo del donante, existe la posibilidad de otorgar poder especial post mortem fundado en el contrato, a efectos de cumplir con la tradición posesoria, y/o la escritura de transferencia de dominio.

1.- Introducción.

El contrato de donación representa una herramienta de gran importancia, particularmente permitiendo que una persona ordene en vida la distribución de su patrimonio, presentando caracteres tales como: i) su naturaleza consensual, perfeccionándose, naciendo a la vida jurídica con sus plenos efectos, con el sólo consenso, el sólo acuerdo de voluntades; ii) su carácter “gratuito”, sin perjuicio de las donaciones remuneratorias y mutuas, o bien los eventuales cargos impuestos por el donante; iii) su irrevocabilidad, producto de la aplicación de la máxima de origen francés “donar y retener no es válido”.

Tanto el Código Civil (CC) como el Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), mantienen estas características al regular el contrato bajo análisis.

Por su naturaleza consensual, a partir del momento en que el consentimiento es prestado por las partes comienzan a producirse los efectos propios del contrato y cobran virtualidad las obligaciones asumidas por los contratantes. Ante la existencia de una oferta, se requiere la consecuente aceptación manifestada por el destinatario de la misma a través de una conducta que exteriorice su conformidad.

Fácil es advertir que, un primer eje de análisis podría llevarnos a la conclusión que el contrato queda perfeccionado con la recepción de la aceptación por parte del donante. No obstante, resulta necesario determinar si el contrato de donación se aparta del régimen general, en cuanto exige recepción, supervivencia y capacidad de las partes e incluso si tal recaudo exigido por el actual ordenamiento se aplica a las ofertas de donación pendientes de aceptación al momento de entrada en vigencia del mismo.

Otro supuesto a destacar es el de la oferta conjunta, regulada por el artículo 1547 del CCCN. Resulta importante en este punto establecer si ante el silencio del ofertante la donación se considera solidaria o mancomunada; y precisar los alcances del concepto de “donación entera” a los fines de efectos de determinar si la aceptación de uno solo de los beneficiarios perfecciona el contrato y, en consecuencia, impide la revocación o la caducidad de la oferta por muerte o incapacidad del donante.

Por último, se analiza en el marco de la autonomía de la voluntad, la cuestión relativa a la posibilidad de celebrar el contrato de donación sin transmitir el derecho real de dominio de la cosa objeto del mismo, regulando contractualmente la obligación del

donante de transferir la cosa, difiriendo la transmisión de dominio, sin que ello implique someter el contrato a modalidad alguna.

De este modo, se formulan a continuación una serie de reflexiones en ocasión a la implementación concreta y práctica de la figura del contrato de donación y la transmisión diferida del dominio y con ello, las posibilidades de su instrumentación y sus efectos.

2.- Caracterización del contrato de donación.

Como es sabido, Vélez Sarsfield, apartándose del Código Francés, reguló la donación como contrato y no en parte relativa a las disposiciones de última voluntad, o sea con las sucesiones. Este sistema, ha resultado acertado por cuanto entre las donaciones y los testamentos, si bien guardan una estrecha vinculación en cuanto a su naturaleza gratuita, existen diferencias que los caracterizan de manera independiente. De este modo, nuestro codificador se aparta de la legislación francesa, regulando la donación como contrato, cuya eficacia y efectos nacen desde el momento mismo de su celebración, prescribiendo en el art. 1789 que “Habrá donación, cuando una persona por un acto entre vivos transfiera de su libre voluntad gratuitamente a otra, la propiedad de una cosa”

Lopez de Zavalía nos ha enseñado que el término donación posee dos acepciones jurídicas posibles: a) por un lado, tenemos la donación-acto por medio del cual se define a la donación en un sentido amplio, es decir al contrato de donación y los actos jurídicos asimilados a éste, como por ejemplo, la cesión gratuita o la renuncia gratuita; b) por otro lado, la donación-atribución y atribución-donación por medio del cual se designa al enriquecimiento que surge de una donación-acto¹.

Según Spota², para que exista donación, es necesario que por un acto jurídico entre vivos se transfiera la propiedad de una cosa, siendo uno de sus elementos constitutivos la transferencia de dominio mediante un acto gratuito, dado por la libre voluntad del disponente.

Borda, cuestiona la naturaleza de la donación como contrato, por cuanto expresa que “en su esencia, la donación es un acto unilateral de disposición gratuita de bienes, más próximo a la disposición testamentaria que al contrato. Sólo así concebida se explica que pueda ser revocada por ingratitud del donatario, que esté sujeta a reducción por inoficiosidad y a colación”³.

Esta caracterización, no obstante ser minoritaria, es seguida por otros autores como Salvat, quien si bien la considera un contrato, explica que después de Roma estaban vinculadas con los testamentos, hasta el extremo de estar regulados en las

¹ LÓPEZ de ZAVALÍA, Fernando, “Teoría de los Contratos”, Zavalía, Buenos Aires, 1997, T. 2, p. 167

² SPOTA, Alberto G., “Instituciones de Derecho Civil. Contratos”, La Ley, Buenos Aires, 1982, T. 7, p. 230

³ BORDA, Guillermo A., “Tratado de Derecho Civil. Contratos”, 21° Edición actualizada, La Ley, Buenos Aires, 2008, T2, p. 396

mismas secciones o títulos de una misma reglamentación, pues se partía del carácter común que tienen de liberalidades⁴. En tal sentido, se asemejarían los presupuestos de la donación a un acto de disposición en favor del donatario, más próximo a la aceptación de una herencia o legado que a un consentimiento contractual en función de las formalidades y requisitos que la ley exige⁵. Así, López de Zavalía señalaba que la excepción al principio general que regía a la oferta en materia de contratos regulada por el art. 1149, se justificaba por la estrecha vinculación que efectuó Vélez entre la oferta de donación y los testamentos, siendo extensiva la aplicación del instituto de la conversión, presumiendo que quien quiso donar, a fortiori quiso legar⁶.

Ihering consideraba que la donación de cosas llamaba la atención en tanto transfiere la propiedad a título gratuito a diferencia de las que son a título oneroso, pero que a su vez tal distinción es de naturaleza económica; con lo cual la noción de la donación se confunde con la de transferencia de la propiedad. Asimismo, el derecho romano la reconoce, pero en función de la tradición de las cosas, sin distinguir entre el acto oneroso y el acto a título gratuito⁷.

Lorenzetti sostiene que es evidente que la donación es un contrato en el derecho argentino, pero también lo es que está muy próximo a la disposición testamentaria en tanto atribución unilateral gratuita de bienes; por ello tiene particularidades muy especiales que no son habituales en la teoría general del contrato⁸.

En este orden de ideas, el CCCN en base a los elementos distintivos que separan la donación del testamento, adhiere a la doctrina del CC y mantuvo acertadamente la regulación de las donaciones dentro del régimen de los contratos, refiriéndose a la mismas en el Capítulo 22 (arts. 1542 al 1573), incluido en el Título IV “Contratos en particular” del Libro Tercero.

El artículo 1542 del CCCN establece: “Hay donación cuando una parte se obliga a transferir gratuitamente una cosa a otra y ésta lo acepta”. La obligación del donante de

⁴ SALVAT, Raymundo M.: “Tratado de derecho civil argentino - Fuentes de las obligaciones” - Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1954, T. 3, pág. 1

⁵ BARBON LACAMBRA, José Antonio, “La donación como contrato a la luz del Código Civil y Comercial”, Erreius on line, septiembre 2015.

⁶ LOPEZ DE ZAVALIA, Fernando, “Teoría de los Contratos”, op. cit., T.II., p. 549. DI CASTELNUOVO, Gastón, “Donación. Aceptación de ofertas otorgadas con anterioridad al 1a (primero de agosto de 2015). Nuestra opinión. doctrina y jurisprudencia”, en Cuadernos de Apuntes Notariales, FEN, N° 200, 2021.

⁷ VON IHERING, Rudolph: “El fin en el derecho” - Ed. Heliasta - Bs. As. - 2000 - pág. 138

⁸ LORENZETTI, Ricardo Luis, Tratado de los Contratos. Parte especial, T. 3, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 1999, p. 599

transmitir el dominio constituye la obligación medular del contrato, debiendo además cumplir con el modo suficiente.

En el ámbito de la donación inmobiliaria, conforme el artículo 1552 del CCCN la escritura pública es constitutiva del contrato y, por ello, su omisión no permitirá ejercer derecho alguno respecto de ese acto, por lo que tampoco le será aplicable el artículo 1018 del CCCN que permite demandar el otorgamiento de la forma incumplida.

3. El consentimiento contractual.

3.1. El consentimiento contractual. Generalidades.

Conforme la doctrina clásica se distinguen tres clases de elementos de los contratos: esenciales, naturales y accidentales: a) Elementos *esenciales* son aquellos sin los cuales el contrato no puede existir, siendo ellos el consentimiento, el objeto y la causa. b) Elementos *naturales*, aquellas consecuencias que se siguen del negocio, aun ante el silencio de las partes; p. ej. la gratuidad es un elemento natural de la donación; y c) Elementos *accidentales* que son las consecuencias nacidas de la voluntad de las partes, no previstas por el legislador; p. ej. el cargo.

El consentimiento es el acuerdo que resulta de manifestaciones intercambiadas por las partes. La regulación atinente a su formación obra en el capítulo III del Libro Tercero que abarca la teoría general del contrato, sin embargo, no es factible ningún desarrollo de la formación del contrato sin referirse preliminarmente a las disposiciones generales de los actos jurídicos (arts. 257 a 264 del CCCN).

El consentimiento contractual presupone la expresión de la voluntad por los diversos medios que la ley establece para tener por válida su exteriorización, "los cuales no radican necesariamente en su formalización por escrito, sino que puede surgir de otros medios o actitudes, dentro de los cuales los hechos, actos o actuaciones de las partes revisten una especial gravitación para considerar su exteriorización"⁹.

El proceso de formación del consentimiento varía en función de cada contrato. En los contratos de formación instantánea el proceso se concentra en un solo acto, en el que, sin solución de continuidad, a la oferta le sigue la aceptación; mientras que en los contratos de formación sucesiva, el proceso de formación no se agota en un solo acto, sino que consta de varias etapas donde se formula una oferta y, por último, el otro acepta.

El art. 971 establece una regla general sobre la formación del consentimiento en la materia, al disponer que "los contratos se concluyen con la recepción de la aceptación de una oferta o por una conducta de las partes que sea suficiente para demostrar la existencia de un acuerdo".

Para determinar de forma adecuada los alcances de esta regla, resulta necesario definir el concepto de oferta. De este modo, según el artículo 972, para que haya oferta

⁹ CCiv. Com. y Minería, San Juan, Sala II, 8/8/2006, "Salud Oeste S.A. c. Asociación Trabajadores del Estado", LLGran Cuyo, 2007-133

válida es necesario: a) Que se dirija a *persona o personas determinadas o determinables*. b) Que tenga por objeto un contrato determinado, *con todos los antecedentes constitutivos de los contratos*. c) Que exista *intención de obligarse*.

En los Fundamentos del Anteproyecto se aclara que "la oferta es una manifestación unilateral de voluntad, lo que es más que la mera declaración..."; es decir, para ser considerada tal desde el punto de vista jurídico, debe reunir los distintos extremos exigidos en la norma referida, no bastando con una mera proposición.

Así, la fuerza vinculante de la oferta resulta del art. 974 del CCCN, que también distingue entre contratos entre presentes y entre ausentes¹⁰. Si en la oferta se establece un plazo de vigencia, solo por ese plazo, el que comenzará a correr desde la fecha de su recepción (salvo que contenga una previsión diferente). Si en la oferta no se establece un plazo de vigencia y ella es hecha a persona presente o se la formula por un medio de comunicación instantáneo, solo puede ser aceptada de inmediato. Si ello no ocurre, la oferta caduca. En cambio, si la oferta se hace a una persona que no está presente, sin que se haya fijado un plazo para su aceptación, el oferente queda obligado hasta el momento en que puede razonablemente esperarse la recepción de la respuesta, expedida por el aceptante por los medios usuales de comunicación. Si la oferta es dirigida a una persona determinada, puede ser retractada, siendo necesario en este caso que la comunicación de la retractación sea recibida por el destinatario antes o al mismo tiempo que la propia oferta (art. 975).

Por último, existen supuestos de caducidad de la oferta; es decir, que pierde su fuerza obligatoria. Ello acaece cuando el proponente o el destinatario de la oferta fallecen o se incapacitan antes de la recepción de su aceptación. No obstante, se le reconoce un derecho a quien aceptó la oferta ignorando la muerte o incapacidad del oferente si a consecuencia de su aceptación ha hecho gastos o sufrido pérdidas, tiene derecho a reclamar su reparación (art. 976).

En relación a la aceptación de las ofertas, el régimen se contiene en los arts. 978 a 980 del CCCN. La aceptación perfecciona el contrato. Pero debe diferenciarse según se trate de un contrato entre presente o entre ausentes. En el primer caso, la aceptación perfecciona el contrato cuando ella es manifestada; en el segundo caso, la aceptación

¹⁰ APARICIO, Juan Manuel, "Contratos en general. Observaciones al Proyecto del Código", LL. 2012-F-1213.

perfecciona el contrato cuando ella es recibida por el proponente, siempre que ello ocurra dentro del plazo de vigencia de la oferta (art. 980).

3.2. Formación del consentimiento en el contrato de donación.

La definición dada por Vélez Sarsfield en el art. 1789 no resultaba del todo feliz por cuanto nada mencionaba acerca de la conformidad del donatario a los fines de la configuración del consentimiento, elemento esencial de todo vínculo contractual. Sin embargo, dicha omisión fue subsanada en el art. 1792 que disponía: “Para que la donación tenga efectos legales debe ser aceptada por el donatario, expresa o tácitamente, recibiendo la cosa donada”. Agrega en la nota que: “La aceptación de la donación no es otra cosa que el consentimiento en el contrato por parte del donatario, consentimiento que está sometido a las reglas generales de los contratos”.

La definición del art. 1542 del CCCN incorpora la aceptación, completando el concepto, fruto de haber recogido las críticas que se formularon a la regulación anterior. En consecuencia, se establece que la donación es un contrato formado por la oferta y aceptación.

Como contrato consensual nace, tiene plenos efectos jurídicos, con el sólo acuerdo de voluntades; hace nacer para el donante, la obligación de entregar la cosa objeto de la donación al donatario, en el tiempo, forma y modalidades que libremente pactaren, y para el donatario, el derecho a recibir la cosa donada conforme lo convenido.

Para el supuesto de mora la norma del artículo 1555 del CCCN limita la responsabilidad al caso de dolo, lo que alivia la situación del donante, quien en el régimen anterior respondía aun por caso fortuito. Respecto del dolo, cabe recordar que el Código lo define como la producción de un daño de manera intencional o con manifiesta indiferencia por los intereses ajenos (art. 1724). Por tanto, salvo en este caso, si la cosa donada se pierde después de celebrado el contrato, no habrá responsabilidad del donante.

En la nota del artículo 1792, la aceptación de la donación no es otra cosa, que el consentimiento en el contrato por parte del donatario, consentimiento que está sometido a las reglas generales de los contratos y constituye un elemento esencial estructural, pero la sola fuerza del título no basta para transferir la propiedad si no media tradición (arts. 577 y 3265). Asimismo, la nota al art. 1791 que establecía que: “*Sea cual fuere el*

desinterés de una de las partes, sea cual fuere el beneficio de la otra, donde no hay enajenación no hay donación". El vocablo enajenación se emplea como desprendimiento, efectuado por el donante, de parte de los bienes de cuyo patrimonio salen, por lo tanto, la transferencia opera de modo actual, dado que desde el momento en que la donación se perfecciona nace el derecho del donatario.

Puede verse en la normativa citada un vestigio de efecto real. En los contratos con efecto real, se sigue la constitución, modificación, transmisión o extinción de derechos reales, y tal efecto es mediato, respecto a la función del contrato, dado que no hay contratos con efecto real en los que este efecto sea consecuencia inmediata, sino que según la teoría del título y modo, la tradición es requisito esencial en la adquisición de estos derechos (art. 577 y nota).

El CCCN brinda una definición más acorde con la naturaleza consensual del contrato, conforme lo consagra el artículo 1542 de dicho ordenamiento, una interpretación plena que comprenda los aspectos funcionales, sistemáticos e incluso históricos, que conducen a redimensionar los efectos del contrato.

Al respecto señala Alejandro Borda que el CCCN ha reforzado, al regular las reglas de la aceptación, la noción que el contrato de donación es un acto entre vivos y en consecuencia de las comunes reglas del consentimiento¹¹. La obligación que asume el donante es la transferir la cosa gratuitamente, en el momento que oportunamente las partes estipulen, y no la transferencia y entrega actual de ella. Como excepción a este principio tenemos el caso de la donación de cosas muebles no registrables y títulos al portador con su regulación en el artículo 1554 del CCCN.

Así como la capacidad es presupuesto de todo contrato, el consentimiento es fuente del acuerdo de voluntades. El consentimiento se produce en el momento en que una de las partes acepta la oferta que la otra le realiza. Tal consentimiento puede ser explícito o mediante una conducta de las partes que lo presupongan.

El contrato es la resultante de la voluntad de las partes que movidas por intereses propios y se someten a la normativa legal quien le dá fuerza obligatoria sobre la sumisión al orden normativo. Las partes una vez acordadas las cláusulas del contrato prestan su consentimiento sobre los diversos aspectos del mismo.

¹¹ BORDA, Alejandro "Contratos", 4ª edición actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2023, p.865

3.3. La oferta de donación y la aceptación diferida en el CCCN. Aplicación temporal a las otorgadas con anterioridad a la vigencia del actual régimen.

El artículo 1795 del CC disponía que: "*Si el donante muere antes de que el donatario haya aceptado la donación, puede éste, sin embargo, aceptarla y los herederos del donante están obligados a entregar la cosa dada*". Esta disposición consagraba una excepción al régimen general de oferta en el Código Civil según el cual si una de las partes falleciere o perdiera su capacidad para contratar, la oferta quedará sin efecto.

Lopez de Zavalía sostenía que una persona puede expresar su voluntad actual y presente de donar y obligarse a entregar la cosa donada¹². Ahora bien, más allá del texto legal mencionado, cabe aclarar que el CC en su artículo 1154, adhería a la teoría de la expedición, por lo tanto, se requería que la oferta de donación hecha en escritura pública para ser aceptada requería la remisión al donatario. Asimismo, si la promesa u oferta se hizo en escritura pública sólo vale a partir de su aceptación y si hubiera sido aceptada, se tornaba irrevocable quedando por supuesto a salvo las causales de revocación admitidas por el CC.

El CCCN, coloca a la aceptación de donación dentro de la teoría general de los contratos en cuanto a la necesidad de que aquella se produzca en vida del donante y del donatario siempre que los mismos mantengan la capacidad legal requerida (arts. 974, 976, 980, 1542 y 1545), circunstancias cuya calificación corresponde al notario sin que sea necesario que éste deje constancia de las mismas en el documento.

Este cambio introducido por el art. 1545 al régimen anterior y la excepción que consagraba el art. 1795 sigue, en términos generales, el Proyecto de 1998, en tanto su art. 1424 guarda una redacción similar al art. 1545 del CCCN. Dentro de los fundamentos del Proyecto de 1998, se vislumbra que la razón de ser de esta modificación es la adaptación del contrato de donación a las reglas generales para todo contrato.

La aceptación de la donación debe hacerse en vida del donante, con lo cual se modifica el derecho vigente, adaptándolo a las reglas generales en materia de aceptación de la oferta. Se prohíben de manera absoluta las donaciones para tener efectos después

¹² LOPEZ DE ZAVALIA, Fernando, "Teoría de los Contratos", op. cit., p. 216.

de la muerte del donante; esta regla fue propiciada por el Proyecto del Poder Ejecutivo de 1993.

El art. 1792 del CC establecía que la donación debía ser aceptada por el donatario, tácita o expresamente, recibiendo la cosa donada, y el artículo 1795 expresaba: "Si el donante muere antes que el donatario haya aceptado la donación, puede este, sin embargo, aceptarla, y los herederos del donante están obligados a entregar la cosa dada".

De este modo, la oferta de donación efectuada con anterioridad a la sanción del nuevo ordenamiento, permitía sin limitación temporal ser aceptada por el donatario aún después del fallecimiento del primero, perfeccionándose recién entonces el contrato de donación.

Entre las reformas introducidas al contrato de donación, quizá la que mayor impacto causó fue la supresión de la posibilidad de aceptar una oferta de donación luego del fallecimiento del donante que estaba prevista de forma expresa en el derogado art.1795 del CC.

Previo a sancionarse el CCCN, las XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil (UBA, 2013) por unanimidad recomendaron "Al regularse la caducidad de la oferta, debe mantenerse como excepción la oferta de donación". Asimismo, la 38 Jornada Notarial Bonaerense (Bahía Blanca, 2013) concluyó "Oferta de donación o donación sujeta a aceptación Se recomienda que el proyecto mantenga la posibilidad de que la oferta de donación pueda ser aceptada aun después de la muerte o de la incapacidad sobreviniente del donante, ya que constituye un instituto útil, contemplado hoy por nuestro Código Civil. Se fundamenta en que, quien en vida quiso donar, a fortiori quiso legar...."

Ahora bien, frente a este escenario actual, surge el cuestionamiento sobre la situación jurídica del destinatario de la oferta de donación que, a la fecha de entrada en vigencia del CCCN, aún no había aceptado la donación.

Sin embargo, y en función de los efectos de la ley con relación al tiempo, de aplicarse la actual norma (art. 1545 CCCN) se reformaría retroactivamente un acto jurídico ya acaecido, en este caso, la oferta. Le quitaría validez por un hecho posterior, la muerte, la cual también acaeció durante la vigencia de norma pasada¹³.

¹³ DI CASTELNUOVO, Gastón R. en "Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado", CLUSELLAS, Eduardo Gabriel (coordinador), 1a. edición, Astrea FEN, Buenos Aires, 2015, T. 5, pág. 405.; ETCHEGARAY, Natalio

Sin embargo, para un sector de la doctrina y la jurisprudencia, lo dispuesto por el artículo 1545 no constituye una aplicación retroactiva de la ley plasmada en el artículo 7 del CCCN por cuanto no estamos ante una situación jurídica concluida, sino ante una situación jurídica en formación (*in fieri*) que se concluye con la aceptación y, por ello, se le aplica la ley vigente al momento de la aceptación¹⁴.

Néstor Lamber en su comentario al art. 7º, refiriéndose específicamente a la oferta de donación concluye que ésta puede ser aceptada por el donatario, fallecido el donante antes o después de la entrada en vigencia del CCCN, por tratarse de consecuencias consumadas de relaciones o situaciones jurídicas existentes con anterioridad y agotadas las consecuencias de la parte donante. Asimismo, el mencionado autor señala que toda duda se despeja por el artículo 1800 del CCCN, que establece como regla general que 'la declaración unilateral de voluntad causa una obligación jurídicamente exigible en los casos previstos por la ley o por los usos y costumbres. Se aplican subsidiariamente las normas relativas a los contratos. El donante, con su declaración unilateral se obligó a transmitir el dominio de la cosa a título gratuito, e incluso realizó actos de ejecución propios del plano de los efectos, que ya quedaron consumados'. Finalmente concluye que: "No cabe duda de que la tésis normativa de este efecto diferido cabe aplicarla por el reenvío de la parte final del citado art. 1800, es decir que las normas supletorias en materia de donaciones (arts. 1809 y 1795 derogados) configuraban la base del negocio e integraron la voluntad unilateral del donante, que asumió la obligación y que ya cumplió, en tales términos"¹⁵.

En idéntico sentido, señala Etchegaray que actualmente es posible la aceptación de una oferta de donación efectuada durante la vigencia del Código Civil, cuando el donante ha fallecido con anterioridad al primero de agosto de 2015¹⁶. Esta postura fue

P., "Posibilidad actual de aceptar ofertas de donación si el donante falleció durante la vigencia del Código Civil, LL 25/07/2016, 1- LL2016-D, 1043, Cita Online: AR/DOC/2014/2016).

¹⁴ KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", Rubinzal-Culzoni Editores, págs. 157/158. LORENZETTI, Ricardo L. "Tratado de los Contratos," Parte Especial, Santa Fe, 2021, pág.663. MANGANARO, Pablo L., "Oferta de donación en el Código Civil de Vélez y en el Código Civil y Comercial de la Nación. Comparación entre fuentes"- Revista Aequitas Vol. 8 Núm. 8 (2014) p. 85. Autos "Mansilla, Ramiro y otro/a S. Autorizaciones" Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial Sala I, La Plata, RCJ 4933/23. B. N. Á. c/ V. L. A. y otros s/ cumplimiento de contratos civiles/comerciales, Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, Sala II.

¹⁵ LAMBER, Néstor D. en "Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", coordinado por CLUSELLAS, Eduardo Gabriel, Ed. Astrea - Fen, Bs. As., 2015, t. 1, p. 25.

¹⁶ ETCHEGARAY, Natalio P. "Posibilidad actual de aceptar ofertas de donación, si el donante falleció durante la vigencia del Código Civil derogado" (Diario de LL del 25/7/2016).

sostenida por Rubén Lamber quien al tratar el tema ha señalado que “Tratándose de una donación, el acto tiene toda la fuerza obligatoria cargada sobre la persona del donante, dado que el donatario sólo puede aceptar o rechazar. En consecuencia, el interés de esta declaración está puesta en el derecho de quien la formula y de su perduración en el tiempo, salvo revocación”¹⁷.

La jurisprudencia no ha sido esquivada y ha sostenido que “aplicar a lo acontecido en el pasado (la oferta, vigente la anterior ley) y a lo futuro (la aceptación) leyes distintas equivale a fracturar la unidad inescindible del hecho jurídico, pero -más grave aún- llevará a destruir la voluntad del donante, quien ya no podrá hacerla valer, por otra parte, en el supuesto que nos ocupa”¹⁸. En otro fallo se ha sostenido que es necesario tener en cuenta “la verdadera intención de la donante” y que no pudo en ese momento estimarse un cambio de ley, ya que el acto realizado antes al 1 de agosto de 2015 fue plenamente válido, eficaz y en un todo ajustado a la ley vigente al momento de su realización y formalización por escritura pública. Asimismo, manifiestan los jueces que no es de aplicación, en este caso en particular, el art. 1545 de la legislación vigente¹⁹.

Agrega Lamber que no se trata del derecho del donatario a aceptar, sino del respeto de la voluntad del declarante en circunstancias de protección normativa y por tanto el efecto retroactivo de la nueva ley que conculca la seguridad jurídica que el estado le da a través del respeto de la ley vigente al momento del otorgamiento y que sólo el declarante puede revocar²⁰. Puede sumarse a esto que quien otorga un acto jurídico

¹⁷ LAMBER, Ruben A., en Cuadernos de Apuntes Notariales, N° 150, FEN, 2018

¹⁸ Autos "Z. K. N. S/ AUTORIZACIONES (EXCEPTO ART. 6 LEY 11867)", Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial 5 Avellaneda-Lanús. CLUSELLAS, ob. cit., T. 5, págs. 445/446.

¹⁹ Autos MANSILLA RAMIRO Y OTRO/A S/ AUTORIZACIONES (EXCEPTO ART. 6 LEY 11867)". Posteriormente, la Sala Primera de la Cámara Segunda de Apelación de La Plata, en fecha 31/10/2023 resolvió revocar la resolución recurrida y establecer que no se puede inscribir una oferta de donación realizada durante la vigencia del Código de Vélez – el cual permitía la aceptación post mortem-, pues el art. 1545 del CCCN, aplicable al presente por tratarse de un acto jurídico no consumado, exige la aceptación sea en vida de la donante. El Fiscal de Cámaras, con fecha 16/8/23. Luego de compartir los fundamentos de la sentencia de primera instancia, agrega que la oferta de donación efectuada durante la vigencia del Código Velezano puede ser aceptada por el donatario, fallecido el donante antes o después de la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, por tratarse de consecuencias consumadas de relaciones o situaciones jurídicas existentes con anterioridad y agotadas las consecuencias de la parte donante. Agrega que el artículo 1800 del CCCN establece como regla general que 'la declaración unilateral de voluntad causa una obligación jurídicamente exigible en los casos previstos por la ley o por los usos y costumbres. Se aplican subsidiariamente las normas relativas a los contratos'. En autos, el donante, con su declaración unilateral se obligó a transmitir el dominio de la cosa a título gratuito, e incluso realizó actos de ejecución propios del plano de los efectos, que ya quedaron consumados'. Y concluye: "No cabe duda de que la tésis normativa de este efecto diferido cabe aplicarla por el reenvío de la parte final del citado art. 1800, es decir que las normas supletorias en materia de donaciones (arts. 1809 y 1795 derogados) configuraban la base del negocio e integraron la voluntad unilateral del donante, que asumió la obligación y que ya cumplió, en tales términos

²⁰ LAMBER, Ruben A., ob. cit.

(oferta de donación) conoce (o al menos la ley presume que conoce) las consecuencias que éste tendrá aún luego de su muerte. Sin duda es un aspecto apreciable, para quien efectúa la donación.

El Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, se ha expedido sobre el tema en cuestión mediante la Orden de Servicio N°45/2015 adhiriéndose al criterio de aplicación inmediata del artículo 1545 del CCCN a este tipo de relaciones jurídicas en curso, pero no consumadas y que, precisamente impide la posibilidad del donatario de concluir el negocio jurídico en los términos en que lo autorizaba la regulación anterior que tenía el contrato.

Señala Abella que, el registrador no debe calificar todo lo que ha sido motivo de calificación por el notario. En este sentido si el notario actuante omite una adecuada calificación del acto que autoriza ella puede y debe cumplirse por el registrador, siempre que el vicio se desprenda del documento o título al cual se restringe la calificación registral²¹. La función calificadora del escribano autorizante del acto es previa a cualquier intervención registral; por ende, la limitación a que queda obviamente subordinado el registrador es que la falta de adecuación a la normativa aplicable surja del mismo instrumento²².

Sin perjuicio de la naturaleza de la situación planteada, y por tratarse de un asunto de interpretación del derecho transitorio que válidamente pudo dar lugar a la postura tomada por el Registro de la Propiedad Inmueble; la calificación o control de legalidad constituye para el caso, una labor propia del escribano. En tal sentido, la jurisprudencia en autos “Fernández Juan A. s/Autorización” resolvió acoger la petición como acción meramente declarativa, disponiéndose que, con relación a la Orden de Servicio N° 45/2015, emitida por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, no corresponde aplicar el art. 1545 del C.C.C.N. a las ofertas de donación efectuadas antes de la sanción del nuevo ordenamiento, cuando el oferente falleció con anterioridad al 1/8/2015²³.

Lo criticable es el hecho de que no se haya previsto una disposición de naturaleza transitoria que tuviera en miras facilitar una solución acerca de aquéllas ofertas de

²¹ Abella, Adriana, “Estudios de Derecho Inmobiliario”, Edit. Zavallá, p. 454

²² ALTERINI, Importancia del estudio de títulos, “Gaceta del Notariado de la provincia de Santa Fe”, 1982, n° 88.

²³ Juzgado en lo Civil y Comercial N°3 del Departamento Judicial de Azul con asiento en Tandil.

donaciones aún no aceptadas, que haya dispuesto la vigencia de la aceptación para los casos de las ofertas de donación otorgadas con anterioridad a la vigencia del Código²⁴.

3.4. Oferta conjunta. El caso de las donaciones solidarias.

El artículo 1547 establece cuándo la donación es hecha a favor de varias personas solidariamente, la aceptación de uno o algunos de los donatarios se aplica a la donación entera; ello es, se la tiene por aceptada por el todo. Ahora bien, si la aceptación por algún donatario se hace imposible por su muerte, o porque la donación ha sido revocada por el donante, el porcentaje que iba a recibir el donatario fallecido o revocado debe repartirse entre los aceptantes, lo que implica que la porción de estos acrece.

Puede ocurrir que la oferta de donación se dirija a varias personas. En este caso deben distinguirse los siguientes supuestos:

a) Si se trata de ofertas dirigidas separadamente a varias personas (oferta disyunta), el punto se resuelve por los principios generales y las propuestas de contratación (y sus respectivas aceptaciones) se reputan individuales, separadas e inconexas.

b) Si se trata de ofertas dirigidas solidariamente a varias personas (oferta conjunta), se aplican las reglas del artículo 1547 del CCCN: (i) la aceptación de uno o alguno de los donatarios se aplica a la donación entera, que queda de ese modo perfeccionada *in totum*; (ii) aceptada la oferta por uno de los donatarios, las aceptaciones sucesivas de los demás los liga con el mismo objeto en la proporción correspondiente; (iii) si la aceptación de uno de los potenciales donatarios deviene imposible por su muerte o es revocada la oferta a su respecto por el donante, la donación entera se debe aplicar a los que la aceptaron. En esta figura, los donatarios gozan del derecho de no decrecer en su proporción.

Respecto de las donaciones solidarias, advierte Etchegaray que: “Esta modalidad de donación solidaria ha sido muy poco utilizada en nuestro medio. Históricamente, son contados los casos de anotación de donaciones solidarias en los distintos registros de la propiedad inmobiliaria. Esta evidencia demuestra que, durante toda la vigencia del Código velezano, los operadores del derecho no le encontraron utilidad práctica al uso

²⁴ URBANEJA, Marcelo E., “Análisis del artículo 7° del Código Civil y Comercial de la Nación. Abordaje de casos particulares”, en Revista Notarial, N° 984, La Plata, 2017, p. 504.

de esta modalidad de donación, pues a la vista del artículo 1795 del Código velezano (“si el donante muere antes que el donatario haya aceptado la donación, puede éste, sin embargo, aceptarla, y los herederos están obligados a entregar la cosa dada”), el fallecimiento del causante no impedía que el donatario aceptara. En consecuencia, no había apuro en aceptar la oferta de donación, cualquiera fuera el estado de salud del donante o aun ante la certeza de su próximo fallecimiento. Esta situación se vivió durante toda la vigencia del Código velezano y, como consecuencia de ese no uso, la figura de la donación solidaria fue absolutamente desconocida en el gran público y también –justo es reconocerlo–, entre muchos operadores del derecho”²⁵

Como puede verse, el Código resuelve la discusión de si la donación es conjunta o solidaria, dándole un tratamiento único, tratando la donación hecha solidariamente a varias personas sin que, por ello, desconozca que se pudo hacer por partes, en cuyo caso, la aceptación de unos no tiene influencia sobre los otros²⁶.

La donación solidaria se rige por la regla de las obligaciones solidarias, en función de lo dispuesto por el art. 827 del CCCN, en efecto, estamos frente a una obligación con pluralidad de sujetos, de causa única, y en la que su cumplimiento total puede exigirse, al donante, por cualquiera de los donatarios, resultando el efecto de la solidaridad del mismo ordenamiento en virtud de lo dispuesto por el art. 1547.

Ha de señalarse que la solidaridad no se presume y debe surgir inequívocamente del contrato (art. 828 CCCN), de la ley, o bien, que del mismo surja que la obligación de transmitir el dominio deba cumplirse de forma indivisible²⁷.

En consecuencia, ante el supuesto de una donación con pluralidad de donatarios, la aceptación de uno sólo de ellos es suficiente para que la donación quede formalizada y se produzca el desplazamiento patrimonial del bien a favor del donatario que aceptó, quedando la donación queda perfeccionada por el todo.

Vale la aclaración que, para la primera aceptación, en caso de ser diferida en el tiempo respecto de la oferta, resulta de aplicación lo dispuesto por el art. 1545 del CCCN. Hasta

²⁵ ETCHEGARAY, Natalio P. “Oferta de donación conjunta o solidaria” en Revista del Notariado 930, 2017, p. 33.

²⁶ LEIVA FERNADEZ, Luis F. P., en “Código Civil y Comercial Comentado, Tratado exegético”, ALTERINI, Jorge H. (Director general), La Ley, Buenos Aires, 2da. Edición, 2016, T. VII, p. 665. LAMBER, Rubén A., “Oferta de donación. Evolución e involución en nuestra legislación”, Revista del Notariado 914, p. 184

²⁷ LAMBER, Néstor D., “Oferta de donación solidaria y mancomunada”, en Cuaderno de Apuntes Notariales, FEN, N° 170, 2019.

tanto se produzca la primera aceptación, el dominio del oferente es perfecto por cuanto él puede revocar la oferta²⁸.

Ahora bien, ¿cómo debiera calificarse el dominio por parte de quien ha aceptado cuando todavía existen beneficiarios que no aceptaron?

Se sostiene, en postura que compartimos que, para el donatario que ha aceptado, el dominio será perfecto sobre la parte indivisa que le corresponde, mientras que por el resto será revocable²⁹ por cuanto está afectado en su perpetuidad.

Para el caso de que los restantes donatarios o alguno de ellos no aceptaren la donación, ya fuera por su muerte, rechazo o por revocación del donante, el dominio quedará proporcionalmente en cabeza de los donatarios que hubieren aceptado. En caso de fallecimiento de alguno de los donatarios que no ha aceptado, acreditado el mismo, la porción del fallecido se distribuye entre los donatarios que aceptaron, sin que puedan hacerlo los herederos del donatario que no aceptó, por cuanto el derecho a aceptar no es transmisible por causa de muerte.

En consecuencia, la certeza de la no aceptación resulta del fallecimiento del beneficiario la revocación por el donante o bien por la renuncia del beneficiario.

Vale destacar, tal como señala Urbaneja, que para acotar la incertidumbre que genera la no aceptación del beneficiario, que el ofertante introduzca una causal más de caducidad de la oferta mediante la fijación de un plazo, vencido el mismo, quienes no hubieran aceptado ya no podrán hacerlo, acreciendo esas partes indivisas a quienes lo hicieron³⁰. En igual sentido, Lamber sostiene que se podría fijar un plazo prudencial de tiempo y con una intimación fehaciente a la parte, que podría ser por carta documento, más allá del vacío legal que existe en este tema³¹.

Sobre el presente tema, se ha concluido en el XXII Congreso Nacional de Derecho Registral (San Luis, 2023): "IV.- DONACIONES SOLIDARIAS a) La donación solidaria implica que el donatario que acepte perfecciona el dominio por el todo, quedando el donante desplazado de la titularidad, sin perjuicio de que esta se modifique a medida que

²⁸ URBANEJA, Marcelo E., "Practica Notarial de Contratos Usuales", Astrea, Buenos Aires, p. 266.

²⁹ URBANEJA, Marcelo E., "Practica Notarial de Contratos Usuales", ob. cit. p. 268. DI CASTELNUOVO, Gastón R., en "Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado" CLUSELLAS, Eduardo G. (coordinador), op. cit.. p. 467 y ss

³⁰ URBANEJA, Marcelo E., "Practica Notarial de Contratos Usuales", op. cit., p. 266.

³¹ LAMBER, Néstor D. en el Ciclo de Charlas "DONACIONES SOLIDARIAS", fecha 11/08/2022, CONSEJO FEDERAL DEL NOTARIADO ARGENTINO.

los demás donatarios vayan aceptando. b) Dado que la donación a varias personas no se presume solidaria, tal carácter debe constar de manera expresa en el título, situación que debe ser rogada y publicitada. c) La escritura pública debe ser redactada con términos claros e inequívocos de que se trata de una donación solidaria, proponiendo que se incorpore en el texto expresamente un plazo para su aceptación por todos donatarios, solucionando así la incertidumbre que provoca la no aceptación de un donatario. d) Para el supuesto en que se fije un plazo para la aceptación, se sugiere que el mismo no sea superior a 10 años en armonía con lo dispuesto por el art. 1965 del CCCN. e) Si ingresara una medida cautelar respecto del donatario titular de dominio existiendo otros donatarios pendientes de aceptación, debe tomarse razón de la misma e informar al Juzgado la situación jurídica del bien”.

En consecuencia, siendo la oferta efectuada de manera solidaria, por la aceptación por uno solo de los destinatarios, queda concluido el contrato (art. 1547 CCCN), aun con relación a los donatarios no aceptantes, produciendo en consecuencia la primera aceptación la transmisión total del bien donado.

4.- El contrato de donación sin transmisión de dominio.

4.1. Diversos sistemas de transmisión en el ámbito de los derechos reales.

4.1.1.- Sistema consensualista puro o francés

El sistema francés, admite que el dominio sea transmitido por el acuerdo consensual, es decir, el contrato mismo posee efecto traslativo de la propiedad, prescindiendo del modo o traditio. Este sistema, parte del dogma de la autonomía de la voluntad como máxima expresión de libertad individual.

Indica Albadalejo que, suprimida la necesidad de tradición, el contrato es por sí sólo modo de adquirir los derechos reales. Se funden en él, el título y el modo³².

Se verifica un sólo hecho productor (causa) y sólo consentimiento de las partes, la sola fuerza del contrato, basta para producir la mutación real, no se distinguen en caso los derechos reales y personales. Cuando el contrato, por su sola fuerza, produce la adquisición del derecho real, su naturaleza es la de un acto jurídico real.

En este sistema el contrato es causa inmediata del derecho real, es decir que, el sólo consentimiento de las partes, basta para producir la mutación real. El sistema consensual parte de la base de que el derecho real nace directamente del mero consentimiento de las partes que contratan³³, por lo tanto, este elemento viene a reemplazar la tradición, pues las partes entienden que se realiza la tradición cuando así se obligaron.

La entrega es importante, pero esta entrega no transmite el derecho real, se justifica porque este ha sido ya transmitido o adquirido; al respecto, se ha sustentado que la entrega es un simple traspaso posesorio y no una tradición³⁴. Con la entrega del bien lo que se desplaza es la posesión de hecho, puesto que el derecho real de antemano había sido adquirido al concluirse el contrato³⁵. En consecuencia, la entrega posterior al contrato constituye un hecho que no tiene la virtud de transferir el dominio, sino únicamente de poner al adquirente en aptitud de servirse de la cosa

³² ALBALADEJO, Manuel. "Derecho de Bienes", Librería Bosh 3ª edición, Barcelona, 1977, T. III, p 234

³³ PLANIOL, Marcel y RIPERT, Jorge. "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés", Civitas, Madrid 1988. T. III, p. 111.

³⁴ ALBALADEJO, Manuel, op. cit., p 234

³⁵ CASTAN TOBEÑAS; José, "Derecho Civil Español Común y Foral", Madrid, Editorial Reus, 11a edición, 1978, T. II, p. 244

Vélez Sarsfield, formulaba duras críticas al sistema consensualista, tal como leerse en la que nota al artículo 577 del CC³⁶, señalando al respecto que el sistema francés atentaba contra el requisito de publicidad posesoria que exigen los derechos reales. De este modo concluía que este sistema hacía apología de lo clandestino y para que ello no ocurra es necesario que tales derechos puedan ser conocidos por todos, siendo la posesión el medio publicitario suficiente para hacer conocer a terceros la titularidad de un sujeto respecto de una cosa³⁷. En efecto, son los actos materiales de entrega de la cosa, los que posibilitarán hacer conocer al público en general la existencia del derecho, reconocido ello por el artículo 577 del CC, hoy reproducido por el artículo 750 del CCCN.

4.1.2. Sistema alemán del acto incausado o abstracto

El sistema jurídico alemán requiere la celebración del acto real para la transmisión de bienes inmuebles denominado *Auflassung*, definido en el § 925 BGB como el acuerdo real entre enajenante y adquirente, necesario para la transmisión de la propiedad del inmueble. La transmisión opera por la sola tradición sin tener en consideración el acto causal, distinguiéndose el negocio jurídico obligatorio del dispositivo.

La obligación de transmitir la propiedad está regulada por el derecho de las obligaciones, y en función del principio de abstracción no es presupuesto de eficacia para la *Auflassung*. Puede verse de este modo que, entre el negocio obligatorio y el dispositivo no existe una relación causal. Explica Wolff al respecto: “En Alemania, aunque el contrato de finalidad traslativa falte por inexistencia o invalidez hay transmisión por el solo efecto del acuerdo real abstracto completado por la inscripción constituida del mismo.” Agrega “...la codificación alemana motivó que la comisión encargada de redactarla admitiese

³⁶ Nota art. 577 CC: “Teniéndose así reconocida la necesidad de un hecho externo, como indicador legal de la transmisión de la propiedad, no descubrimos razón alguna por la cual en relación a las partes contratantes, se deba seguir el principio opuesto de la transferencia del dominio, sólo por efecto de consentimiento. ¿Y cómo se concibe que un derecho real sólo pueda existir respecto de un individuo? El dominio es por esencia un derecho absoluto, y sus correspondientes obligaciones comprenden a todos los individuos; y cuando se le niega este carácter no existe el dominio.”

³⁷ El régimen de publicidad registral instaurado por el régimen francés también ha sido objeto de crítica por Vélez Sarsfield en la citada nota al artículo 577 del Código Civil señalando al respecto: “...Y en verdad, el sistema hipotecario del código civil francés quedó profundamente viciado desde que confundió los derechos personales con los derechos reales. Era una anomalía y una providencia inútil manifestarse al público el derecho de la hipoteca, cuando el primero derecho real, “la propiedad”, fuente de todos los otros, no tenía la misma publicidad en los casos mas frecuentes...”.

como base fundamental la independencia del llamado negocio real, respecto de la causa obligatoria que lo origina. El sistema de Código Alemán se basa siempre en el acuerdo abstracto traslativo (*einigung*) complementado con la *traditio* para muebles y con la inscripción en registro para inmuebles”³⁸.

La *Auflassung* requiere la concurrencia de dos declaraciones de voluntad, en primer lugar, la del transmitente expresando su intención de transmitir la propiedad al adquirente; en segundo lugar, la del adquirente manifestando su voluntad de adquirir la propiedad. El acuerdo traslativo al que arriban las partes es abstracto y se desprende del acto causal. Cuando se trate de inmuebles, la inscripción del mismo es imprescindible y tendrá valor constitutivo.

4.1.3. Sistema argentino del título y modo suficientes

El CCCN establece en su artículo 1892 que la adquisición derivada por actos entre vivos requiere título y modo suficientes. De este modo, nuestro sistema de título y modo consagra la preexistencia de los derechos reales inmobiliarios en la conjugación de ambos elementos. Este principio general consagrado por la norma peca de inexacto por cuanto existen derechos reales que solo requiere título suficiente para su constitución: la hipoteca y las servidumbres negativas.

Aquí, la causa mediata de la mutación real constituye su título; siendo el modo la causa inmediata. Señala Gatti al respecto que, para transmitir el derecho real se requiere título suficiente, es decir, suficiente para la adquisición del derecho real³⁹. El término título, se emplea en el sentido de causa fuente de adquisición, que legitima el ejercicio del derecho a la cosa, siendo éste el contenido sustancial del documento.

La definición de título suficiente surge de la combinación de los párrafos segundo y sexto del artículo 1892 del CCCN: “Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real. Para que el título y el modo sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto”.

³⁸ ENNECCERUS Ludwig, KIPP Theodor, WOLFF Martin, “Tratado de Derecho Civil”, Bosch, Barcelona, 1934, V. 1, p. 386.

³⁹ GATTI, Edmundo, “Derechos reales. Teoría general”, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1975, p. 241

Así, como ya se ha señalado que el finalismo propio del acto jurídico es el de transmitir un derecho real, por lo cual solo pueden hacer las veces de "títulos suficientes" actos jurídicos que tengan ese objetivo⁴⁰.

Para que el título sea suficiente, los otorgantes del acto deben ser capaces y estar legitimados para disponer de sus bienes, caso contrario, se estará en presencia de un justo título, eficaz para alcanzar la adquisición por vía de la prescripción adquisitiva breve, si media buena fe (arts. 1898, 1902 CCCN).

Asimismo, para que opere la transmisión del derecho real se requiere de modo suficiente, representado por la tradición posesoria (arts. 750, 1892, 1923 CCCN). En nuestro ordenamiento la tradición cumple una función de naturaleza doble: es constitutiva del derecho real (art. 1892) y publicita su adquisición (art. 1893). Señala al respecto Kiper, que el modo, exterioriza la mutación del derecho en cabeza del adquirente⁴¹. Pero en rigor éste cumple una función más amplia que la sola publicidad. El modo, a través de la tradición posesoria, constituye la única manera fáctica, material o de hecho de alcanzar la titularidad del derecho real sobre la cosa.

El contrato, en sí mismo, resulta insuficiente por sí solo, para producir la adquisición o constitución de derechos reales. Se requiere un paso más, que consiste en la entrega material de la cosa. Así, antes de la tradición, el acreedor no adquiere ningún derecho real sobre la cosa (art. 750 CCCN).

Si falta el modo, el adquirente tendrá un derecho personal, un derecho a adquirir la posesión; por lo que siguiendo a Adrogué, corresponde distinguir entre posesión⁴², derecho de posesión y derecho a la posesión (*ius possidendi*), por cuanto este último conlleva la facultad de obtener la posesión, en razón de contar con título suficiente para la adquisición de un derecho real, apto para exigir la entrega (art. 2239 CCyCN). Es el caso del adquirente por escritura pública y quien le ha transmitido el derecho se niega a hacerle la tradición de la cosa, por lo que no reviste la calidad de poseedor.

Vemos claramente la existencia de dos momentos diferentes del mismo contrato: i) el perfeccionamiento, momento en que nace la obligación de transferir y entregar la

⁴⁰ ALTERINI, Jorge H., ALTERINI, Ignacio E., ALTERINI, María E., "Tratado de Derechos Reales", La Ley, Buenos Aires, 2019, T. 1, p. 336

⁴¹ KIPER, Claudio M., en: "Código Civil y Comercial de la Nación comentado", LORENZETTI, Ricardo Luis (Director), Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, T. IX, p. 42.

⁴² ADROGUE, Manuel I. Temas de Derecho Reales Editorial Plus Ultra, Buenos Aires, 1986. p. 23.

cosa y ii) la etapa de cumplimiento, en la que se llevará a cabo la ejecución de las respectivas prestaciones.

El título suficiente constituye la causa mediata de adquisición del derecho real. Se trata del acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real, otorgado por una persona capaz y legitimada al efecto (art. 1892, parr. 2° y 6°, CCCN). La adquisición de un derecho supone la atribución de éste a un sujeto determinado como consecuencia de un hecho o de un acto jurídico⁴³(p. ej., el contrato)⁴⁴. Se advierte en este sentido que no cualquier acto jurídico es apto para producir el traslado del derecho real del disponente al adquirente.

El artículo 1892 resulta claro en cuanto señala que la adquisición mediante título suficiente constituye la vía idónea para adquirir derechos reales en forma derivada y por actos entre vivos⁴⁵.

Título suficiente y modo suficiente constituyen un todo inseparable. La falta de cualquiera de ellos origina un derecho personal: si falta el título, será un crédito para obtenerlo a través del ejercicio de la acción de escrituración; y si falta el modo, será un crédito para adquirir la posesión (integrativa del derecho real, agregó), mediante una acción por cumplimiento de contrato⁴⁶.

Si no hay título, la tradición será únicamente traslativa de la posesión⁴⁷, es decir que, la eficacia traslativa de la posesión depende de que se funde de un título, palabra tomada no en sentido de instrumento sino de causa y que es el acto por el cual se determina la voluntad de enajenación y adquisición del derecho. En cambio, si lo que falta es el modo, habrá derecho a la posesión⁴⁸.

Así, la sola existencia de uno de esos elementos no permite dar por constituido un derecho real, por cuanto la sola concurrencia del título suficiente, únicamente supone la existencia de un derecho personal, es decir un derecho a la cosa, que tendrá su reflejo en la facultad que tiene el sujeto activo de exigir al deudor el cumplimiento de lo acordado,

⁴³ ORGAZ, Alfredo, "Efectos de los hechos jurídicos", La Ley, Buenos Aires, 72-765.

⁴⁴ Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Junín. Q., N. M. c/ D. M., A. A. s/ disolución y liquidación de sociedad (inc. sociedad de hecho). El Derecho – Diario, Tomo 281, 2018. Cita digital: ED-DCCXXVIII-795.

⁴⁵ KIPER, Claudio. "Tratado de Derechos Reales". Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2016, T. 1, pág. 56 MARIANI DE VIDAL, Marina, "Derechos Reales", Zavallía, séptima edición, Buenos Aires, 2004, p. 102

⁴⁶ PUERTA DE CHACÓN, Alicia, en "Código Civil y leyes complementarias". Belluscio, Augusto C. (Director), Zannoni, Eduardo A. (Coordinador). Astrea, Buenos Aires, 2005, p. 945. CSJN, 20-11-73, EL DERECHO 52-214.

⁴⁷ CNCiv., Sala H, "F., J. y otro c. C., J.R. y otros s/nulidad de escritura/instrumento" 3/8/2021, Lejister.com, IJ- MMMCCLIX-154.

⁴⁸ ALBALADEJO, Manuel, op. cit., p. 130.

esto es la entrega de la cosa; y si bien en nuestro ordenamiento los contratos no tienen eficacia real, sí poseen efectos constitutivos en el ámbito obligacional.

Por consiguiente, la noción de título debe ser entendida como “causa” en el ámbito de los derechos reales, es decir, como el acto jurídico que motiva, genera y justifica a la tradición o entrega material y efectiva de la cosa⁴⁹, por lo que solo se producirá la adquisición del derecho real, cuando el título y el modo suficientes concurren.

Molinario⁵⁰, aduce la importancia que existe entre la conexión de los derechos reales y los contratos, señalando las posibles relaciones entre los contratos y los derechos reales que pueden ser: 1º. El contrato sirve de título al derecho real. 2º. El contrato, dentro de los límites permitidos por la ley, crea un futuro derecho real, lo regula por anticipado y, al mismo tiempo, le sirve de título. 3º. El contrato le sirve de título al derecho real y regula el derecho real. 4º. El contrato, como título de derecho real, sirve como causa eficiente y suficiente de éste. Y esta constitución puede tener efectos a un grupo determinado y particular de personas o puede ser oponible erga omnes. 5º. Es el contrato indispensable para que sirva de título a un derecho real, y debe éste título, acompañar permanente e inseparablemente el derecho real. 6º. El contrato puede reglar las relaciones personales que el ejercicio de un derecho real conlleve 7º. El contrato regula las relaciones de carácter crediticio que puedan surgir entre el titular de un dominio desmembrado y el o los titulares del derecho real sobre dicho bien.

La autonomía de voluntad constituye, en efecto, una de las principales causas para la adquisición del derecho real. El negocio causal como tal debe tener por finalidad o ser apto para producir la mutación jurídico real (finalidad constitutiva) que además debe ser otorgado por personas capaces y legitimadas.

Alterini⁵¹ valorando el sistema de mutación jurídico real concausal del título y el modo suficientes ha destacado que éste coadyuva enérgicamente con el postulado de la paz social en razón que: 1) evita el conflicto; 2) protege al débil jurídico; 3) resguarda adecuadamente los derechos del titular del derecho y del adquirente; 4) contribuye a que

⁴⁹ SALVAT, Raymundo M., "Tratado de Derecho Civil argentino, Derechos Reales", 5ª ed., anotado por Manuel J. Argañaraz, Buenos Aires, 1962, T. 11 p. 207.

⁵⁰ MOLINARIO, Alberto D. "Derecho Patrimonial y Derecho Real". La Ley, Buenos Aires, 1965, p. 128.

⁵¹ ALTERINI, Jorge H. - ALTERINI, Ignacio E. - ALTERINI, María Eugenia, en "Tratado de los Derechos Reales", op. cit., t. I, p. 395.

no se generen situaciones inequitativas; 5) impide un excesivo apego a los objetos materiales, y estimula el trabajo humano y la producción de riqueza.

En todo contrato consensual el título suficiente está compuesto por dos actos, que pueden presentarse en forma conjunta, o separada. Y cada uno de estos actos, para alcanzar el fin último de producir la transmisión o constitución de un derecho real (art. 1892 CCCN), debe reunir los requerimientos que el ordenamiento dispone a tal fin.

4.2. Significación del vocablo título

El término título tiene una doble significación. Por un lado el título en sentido material o sustancial comprende el acto jurídico con entidad suficiente para causar la mutación del derecho real, la causa mediata – se abstrae en este caso del papel y de la registración. Por otra parte, el término título adquiere un sentido formal o instrumental, en cuanto se refiere al documento materialmente elaborado en soporte papel

Volviendo a la primera de las acepciones, el título suficiente está constituido por el *acto jurídico* (art. 259 del CCyCN), *apto para la transmisión de un derecho real* propio del disponente capaz y legitimado al efecto (art. 399 del CCyCN) y que debe ser formalizado de acuerdo a los requisitos legales para alcanzar el fin perseguido (art. 1017 del CCyCN).

A partir de la reforma, la causa se regula (art. 281 del CCyCN) como “*el fin inmediato autorizado por el ordenamiento jurídico, que ha sido determinante de la voluntad*” (causa-fin objetiva⁵²). Integran la causa los motivos exteriorizados expresa o tácitamente (causa-fin subjetiva⁵³). Aunque no esté expresada, se la presume, salvo prueba en contrario (art. 282 CCCN). La causa en estos artículos es analizada como *causa-fin* (motivos, fines inmediatos que llevaron a las partes a celebrar el acto y generar la obligación).

Mariani de Vidal remarca la importancia del título en tanto sostiene que el mismo sirve de causa a la tradición⁵⁴. Es en ese sentido que se habla de título-causa, o de título en sentido sustancial para la adquisición, modificación o transmisión del derecho real.

⁵² DE LORENZO, Miguel F. “La causa del contrato en el Código Civil y Comercial”. Cathedra Jurídica, Bs.As., 2020, pág. 6.-

⁵³ DE LORENZO, obra cit., pág. 7.

⁵⁴ MARIANI DE VIDAL. Marina y ABELLA, Adriana. “Derechos Reales en el Código Civil y Comercial” Zavalia, 2016, Tomo 1, p.49

Además para ser considerado título suficiente debe satisfacer las condiciones de fondo, capacidad y legitimación.

Desde otro ángulo, no debemos confundir título suficiente con el título como instrumento en el que se formaliza el “título suficiente”. Por ejemplo, la escritura es el título y puede ser suficiente o no según el acto que contenga ya que si de ella surge un contrato de comodato aunque fuere en escritura no transfiere ningún derecho real.

En cuanto al “modo suficiente” para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión, de acuerdo al art. 1892 ya citado, tenemos -entre otros⁵⁵- a la *tradición*. Ésta cumple una doble función: 1) *traslativa* del derecho real (salvo los sucedáneos *traditio brevi manu* y *constituto possessorio*): consiste en el acto jurídico de *entrega* material de la cosa, la cual se desplaza desde el transmitente hacia el adquirente, que la recibe (art. 1924 CCCN); 2) *de cumplimiento de una obligación de dar cosa cierta*: ya que la extingue por *pago*.

4..3. El contrato de donación con transmisión de dominio diferida

La finalidad del acto jurídico de transmitir un derecho real es la *causa* de la obligación que tiene una de las partes de efectuar la tradición⁵⁶, es decir que esta última se efectúa en cumplimiento de una obligación.

El contrato crea la obligación de enajenar el inmueble, de modo que la transferencia y la adquisición correlativa del derecho se producen como efecto del cumplimiento de la obligación asumida. En otras palabras, todos los contratos de enajenación de bienes inmuebles determinados tendrían exclusivamente efectos obligatorios.

Nace en consecuencia para el donante, la obligación de dar cosa cierta prevista en los arts. 746 a 772 del CCCN, y para el donatario de recibirla en los términos acordados en el contrato, pactándose asimismo las condiciones de entrega, tiempo y lugar conforme lo regulado por el art. 746.

El efecto vinculante del contrato de donación nace del art. 959 y cc. del CCCN estableciendo este que “Todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las

⁵⁵ Otros modos suficientes son: el primer uso en la adquisición de servidumbre positiva, y la inscripción registral constitutiva (art. 1892 CCCN).

⁵⁶ PAPAÑO, Ricardo J. KIPER, Claudio M.- DILLON, Gregorio A.- CAUSSE, Jorge R. “Derecho Civil- Derechos reales”. Astrea, Buenos Aires, 2004, p. 213.

partes. Su contenido sólo puede ser modificado o extinguido por acuerdo de partes o en los supuestos en que la ley lo prevé”.

El nacimiento o adquisición supone la atribución de un derecho a una persona en el marco de una relación o situación jurídica, convirtiéndola en titular de la misma, en tanto el ordenamiento jurídico le confiera idoneidad al hecho para tal atribución.

El título debe revestir las condiciones de forma que la ley exija según cuál sea el objeto del acto, y específicamente en el caso del contrato de partición por donación de inmuebles, se exige, además, su instrumentación por escritura pública (art. 1552 del CCCN).

Vale aclarar que debe distinguirse la tradición traslativa de la *posesión* de la tradición traslativa del *derecho real*⁵⁷. Respecto de este último, lo que produce el traslado de la titularidad de un sujeto a otro es la sumatoria del negocio jurídico causal más la entrega de la cosa que, así efectuada, perfecciona a aquella causa y produce efectos constitutivos del derecho real en cuestión⁵⁸.

Esto equivale a decir que, en caso de haberse efectuado tradición de la posesión *antes* del otorgamiento del título, su configuración convierte esta tradición en *traslativa del derecho real de que se trate*⁵⁹.

Así, entonces, podríamos tener una escritura en la que las partes únicamente manifiestan su voluntad de obligarse a transmitir una cosa, hayan o no efectuado tradición posesoria de la misma, difiriendo la transmisión del derecho real para un momento posterior; o una escritura en la que expresen su voluntad común de transmitir y adquirir, en ese mismo momento, un derecho real determinado, independientemente de la oportunidad en que se efectúe la entrega efectiva de la posesión.

De acuerdo a lo que llevamos expuesto hasta aquí, desde el punto de vista de los requisitos configurantes del “título suficiente”, siendo idóneo por ello para producir una mutación real, en tanto su finalidad inmediata es la de hacer adquirir al donatario (herederos) un derecho real o personal determinado.

⁵⁷ PUERTA DE CHACÓN, Alicia, ob. cit., pág. 953

⁵⁸ BENEDETTI, Julio C. “La tradición como requisito para la transmisión del dominio, en Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario” ALTERINI, Jorge H. (Director). La Ley, Buenos Aires., 2012, T. 3, pág. 229; PUERTA DE CHACÓN, Alicia, ob. cit., pág. 953.-

⁵⁹ Declaraciones aprobadas en el Tema A (Influencia del sistema registral vigente sobre la trasmisión del dominio de inmuebles y en los automotores), en las Primeras Jornadas Nacionales de Derecho Registral, San Rafael, Mendoza, 1973.-

Para que esto último ocurra, es necesario que las partes *declaren* su voluntad común de producir la mutación real en un momento determinado y, además, realicen los actos materiales exigidos por la ley para que los terceros puedan conocer la existencia del derecho que deben respetar (art. 1924 del CCyCN).

Otorgada por donante y donatario la escritura pública de contrato de donación, puede quedar pendiente la entrega de posesión y la escritura de transferencia de dominio o solo una de ellas⁶⁰. De este modo, nada impide que la fase obligacional y la constitutiva del derecho real sean escindidas o diferidas, otorgándose en una primera etapa una escritura que documenta el acto jurídico causal que es el contrato de donación que hace nacer en cabeza del donante la obligación de dar cosa cierta para constituir derechos reales (arts. 750 y ss del CCCN), es decir, que debe transmitir la cosa respecto de la cual contrató (art. 1542 del CCCN), más una obligación de hacer (arts. 773 y 775 del CCyCN) que es la de otorgar la escritura pública de “transmisión” del derecho real sobre el inmueble (art. 1017 inc. “a” del CCCN).

La causa-fin de esta escritura es obligar a las partes a transmitir el dominio y suscribir la escritura “de transmisión”. En cuanto a la tradición *traslativa del derecho real* debe necesariamente efectuarse simultánea o posteriormente al otorgamiento de la escritura que da nacimiento al contrato de donación como al momento de otorgarse la escritura que dará nacimiento al *título suficiente*⁶¹.

Asimismo y conforme señala Kiper al explicar los alcances del artículo 2459 del CCCN, la entrega de la posesión al momento de configurarse el contrato el donatario o sus subadquirentes podrá oponer la prescripción adquisitiva que señala el artículo de referencia a los herederos legitimarios desde que se hubiere encontrado en posesión, dado que el plazo comienza a correr sin que se haya transmitido la propiedad⁶².

4.4. La escritura de transmisión de dominio como causa de la donación.

⁶⁰ LLORENS, Luis R. - DODDA, Zulma A. “Contrato de donación y entrega de posesión sin transferencia de dominio”. En: El Derecho - Diario, Tomo 288, 4-8-2020, cita online

⁶¹ Al respecto sostienen Llorens y Dodda que en estos casos, el donante deberá cumplir sus obligaciones consistentes: a) en entregar la cosa en el plazo convenido o desde que ha sido constituido en mora (art. 1555 CCyC), o b) otorgar la escritura de transferencia de dominio, que será el “título suficiente” en los términos del artículo 1892 del CCyC, ya que la tradición y consecuente posesión se concretó al momento de la firma del contrato de donación o con posterioridad a este, pero con anterioridad al “título suficiente” para transmitir el dominio. Este requiere “intención” de las partes para que produzca ese efecto. En LLORENS Luis R. y DODDA, Zulma A. Contrato de donación y entrega de posesión sin transferencia de dominio, op. cit

⁶² LLORENS Luis R. y DODDA, Zulma A., op. cit.

La expresión “escritura traslativa” es utilizada por algunas leyes (Ley 14.005, entre otras) y por el propio Código en el art. 2080 referido a conjuntos inmobiliarios: “los límites reglamentarios deben ser transcriptos *en las escrituras traslativas* del derecho real de propiedad horizontal especial”⁶³.

La transmisión incluso podría configurarse dentro de las modalidades de los actos jurídicos ya sea condición, plazo y cargo, como cláusulas accidentales, ya que su inclusión depende exclusivamente de la voluntad de las partes⁶⁴. En efecto, para el caso de establecerse un pacto de reversión, el derecho de reversión comienza a correr al momento de configurarse el dominio revocable.

En el supuesto de que la obligación del donante de transmitir la propiedad esté sujeta a *plazo* (arts. 350 y ss del CCyCN), el otorgamiento de la escritura que refleje el cumplimiento de esta obligación deberá concretarse al cumplirse el plazo al que se hubiera sometido el contrato (art. 871 del CCyCN).

Si aún así, el donante es remiso, la mora se produce en forma automática, por el solo transcurso del plazo fijado para el cumplimiento de la obligación (art. 886 del CCyCN). La necesidad de interpelación prevista en el art. 1555 del CCCN se aplica a los casos del art. 887 CCCN en que no existe plazo convenido, o el plazo fijado es tácito o indeterminado⁶⁵.

El contrato también puede estar modalizado con *condición* (arts. 343 y ss), por lo tanto, si la obligación de transmitir la propiedad está sujeta al cumplimiento de una condición, una vez acaecido el hecho, el donante debe cumplir con la misma (art. 348 CCCN).

Señala Laffaille que, en la estructura misma de los contratos, es tradicional la enumeración de cláusulas en las que se separa las esenciales, de las naturales y de las accidentales⁶⁶. La efectiva transmisión del dominio, constituye parte de la esencia del contrato, el nacimiento de la obligación del donante de transferir el dominio de la cosa al donatario, pero no la efectiva transmisión dominial.

⁶³ ALTERINI, Ignacio E. “Transmisiones inmobiliarias”. La Ley, Buenos Aires, 2018., pág. 268.

⁶⁴ ALTERINI, Atilio A. “Contratos civiles, comerciales, de consumo- Teoría general”. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1999, pág. 262.-

⁶⁵ CALDERÓN, Maximiliano R. En: “Tratado de Derecho Civil y Comercial” SÁNCHEZ HERRERO, Andrés (Director). La Ley, Buenos Aires, 2018, Tomo V, pág. 850.-

⁶⁶ LAFAILLE, Héctor. “Derecho Civil”, Ediar S.A., Buenos Aires, 1953, T. VIII, pag. 49.

Messineo al tratar los efectos del contrato, considera que las partes pueden excluir la posibilidad que el contrato produzca de forma inmediata efectos reales, en consecuencia, si lo hubieran excluido la propiedad no se transfiere⁶⁷.

Evidentemente que, si en escritura pública nada se dice, nada se aclara, ninguna posposición temporal del momento transmisivo dominial se pacta, como efecto, elemento o cláusula “natural”, el contrato provocará la efectiva transmisión dominial y su vocación registral resultará clara.

Pero como cláusula natural, no esencial, las partes en el contrato tienen amplia y plena facultad de disposición, pudiendo por ello pactar su concreción, el acaecimiento del efecto real concreto, directo, en un momento temporal (plazo cierto o incierto) posterior.

Esta etapa puramente obligacional, se concreta con la manifestación de voluntad de donante y donatario de celebrar el contrato de donación y transmitirse la posesión y derechos reales y otros bienes de ser el caso, formalizada en escritura pública para los casos previstos por el art. 1552.

Si bien en algunos casos puede instrumentarse en un mismo acto el derecho personal y el real, no es necesaria esta simultaneidad, por lo que pueden escindirse ambas etapas.

- a) Si la instrumentación es simultánea: En un mismo instrumento se documenta el contrato de donación y la declaración de la voluntad común de ambas partes de transmitir el derecho real sobre un inmueble. Pero la tradición (es decir: la transformación de aquella posesión en una integrativa del derecho real de dominio, de nuda propiedad, usufructo, etc.) requiere la configuración previa o simultánea del *título suficiente*, que es la causa que da fundamento a esa mutación real.
- b) Si en cambio fueran etapas escindidas: En un primer momento, se otorga la escritura que documenta el contrato de donación (art. 1552 del CCCN), que origina para el donante dos tipos de obligaciones: una la de cumplir con el pago de la obligación asumida de dar cosa cierta para constituir derechos reales (arts. 750 y ss del CCCN), equivalente a decir que debe transmitir gratuitamente la cosa respecto de la cual contrató (art. 1542 del CCCN), más

⁶⁷ MESSINEO, Francesco, “Doctrina General del Contrato”, Ediciones Jurídicas Europa –América, Buenos Aires, 1952, T. 2, p. 153.

una obligación de hacer (arts. 773 y 775 del CCCN): otorgar la escritura pública de “transmisión” del derecho real sobre el inmueble (art. 1017 inc. “a” del CCCN). Para autorizar esta escritura no se solicitan certificados previos, y no se requiere tener a la vista el título antecedente y tampoco tiene vocación registral. La causa-fin de esta escritura es obligar a las partes a transmitir el dominio y suscribir la escritura “de transmisión”. Para el donatario, genera derechos *personales*: exigir la transmisión del bien, para poder transformar su derecho *a la cosa* en un derecho *sobre la cosa*⁶⁸; y para el donante, la obligación de hacer tradición, como pago de la obligación de dar asumida (art. 750, arts. 865 y ss) y como modo de transmitir el **derecho real** (arts. 1892, 1924 CCCN).

En el esquema de donación de inmuebles con transmisión aplazada del derecho real, el título suficiente está constituido por la escritura pública que contiene declaración de la voluntad conjunta de las partes de producir una mutación real (adquisición, modificación o extinción, art. 1017 inc. “a” CCCN), siendo éste en consecuencia el documento registrable en los términos del art. 2 de la Ley 17.801 y no el contrato de donación otorgado en primer término. En efecto, la técnica notarial no cambia de la utilizada en la transmisión dominial causada en el marco de una compraventa. De esta forma, quien comparece es el apoderado por el transmitente y otorga por su representado la donación conjuntamente con el acto traslativo de dominio⁶⁹. Para autorizar esta escritura se solicitan certificados registrales (art. 23 Ley 17.801), catastrales, etc. y se exige contar con el título antecedente a la vista (art. 23 Ley 17.801).

La tradición, como modo traslativo del derecho real, es un acto jurídico *causal*, para cuya efectividad requiere apoyarse en un título suficiente⁷⁰.

En virtud de ello, esta escritura que es consecuencia de la primera, debe necesariamente expresar la *causa* de la transmisión (acto jurídico concreto) para justificar que el negocio final resultante consiste en un acto con aptitud suficiente para **transmitir o constituir el derecho real**, en los términos del art. 1892 del CCCN, puesto que el

⁶⁸ DILLON, Gregorio A. En: “Comentarios al art. 2609, en Código Civil de la República Argentina- Explicado “. Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2011, tomo VI, p. 544; ALTERINI, Ignacio E.: ob. cit. pág. 222.

⁶⁹ LAMBER, Néstor D., Transmisión de dominio por previa donación consensual, en Cuadernos de Apuntes Notariales, FEN, 2022, N° 214.

⁷⁰ ALTERINI, Ignacio E.: ob. cit., pág.121.

antecedente bien podría ser un acto generador de la obligación de dar cosa cierta pero para transferir el uso o la tenencia (art. 749 del CCCN),o para restituir (art. 759 y ss del CCCN).

De acuerdo a lo ya mencionado, recordemos que para la tradición *posesoria* (“tradición para adquirir una relación real”⁷¹) no se exige un orden cronológico específico: ella puede ser anterior al título suficiente, posterior, o también darse en forma concomitante con él (serían casos en los que se aplaza la transmisión del derecho real).

Sin embargo, la tradición *traslativa del derecho real* debe necesariamente efectuarse **simultánea** o **posteriormente** al otorgamiento del *título suficiente*. Es que, aunque ya no existe en nuestro Código actual una norma como la del art. 2609 del CC y, no obstante que el 1892 del CCCN no establece expresamente un orden cronológico específico para la integración de los elementos necesarios para que se produzca la transmisión “inter vivos”, de su letra se infiere que la tradición integrativa del derecho real debe tener como fundamento un título *suficiente*, entendiéndose por tal a aquel cuya finalidad es transmitir o constituir derechos reales.

⁷¹ ALTERINI, Ignacio, ob. cit., pág. 83.

5.- La naturaleza jurídica del contrato de compraventa inmobiliaria y el contrato de donación contratos que sirven de causa mediata a la transferencia del derecho real de dominio.

5.1. El boleto de compraventa inmobiliaria

La búsqueda de puntos de contacto entre la compraventa y la donación deviene casi nula; en este sentido, no se les puede aplicar ningún criterio común. Sin embargo, ambos tienen un punto de conexión, ya que se los considera perfeccionados por la manifestación del consentimiento, siendo posible consecuentemente diferir en el tiempo el efecto transmisivo real que nace en virtud de la formalización del negocio jurídico, es decir, perfeccionarlo como tal en tanto fuente de derechos y obligaciones, difiriendo en el tiempo mediante una cláusula contractual la efectiva transmisión del dominio del donante hacia el donatario; con independencia de la efectiva tradición del inmueble, como modo suficiente para el nacimiento del derecho real.

Hay una diferencia sustancial entre ambos conceptos: en el Código de Vélez para que hubiera donación se requería que “se transmita la propiedad”; en el Código Civil y Comercial el donante asume la “obligación de transferir”.

La definición que brinda del artículo 1542 del CCCN asimila el concepto de contrato de donación al de contrato de compraventa que surge del art. 1123. Puede verse de este modo que, en ambos contratos, una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa. Se diferencia de este modo, el derecho personal que surge de cada uno y el derecho de reo de dominio que se obligan a transmitir los titulares. No obstante, en el contrato de compraventa frecuentemente suelen verse separados la obligación, el contrato y el derecho real de dominio que requiere modo y título suficiente para su adquisición⁷².

Cabe remarcar en primer lugar que, las cuestiones controversiales en cuanto la naturaleza jurídica vinculadas al boleto de compraventa no giran en torno a su forma. De hecho, puede otorgarse el boleto de compraventa por escritura pública, pero ello no significa que se esté transmitiendo el dominio ni mucho menos que tal instrumento sea título suficiente en los términos del artículo 1892 del CCCN.

⁷² LLORENS, Luis R. - DODDA, Zulma A. “Contrato de donación y entrega de posesión sin transferencia de dominio”. En: El Derecho - Diario, Tomo 288, 4-8-2020, cita online

El boleto de compraventa, no confiere título a derecho real alguno, sino que constituye un derecho personal para la obtención del derecho que se busque transmitir, es decir, el boleto es causa suficiente para adquirir, pero no causa traslativa per sé sin que reúna los elementos a que refiere el artículo 1892 del CCCN, es decir la tradición (arts. 750, 756, 1892, 1916, 1924) y la forma instrumental debida (arts. 1017, inc. a, 1892 CCCN).

Ambas partes, vendedora y compradora, deben actuar independientemente en lo que se refiere al cumplimiento de las obligaciones emergentes de un boleto de compraventa, naciendo su derecho de los términos del instrumento en se fijaron sus deberes y obligaciones; pero la obligación de escriturar pesa indistinta y recíprocamente sobre comprador y vendedor, quienes deberán cumplirla en el futuro dentro del plazo determinado en el boleto, debiendo realizar todos los actos y diligencias necesarias para ejecutarla.

En función de ello, sostiene Etchegaray⁷³, que “la causa de la transferencia puede aparecer en la escritura originariamente (*in continente*) o reconocida como anterior (*ex intervalo*); por lo tanto, en el caso del dominio y de los otros derechos reales que así lo establecen, la escritura pública es exigida para constituir, para adquirir y no para probar o dar forma al contrato causal, sin que de ninguna manera ello esté prohibido, ya que en la práctica frecuentemente la escritura contiene el negocio-base, sin ninguna referencia a un contrato previo”. Por ello, en las escrituras traslativas de dominio solemos redactar de modo conjunto la celebración del negocio causal (compraventa) en que se recepta el consentimiento de las partes con la transmisión de dominio. No todas las obligaciones del contrato causal son cumplidas en ese momento, pero es usual que además redactemos la voluntad de las partes de celebrar el acto traslativo⁷⁴.

El boleto de compraventa crea un derecho personal o creditorio, inhábil para transmitir el dominio; de hecho, cuando se otorga la escritura en función de un boleto de compraventa, independientemente que éste se encuentre formalizado por instrumento privado o por escritura pública, lo que se hace es dar forma al título suficiente, es decir,

⁷³ ETCHEGARAY, Natalio P., “Boleto de Compraventa”, Astrea, Buenos Aires, 2006, p. 6

⁷⁴ URBANEJA, Marcelo E., “Práctica notarial de contratos usuales 1”, segunda edición, Astrea, Buenos Aires, 2016, p. 123

estamos ante la “transmisión dominial” que es para lo que en esencia se requiere la escritura.

La compraventa, como todo contrato consensual, no transmite la propiedad de la cosa vendida, únicamente engendra obligaciones, pues al igual que ocurriera en la época romano-clásica, no se reconoce efecto traslativo del dominio al mero consentimiento. Ese negocio base debe estar concluido, es decir, que empieza a producir efectos como tal y no como negocio cumplido.

Al respecto, el Código Civil establecía que se pierde igualmente el dominio por enajenación de la cosa, cuando otro adquiere el dominio de ella por la tradición en las cosas muebles, y en los inmuebles, después de firmado el instrumento público de enajenación, seguido de la tradición (art. 2609).

Señala el artículo 1137 del CCCN que el vendedor debe transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida. También está obligado a poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta, y a prestar toda cooperación que le sea exigible para que la transferencia dominial se concrete. Ello tiene su correlación con los artículos 750 a 758 en materia de obligaciones de dar cosa cierta para constituir derechos reales.

El boleto de compraventa no busca la transferencia de dominio, sino que de éste nace la obligación de transmitir la cosa a título oneroso, y como sostiene Etchegaray⁷⁵, la transmisión de los derechos inherentes al dominio es lo que separa a la escritura como título al dominio de un boleto de compraventa celebrado por escritura pública. Sostener lo contrario significa confundir el negocio obligacional con la transmisión de dominio.

No cabe duda de que el boleto de compraventa, encuadra en la definición de contrato del artículo 1123 del CCCN y las obligaciones en él contenidas tienen plena validez y vigencia, aunque las cláusulas respectivas no se incorporen luego a la escritura, pues algunas no son estipulaciones que hacen al título de propiedad y por tal motivo no se consignan en el instrumento traslativo de dominio, pero interesan sí al contrato, ya que éste debe cumplirse con arreglo a lo pactado.

⁷⁵ ETCHEGARAY, Natalio P., “Escrituras y actas notariales”, Astrea, Buenos Aires, séptima edición, 2019, p. 218.

El artículo 1170 del CCCN nos coloca en posición de ratificar al boleto como el verdadero contrato, en tanto señala el inmueble vendido, haciendo referencia asimismo al “comprador de buena fe”, por ende, una interpretación distinta resulta contradictoria.

En el boleto hay consentimiento, objeto y causa, precio y cosa, es decir, reúne tanto los elementos esenciales para los contratos en general y los elementos esenciales para que la compraventa como contrato quede concluida⁷⁶. Es el contrato definitivo que otorga el derecho a ambas partes de exigir el cumplimiento de las obligaciones que surgen del mismo desde el momento en que éste se formaliza⁷⁷.

5.2. La obligación de escriturar

El boleto de compraventa, no constituye título suficiente en el sentido que indica el artículo 1892 CCCN, dado que no transmite el derecho real de dominio, aunque hubiera existido tradición, ya que ésta será traslativa de la posesión y no de dominio. Estando pendiente la escritura pública (art. 1017 inc. a, CCCN) el contrato no cumple su finalidad de transmitir el dominio.

Conforme lo señalan los artículos 294 y 1018 del CCCN, la omisión de la forma no priva al acto de todos sus efectos jurídicos, sino que de éste deriva la acción de requerir al juez la respectiva escrituración. El acto jurídico constituye la causa de la transmisión o constitución del derecho real, pero nuestro ordenamiento sustantivo reconoce que aun sin cumplir la forma impuesta, su prestación se convierte en la de otorgar la escritura.

⁷⁶ Del despacho aprobado por unanimidad en las 39^o Jornadas Notariales Bonaerene (Mar del Plata, 2015) surge que: “La doctrina y jurisprudencia precedente, de manera incipiente desde hace medio siglo y en forma contundentemente dominante en las últimas tres décadas, resultó coincidente en señalar que se trataba del contrato de compraventa regulado por los artículos 1323 y siguientes del Código Civil...El ordenamiento en vigor permite concluir en el mismo sentido, rechazando la posibilidad de considerarlo una “promesa de celebrar un contrato” (artículo 995, CCyCN), con las derivaciones que ello hubiera implicado. Los argumentos son variados, destacándose entre ellos: a) su perfecta conformidad con el concepto de contrato que dimana del artículo 957 del CCCN); b) su ubicación normativa dentro del tratamiento del contrato de compraventa, sin referencia alguna en el sector de contratos preliminares; c) la terminología legal, que denomina “vendedor” y “comprador” a las partes del boleto (artículos 1170 y 1171, CCyCN).”

⁷⁷ C. Apel. CC San Martín, sala II, mayo 31-984.- ED 9/11/84, p. 4.-SCJ, Buenos Aires, 21/09/2011, SCJ Buenos Aires, 21/09/2011, Abeledo Perrot AP/JUR/1109/2011. “El boleto de compraventa es un verdadero contrato de compraventa, firme, serio y definitivo, y la exigencia de la escritura pública (art. 1184, inc. 1) es un requisito formal que hace al modo de la adquisición de dominio...ya con el boleto las partes han quedado enlazadas como verdaderos comprador y vendedor, en razón de haberse dado expresa y recíproca conformidad respecto de la cosa y del precio (texto extraído del voto en minoría del Dr. De Lázzari).- C. Civ. y Com. Salta, sala III, 31/07/1997, LLNOA 1998, 1326; La Ley 1999-D, 759; La Ley On line: AR/JUR/1191/1997. Los boletos instrumentan verdaderos contratos de compra y venta, en cuyo cumplimiento la escrituración no es más que la etapa definitiva, pues es un requisito para la transmisión de dominio...Por ello si no se ha otorgado la escritura, la compraventa vale como tal, y además como obligación de escritura.-

No debe limitarse lo expuesto a la causa de adquisición por compraventa, ya que el negocio causal que sirve a la transmisión posterior de dominio puede referirse a otros negocios que tengan tal finalidad (p. ej., permuta, dación en pago, partición); es decir, a todo acto que no requiera de la escritura pública como requisito bajo pena de nulidad (como sucede en los casos previstos por el art. 1552 CCCN). En consecuencia, será la escritura pública, cualquiera sea la especie del negocio que a través de ella se instrumente, la forma que debe alcanzar el título para ser suficiente (arts. 1017, 1892 CCCN).

Señala Urbaneja⁷⁸ en este sentido que el boleto de compraventa de ninguna manera es ni puede ser considerado un título considerado desde ninguno de sus alcances, lo que convierte a la figura claramente no apta para alcanzar la transmisión dominial; lo que no impide sostener que es un verdadero contrato de compraventa, instrumentándose en la escritura pública (verdadero título) el cumplimiento de una de las obligaciones asumidas por ambas partes⁷⁹.

⁷⁸ URBANEJA, Marcelo E., "Practica notarial de contratos usuales 1", op. cit., p. 83.

⁷⁹ COSOLA, Sebastián, "El boleto de compraventa inmobiliaria, la tradición posesoria, los conflictos derivados de la confluencia de los derechos reales y personales y el esquema estructural del documento notarial", Revista Argentina de Derecho Civil - Número 1 - Abril 2018, Cita: IJ-DXXXIII-935

6.- Posibilidad del otorgamiento del poder irrevocable o post mortem en el contrato de donación con transmisión de dominio diferida.

6.1. Vicisitudes de la representación irrevocable y post mortem en el CCCN

Como ya se sabe el poder de representación irrevocable es siempre accesorio de un acto jurídico con contenido negocial, anterior o simultáneo a su otorgamiento y que ese negocio que lo origina, la causa generadora, debe surgir claramente del instrumento que contiene el poder como lo que es: causa de su concesión. Asimismo, ese negocio debe estar concluido como tal, por ello y para asegurar su cumplimiento se otorga la representación irrevocable.

Establece el artículo 380 del CCCN las causas por las que el poder se extingue, estableciendo los incisos b) y c) dos excepciones, así el inciso b) que señala la muerte del representante o del representado como causal de extinción determina que “subsiste en caso de muerte del representado siempre que haya sido conferido para actos especialmente determinados y en razón de un interés legítimo que puede ser solamente del representante, de un tercero o común a representante y representado, o a representante y un tercero, o a representado y tercero”; mientras que el inciso c) que dispone la revocación efectuada por el representado como modo de extinción; concluye que “sin embargo, un poder puede ser conferido de modo irrevocable, siempre que lo sea para actos especialmente determinados, limitado por un plazo cierto, y en razón de un interés legítimo que puede ser solamente del representante, o de un tercero, o común a representante y representado, o a representante y un tercero, o a representado y tercero; se extingue llegado el transcurso del plazo fijado y puede revocarse si media justa causa”.

A su vez, al regular los contratos en particular el artículo 1330 del CCCN establece que “el mandato puede convenirse expresamente como irrevocable en los casos de los incisos b) y c) del artículo 380. El mandato destinado a ejecutarse después de la muerte del mandante es nulo si no puede valer como disposición de última voluntad”.

Se considera que el requisito del interés legítimo existe cuando la ejecución del mandato presenta ventajas patrimoniales, para el mandatario o tercero respecto de ciertos negocios. Puede comprender el interés de un tercero juntamente con el interés del poderdante o juntamente con el interés legítimo del apoderado.

Podemos concluir entonces que la utilización de este poder sólo es posible para aquellos contratos que permiten obligarse a su ejecución y que dicha promesa sea exigible.

6.2. Improcedencia con el régimen del Código Civil

La imposibilidad del poder irrevocable para transmitir por donación inmuebles en el CC surgía del juego de los artículos 1790 y 1793, cuyas normas no están reproducidas en el CCCN.

El artículo 1790 prohibía la promesa de donación (es distinta la promesa de donación a la oferta), y establecía la prohibición de su efecto suspensivo sujeto al hecho del fallecimiento del donante, caso en que valdría como testamento, como un supuesto de conversión del acto nulo en válido

Mientras que el art. 1793 establecía la facultad del donante de revocar la oferta antes de la donación, de modo expreso o tácito, por lo tanto no puedo hacer irrevocable lo que por naturaleza es revocable.

6.3. Procedencia en el CCCN

El art. 1542 CCCN claramente define al contrato de donación consensual como principio, es decir, sin requisito de entrega de la cosa para su perfeccionamiento, nada más, así nace la obligación de transferir y entregar la cosa, lo que se ve confirmado con lo dispuesto por el ya citado artículo 1554 CCCN que regula de modo especial la donación manual exigiendo la tradición de la cosa para su perfeccionamiento.

Este es el negocio que entonces cumple con la tipificación de las excepciones de extinción de apoderamiento en los términos de los incisos “b” (causal de muerte) y “c” (causal de revocación) del art. 380 CCCN que tratamos al comienzo. Señala Etchegaray la conveniencia de no fijar un plazo cierto a esa representación, porque si lo hiciera, la representación se extinguiría al cumplirse el plazo fijado, tal como lo establece el inc. c. del art. 380 del CCCN⁸⁰.

Es decir, que es el contrato de donación, con el consecuente nacimiento de la obligación de transmitir la cosa, el que configura el acto especial determinado y en razón

⁸⁰ ETCHEGARAY, Natalio P. “La legislación argentina permite el inmediato y válido contrato de donación de bienes registrables”, La Ley on line, Buenos Aires, 2022.

de un interés legítimo, que conforme el artículo 380 puede ser del representante, de un tercero o común a representante y representado, o a representante y un tercero, o a representado y tercero.

Estamos en consecuencia, ante la misma situación del boleto de compraventa celebrado en la misma escritura pública en que se otorga el poder especial irrevocable o post mortem que lo tiene como negocio causal, es decir, un contrato perfeccionado, sin que sea obligatoria a las partes hacer la simultánea transmisión del derecho real comprometida por su carácter consensual⁸¹.

Puede concluirse entonces que al estar ante un contrato consensual y haberse derogado las normas que impedían su otorgamiento, hoy encontramos fundamento legal a poder especial irrevocable o post mortem para transmitir derechos reales a título de donación.

⁸¹ETCHEGARAY, Natalio P. "La legislación argentina permite el inmediato y válido contrato de donación de bienes registrables", La Ley on line, Buenos Aires, 2022. LAMBER, Néstor D., Transmisión de dominio por previa donación consensual, en Cuadernos de Apuntes Notariales, FEN, 2022, N° 214.

7.- CONCLUSIONES

Sin duda alguna el contrato de donación se inscribe dentro del marco del diálogo entre las diferentes ramas del Derecho Civil, en particular el Derecho Contractual y el Derecho Sucesorio.

Así, la planificación sucesoria puede reconocer diferentes clases o especies, entre otras variantes, la donación reviste una gran relevancia en tanto constituye un certero mecanismo de prevención, siendo en consecuencia un instrumento valioso al que puede acudir ya sea para resolver los problemas que suscitan las transferencias mortis causa o bien el de las pequeñas sucesiones, como podría resultar de la donación del único inmueble de titularidad del causante.

En consecuencia, la recurrencia a este instituto debe darse ponderando los fines de los contratantes y los límites que brinda el orden público sucesorio. En tal sentido, se hace imprescindible el nivel de información que recaba el notario en las audiencias previas que se dan en la etapa de formación del contrato.

La redacción de la norma del art. 1542 del CCCN, no deja duda alguna, como expresáramos a lo largo del presente trabajo, de la naturaleza consensual del contrato, con la consecuente eliminación de los contratos reales. En virtud de ello, y en el caso particular de la donación, nace para el donante la obligación de dar cosa cierta, regulada en los artículos 746 a 772 del CCCN, y para el donatario, la obligación recibirla en los términos del contrato, donde se pactan las condiciones de la entrega.

Así, con el sólo acuerdo de voluntades, además de nacer el contrato como tal a la vida jurídica, se genera su esencial efecto vinculante, en los términos y con los alcances del art. 959 y concordantes del CCCN, limitándose asimismo las posibilidades de su rescisión por voluntad exclusiva del donante, a los supuestos taxativamente contemplados por el CCCN (ingratitud del donatario, incumplimiento de los cargos impuestos, y supernacencia de hijos, cuando fuera expresamente contemplado en el instrumento público contrato de donación).

De este modo, perfeccionado el acuerdo el efecto obligacional es inmediato, mientras que con efecto mediato operará la transferencia del derecho real, dependiendo en este último caso de la autonomía de la voluntad, de lo que pacten las partes en el momento de celebrar el acto.

Como colofón, cabe señalar que resulta jurídicamente posible argentina diferir la transferencia del dominio (cumplimiento del título y modo suficiente) para una instancia posterior a la del perfeccionamiento del contrato de donación.

8.- BIBLIOGRAFIA

ADROGUE, Manuel I. Temas de Derecho Reales Editorial Plus Ultra, Buenos Aires, 1986.
p. 23.

ALBALADEJO, Manuel. "Derecho de Bienes", Librería Bosh 3ª edición, Barcelona, 1977,
T. III, p

ALTERINI, Atilio A. "Contratos civiles, comerciales, de consumo- Teoría general".
Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1999.

ALTERINI, Ignacio E. "Transmisiones inmobiliarias". La Ley, Buenos Aires, 2018..

ALTERINI, Jorge H., ALTERINI, Ignacio E., ALTERINI, María E., "Tratado de Derechos
Reales", La Ley, Buenos Aires, 2019, T. 1

APARICIO, Juan Manuel, "Contratos en general. Observaciones al Proyecto del Código",
LL. 2012-F-1213.

BARBON LACAMBRA, José Antonio, "*La donación como contrato a la luz del Código
Civil y Comercial*", Erreius on line, septiembre 2015.-

BENEDETTI, Julio C. "La tradición como requisito para la transmisión del dominio, en
Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario" ALTERINI, Jorge H. (Director). La Ley, Buenos
Aires., 2012, T. 3

BORDA, Alejandro "Contratos", 4ª edición actualizada y ampliada, La Ley Buenos Aires,
2023

BORDA, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil. Contratos" , 21º Edición actualizada,
La Ley, Buenos Aires, 2008, T2

CALDERÓN, Maximiliano R. En: "Tratado de Derecho Civil y Comercial" SÁNCHEZ
HERRERO, Andrés (Director). La Ley, Buenos Aires, 2018, Tomo V.

CASTAN TOBEÑAS; José, "Derecho Civil Español Común y Foral", Madrid, Editorial
Reus, 11a edición, 1978, T. II

COSOLA, Sebastián, "El boleto de compraventa inmobiliaria, la tradición posesoria, los
conflictos derivados de la confluencia de los derechos reales y personales y el esquema

estructural del documento notarial”, Revista Argentina de Derecho Civil - Número 1 - Abril 2018, Cita: IJ-DXXXIII-935

DE LORENZO, Miguel F. “La causa del contrato en el Código Civil y Comercial”. Cathedra Jurídica, Bs.As., 2020.

DI CASTELNUOVO, Gastón R. en “Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado”, CLUSELLAS, Eduardo Gabriel (coordinador), 1a. edición, T. 5, Astrea FEN, Buenos Aires, 2015,

DI CASTELNUOVO, Gastón, “Donación. Aceptación de ofertas otorgadas con anterioridad al 1a (primero de agosto de 2015). Nuestra opinión. doctrina y jurisprudencia”, en Cuadernos de Apuntes Notariales, FEN, N° 200, 2021.

DILLON, Gregorio A. En: “Comentarios al art. 2609, en Código Civil de la República Argentina- Explicado “. Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2011, tomo VI, p. 544

ENNECCERUS Ludwig, KIPP Theodor, WOLFF Martin, “Tratado de Derecho Civil”, Bosch, Barcelona, 1934, V. 1.

ETCHEGARAY, Natalio P. “La legislación argentina permite el inmediato y válido contrato de donación de bienes registrables”, La Ley on line, Buenos Aires, 2022.

ETCHEGARAY, Natalio P. "Posibilidad actual de aceptar ofertas de donación, si el donante falleció durante la vigencia del Código Civil derogado" (Diario de LL del 25/7/2016).

ETCHEGARAY, Natalio P. “Oferta de donación conjunta o solidaria” en Revista del Notariado 930, 2017.

ETCHEGARAY, Natalio P., "Posibilidad actual de aceptar ofertas de donación si el donante falleció durante la vigencia del Código Civil, LL 25/07/2016, 1- LL2016-D, 1043, Cita Online: AR/DOC/2014/2016).

ETCHEGARAY, Natalio P., “Boleto de Compraventa”, Astrea, Buenos Aires, 2006

ETCHEGARAY, Natalio P., “Escrituras y actas notariales”, Astrea, Buenos Aires, séptima edición, 2019.

GATTI, Edmundo, "Derechos reales. Teoría general", Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1975

KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", Rubinzal-Culzoni Editores.

KIPER, Claudio M., en: "Código Civil y Comercial de la Nación comentado", LORENZETTI, Ricardo Luis (Director), Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, T. IX.

KIPER, Claudio. "Tratado de Derechos Reales". Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2016, T. 1

LAFAILLE, Héctor. "Derecho Civil", Ediar S.A., Buenos Aires, 1953, T. VIII.

LAMBER, Néstor D. en "Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", CLUSELLAS, Eduardo G. (coordinador), Astrea - Fen, Buenos Aires, 2015, t. 1

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

LAMBER, Rubén A., "Oferta de donación. Evolución e involución en nuestra legislación", Revista del Notariado 914

LAMBER, Néstor D., Transmisión de dominio por previa donación consensual, en Cuadernos de Apuntes Notariales, FEN, 2022, N° 214.

LEIVA FERNADEZ, Luis F. P., en "Código Civil y Comercial Comentado, Tratado exegético", ALTERINI, Jorge H. (Director general), La Ley, Buenos Aires, 2da. Edición, 2016, T. VII.

LOPEZ DE ZAVALIA, Fernando, "Teoría de los Contratos", op. cit., T. II

LÓPEZ de ZAVALÍA, Fernando, "Teoría de los Contratos", Zavalía, Buenos Aires, 1997, T. 2, p. 167

LORENZETTI, Ricardo L. "Tratado de los Contratos," Parte Especial, Santa Fe, 2021, pág.663.

LORENZETTI, Ricardo Luis, *Tratado de los Contratos. Parte especial*, T. 3, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 1999

LLORENS, Luis R. - DODDA, Zulma A. "Contrato de donación y entrega de posesión sin transferencia de dominio". En: El Derecho - Diario, Tomo 288, 4-8-2020, cita online

MANGANARO, Pablo L., "Oferta de donación en el Código Civil de Vélez y en el Código Civil y Comercial de la Nación. Comparación entre fuentes"- Revista Aequitas Vol. 8 Núm. 8 (2014) pMARIANI DE VIDAL, Marina, "Derechos Reales", Zavalía, séptima edición, Buenos Aires, 2004

MARIANI DE VIDAL. Marina y ABELLA, Adriana. "Derechos Reales en el Código Civil y Comercial" Zavalía, 2016, Tomo 1

MESSINEO, Francesco, "Doctrina General del Contrato", Ediciones Jurídicas Europa – America, Buenos Aires, 1952, T. 2

MOLINARIO, Alberto D. "Derecho Patrimonial y Derecho Real". La Ley, Buenos Aires, 1965 ORGAZ, Alfredo, "Efectos de los hechos jurídicos", La Ley, Buenos Aires, 72-765.

PAPAÑO, Ricardo J. KIPER, Claudio M.- DILLON, Gregorio A.- CAUSSE, Jorge R. "Derecho Civil- Derechos reales". Astrea, Buenos Aires, 2004.

PLANIOL, Marcel y RIPERT, Jorge. "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés", Civitas, Madrid 1988. T. III.

PUERTA DE CHACÓN, Alicia, en "Código Civil y leyes complementarias". Belluscio, Augusto C. (Director), Zannoni, Eduardo A. (Coordinador). Astrea, Buenos Aires, 2005, p. 945. CSJN, 20-11-73, EL DERECHO 52-214.

SALVAT, Raymundo M., "Tratado de Derecho Civil argentino, Derechos Reales", 5ª ed., anotado por Manuel J. Argañaraz, Buenos Aires, 1962.

SALVAT, Raymundo M.: "Tratado de derecho civil argentino - Fuentes de las obligaciones" - Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1954

SPOTA, Alberto G., "Instituciones de Derecho Civil. Contratos", La Ley, Buenos Aires, 1982, T. 7,

TRIGO REPRESAS, Félix A. en "Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético". ALTERINI, Jorge H. (Director general), 2da edición Buenos Aires, 2016, Tomo IV.

URBANEJA, Marcelo E., "Práctica notarial de contratos usuales 1", segunda edición, Astrea, Buenos Aires, 2016

URBANEJA, Marcelo E., "Practica Notarial de Contratos Usuales", Astrea, Buenos Aires

VON IHERING, Rudolph: "El fin en el derecho" - Ed. Heliasta - Bs. As. - 2000 -