

## **43 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE**

**Título del Trabajo:** DERECHO DE REVERSION

**Tema 2.** Donaciones

**Coordinadores Generales:** Not. Elba Maria de los Angeles Frontini –  
Not. Leandro Nicolás Posteraro Sánchez

**Categoría:** Autor individual

**Autor:** Not. Andrea Fernanda Salvini

## INDICE

Introducción.....	Pag.6
1, PACTO DE REVERSION. Análisis de la estipulación.....	Pag.7
1.1. Definición .....	Pag.7
1.2. Modalidades del pacto de reversión .....	Pag.9
1.3. Análisis de los casos en la cláusula de reversión se haya previsto en una donación con pluralidad de donantes y/o de donatarios. Su interpretación en caso de ausencia de determinación.....	Pag.11
1.4. Oportunidad de su pacto .....	Pag.16
1.5. Facultades de donante y donatario pendiente la condicion o el plazo.....	Pag.15
2. RENUNCIA A LA CLAUSULA DE REVERSION.....	Pag.16
2.1. Forma de la renuncia .....	Pag.16
2.2. Oportunidad de la renuncia .....	Pag.19
3. CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION RESOLUTORIA. CLAUSULA DE REVERSION .....	Pag.19
3.1. Efectos del cumplimiento de la condicion. Readquisición del dominio por el donante ipso iure. Efecto retroactivo, salvo pacto en contrario .....	Pag.19
3.2. Renuncia del donante a ejercer la restitución de los bienes donados .....	Pag.24
4. Oponibilidad y publicidad de la cláusula de reversión, de la renuncia y del cumplimiento de la misma. Registración.....	Pag.28
4.1. Publicidad de la cláusula de reversión .....	Pag.28
4.2. Publicidad de la renuncia a la cláusula de reversión .....	Pag.34
4.3. Publicidad del cumplimiento de la condición .....	Pag.34
4.4. Forma de acreditar el cumplimiento de la condición .....	Pag.35
5. PLAZO MAXIMO DE DIEZ AÑOS .....	Pag.36
5.1. Aplicación del artículo 7 CCCN en materia de dominio revocable por cláusula de reversión a las donaciones otorgadas bajo la vigencia del Código Civil .....	Pag.38
BIBLIOGRAFIA .....	Pag.44

## PONENCIAS.

- 1) La enumeración de las modalidades establecidas en el artículo 1566 CCCN para la cláusula de reversión, es taxativa y configura norma especial con supremacía a las normas generales sobre modalidades de los actos jurídicos (arts. 343 y 344 del CCCN), no aceptándose la determinación de otras no previstas en el artículo, así como tampoco la combinación de modalidades.
- 2) La cláusula de reversión puede estipularse con posterioridad al otorgamiento de la donación, por donante y donatario, siempre que los bienes se encuentren en el dominio del donatario y no será oponible a terceros que no pudieron conocerlo, antes de su inscripción registral. Tratándose de inmuebles se requerirá escritura pública (art. 1017 CCCN). En tal caso el plazo de diez años se computará desde ese otorgamiento (art. 1065 CCCN).
- 3) La renuncia a la cláusula de reversión puede ser expresa o tácita, general o especial, absoluta o relativa, total o parcial, siendo menester que los Notarios interpretemos la voluntad del donante a fin de plasmar con precisión los efectos de la misma. Tratándose de inmuebles se requerirá escritura pública (art.1017 CCCN).
- 4) La renuncia a la cláusula de reversión solo puede otorgarse antes del acaecimiento de la condición y del transcurso del plazo de diez años contados desde la fecha del título constitutivo del dominio imperfecto (art.1965 CCCN) y podrá efectuarse de manera concomitante (en el caso de ser especial, relativa y parcial) o posterior, al momento de la estipulación.
- 5) Producido el cumplimiento de la condición determinada en la cláusula de reversión, el donante readquiere el dominio de las cosas donadas ipso iure, sin necesidad de declaración alguna y con efecto retroactivo, por aplicación de las normas sobre dominio revocable -, catalogándola como norma especial con supremacía sobre la general de las condiciones – salvo pacto en contrario.
- 6) Cuando opera el efecto retroactivo el donante readquiere el dominio libre de todos los actos jurídicos que el donatario hubiera realizado, incluso los de administración, a diferencia del régimen establecido en el código velezano que mantenía vigentes los actos de administración (art.2670 CC).

- 7) En el supuesto en que se pacte que la cláusula de reversión no tendrá efectos retroactivos, una vez acaecida la condición, los actos realizados por el donatario, quedarán consolidados.
- 8) Una vez operada la reversión por haberse producido el acontecimiento estipulado en la cláusula, para readquirir el dominio, el donante contará con el plexo de acciones reales, con efecto reipersecutorio (art.761,1886, 2758 CCCN).
- 9) La inserción de la figura de constituto posesorio de origen legal por parte del artículo 1968 CCCN se considera un acierto y reafirma el carácter de pleno derecho con el que opera la reversión.
- 10) La reversión opera ipso iure al momento del cumplimiento de la condición y como consecuencia de ello, no está permitido al donante renunciar a ejercer la restitución de los bienes donados. Si no quisiera conservarlos en su patrimonio, deberá otorgar una nueva enajenación.
- 11) Es suficiente la publicidad cartular para ser oponible a terceros la cláusula de reversión, en los casos en que la registración tenga carácter declarativo. Por oposición, en los casos en que la registración tenga carácter constitutivo, si no se registrara no tendría virtualidad. Los mismos principios rigen para la renuncia a la cláusula de reversión y para la readquisición en caso de cumplimiento de la condición.
- 12) La forma de acreditar el cumplimiento de la condición, para el caso del fallecimiento del donatario será el acta de defunción; en caso del cónyuge, serán las actas de matrimonio y defunción. Para el caso de fallecimiento de los descendientes, será ineludible recurrir al dictado de la declaratoria de herederos a través de su proceso sucesorio. De allí la ventaja de determinar en la estipulación las personas a que se refiere la condición, y de este modo contar con la debida certeza, sin necesidad de la apertura del sucesorio.
- 13) Deberá acreditarse la modalidad de la reversión ocasionada en el fallecimiento del donatario sin hijos, mediante el dictado de la declaratoria de herederos que justifique tal circunstancia. Los hijos deben existir al momento del fallecimiento de su padre, en cuyo caso, se extingue el derecho del donante. Deberán tenerse en cuenta las normas sobre el comienzo de la existencia de la persona humana (artículo 19 CCCN) y sobre adopción plena (arts.535, 558 y 520 CCCN).

- 14) Como recomendación a fin de brindar certeza en la circulabilidad de los títulos se propone: a) ser estrictos en determinar la real voluntad del donante, estipulante de la condición resolutoria, en miras a establecer, las personas determinadas a impedir la reversión hasta su fallecimiento, tanto en el caso del cónyuge como el de los descendientes.
- 15) Transcurridos diez años desde el otorgamiento del título constitutivo del dominio imperfecto, el dominio queda perfeccionado (Art. 1965 CCCN). Este caso no requiere publicidad ni rogación registral.
- 16) El artículo 7 del CCCN, establece la aplicación de la nueva ley para todas las cláusulas de reversión, tanto otorgadas con anterioridad como con posterioridad a la sanción del CCCN.
- 17) Propongo se bregue por una modificación legislativa que exceptúe del plazo legal de diez años, al especial supuesto de la reversión, en un temperamento que ponga de relevancia al carácter intuito personae del contrato de donación y la voluntad de las partes por sobre la incertidumbre en el dominio revocable.

## **Introducción**

Un nuevo encuentro del Notariado Bonaerense nos convoca a un tema de sustancial trascendencia en la doctrina notarial como es el contrato de donación. Mucho se ha discurrecido sobre él, tanto en el Código de Velez Sarsfield como en la legislación unificada, sin por ello, haberse agotado las incertidumbres presentadas sobre temas particulares.

No sería desacertado afirmar que la comunidad se ha amparado en la donación para su planificación de vida y sucesoria, tomando como recursos muchos de los temas que se abordarán en esta Jornada científica, como la partición por ascendiente, el contrato de donación sin transferencia de dominio y la cláusula de reversión. Si bien el paradigma de familia se ha ido modificando, la voluntad de los requirentes de instrumentar donaciones, como liberalidad, como forma de planificación o simplemente de complacer un deseo de beneficencia, permanecen.

En palabras de Borda “la donación es uno de los conceptos tan fáciles de comprender en su esencia como difíciles de delinear en sus contornos precisos”

El presente intentará brindar un aporte al tema específico de la Reversión de las donaciones, el que cuenta con aristas de interés tanto en el marco de los derechos reales como personales.

A través de las pautas propuestas por la coordinación del tema, se nos anima al desarrollo de inquietudes renovadas, tanto por la realidad social en permanente y vertiginoso cambio, como por la legislación anterior y actual y su interpretación.

A lo largo de los años, el notariado ha sabido mantenerse cercano a las necesidades sociales, brindando recursos para cumplir su voluntad mediante herramientas provistas por la legislación vigente en cada momento, en una interpretación justa. Para continuar victoriosos en esa obra, sin dudas es ineludible el cabal conocimiento de su implementación. La posibilidad de repensar los conceptos y atreverse a plantear innovaciones doctrinarias o legislativas, es nuestro mayor desafío.

## **1. PACTO DE REVERSIÓN. Análisis de la estipulación**

### **1.1. Definición.**

Rubén Augusto Lamber la define diciendo que: "...se trata de un caso preciso de restitución de la cosa donada al donante por obra del cumplimiento de una condición resolutoria expresa, contenida en el mismo contrato"<sup>1</sup> Sigue explicando el autor que no es un plazo resolutorio por cuanto su cumplimiento no depende de la muerte misma, sino de algo extraño a ella, como es el hecho futuro e incierto de quien preceda al otro en la muerte.

Di Castelnuovo – Urbaneja han expresado "La condición resolutoria es entonces la extinción de la eficacia de un acto jurídico que se produce al acaecer el hecho previsto."<sup>2</sup>

Señala López de Zavalía, citado por la mayoría de los autores, en razón de la prístina claridad en el concepto, que: "...la reversión es la aniquilación retroactiva de una donación prevista en una cláusula accidental de reversibilidad y constituye una hipótesis de resolución automática"<sup>3</sup>.

Spota y Leiva Fernández por su parte, opinan que "el pacto de reversión del bien donado consiste en la facultad que se reservó el donante, y que solo él puede ejercer y no resulta susceptible de acción oblicua o subrogatoria por no ser derecho transmisible a los herederos (...) para que se le restituya el bien donado en el supuesto de que sobrevenga el hecho futuro e incierto de que premuera el donatario"<sup>4</sup>

Las partes subordinan la donación a la condición resolutoria de que fallezca el donatario antes que el donante. Si el hecho ocurre, el dominio se revierte al donante.

El Código Civil velezano, contemplaba el instituto, con algunas diferencias que se irán señalando en el tratamiento del tema.

---

<sup>1</sup> LAMBER, Rubén Augusto. Derecho Civil aplicado. Ed Astrea, p.348.

<sup>2</sup> DI CASTELNUOVO Gastón R. y URBANEJA Marcelo Eduardo. "La condición resolutoria Su funcionamiento en el CCyC. Diferencias con el régimen anterior del Código Civil. Caso especial de la donación con pacto de reversión "RN 993, p.579.

<sup>3</sup> LOPEZ DE ZAVALIA. Teoría de los contratos, Tomo 2, p.715.

<sup>4</sup> SPOTA Alberto G. LEIVA FERNANDEZ, Luis F. Instituciones del Derecho Civil, Contratos 2da. Edición, LL Bs As, 2009, T VI, p.1365, citado por Código Civil y Comercial comentado, Alterini Jorge H. Tomo VII, p.636.

El artículo 1841 CC establecía "El donante puede reservarse la reversión de las cosas donadas, en caso de muerte del donatario, o del donatario y sus herederos". Y el artículo 1844, la resolución automática dado que expresaba: "Cuando el derecho de reversión ha sido estipulado para el caso que la muerte del donatario preceda a la del donante, la reversión tiene lugar desde la muerte del donatario, aunque le sobrevivan sus hijos" Con más precisión el actual artículo 1566 del CCCN sujeta la donación a una condición resolutoria, que es el prefallecimiento del donatario, o el donatario, su cónyuge y sus descendientes, o el donatario sin hijos.

La nueva normativa sigue exactamente los artículos 1444 a 1446 del Proyecto de 1998.

Como bien se ha señalado, la cláusula de reversión puede existir en toda clase de donaciones, sean puramente gratuitas o parcialmente onerosas, solemnes o no solemnes, con la dificultad en las manuales por falta de instrumento que las compruebe, salvo la redacción escrita.<sup>5</sup>

### **La reversión debe ser expresa y solo puede ser pactada a favor del donante.**

La previsión del artículo 1842 del Código Civil y 1566 del Código vigente, de que la reversión puede ser pactada únicamente a favor del donante tiene como principal finalidad evitar una sustitución fideicomisaria prohibida expresamente por el anterior artículo 3723 y actual 2491, por cuanto el donante estaría a través de ella instituyendo un heredero.

En el Código velezano se contempló la situación, a través del artículo 1842 en la que se invalida solamente el beneficio a herederos o terceros, expresamente prohibida, y se sostiene la validez del contrato de donación. Todo ello en perfecta correlatividad con lo dispuesto en el artículo 3730 en materia sucesoria, en que expresamente se declara que no perjudica la validez de la institución sucesoria, pero corrige el rumbo negativo de los artículos 526 y 530 en que las condiciones imposibles con apariencia de condición suspensiva o las condiciones prohibidas o de cosa imposible, prohibida por las leyes o contrarias a las buenas costumbres, deja sin efecto la obligación y funciona también como excepción al artículo 1802 en que la condición ilícita determina la nulidad de la donación. Por tanto, toda cláusula que pudiera violar

---

<sup>5</sup> BELUSCIO (dir) ZANNONI (Coord), Código Civil tomo 9, p.130, citado por Lamber Rubén Augusto. Derecho Civil aplicado, Ed. Astrea, p.349.



la exclusividad de la reversión al donante no opera la nulidad del contrato, sino solamente la invalidez de la cláusula.<sup>6</sup>

En el cotejo de lo expuesto con la legislación vigente, se siguen los principios señalados, haciéndose ostensible en el texto del artículo 1566 en el que se dispone “Esta cláusula debe ser expresa y solo puede estipularse en favor del donante. Si se la incluye en favor de él y de sus herederos o de terceros, solo vale respecto de aquel”. Como norma especial que es conserva su supremacía para con lo dispuesto en el artículo 344 CCCN, en el que se eligió como solución legal, la nulidad de la obligación, si la condición es prohibida.

El propósito de la inserción de la cláusula como la que estamos analizando, es que el donante beneficie con un acto de liberalidad a persona o personas determinadas, y que en caso de fallecimiento del donatario (o demás personas con él relacionadas habilitadas expresamente por la norma), los bienes objeto de la donación, no continúen su curso en la línea sucesoria y culminen en el patrimonio de personas que el donante no conoce o no quiere favorecer.

Este temperamento cuenta con límites claros en el sistema normativo: uno de ellos es el plazo de diez años (artículo 1965 CCCN), otro la sustitución fideicomisaria, tanto la reversión se pacte en favor de un tercero, de los herederos del donante, como también a favor del donante y sus herederos o del donante y un tercero, cláusulas no permitidas por el ordenamiento.

## **1.2. Modalidades del pacto de reversión.**

Según el artículo 1566 CCCN las modalidades a sujetar la donación, para que opere la reversión serían las siguientes: a) prefallecimiento únicamente del donatario, b) prefallecimiento del donatario, su cónyuge y sus descendientes; c) prefallecimiento del donatario sin hijos.

Sin perjuicio de considerar de una mayor exactitud los términos de la norma, con relación a su antecesora; no dejan de surgir interrogantes en situaciones que podrían presentarse en la faz práctica.

---

<sup>6</sup> ARMELLA, Cristina N. Publicado en: Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular. 2015 (abril), 21/04/2015, 430 Cita Online: AR/DOC/1132/2015

Es por ello, que se hace necesario recomendar a los notarios, ser estrictos en determinar la real voluntad del donante, estipulante de la condición resolutoria, en miras a establecer, por ejemplo, quienes serían los descendientes a proteger de la reversión. Ya, en el Código velezano la doctrina había advertido en la expresión utilizada por el artículo 1842 “donatario y sus herederos”, que, manteniéndose la donación en favor de todos los herederos del donatario, perdía sentido su estipulación. Se interpretó el concepto como que aludía a: los herederos del donatario al tiempo de la donación; a los descendientes del donatario; todos los herederos legítimos del donatario o cualquier heredero, legítimo o testamentario.

La redacción actual establece “descendientes”, expresión de considerable amplitud para el caso que nos ocupa. Es claro que debe entenderse como tales a los hijos o quienes ejerzan por ellos el derecho de representación, así como a la persona por nacer según la definición del artículo 19 CCCN, y a quienes gocen de adopción plena (y no simple) conforme lo previsto en los artículos 535, 558, 620 y ccdtes. No quedan incluidos otros herederos no descendientes.

Así también es menester analizar el supuesto del cónyuge del donatario, y determinar la persona a quien se destine el beneficio, dado que la sola expresión podría alcanzar a un cónyuge en ulteriores nupcias del donatario, a quien el donante no tuvo en consideración al momento del otorgamiento de la donación.

Sobre el tercer supuesto, que prevé el artículo, como hecho negativo, fallecimiento del donatario sin haber procreado. Es deseable ponderar, cuál sería el modo de acreditar la muerte sin hijos. Podría justificarse con el dictado de la declaratoria de herederos. Siendo esta última una resolución que se dicta "en cuanto ha lugar por derecho" y que no causa estado ni adquiere eficacia de cosa juzgada, dado que por su propia naturaleza no configura una sentencia que ponga fin a una controversia, si en la misma se determinara que no existen hijos del causante (donatario prefallecido); y en virtud de ello, operara la reversión al donante; y con posterioridad se presentara un hijo que acreditara su vínculo filial, existente al momento del deceso de su padre; debería dejarse sin efecto la reversión y retransmitirse el bien donado al hijo del donatario. Dejando a salvo que todo ocurriese antes del plazo de diez años.

Concluye expresando la norma, con respecto a la posibilidad de pactar la reversión en caso de muerte del donatario sin hijos, que el hecho condicionante se

frustra con el solo nacimiento de ellos, aunque luego mueran y su padre (donatario) los sobreviva. En otras palabras, no habiendo hijos del donatario al momento de la donación, la existencia de estos en el momento del deceso de su padre extingue el derecho del donante que no renace, aunque este les sobreviva.

Con relación a la disquisición de si la enumeración prevista en la norma es enunciativa o taxativa, dejo sentada mi opinión en el último de los casos. Entiendo que no tendría sentido para el legislador, haber determinado cuidadosa y puntualmente los supuestos en que podrá preverse la condición resolutoria, si estuviera en su intención la posibilidad de crear otros escenarios imaginables por el donante. En consonancia con esta línea de pensamiento estimo que los artículos 343 y 344 del CCCN, son normas generales que ceden ante la virtualidad de las normas especiales de la Sección cuarta, Reversión y revocación del capítulo 22, Donación. Para respetar el principio de coherencia, tampoco concibo posible la combinación de las modalidades, que estaría constituida por el fallecimiento del donatario sin hijos, con cónyuge.

El carácter taxativo en innumerables supuestos puede resultar controversial y hasta injusto. Es asequible que el donante pueda abrigar en su voluntad, estipular otras modalidades de reversión, como por ejemplo el fallecimiento del donatario y otros herederos no descendientes, o incluso terceros. El legislador pudo preverlo, pero no lo hizo.

En casos como este, de destacada transcendencia para el ordenamiento jurídico como la revocación del dominio, privándole al más soberano derecho real de uno de sus caracteres propios, el de perpetuidad y la implicancia de esta figura sobre el sistema sucesorio (de orden público), el legislador ha sido estricto.

Tanto el código civil como el vigente, han coincidido en los supuestos permitidos para la cláusula de reversión en la donación, con la diferencia en el nuevo ordenamiento, del aditamento del cónyuge y la sustitución de la palabra herederos por descendientes, como así también la remisión a las normas del dominio imperfecto, y con ello el plazo de diez años como termino máximo para el sometimiento de la donación a la condición resolutoria, como se examinará en acápite posteriores.

### **1.3. Análisis de los casos en que la cláusula de reversión se haya previsto en una donación con pluralidad de donantes y/o de**

### donatarios. Su interpretación en caso de ausencia de determinación.

En casos de pluralidad de donantes y/o donatarios, han puesto en evidencia interrogantes sobre cuando se consideraría cumplida la condición y a favor de quien o quienes operaría la reversión. En otras palabras, si habiendo pluralidad de donatarios, al ocurrir el fallecimiento de uno de ellos, se debería tener por cumplida la condición y el dominio se revocaría para todos los donatarios, o se solo se revocaría frente al fallecimiento de todos los donatarios; o ante el fallecimiento de cada donatario la condición resolutoria revocaría el dominio por la parte indivisa adquirida. Por su parte, en el supuesto de pluralidad de donantes, puede examinarse el caso inverso: si el fallecimiento de uno de los donantes antes que el del donatario o donatarios, hace de imposible cumplimiento la condición resolutoria y en consecuencia el dominio queda perfeccionado o, en cambio, si habría que aguardar el fallecimiento de todos los donantes en forma previa a los donatarios para que la consolidación se produzca.

Sobre el punto de la pluralidad de sujetos la nueva legislación civil y comercial no ha traído modificaciones y, en consecuencia, el análisis brindado en cada caso, para la vigencia del código velezano, es de aplicación en la actualidad.

La falta de determinación en la estipulación de las cláusulas de reversión, sobre si el cumplimiento de la condición sería solidaria o mancomunada, tanto de donantes como de donatarios, ha traído inconvenientes en la interpretación, que la doctrina y la jurisprudencia ha sabido superar en virtud de los principios generales, a saber:

**a) Pluralidad de donantes:** En el caso de pluralidad de donantes, sin determinación en la redacción de la cláusula de reversión, se requiere interpretar si tal reversión opera cuando ocurre el fallecimiento del donatario antes que ambos donantes o lo es por partes, en razón de que la reversión se cumpliría por la parte indivisa correspondiente al donante que sobrevive.

La doctrina ha examinado la situación, atento a lo dispuesto por el artículo 533 CC, las condiciones deben cumplirse de la manera en que las partes verosímilmente quisieron y entendieron que debía cumplirse. Este criterio, si no en forma expresa en el nuevo código, resulta de cómo debe cumplirse a tenor de lo dispuesto por el artículo 348 CCCN (prestaciones convenidas, aplicándose los efectos correspondientes a la naturaleza del acto concertado, a sus fines y objeto). Pero si la previsión es contraria

a derecho, como en el supuesto del artículo 1842 CC (condiciones prohibidas en el nuevo código, artículo 344 CCCN), tal estipulación no es válida. Sería conforme a derecho pactar que la muerte del donatario que precede a la de ambos donantes revierte por partes iguales (si así se hizo la donación) a favor de ambos, pero que, si ha fallecido ya alguno de los donantes, el supérstite que sobrevive al donatario percibirá solamente su parte y el resto quedará perfeccionado en cabeza del donatario. Es decir que la parte no revertida queda a favor de los herederos del donatario. Si se pretendiera que revierta todo, se estaría beneficiando al donante supérstite con la parte del fallecido lo que implicaría una sustitución fideicomisaria, prohibida (arts. 3723 y 3724 CC, y art. 2491 CCCN).

Citando a Lamber puede decirse que si no existen especificaciones en la cláusula será de aplicación el artículo 535 CC y el artículo 814 y concordantes CCCN, en que se prescribe que el cumplimiento de las condiciones es indivisible, aunque el objeto de la condición sea una cosa divisible. “El cumplimiento en parte no hace nacer la obligación. Para resolver la cuestión, a falta de previsión contractual, se deberá tener en cuenta si la misma, habiendo pluralidad de donantes, se contrajo en forma solidaria o mancomunadamente. En el primer caso, la solidaridad determina que la sola premuerte de un donante extingue ya la condición y la donación se perfecciona totalmente en cabeza del donatario. Si en cambio es mancomunada, es posible para el donante supérstite que sobrevive al otro donante, y al donatario le hace revertir la donación en su parte solamente. Podría entonces decirse que la reversión opera por partes independientes uno del otro.”<sup>7</sup>

**b) Pluralidad de donatarios** Si se trata de un solo donante y varios donatarios, si se pacta que el prefallecimiento de cada uno de los donatarios al donante revierte la parte del donatario fallecido. Si se produce el fallecimiento del donante en forma previa a los donatarios, ya no habrá reversión y los donatarios sobrevivientes quedarán con su dominio (o condominio) perfeccionado. El caso de mayor preocupación consiste en estipular que el prefallecimiento de uno de los donatarios, revierte el dominio para todos los demás, dado que los donatarios supérstites verían revocado su dominio por el acaecimiento de la muerte de otra persona. En el caso que estamos analizando, intervienen las normas del artículo 1803 CC y artículo 1566 CCCN, que determinan

---

<sup>7</sup> Lamber, Rubén Augusto. La reversión de las donaciones en el nuevo Código. Cuaderno de Apuntes Notariales 136, 2016, año XII, p.7.

que las cosas se restituirán al donante si éste sobrevive al donatario. En consecuencia, y por aplicación de lo desarrollado supra, en caso de no haberse pactado nada, si la obligación es solidaria, la reversión de producirá en tanto fallezcan todos los donatarios, y por oposición, si se hizo por partes indivisas, ante el fallecimiento de uno de los donantes, por esa porción, el donatario habrá consolidado su dominio, y continuará latente la reversión por las partes correspondientes a los donantes con vida.

**c) Pluralidad de ambas partes** La pluralidad de donantes y donatarios nos provoca aplicación un juego cruzado de las normas que se estuvieron mencionando, caso en el que se reitera que si se admite la reversión total por el fallecimiento de un donatario antes que el donante, se afectaría el derecho de los donatarios supérstites; y, si en cambio el recupero es por los donantes supérstites del todo, configuraría una sustitución fideicomisaria para los favorecidos, en la parte del donante en la que su fallecimiento provoca la reversión.

Explica Lamber<sup>8</sup> “con independencia de la regulación particular del art. 1794, está la referente a las obligaciones, que define con precisión la solidaridad a través de una amplia ejemplificación: “cuando esté expresa por términos inequívocos, ya sea obligándose *in solidum*, o cada uno por el todo, o el uno por los otros, etc., o que expresamente la ley haya declarado la solidaridad. En tal caso habiendo solidaridad, debemos concluir que, al estar referida al conjunto, la premuerte de un donante deja sin efecto la reversión en su totalidad, y el bien pertenece en un todo al donatario, aunque lo sobreviva el otro donatario. *Para que se tenga por cumplida la condición es menester entonces que se produzca el prefallecimiento del donatario a todos los donantes.* Por ello, es aconsejable regular la manera de operar la reversión y de no hacerlo, al menos establecer en forma expresa si la donación se hace solidaria o mancomunadamente. Para quienes deseen un efecto distinto al antes señalado de la solidaridad (extinción total de la reversión por la sola premuerte de un donante) será menester decir que en la donación se hace por partes y no solidariamente, por cuanto el art. 701 deja trazado un marco de solidaridad amplia, por encima de la sola enunciación, como sería el supuesto de donar todos los donantes la misma cosa, al

---

<sup>8</sup> LAMBER, Néstor Daniel. Donación con reversión. Pluralidad de donantes. Cuaderno de Apuntes notariales. 2018-3-1.

mismo donatario, en el mismo acto. Aunque no se haya dicho solidaria, la donación es solidaria por esa modalidad de estipulación...”<sup>9</sup>

Lo dispuesto en el artículo 701 del Código Civil tiene su correlato en código vigente, en tanto el artículo 827 establece “Hay solidaridad en las obligaciones con pluralidad de sujetos y originadas en una causa única cuando, en razón del título constitutivo o de la ley, su cumplimiento total puede exigirse a cualquiera de los deudores por cualquiera de los acreedores” y el artículo siguiente establece que no se presume y debe surgir inequívocamente de la ley o del título constitutivo de la obligación.

Por aplicación entonces de la solidaridad entre donantes, la reversión operará en el caso en que ocurra el fallecimiento de un donatario en forma previa a todos los donantes. Si fallece algún donante antes que los donatarios, se pierde el derecho de reversión y se consolida el dominio en cabeza de los donatarios libre de toda condición.

Por el contrario, si la donación es mancomunada por parte de distintos donantes a distintos donatarios, habrá que considerar cada parte en forma autónoma: un donante a varios donatarios en forma conjunta implica solidaridad de estos, pero no del donante. Por tanto, para producir la reversión será necesario que mueran todos los donatarios. Si en cambio un donatario sobrevive, la donación se perfeccionará sin reversión alguna y los herederos de los donatarios fallecidos tendrán derecho sobre esa parte indivisa.

En razón de todo lo expuesto, es de **buena técnica notarial**, que las escrituras públicas se autoabastezcan evitando incertidumbres sobre su interpretación. En tal sentido es aconsejable regular la manera de operar la reversión, estableciendo en forma expresa si la voluntad es que la reversión opere solidaria o mancomunadamente.

#### **1.4. Oportunidad de su pacto**

El título del mentado artículo 1566 es “Pacto de reversión”, y su letra comienza expresando “En la donación se puede **convenir** la reversión de las cosas”. Por su parte el artículo 1542 prescribe “Hay donación cuando una parte se obliga a transferir gratuitamente una cosa a otra y esta lo acepta”. La referencia es ineludiblemente al contrato de donación, al acuerdo de voluntades entre donante y donatario, donde este

---

<sup>9</sup> LAMBER, Rubén Augusto. Donaciones, Ed. Astrea, Bs.As., 2008, p. 361.

último, acepta la condición cuya voluntad es del donante. No es ocioso recordar el acto de liberalidad que la donación constituye. En consecuencia, el donatario tendrá la posibilidad de aceptar la donación con la cláusula de reversión propuesta por el donante. Tal como se analizará más adelante, los efectos de la condición operan ipso iure, y sus consecuencias se encuentran legalmente impuestas, y no disponibles para donante y donatario.

Con referencia a la posibilidad de ser pactada en posterior oportunidad, me permito opinar que la misma será posible siempre que el bien aún se encuentre en el dominio del donatario. Claro está que la estipulación no será oponible a terceros que hubieran contratado con el donatario, antes del pacto de reversión, cuando su dominio era pleno y perfecto. Tampoco a aquellos que, antes de su registración, no hubieran podido conocer el pacto de reversión.

Tratándose de bienes inmuebles y muebles registrables debería hacerse bajo la forma de escritura pública, en virtud de lo dispuesto por el artículo 1552 del Código Civil y Comercial de la Nación y artículo 1017 inciso a) y c) en tanto configura una modificación del derecho real sobre inmuebles y es accesorio de acto otorgado en escritura pública.

El donatario que tiene su dominio sujeto a una condición resolutoria, ostenta un dominio imperfecto y lo ejercerá en consecuencia (artículo 1966 del CCCN), siendo su titular desde el momento de la celebración del contrato de donación, si además se reúnen los otros recaudos de la transmisión del dominio (artículos 299, 1552, 1922, 1923 del CCCCN).

#### **1.5. Facultades de donante y donatario pendiente la condición o el plazo.**

Como titular de dominio revocable (imperfecto), el donatario en cuyo título se haya estipulado una cláusula de reversión, tendrá las mismas facultades que el titular de dominio, pero los actos que realice estarán sujetos a las consecuencias de la revocación (artículo 1966 CCCN).

Mientras la condición se encuentre pendiente de cumplimiento o el transcurso del plazo de diez años desde el otorgamiento de la donación, el donatario, titular de dominio revocable, puede exigir al donante la entrega de la cosa (arts. 2668 CC y 1965



CCCN) si aún no le fue entregada y goza de todas las facultades permitidas al dominio perfecto, ius utendi, fruendi y abutendi. Podrá, en consecuencia, efectuar mejoras, hacer suyos y disponer frutos o productos de la cosa.

El donatario podrá enajenar y gravar el bien donado y los acreedores del donatario podrán embargar y ejecutar la cosa donada, siempre sujetos a los efectos del cumplimiento de la condición y la consecuente revocación de dominio.

En el citado Código no se había previsto que el titular de dominio revocable tuviera las mismas facultades que el titular de dominio perfecto, sin perjuicio que pudiera inferirse de lo dispuesto en el artículo 2670 que establecía “revocándose el dominio con efecto retroactivo, el antiguo propietario está autorizado a tomar el inmueble libre de todas las cargas, servidumbres o hipotecas con que lo hubiese gravado el propietario desposeído o el tercer poseedor, pero está obligado a respetar los actos administrativos del propietario desposeído, como los alquileres y arrendamientos que hubiese hecho.”

El donante podrá establecer la cláusula de inenajenabilidad prevista en el artículo 1972 CCCN, por un plazo que no exceda los diez años. La misma limitación se encontraba prevista en el Código velezano en el artículo 2613 CC para que los donantes o testadores establezcan cláusulas de no enajenar lo dado al beneficiario por plazos mayores de diez años, fue complementada en el art. 2614 CC estableciendo que: “Los propietarios de bienes raíces no pueden constituir sobre ellos derechos enfiteúticos, ni de superficie, ni imponerles censos, ni rentas que se extiendan a mayor término que el de cinco años, cualquiera que sea el fin de la imposición; ni hacer en ellos vinculación alguna”.

Así también el donante podrá solicitar medidas conservatorias y debe comportarse de acuerdo con la buena fe de modo de no perjudicar a la contraparte (artículo 347 CCCN).

## **2. RENUNCIA A LA CLAUSULA DE REVERSION**

### **2.1. Forma de la renuncia.**

En base a lo normado por los artículos 873 CC y 949 CCCN, la renuncia puede otorgarse en forma expresa o tácita, sin embargo, debe ser expresa y no puede presumirse.

Conforme el artículo 1568 del CCCN, la conformidad del donante para la enajenación de las cosas donadas, implica la renuncia a la reversión, tanto respecto del donatario como de terceros, y la conformidad del donante para que las cosas donadas sean gravadas con derechos reales, implica una renuncia solo respecto de los titulares de esos derechos.

Di Castelnuovo, citando a López de Zavalia<sup>10</sup>, hace notar que la renuncia puede ser general o especial, absoluta o relativa o total o parcial, conceptos que pueden combinarse.

Por renuncia general debe entenderse la renuncia en la que desaparecen los efectos de la cláusula de reversión, y especial, cuando esos efectos subsisten, pero circunscriptos, como si el donante dijera que la reversión no funcionará si antes de que acaezca la condición, el donatario enajenara la cosa donada.

El donante puede prestar su conformidad, en forma absoluta o relativa. Por absoluta se entiende aquella por la cual todos se benefician y relativa aquella que solamente beneficia a algunos.

En cuanto a la clasificación en renuncia total y parcial, será total si afecta toda la cosa donada y parcial, si la reversión podría aplicarse a una parte del bien cualitativa o cuantitativamente, es decir a una parte material del bien o a un derecho por ejemplo la constitución de usufructo, por la cual la renuncia se otorgaría al derecho de usufructo, pero la nuda propiedad continuaría sujeta a reversión.

Las diferencias con el Código de Velez están constituidas por el concepto de “enajenación” de cosas donadas mientras que antes solo se refería a “venta” y al referirse al gravamen de los bienes el Código Civil solo mencionaba la hipoteca y la nueva legislación a los “derechos reales”.

Tal como venimos explicando, será menester analizar la voluntad del donante al momento de otorgar la renuncia, y arribar a una redacción precisa de la misma, a fin de evitar controversias en la circulabilidad del título.

Con relación a bienes inmuebles, siguiendo el principio de accesoriedad formal, requerirá escritura pública (art.1017 CCCN), la que tendrá vocación registral

---

<sup>10</sup> López de Zavalia, Teoría de los contratos, T.2, P.727 A 731 citado en Código Civil y Comercial, Comentado, Anotado y Concordado, Coordinador Eduardo Gabriel Clusellas. Tomo 5. Comentado por Gastón Renato Di Castelnuovo (con la colaboración de Franco Di Castelnuovo), p.590.

para su oponibilidad erga omnes, al igual que en el supuesto de bienes muebles cuya inscripción no es constitutiva. Tratándose de bienes muebles registrables, si su inscripción fuera constitutiva, deberá procederse a la misma, a fin de que la renuncia tenga virtualidad, aunque este tópico será desarrollado más ampliamente en el acápite de publicidad.

Se han planteado distintas opiniones sobre si, en la escritura pública que instrumente la renuncia, debe cumplirse con el artículo 23 de la Ley 17/801. En mi opinión, al tratarse de modificación del derecho real de dominio imperfecto a perfecto, deberán requerirse las certificaciones pertinentes. Sobre el cumplimiento de la ley 10.707, coinciden los autores en que no será necesario. (En este sentido Néstor Daniel Lamber CAN 129-2015).

## **2.2. Oportunidad de la renuncia.**

El artículo 1845 establece que: "...el donante puede antes de llegar el caso de reversión, renunciar al ejercicio de este derecho". Con ello, descarta la posibilidad para el donante de renunciar a la reversión luego del fallecimiento del donatario. Tal como se desarrollará en el punto siguiente, el sistema nos presenta una resolución automática; una vez producido el hecho previsto como condición resolutoria, el donante readquiere los bienes ipso iure. El "título formal" es una mera condición para regularizar la titulación del bien en cabeza de la donante, pero no tiene en sí mismo efecto traslativo, por cuanto este efecto opera ex lege, es decir, por imperio de la propia ley. Si luego de operada la reversión, el donante modificara su voluntad y quisiera que tales bienes, continúen su camino en la sucesión del donatario, deberá realizar una nueva enajenación.

Hay autores que sostienen la tesis contraria en lo que llaman "resolución facultativa" en la que, además del acaecimiento de la condición requerirían una declaración de voluntad (Llambias, Spota y ots.<sup>11</sup>). Como bien se ha señalado, no parece ser el sentido del legislador al instituto, y en el caso del fallecimiento del donante, acaecida previamente la muerte del donatario, quedaría desvirtuado el fin tenido en miras en el pacto.

---

<sup>11</sup> Llambias, Tratado. Parte general, T.2, nro. 2084 citado por López de Zavalia, Teoría de los contratos, T.2, P.727 A 731 citado en Código Civil y Comercial, Comentado, Anotado y Concordado, Coordinador Eduardo Gabriel Clusellas. Tomo 5. Comentado por Gastón Renato Di Castelnuovo (con la colaboración de Franco Di Castelnuovo), p.590.

Así también, cabe mencionar que la renuncia a la cláusula de reversión deberá ejercerse antes del transcurso del plazo de diez años previsto en el artículo 1965 CCCN, en razón de que, transcurrido ese lapso temporal, el dominio se habrá perfeccionado para el donatario.

Sin temor a ser reiterativa, la renuncia especial, relativa y parcial podrán convenirse al momento de la estipulación de la condición resolutoria, o en momento posterior – antes del acaecimiento de la condición - mediante escritura pública, con vocación registral para su oponibilidad a terceros.

### **3. CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION RESOLUTORIA. CLAUSULA DE REVERSION.**

#### **3.1. Efectos del cumplimiento de la condición. Readquisición de dominio por el donante ipso iure. Efecto retroactivo, salvo pacto en contrario.**

Tal como se ha expuesto, al ser de aplicación las normas del dominio revocable en virtud de lo determinado por el artículo 1967 del CCCN, cumplida la condición resolutoria prevista en la cláusula de reversión, la readquisición del dominio en favor del donante **opera ipso jure**, sin necesidad de acto alguno. En la definición de López de Zavalía “la reversión es la aniquilación retroactiva de una donación prevista en una cláusula accidental de reversibilidad y constituye una hipótesis de resolución automática”<sup>12</sup>

La misma es de pleno derecho, lo que significa que el derecho real transmitido se retrotrae al donante sin necesidad de escritura alguna, por el solo fallecimiento del donatario, sin perjuicio que el fallecimiento se relacione en escritura pública, y que a través de la misma se ruegue la inscripción registral de la reversión.

El artículo 1967 establece el **efecto retroactivo** tratándose de cosas registrables, excepto que lo contrario surja del título de adquisición o de ley. Cuando de se trate de cosas no registrables, la revocación no tiene efecto respecto de terceros sino en cuanto ellos, por razón de su mala fe, tengan una obligación personal de restituir la cosa.

---

<sup>12</sup> López de Zavalía. Teoría de los contratos, Tomo 2, p.715.

La doctrina ha discutido largamente si la readquisición del dominio pleno en el dominio revocable se perfecciona solamente con el cumplimiento del plazo o el acaecimiento de la condición, o si es necesaria, como en el resto de las transmisiones de dominio, efectuar la tradición, es decir, la entrega y consiguiente recepción de la cosa. El despacho mayoritario de las IX Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Mar del Plata, 1983) concluyó que para que se configure la transmisión de dominio al revocante es necesaria la tradición, ya que era considerado el único modo suficiente aceptado por el Código vigente, encontrando fundamentos en el artículo 1371 CC. El artículo 1968 CCCN sobre readquisición del dominio perfecto por parte del donante, establece una interversión legal del título de poseedor del donatario que, al tener que devolver la cosa, deja de tener la calidad de poseedor a título de dueño revocable, para serlo como tenedor, poseedor a nombre del dueño perfecto, lo que configura el **“constituto posesorio”** de origen legal. Nótese que en el caso sub examine, de la cláusula de reversión, el donatario habrá fallecido, y en consecuencia serán sus herederos quienes se encontrarán en la tenencia de la cosa. Es decir que, ocurrido el hecho condicionante, el mismo es suficiente para producir toda su eficacia por lo que, los herederos del donatario fallecido quedan inmediatamente constituidos en poseedores a nombre del dueño perfecto (donante).

Cabe citar el texto de una consulta publicada en Cuaderno de Apuntes Notariales sobre la operatividad ipso iure de la cláusula de reversión, durante la vigencia del código anterior. “Con relación a su consulta, entiendo que nos encontramos con un acto jurídico concluido y extinguido durante la vigencia del CC anterior. La donación se instrumentó en el año 1995 con cláusula de reversión. La reversión implica la afectación del contrato de donación a una condición resolutoria, es decir que, si fallece la donataria antes de la donante, la donación queda resuelta. El CC derogado, en sus arts. 553 y 555, regulaba la condición resolutoria. Decía que existe una obligación subordinada a una condición resolutoria cuando las partes subordinaren a un hecho incierto y futuro la resolución de un derecho adquirido; y en el art. 555 exponía que, cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiese recibido en virtud de la obligación. Por su parte, los arts. 1844 y 1845 del viejo código nos dan también pautas interpretativas del efecto de la reversión. El 1844 explicaba que: “...la reversión tiene lugar desde la muerte del donatario, aunque le sobrevivan sus hijos...” y el art. 1845 señalaba que: “El donante puede, antes de llegar el caso de reversión, renunciar al ejercicio de este derecho”. De allí que interpretamos

que, producido el hecho determinante de la reversión -es decir la muerte del donatario- ya no se puede por parte del donante “renunciar” a sus efectos. Esto nos lleva a interpretar que, habiendo fallecido la donataria en el año 2009, su muerte produjo la resolución de la donación y sólo queda efectuar el traspaso registral del dominio, lo cual se produce por un acta notarial donde la donante, acompañando la partida de defunción de la donataria y por efecto de la resolución de la donación por la cláusula de reversión establecida en el contrato, recupera su dominio. Al respecto, el CCyC de la Nación tiene un contenido similar, por cuanto en su art. 1965, al hablar de dominio revocable - como sería el caso planteado-, señala que: “...dominio revocable es el sometido a la condición o plazo resolutorio a cuyo cumplimiento el dueño debe restituir al cosa a quien se la transmitió...”<sup>13</sup>

En el Código Civil de Velez Sarsfield no se encontraba norma con el contenido analizado y en consecuencia se requería tradición para recobrar la posesión.

El artículo 1969 CCCN sobre los efectos de la retroactividad, dispone que el donante que recupera, readquiere el dominio libre de todos los actos jurídicos realizados por el titular del dominio resuelto. Con relación a los actos de administración y disposición es de hacer notar una modificación en la legislación civil y comercial, en razón de que la ley vigente establece que una vez operada la reversión por cumplimiento de la condición, todos los actos jurídicos otorgados por el donatario (imperfecto), resultarán inoponibles al donante, por el efecto retroactivo de la misma establecido en el artículo 1967. Ello será así, salvo que la ley o el contrato dispongan lo contrario. La referida solución legislativa constituye una excepción a la regla del artículo 348 CCCN, en el que se permite que los actos de administración se mantengan vigentes frente al cumplimiento de la condición y los frutos queden a favor de quien los ha percibido. En el Código de Velez, una vez producida la revocación, se mantenía la vigencia de los actos de administración (art.2670 CC).

En tal sentido se ha explicado que, para una parte de la doctrina, el legislador es claro al establecer “todos los actos jurídicos”, y esto incluye tanto a los de disposición como a los de administración. Por lo tanto, extinguido el dominio, caerían todos los actos jurídicos a menos que del contrato surja lo contrario. Sin embargo, otra parte de la doctrina considera que se mantiene la solución velezana, donde el

---

<sup>13</sup> GREBOL, Julio Roberto. Cuaderno de Apuntes Notariales, 140, 2016.

revocante estaba obligado a respetar los actos de administración como las locaciones, ya que hay que armonizar el artículo 1969 CCCN con el artículo 348 del mismo cuerpo legal, del régimen general de la condición resolutoria, que establece que si se hubiese determinado el efecto retroactivo de la condición, el cumplimiento de ésta obliga a la entrega recíproca de lo que a las partes habría correspondido al tiempo de la celebración del acto. No obstante, subsisten los actos de administración y los frutos quedan a favor de la parte que los ha percibido. De esta manera, el artículo 348 CCCN también se aplicaría al dominio revocable y los actos de administración permanecerían firmes una vez extinguido el mismo, ya que al ser estos menos gravosos no requieren la exhibición del título ni el análisis de la situación registral del inmueble y el tercero no podría haber conocido la existencia de la condición o plazo. En cambio, cuando se trata de la adquisición de derechos reales, el tercero no podría alegar buena fe, exigida por el artículo 961 CCCN, que demanda el obrar de un contratante cuidadoso y previsor, ya que su buena fe diligencia exige analizar la situación registral del inmueble, debiendo constar la condición o plazo en el asiento registral; y también tiene la obligación de realizar el estudio de títulos antecedentes. Y aun en el supuesto de que por un error o fuga registral no se encuentre asentada la condición o plazo, y el tercero no realizare el estudio de títulos, es esencial tener a la vista el título portador del derecho de quien otorgará el acto jurídico, en el que consta la condición o plazo; por lo tanto, la publicidad cartular es suficiente para que el tercero conozca el carácter revocable del dominio. Así, si el tercero no toma los recaudos necesarios y actúa sin la debida diligencia, no podrá ser considerado de buena fe. De esta manera, queda claro que, en principio, la restitución del dominio al primer transmitente en materia de cosas registrables es retroactiva, es decir, libre todos los actos jurídicos que hubiera otorgado el titular revocable.

En caso de haberse pactado que la reversión **no se producirá con efecto retroactivo**, los actos realizados por el donatario en el marco de su dominio imperfecto, quedarán consolidados, en el sentido del artículo 2672 del Código Civil “Cuando por la ley, o por disposición expresa en los actos jurídicos que constituyan el dominio revocable, la revocación no tuviere efecto retroactivo, quedan subsistentes las enajenaciones hechas por el propietario desposeído, como también los derechos reales que hubiese constituido sobre la cosa.”

A fin de analizar con qué acciones contará el donante, para readquirir su dominio, es de hacer que se encontrará respaldado por el plexo normativo que instituye el **sistema de acciones reales**, con efecto reipersecutorio. Ya, el artículo 1886 CCCN bajo el título “Persecución y preferencia”, establece que “el derecho real atribuye a su titular la facultad de perseguir la cosa en poder de quien se encuentra y de hacer valer su preferencia con respecto a otro derecho real o personal que haya obtenido oponibilidad posteriormente.” Y el artículo 2758 del mismo código que “La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella.”

De esta manera, el revocante detenta nuevamente todas las facultades y atribuciones propias del dueño y, en consecuencia, puede también reclamar la cosa mediante acciones reales contra el revocado. Incluso, si la cosa se encontrara en poder de un tercero, también podría ejercer acción real contra él, en virtud del artículo 761 CCCN. La readquisición del dominio por parte del titular transmitente es oponible a todos los terceros que hayan adquirido derechos sobre la cosa, que debían conocer la existencia de la condición, y, los actos jurídicos otorgados por el dueño revocable están sujetas a las consecuencias de la extinción de su derecho.

### **3.2. Renuncia del donante a ejercer la restitución de los bienes donados.**

Como lo adelanté en el acápite de la renuncia a la cláusula de reversión, una vez ocurrido el hecho determinado en la cláusula de reversión, entiendo que no estaría disponible para el donante, la renuncia a ejercer la restitución de los bienes donados.

La reversión opera de pleno derecho, incluso la ley estableció la figura del constituto posesorio en favor del donante. Para el caso de que el donante, deseara no mantener los bienes revertidos en su patrimonio, deberá otorgar una nueva enajenación. Si no estuviera dispuesto a ello, quienes se constituyan en poseedores de los mismos, a fin de adquirir el dominio, deberán recurrir a las normas sobre prescripción adquisitiva.



En tal sentido y con notable claridad expositiva, explican Di Castelnuovo y Urbaneja<sup>14</sup> que la nueva norma ha traído una “...“bienvenida novedad” al disponer que “Al cumplirse el plazo o condición, el dueño revocable de una cosa queda inmediatamente constituido en poseedor a nombre del dueño perfecto”. Agrega la norma que “Si la cosa es registrable y el modo suficiente consiste en la inscripción constitutiva, se requiere inscribir la readquisición; si la inscripción no es constitutiva, se requiere a efecto de su oponibilidad”. De lo transcrito no queda duda alguna de que –tal como sucedía en el Código Civil– inclusive en el caso que nos ocupa, acaecida la condición (fallecimiento del donatario en vida del donante) el dominio revierte en forma automática. Para sostener que ello no ocurre en el nuevo ordenamiento, Llorens se basa en que el art. 1567 dice que, cumplida la condición prevista para la reversión, el donante “puede” exigir la restitución de lo donado y que, por lo tanto, si “puede exigir” significa claramente que puede no exigir (SIC). Esa interpretación yerra desde lo semántico y desde lo conceptual. Con ese “puede” la norma no ha querido decir que el donante deba manifestarse para que la reversión se produzca, sino que se refiere –tal como se expresa– a que el donante queda facultado para exigir la restitución de las cosas que fueron transferidas. Se pasa por alto, y esto resulta fundamental incluso por sobre la armonía del ordenamiento, que la palabra “restitución” fue elegida por el legislador precisamente para denotar un efecto de la revocación, y no la revocación misma. Es decir que, producida la revocación de pleno derecho, y ya, por imperio del art. 1968, con el dominio nuevamente en cabeza del donante, este puede exigir a quienes tengan la tenencia del bien que restituyan el objeto donado. Ese tenedor, recuérdese, podrían ser no solamente los eventuales herederos del donatario sino adquirentes entre vivos (arg. art. 1966). Y decimos tenencia por el constituto posesorio de origen legal que emerge del art. 1968, y subrayamos la expresión restituir porque es precisamente la que corresponde a cualquier tenedor, como lo dice el CCyC en el art. 1940, inc. “c”. Y tan armónica y sin fisuras es la construcción del CCyC en este aspecto que además la regla de la facultad de demandar la restitución no es más que una reiteración de otro principio general: el que tiene cualquier deudor con el acreedor de la obligación de dar para restituir. Así lo dice el art. 759, que además para despejar

---

<sup>14</sup> DI CASTELNUOVO, Gastón Renato y URBANEJA Marcelo Eduardo. La condición resolutoria Su funcionamiento en el CCyC. Diferencias con el régimen anterior del Código Civil. Caso especial de la donación con pacto de reversión. RN 993, P.579.

dudas indica que el acreedor “puede exigirla”. Pese a la obviedad, dígase que en nuestro ejemplo el tenedor del bien es el deudor y el donante es el acreedor. Este modo de interpretar la norma, además de resultar coherente con el concepto de condición, surge y armoniza con lo dispuesto en el ya mencionado art. 1968 y con el art. 348 que señala que el cumplimiento de la condición “obliga” a las partes a entregarse o restituirse, recíprocamente, las prestaciones convenidas. Así las cosas, la retransmisión del dominio a favor del donante no dependerá de su voluntad sino de que estando él con vida acaezca el hecho del fallecimiento del donatario. ....”

La opinión contraria y a que hace referencia el artículo supra relacionado, sostenida por Llorens es la siguiente: “...Coincidimos en interpretar que el art. 346 es la norma general y que el art. art. 1967 es específico para los bienes registrables, aplicable entonces a la donación de inmuebles y de otros bienes registrables. Sin embargo, ante estas diferencias normativas, creemos conveniente mencionar en el contrato respectivo (sea donación de bienes registrables o de no registrables o en cualquier otro contrato sujeto a condición resolutoria) que las partes convienen o no que la reversión produzca la extinción de los derechos «ex - tunc» o «ex - nunc». c) El acaecimiento de la condición resolutoria en materia de bienes registrables no es ahora «automático» En los casos en que rige el efecto retroactivo (conforme con las especificaciones precedentes), una vez producido el acaecimiento de la condición (en materia de pacto de reversión de la donación lo constituye la premuerte del donatario al donante) el bien registrable incluido en la donación debe ser restituido al donante libre de toda carga conforme con el art. 1969 del Cód. Civ. y Com. El punto que estimamos seguramente polémico y que no se ha destacado convenientemente, es que, si bien en el código actual el efecto puede ser retroactivo, es que, cuando esto ocurre, a contrario de lo que regía anteriormente, ese efecto no es ya automático. La restitución del dominio debe ser requerida por el «anterior propietario» a los herederos del donatario. Invocamos los siguientes argumentos. - El artículo 1567 del Cód. Civ. y Com. Este artículo es claro en tal sentido: «puede exigir» significa claramente que «puede no exigir» la restitución de lo donado. En el régimen velezano la doctrina afirmaba que, si el donante renunciaba al derecho que emanaba del cumplimiento de la condición resolutoria por pre muerte del donatario al donante, esto constituía un nuevo contrato de donación a favor de los herederos del donatario. La redacción del artículo actual que comentamos, no deja lugar a dudas: cumplida la condición resolutoria el donante puede no exigir su cumplimiento hasta la prescripción de la

acción, de manera tal que se perfeccione el dominio en cabeza de los herederos del donatario. Ello implica que si luego de fallecido el donatario, el donante considera beneficioso mantener los bienes en cabeza de los herederos del donatario fallecido, no precisa efectuar una nueva donación a favor de ellos. Advertimos que la incertidumbre acerca de si el donante ejercerá o no su derecho a readquirir el dominio coloca a los herederos del donatario en una situación de inferioridad e indefensión frente a los requerimientos o caprichos del donante. La solución afecta el principio sentado en la regla «donar y retener no es válido» (que consiste en la especial irrevocabilidad de las donaciones al sólo arbitrio del donante) en cuanto rige en beneficio del donatario. - El artículo 1968 del Cód. Civ. y Com. Conforme con él, «Al cumplirse el plazo o condición, el dueño revocable de una cosa queda inmediatamente constituido en poseedor a nombre del dueño perfecto.» Se deduce entonces, a nuestro entender y a contrario, que el efecto inmediato del cumplimiento de la condición resolutoria no se vincula con el dominio sino sólo con la posesión. El titular del dominio imperfecto, cumplida la condición, pasa a poseer en nombre del anterior propietario, pero ello no implica la automática transmisión del dominio. Ello depende de que ejerza la acción. Que se transmita la posesión no implica que se transmita el dominio. El mismo artículo dispone que «Si la cosa es registrable y el modo suficiente consiste en la inscripción constitutiva, se requiere inscribir la readquisición; si la inscripción no es constitutiva, se requiere a efecto de su oponibilidad». En virtud de lo cual se ha dicho: «y si la inscripción registral es declarativa, la misma es necesaria para su oponibilidad a terceros interesados, lo que requerirá la confección de la escritura pública portante de la declaración de evidencia del acaecimiento de la condición resolutoria.» La pregunta consiguiente, en este caso, se refiere a qué contenido debe tener la escritura pública necesaria. Según nuestro criterio no es ya suficiente una declaración que evidencie el acaecimiento de la condición resolutoria, aunque adunemos a ella la decisión del anterior propietario (el donante) de ejercer su derecho. El art. 1965 ordena actualmente que ante el cumplimiento de la condición resolutoria «el dueño debe restituir la cosa a quien se la transmitió». De igual manera el art.1567, transcrito al inicio expresa «puede exigir la restitución», lo que implica claramente que no es el anterior propietario que «toma» automáticamente el dominio, sino que son los herederos del donatario (en su calidad de «dueños») los que deben cumplir con la obligación de restituir, por más que paradójicamente hayan pasado a poseer automáticamente a nombre del titular de la acción de restitución. Deducimos

entonces que el comparendo de éstos últimos a dicha escritura pública es necesario, para lo cual deberá acreditarse previamente quiénes son esos herederos...”<sup>15</sup>

#### **4. Oponibilidad y Publicidad de la Clausula de Reversion, de la Renuncia y del Cumplimiento de la Misma. Registracion.**

Desde un punto de vista de la oponibilidad a terceros, es de importancia analizar la trascendencia de la registración, en los casos en que es declarativa o constitutiva, tanto del pacto de reversión como de su renuncia y del cumplimiento de la condicion, el que no opera en forma automática, sino que debe ser conocido por los terceros de conformidad a la naturaleza de los bienes.

##### **4.1. Publicidad de la cláusula de reversión**

Tal como lo dispone el artículo 1893 del CCCN, la adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones del código, no son oponibles a terceros interesados y de buena fe, mientras no tengan publicidad suficiente. Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso.

Publicidad suficiente es un término que debe ser considerado de acuerdo a todo el sistema legal. Es menester destacar la publicidad cartular mediante la cual ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas. (art.23 Ley 17801).

Mucho se ha discurrido sobre el tema de la publicidad registral de la cláusula de revisión y su oponibilidad.

Marcelo Urbaneja ha expresado que “no significa que no preste utilidad que el registro vuelque en sus constancias el carácter revocable del dominio (mediante rogación específica del notario si así lo exige su régimen de rogación – art. 6 y 7 LNRI, como ocurre en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos

---

<sup>15</sup> LLORENS, Luis R. “Analizamos el art. 1567 del CCyCN: Los efectos del cumplimiento de la condición resolutoria”. 4 de abril de 2022 Cita: MJ-DOC-16502-AR | MJD16502.

Aires). Significa que, si así no se procediera, el plexo normativo indicado termina por hacerlo oponible de todos modos, por lo que no cabe agotar el análisis en la información registral. Máxime en el ámbito notarial, donde ahora ha recibido expresa consagración legislativa la tesis rotunda y acabadamente mayoritaria de realizar el estudio de títulos para invocar buena fe a los efectos de ciertos títulos observables (art.1902 y doct. Arts.392, 2260 y 1138)<sup>16</sup>

Es de destacar la relevancia de las Conclusiones del XVIII Congreso Nacional de Derecho Registral (Rosario, Santa Fe, 2015), en el que sobre el tema que nos ocupa, se ratificaron las conclusiones del año 2009, con el código civil y se aprobó por mayoría la siguiente conclusión: “El carácter revocable del dominio resulta oponible a toda clase de terceros, sin distinción, si surge del instrumento registrado. No es necesario, para lograr esa oponibilidad, que dicho carácter revocable surja de las constancias registrales. Todos los terceros deben informarse del alcance de la situación registrada a través de la consulta del instrumento registrado o de su matriz, según el caso. Si no procedieran de esta manera carecerían de buena fe exigida por el ordenamiento jurídico (art.9 y 961 CCCN); y de manera específica, los arts. 1893 y 1166 del Código Civil y Comercial de la Nación, y 12 y 13 de la ley nacional registral inmobiliaria corroboran esta interpretación. Esta conclusión es concordante con lo resuelto al respecto en el XV Congreso Nacional de Derecho Registral, celebrado en Santa Fe, provincia homónima, en el año 2009.”<sup>17</sup>

Es asimismo de relevancia conocer el contenido de otro de los despachos: “Se debatió acerca del alcance que tiene la registración retroactiva en el registro inmobiliario, cuando dicho carácter revocable surge de las constancias registrales. En tal sentido fue controvertido si el desplazamiento de las situaciones registradas opera de manera automática o no. Despacho por mayoría: En función de los arts. 1967 y 1969 del Cód. Civil y Comercial de la Nación, dicho desplazamiento opera de manera automática, y los registros inmobiliarios deben registrar definitivamente la titularidad a nombre del transmitente primitivo”. El único voto en contra, proveniente del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, señaló: Despacho por minoría: Independiente de lo dispuesto por los arts. 1967 y 1969 del Cód. Civil y Comercial de la Nación, en sede registral no corresponde el desplazamiento automático”. “Se

---

<sup>17</sup> URBANEJA, Marcelo Eduardo, *Práctica notarial de contratos usuales. Modelos según normativa nacional y local*. 1, segunda edición, Astrea, Buenos Aires, 2017, p.120.

recomienda que cuando se anote una medida cautelar con relación a un dominio revocable con efecto retroactivo, se anoticie al juzgado oficiante al pie de la nota de registración definitiva de tal circunstancia (art.28, ley nacional inmobiliaria) y que en caso de readquisición del dominio por parte del transmitente primitivo mediante el documento pertinente dicha medida cautelar será dejada sin efecto conforme lo dispuesto en el artículo 1969 del Cód. Civil y Comercial de la Nación. Independientemente de lo antes expresado, el levantamiento de las medidas cautelares por orden judicial constituye una medida de resguardo que tiende a evitar acciones contra los registros por errores en el desplazamiento de las cautelares.”

Como bien se ha señalado, este temperamento solo tendría asidero si de la inscripción de la donación no surgiera la cláusula de reversión, para cuyo caso, deberá declararse judicialmente la inoponibilidad de la medida cautelar, al donante que readquiere. En el mismo sentido se pronunció el Congreso citado, llevado a cabo en el año 2015.

Para los terceros –por ejemplo, embargantes– la tesitura es exactamente igual, solo que ellos no tienen la obligación de tener a la vista el título inscripto. Pero nada los dispensa de verificar la matricidad del título de la persona de quien embargan; porque de lo contrario estaríamos diciendo que el sistema argentino inmobiliario se transformó, para ese embargante, en constitutivo o convalidante. Tanto más cuando ese embargante es una persona que no sabemos si tiene un derecho, y si lo tiene, a lo mejor es personal, porque el embargo es una medida precautoria. Con lo cual, con más razón le es oponible. Distinta cuestión es qué es lo que corresponde realizar en sede registral. Porque si en el Registro de la Propiedad expresamente consta la existencia de la cláusula que produce la revocación del dominio, obviamente le es oponible al que adquiere y además el Registro debe obrar en consecuencia; es decir que producida, por ejemplo, la reversión por fallecimiento del donatario, el Registro debe inscribir al donante como titular nuevamente, con el asiento intermedio de la titularidad del donatario, desplazando a todo tipo de situación jurídica que se le oponga que haya nacido en cabeza del donatario, por estas mismas reglas. Cuando no surge del Registro, obviamente el Registro no puede operar con la publicidad cartular, pero el resultado será el mismo, solo que en sede judicial. Si no surge el carácter revocable, el embargante va a sostener la oponibilidad de su embargo al donante, que va a recuperar el dominio. Pero cuando el donante interponga la acción, el resultado judicial

con los artículos que vemos es éste, porque ese embargante también estaba obligado a consultar las constancias del título. En ese sentido se resolvió en ambos congresos nacionales de derecho registral.

En opinión contraria, se transcribe a continuación el razonamiento elaborado por el Not. Rubén Augusto Lamber<sup>18</sup>, sobre la **necesidad de la publicidad de la cláusula resolutoria**: “Si bien la opinión no es unánime, especialmente desde la óptica notarial, en una consulta que se evacuara en la Comisión de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires publicada en REVISTA NOTARIAL N° 927 del año 1997, se desarrollaron los argumentos que ponen en evidencia la aceptación o el rechazo que se tenga a la innovación que produce la modificación del código, como resultara en el año 1968 con la ley N° 17.711 y en particular la ley N° 17.801 en cuanto a la publicidad registral. La opinión del suscripto, como dictaminante en esa consulta, diferencia la mala fe del tercero, de la buena fe del embargante, cuando el que negocia sobre la base del título de propiedad del donatario (adquirente de dominio, acreedor hipotecario o de otros derechos reales) conoce la reversión que pesa sobre el título por la sola publicidad cartular, sin importar si esta es la misma publicitada en el registro de la propiedad. Por tanto, los efectos del acto por la premuerte del donatario son retroactivos y la cosa donada vuelve al donante “libre de toda carga o hipoteca, tanto respecto al donatario como respecto de los terceros que lo hubiesen adquirido”. Cuando el tercero involucrado en la reversión es un acreedor embargante, su derecho no resulta de la existencia del título de propiedad en cuestión en el patrimonio de su deudor, sino del conjunto como prenda común. Para garantizar su derecho, conocida la existencia del bien, lo resguarda mediante el embargo y, confiando en esa garantía, espera el resultado de su actuación procesal sin tomar otros recaudos. No es obligación del embargante averiguar el estado de la propiedad en tanto del registro no resulte medida cautelar alguna y el título publicitado no anuncie una limitación o imperfección. Cuando se trata de un dominio revocable o fiduciario es necesario que así se lo haga saber. Claro que ello resulta desde que los registros de la propiedad inmuebles dejaron de ser inconstitucionales por la modificación del art. 2505 por la ley N° 17.711 y regularon su publicidad por la ley N° 17.801, entre cuyas materias figura la de las condiciones resolutorias o suspensivas (art. 33, párrafo segundo, ley N° 17.801). Confirmando esta

---

<sup>18</sup> LAMBER Rubén Augusto. La reversión de las donaciones en el nuevo código. Cuaderno de Apuntes Notariales nro. 136. Abril 2016, p. 7.

afirmación, la ley N° 24.441 -muy posterior por cierto a la ley N° 17.801- establece en el art. 12 que: “El carácter fiduciario del dominio tendrá efecto frente a terceros desde el momento en que se cumplan las formalidades exigibles de acuerdo a la naturaleza de los bienes respectivos”. Ello es, desde su inscripción registral, aunque en materia de inmuebles la reserva de prioridad que resulta del certificado solicitado y el ingreso del título en término retrotrae ese efecto al día de suscripción de la escritura. Pero el caso es que la ley está haciendo depender los efectos frente a terceros de esa inscripción. Y para que no quede duda alguna en el art. 13 dice que: “Cuando se trate de bienes registrables, los registros correspondientes deberán tomar razón de la transferencia fiduciaria de la propiedad a nombre del fiduciario”. Si el art. 2505 modificado por la ley N° 17.711 se perfecciona con la inscripción registral y no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas, no podemos con ello concluir que no importa el carácter del dominio inscripto y que, habiendo una reversión en el título, ya produce en plenitud sus efectos contra cualquier tercero. Así resulta del dictamen del notario Jorge DUMON (presidente entonces de la comisión) en la mentada consulta cuando expresó: “Que éstos caracteres de fondo, no pueden ser modificados por el Art. 2505 (reformado) del Código Civil ya que el mismo declara que la inscripción tiene por objeto la inscripción ‘de Títulos’. Habiendo acordado la doctrina que la ‘titulación’ se opera extra registralmente y los derechos se inscriben preconstituidos” (Revista Notarial cit., pág. 504). Para el presidente de la comisión, como dictaminante, en todos los casos -con o sin publicidad registral-, la reversión se opone a cualquier tercero y se aplica el art. 1847 incluso contra los acreedores embargantes que no conocieron la condicionalidad del título. 14 Cuaderno de apuntes notariales Por más que se diga que se inscriben títulos, no es lo mismo inscribir un título de dominio perfecto que imperfecto, al igual que inscribir un dominio, una hipoteca u otro derecho real. Cuando el acreedor embargante traba la medida cautelar tiene una expectativa que la publicidad registral deja colmada y que permite medir, desde esa óptica, la buena o mala fe. Desplazar al embargante que nunca tuvo a la vista ni tuvo obligación de tener el título es afectar esa buena fe, porque cuando lo que se inscribe es un dominio imperfecto sabe cuál es el alcance de su derecho y si la imperfección se debe a un dominio fiduciario, sabe que el embargo por una deuda personal del nombrado no afecta al fiduciario como titular del patrimonio fideicomitado por tratarse de patrimonio separado (art. 14, ley N° 24.441). Pero si nada surge de la inscripción, la publicidad es engañosa y deja inconsistente la expectativa con el consiguiente daño



que en el tiempo puede causarle. Palabras más, palabras menos, es lo que dijimos en aquel dictamen citado, contrariando la opinión del presidente de la comisión. Avalamos el mismo en la opinión de Alberto Gaspar SPOTA que reputaba inaplicable el art. 1847 CCyC si el: "...pacto de reversión no tiene la publicidad registral impuesta por el Art. 2505" (Instituciones de Derecho Civil, vol. VII, pág. 331). En igual sentido Fernando LÓPEZ DE ZAVALÍA (Teoría de los contratos, tomo 2, pág. 523). Por su parte, la otra dictaminante, Marcela H. TRANCHINI, llega a la misma conclusión y la respalda -además de SPOTA- en la opinión de J. M. ADROGUÉ: "Es necesaria la constancia registral de la cláusula resolutoria a efectos de su oponibilidad..." (El tercero registral, Fides, año II, Nº 15, págs. 245, 248 y 249, citado en REVISTA NOTARIAL cit., pág. 501). En conclusión, a la necesidad de dejar constancia expresa de la estipulación de la reversión prevista hay que agregar la publicidad de la misma en el registro de la propiedad, cuando se trata de inmuebles, o en el que corresponda, conforme al registro organizado para la inscripción de los derechos respectivos como modo de cubrir todas las instancias a los efectos de la aplicación del art. 1847 CC."

Cabe citar asimismo el despacho de conclusiones en el XXII Congreso Nacional de Derecho Registral, llevado a cabo en San Luis, del 29 de octubre al 2 de noviembre de 2023, en su tema I. Impacto registral de los nuevos derechos reales y de las situaciones jurídicas con vocación registral, entre las que se encontraban la Revocación y reversión de donaciones, habiéndose obtenido lo siguientes, por unanimidad, "a) Del pacto de reversión debe surgir su efecto retroactivo, debiendo ser el mismo rogado y publicitado. b) Se recomienda que en las medidas cautelares que ingresen a los organismos registrales se deje constancia en la nota de registración de que la donación fue con cláusula de reversión y su efecto retroactivo. En este supuesto la medida queda desplazada por efecto de la misma. c) Si no ocurre la muerte del donatario dentro de los 10 años de otorgada la donación, la condición resolutoria queda extinguida y por ende el donatario tendrá un dominio perfecto siendo de aplicación el art. 1965 del CCCN."

#### **4.2. Publicidad de la renuncia a la cláusula de reversión.**

Para los casos en que la inscripción sea constitutiva no es dable dudar acerca de la necesidad de la inscripción.

Para los demás casos, pueden aplicarse los criterios antes expuestos. Tan trascendental sería la renuncia al pacto de reversión, que convertiría el dominio revocable en perfecto, que estimo necesaria su inscripción registral, a efectos de la oponibilidad erga omnes. Sin perjuicio que, tratándose de inmuebles, puede ser conocida por la publicidad cartular y será oponible a quienes lo hayan conocido.

El artículo 33 de la Ley Nacional 17.801 establece en su Segundo Párrafo "... El cumplimiento de condiciones suspensivas o resolutorias que resulten de los documentos inscriptos, así como las modificaciones o aclaraciones que se instrumenten con relación a los mismos, se harán constar en el folio respectivo por medio de notas aclaratorias cuando expresamente se lo solicite".

#### **4.3. Publicidad del cumplimiento de la condicion. Readquisición**

Acaecida la condicion resolutoria, el artículo 1967 CCCN, establece el efecto retroactivo tratándose de cosas registrables, excepto que lo contrario surja del título de adquisición o de ley. Cuando de se trate de cosas no registrables, la revocación no tiene efecto respecto de terceros sino en cuanto ellos, por razón de su mala fe, tengan una obligación personal de restituir la cosa. Y el artículo siguiente establece claramente que "si la cosa es registrable y el modo suficiente consiste en la inscripción constitutiva, se requiere inscribir la readquisición; si la inscripción no es constitutiva, se requiere a efecto de su oponibilidad".

Si trasladamos este principio a las cosas registrables, cuya publicidad es constitutiva, en tanto no se haya publicitado la retransmisión, no habría operado.

En cuanto a los inmuebles, cuya inscripción no es constitutiva, estando prevista la condición y publicitado de algún modo el cumplimiento, la retransmisión es oponible a cualquier tercero que pretendiera derechos a partir de ello. En otras palabras, la readquisición del dominio por parte del titular transmitente es oponible a todos los terceros que hayan adquirido derechos sobre la cosa, que debían conocer la existencia de la condición, y, los actos jurídicos otorgados por el dueño revocable están sujetos a las consecuencias de la extinción de su derecho. En el caso de los inmuebles, la registración es declarativa; por lo tanto, se requerirá solo para su oponibilidad a terceros interesados de buena fe, en línea con el régimen general del artículo 1893 CCCN y con el artículo 2 y 33 de la Ley 17801. Asimismo, para inscribir la readquisición del dominio por el titular revocante, que opera afuera del registro de

manera automática con el cumplimiento de la condición, es necesario un nuevo documento en el que se detalle el acaecimiento de la condición y, por tratarse de inmueble, el mencionado documento deberá ser escritura pública (art.1017 CCCN).

#### **4.4. Forma de acreditar el cumplimiento de la condición.**

Moisset de Espanés “Cumplida la condición será menester aportar instrumentos que acrediten que eso ha sucedido, para que pueda tomarse razón del cambio de titularidad”, esto no es ni más ni menos, que la legitimación que realiza el escribano a efectos de obtener el título cartular de la condición cumplida y su reflejo registral, que eviten ambos conflictos. Esto además recepta lo establecido por el artículo 36 de la Ley Nacional 17.801, “Las inscripciones y anotaciones se cancelarán con la presentación de solicitud, acompañada del documento en que conste la extinción del derecho registrado...” el mismo artículo establece que al tratarse de usufructo vitalicio, será instrumento suficiente el certificado de defunción del usufructuario, se interpreta de manera idéntica en la cláusula de reversión y su cumplimiento.

Para aquellos casos en los cuales la cláusula haya previsto como condición de reversión, el fallecimiento del donatario; con el acta que pruebe el hecho se otorgará la escritura pública de que lo acredite, y se inscribirá en el Registro correspondiente. Para el caso de fallecimiento del donatario y su cónyuge, serán necesarias las actas de matrimonio y defunción de ambos.

Si la modalidad elegida para operar la reversión ha sido la del fallecimiento del donatario, y descendientes, será ineludible recurrir al dictado de la declaratoria de herederos a través de su proceso sucesorio. De allí la ventaja de determinar en la estipulación las personas a que se refiere la condición, y de este modo contar con la debida certeza, sin necesidad de la apertura del sucesorio. Así lo analiza el notario Rubén Augusto Lamber, “en la búsqueda de certeza para que funcione la condición resolutoria por la sola acreditación del fallecimiento, sugerimos y sostenemos en el nuevo régimen de conveniencia de enumerar si fuera posible, quienes son las personas involucradas. De lo contrario deberá acreditar pidiendo el dictado de declaratoria de herederos para conocer quiénes eran los que impedían la reversión, y

acreditada la muerte de los mismos, operaba de pleno derecho la condición resolutoria debiendo restituirse la o las cosas/s entregadas”<sup>19</sup>

En igual sentido, deberá acreditarse la modalidad de la reversión ocasionada en el fallecimiento del donatario sin hijos, mediante el dictado de la declaratoria de herederos que justifique tal circunstancia. Se ha expresado que los hijos deben existir al momento del fallecimiento de su padre, en cuyo caso se extingue el derecho del donante. A tal efecto deberá tenerse en cuenta que la existencia de la persona humana comienza desde su concepción (artículo 19 CCCN), y las normas sobre adopción plena, antes señaladas.

Dado que la referida resolución judicial no causa estado, podría pensarse en la readquisición del dominio por parte del donante en virtud del prefallecimiento del donatario, a quien, como causante, se dictó una declaratoria de herederos sin hijos. Y si posteriormente se acreditara que existen hijos del donatario, estos tendrían derecho a reclamar el dominio oportunamente revertido, en razón de la no existencia del hecho condicion, a la que se subordinó la reversión.

## **5. PLAZO MAXIMO DE DIEZ AÑOS.**

El artículo 1965 CCCN en su párrafo tercero, ha establecido una limitación temporal expresando: “Las condiciones resolutorias impuestas al dominio se deben entender limitadas al término de diez años, aunque no pueda realizarse el hecho previsto dentro de aquel plazo o este sea mayor o incierto. Si los diez años transcurren sin haberse producido la resolución, el dominio deberá quedar definitivamente establecido. El plazo se computa desde la fecha del título constitutivo del dominio imperfecto”.

De este modo, transcurrido ese lapso temporal, culmina la incertidumbre a la que se encontraba sometido el dominio. Si la condición no se cumple, transcurridos diez años desde el otorgamiento de la donación con cláusula de reversión, el dominio queda perfeccionado.

García Hamilton ha expresado “Así, el legislador elimina la incertidumbre respecto de las situaciones sujetas a hechos inciertos o plazos considerados

---

<sup>19</sup> LAMBER, Rubén Augusto. La reversión de las donaciones en el nuevo código. Cuaderno de Apuntes Notariales 136.

excesivos, favoreciendo la seguridad y el tráfico jurídicos, ya que mientras el dominio no se consolida, el dominio revocable es considerado un “título observable.” De esta manera se evita la disminución del valor de los inmuebles que con el Código velezano se encontraban condenados a la incertidumbre de la condición de manera indeterminada y, así, dichos inmuebles no quedan excluidos del tráfico inmobiliario. En estos casos, el dominio es temporario mientras no se consolide por el transcurso de diez años o devenga en imposible la condición, ya que se extinguirá cuando se cumpla el plazo, que es un hecho cierto, o cuando se cumpla la condición, que, a diferencia del anterior, no puede saberse a priori si sucederá”<sup>20</sup>

El dominio consolidado por el transcurso de los diez años, no requerirá instrumento alguno, ya que ello ocurre de pleno derecho y la condición pierde su potencial efectividad. El escribano actuante sabrá simplemente al ver la fecha del título si el mismo se ha consolidado, debiendo hacer mención de dicho hecho en la escritura en la que transmita o grave dicho inmueble.

En igual sentido Lamber “el plazo de caducidad de diez años, no requiere expresa rogación ni constancia registral alguna, se produce automáticamente al cumplimiento del mismo. Los efectos de la caducidad consisten en el decaimiento del asiento, el que se considera que nunca existió. La caducidad será “verificada” por el registrador por el mero transcurso del plazo, ya que la misma no se suspende ni interrumpe”.<sup>21</sup>

Otro punto de singular importancia, ha sido señalado por Llorens, en tanto propone distinguir el plazo perentorio de diez años estipulado por la norma en análisis, sobre la caducidad de la virtualidad de la cláusula de reversión, de las consecuencias personales que puedan pactarse entre donante y donatario en la propia cláusula, de suma importancia a tener en cuenta para los Notarios, en cabal cumplimiento de nuestra obligación de asesoramiento. En sus palabras “...De manera intencionada hemos escrito precedentemente: «Si el derecho de reversión caduca a los diez años», frase que consideramos imprecisa. Según las normas citadas (art. 1567 y art. 1965) ellas se refieren claramente a «la restitución de las cosas transferidas» y a que «el dominio debe quedar definitivamente establecido», esto es, a la existencia de un

---

<sup>20</sup> GARCIA HAMILTON, Inés. Dominio revocable. Revista del Notariado, 18/3/2019.

<sup>21</sup> LAMBER, Rubén Augusto. La reversión de las donaciones en el nuevo Código”, Cuaderno de Apuntes Notariales 136, p.7.

dominio revocable y a su oponibilidad a terceros; a la relación real del propietario con la cosa. No encontramos norma alguna que impida que las consecuencias del cumplimiento de una condición resolutoria, luego del plazo de diez años, convierta en ineficaz dicha condición en cuanto a la obligación del cumplimiento personal de las obligaciones. Sostenemos que, si bien los terceros sub adquirentes que contraten con el donatario adquieren un dominio perfecto luego de transcurrido el plazo de diez años desde la imposición de la condición, de ello no resulta que, a título personal, en caso de cumplimiento posterior de la condición resolutoria, el donatario y sus herederos no estén obligados a restituir el bien donado y en su defecto a indemnizar por el incumplimiento de dicha obligación. Obviamente, no es igual tener un derecho erga omnes a la restitución de la cosa misma, originado en la extinción de un dominio revocable, que un derecho personal que sólo se puede ejercer con relación a determinados obligados. Podría ocurrir que los obligados a título personal a la restitución en caso de cumplimiento de la condición hubiesen enajenado el bien luego de transcurrido el plazo de diez años y que resulten insolventes al tiempo del reclamo del donante. Sin embargo, el tener en cuenta esta advertencia acerca de la correcta interpretación de los arts. 1567 y 1965 del Cód. Civ. y Com, atempera en alguna medida sus resultados negativos en su vínculo con la reversión de las donaciones. Esta interpretación exige una clara redacción del pacto de reversión en la escritura de donación que asegure en el sentido propuesto la manifestación de la voluntad de los otorgantes...”<sup>22</sup>

### **5.1. Aplicación del artículo 7 CCCN en materia de dominio revocable por cláusula de reversión a las donaciones otorgadas bajo la vigencia del Código Civil.**

Es dable analizar el tópico de absoluta trascendencia de aplicación de la nueva normativa a las donaciones con cláusula de reversión otorgadas bajo la vigencia del Código Civil. Sus conclusiones adquieren vital importancia para la virtualidad de las cláusulas de reversión en razón que el sistema ideado por el legislador anterior, en los artículos. 1841 al 1847; no hacía remisión a reglas de dominio revocable como el actual ordenamiento; y, por ello, no había limitación temporal al derecho de reversión

---

<sup>22</sup> LLORENS, Luis R. La planificación sucesoria y el derecho de reversión de los inmuebles donados en el Código Civil Argentino 14-feb-2022 Cita: MJ-DOC-16421-AR | MJD16421.

como actualmente ocurre a raíz de lo establecido en el artículo 1965 CCCN, en que las condiciones resolutorias que gravan al dominio se encuentran limitadas al plazo de diez años. Transcurrido ese término sin haberse producido la resolución, el dominio se transformará en perfecto. De ser la respuesta positiva, y entender que la aplicación de la nueva ley lo es a todas las donaciones, quedarían sin efecto cantidad de reversiones que el donante tuvo en cuenta al momento de su otorgamiento.

”El tema regulado por el artículo – materia del derecho intertemporal o transitorio o conflicto de leyes en el tiempo – agrega a su natural complejidad una vez que se profundiza en la investigación”<sup>23</sup>

No es objeto del presente adentrarme en el análisis completo de la aplicación del artículo art. 7 CCCN y anterior 3 del CC. Innumerables autores han brindado claridad en la explicación del funcionamiento de las reglas propuestas por las normas. No obstante, la solución legal sigue sin ser sencilla y las opiniones doctrinarias han sido disimiles. En Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado bajo la dirección del Not. Eduardo Gabriel Clusellas, puede leerse que, el derecho transitorio debe armonizar los criterios de justicia que no se veían amparados o eran lesionados por la ley anterior. Como se dijo, debe tener entidad suficiente para ello, no bastando en principio la simple modificación de una mera norma supletoria para altera la seguridad jurídica que conlleva a la continuidad histórica de la comunidad, debiendo el Estado asegurar a los ciudadanos, en la modificación de las leyes, que no se les cambiaran los derechos que ellos han determinado, fijado o dispuesto en el contexto normativo que al momento de su creación el mismo Estado había asegurado, por lo cual es responsable por tal garantía, en mérito de las normas constitucionales y de derechos humanos de segunda generación. <sup>24</sup>

En el mismo texto, “...la nueva ley no puede privar de la eficacia propia a las relaciones o situaciones jurídicas existentes, si ello implica desnaturalizarla o anularla, pues conllevaría la retroactividad de la ley, que solo puede ocurrir por expresa disposición legal y siempre que no afecte garantías amparadas constitucionalmente, incluidas las que consagran los tratados internacionales de derechos humanos incorporados a nuestra Constitución Nacional”

---

<sup>23</sup> NIETO BLANC, Ernesto E. “Retroactividad de la ley y daño moral” LL 143-273, citado por Código Civil y Comercial comentado, Tratado exegético, Dir. Jorge H. Alterini, T. I, p.42.

<sup>24</sup> Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado bajo la dirección del Not. Eduardo Gabriel Clusellas, Tomo 1, p.25.

Varios autores coinciden en entender que la condición que aún no se cumplió, es una obligación generada no devengada a la que se le aplica la nueva ley (López de Zavalia). Llambias también se refiere a este concepto en el sentido de la no aplicación de la nueva ley a “las consecuencias anteriores de los hechos cumplidos, ni tampoco a las posteriores de esos hechos que derivan exclusivamente en virtud de ellos y sin conexión con otros hechos sobrevinientes, así una obligación sujeta a plazo no se ve alcanzada por la nueva ley, porque las consecuencias todavía no acontecidas del pago reciben su existencia, por entero, del hecho cumplido, a diferencia de las consecuencias fluyentes que, aunque provienen de un hecho cumplido son fecundadas por el tiempo futuro y, consiguientemente caen bajo el régimen de las nuevas leyes sobrevinientes durante ese tiempo fecundante”<sup>25</sup>

Sobre el tema sub examine, una tesis sostiene que, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 7 CCCN, este plazo se computará también respecto de los actos sujetos a condición resolutoria que se hubieren otorgado antes de la vigencia de la normativa vigente, con los alcances, en todo caso, de la norma del artículo 2537 CCCN, siempre que no se haya cumplido la condición resolutoria.

Explica Lamber que “la norma del art. 1965 CCyC recepta la previa doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en cuanto a la limitación temporal de los cargos o de las condiciones como causas en la revocación del dominio, al término máximo de diez años desde la constitución del dominio revocable (título de donación en el caso). La normativa de este artículo es imperativa y no supletoria no sólo por estar enmarcada en el orden público propio de los derechos reales, sino también por el claro texto legal al ordenar que: “Las condiciones resolutorias impuestas al dominio se deben entender limitadas al término de diez años, aunque no pueda realizarse el hecho previsto dentro de aquel plazo o este sea mayor o incierto. Si los diez años transcurren sin haberse producido la resolución, el dominio queda definitivamente establecido”. El carácter imperativo de la norma en la reforma legislativa lleva a la aplicación inmediata de la ley nueva (conf. art. 7º, párr. 1º, CCyC), pero subsiste la dificultad interpretativa de cómo tener por cumplido el plazo: 1.- Una primera interpretación, apegada a la literalidad del texto de los artículos que no constituye término alguno de prescripción ni de caducidad, importa que no hay norma alguna especial en la materia, salvo el citado de aplicación inmediata de la ley nueva a la

---

<sup>25</sup> LLAMBIAS, Tratado. Parte General, T.1, p.20 citado en Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado bajo la dirección del Not. Eduardo Gabriel Clusellas, Tomo 1, p.22.



situación jurídica existente (dominio revocable), y a sus consecuencias. Por lo tanto, el plazo transcurrido aprovecha a la perfección del derecho real de dominio que deja de ser revocable con la entrada en vigencia del nuevo código en el caso. Esta es la interpretación del derecho temporal que me inclino por compartir en el caso porque, como señalaba Llambias, el nuevo derecho debe aplicarse de modo directo cuando del mismo resulte una situación que el nuevo legislador ha considerado más justa en la materia que la anterior, y además es la línea jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia de la Nación aun con el articulado derogado en una interpretación sistemática, coherente y finalista de estas. 2.- Una segunda interpretación podría sostener que se compute desde la entrada en vigencia del nuevo código, por analogía del art. 2537 CCyC, que se refiere a la modificación de los plazos de prescripción y su fundamento. Pero su fundamento radica en que la aplicación de la nueva ley no puede tornar ilusorio el derecho del actor o verse afectado en su debida diligencia al no haber realizado actos de interrupción de la prescripción. En el caso de la condición resolutoria del dominio por premoriencia, no hay acto jurídico alguno del beneficiario de la condición que le permita ejercer su derecho o conservarlo, sino que se da por un hecho natural y no veo razón para esta analogía del texto legal o de sus fundamentos. La Dra. Armella en su artículo sobre las donaciones y la nueva legislación publicado en la separata de contratos por La Ley de este año, llega a la interpretación por Ud. consultada también por aplicación del art. 1965 CCyC, concluyendo expresamente en la limitación legal temporal a la causal de reversión. Si bien esta limitación atenta contra el tradicional entendimiento que se ha tenido en la reversión por una norma general en materia de dominio revocable ajena a la especial en el contrato de donación, el nuevo CCyC ha hecho expresa excepción a este art. 1965 tanto cuando ha extendido el término en el dominio fiduciario (art. 1702 CCyC), como cuando lo limita a cinco años en caso de inmuebles en los pactos bajo condición resolutoria en el contrato de compraventa (arts. 1167 y 1169 CCyC). El silencio guardado en el particular en materia de reversión de las donaciones avala esta interpretación de su limitación temporal.”<sup>26</sup>

En sentido contrario, se cita el texto de una consulta evacuada por el Notario Causse, “El otorgamiento de la donación durante la vigencia del Código derogado nos remite a las disposiciones contenidas desde el art. 1841, donde no encontramos previsto que la reversión pueda ser sometida a un plazo determinado o determinable.

---

<sup>26</sup> LAMBER, Néstor Daniel, Cuaderno de Apuntes Notariales 129-2015.

Lo dispuesto por el art. 7 del CCyC introduce un factor que, de pronto, justificaría la aplicación del art. 1965. Efectivamente, la circunstancia de que el donatario no haya fallecido y que hayan transcurrido más de 10 años desde el otorgamiento de la donación, la reversión que se reservó el donante se habría extinguido. Ello así porque la condición a la que se subordinaba la reversión podría ser calificada de consecuencia de la relación jurídica que se había gestado. Consideramos que no sería posible la aplicación de la nueva ley (1965 y su plazo) a una relación jurídica que todavía no está agotada, pensando que el art. 7 del CCyC la tornaría aplicable porque se trataría de consecuencias posteriores a su celebración. En efecto, si así ocurriera se vulnerarían las condiciones bajo las cuales las partes en su momento decidieron celebrar su acto jurídico infringiéndose, por este trastocamiento, principios esenciales como el de buena fe de los arts. 9 y 961 del CCyC (LAMBER, Néstor D. en Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado, Coord. Clusellas. Tomo 1, pág. 23. Ed. FEN y Astrea). A todo evento, frente a la pretensión del donatario de querer vender o hipotecar lo donado, ello debería ser conjugado a través de lo que dispone el art. 1568 del CCyC (cuyo antecedente es el art. 1846 del CC), verificando que si se consiente vender ello equivale a renunciar a la reversión, en tanto que si se trata de constituir derechos reales ello beneficia a los titulares de tales derechos. Claro está que al donante le queda la alternativa de renunciar a la reversión directamente y en forma expresa apelando a lo prescripto en el art. 944 del CCyC aceptándolo el donatario. Frente a opiniones diversas, se deberá ocurrir a la instancia jurisdiccional solicitándose sentencia declarativa en los términos que estuvieran previstos en el Código de rito local.”<sup>27</sup>

“A los jueces, especiales receptores del Capítulo 1 del Título Preliminar del nuevo Código Civil y Comercial, no solo les toca reconocer ciertas fuentes jurígenas, por el art. 1º, o cumplir inexcusablemente ciertos deberes, conforme el art. 3º, sino también interpretar el derecho y las leyes – cualesquiera sean: las que se consagran ahora o las del venerable legado de Vélez– a la luz de las pautas actuales: criterios gramaticales, teleológicos, analógicos, integrativos y sistemáticos han de convivir y enlazarse dialécticamente con el reconocimiento de los valores jurídicos y de los principios que (sin perjuicio de su alto grado de abstracción) los actualizan y concretan” (del voto de los doctores De Lazzari y Genoud. Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, en autos: O., N. F. c/ F., E. G. y otros s/ Acción de

---

<sup>27</sup> CAUSSE Jorge R. Cuaderno de Apuntes Notariales 173-2019.

reducción. Recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley. 06-04-2016. Publicación: El Derecho - Diario, Tomo 269, 280. Cita Digital: ED-DCCCXXX-464).

Como surge de los razonamientos expuestos, la crítica a la solución legal, se basa en que se vulnera la voluntad de las partes, afectando el fin tenido en miras por el donante al establecer la cláusula de reversión, convirtiendo en inocuos los efectos del pacto y afectando el derecho de propiedad previsto en el artículo 19 de la Constitución Nacional. La tesis contraria, ha encontrado feliz el advenimiento del plazo máximo, dotando de certidumbre a la imperfección del dominio, entendiendo que en tanto la condición no se cumplió durante la ley anterior, ante el texto del artículo 7 debe aplicarse la nueva ley.

Por mi parte, entiendo que, más allá de las consecuencias injustas que pueda generar y que el notariado en particular pueda receptor cotidianamente en nuestras oficinas, en actos que probablemente nosotros mismos autorizamos en los que los pactos de reversión quedarían sin virtualidad, el artículo 7 del CCCN, establece la aplicación de la nueva ley para el caso que nos ocupa. Como se ha dicho, no sería la primera vez que esto ocurre.

Propongo se bregue por una modificación legislativa en tal sentido, exceptuando del plazo legal, al especial supuesto de la reversión, en un temperamento que ponga de relevancia la voluntad de las partes por sobre la incertidumbre en el dominio revocable.

## **BIBLIOGRAFIA**

**Abella**, Adriana N. y **Mariani de Vidal**, Marina. Derechos reales en el Código Civil y Comercial, Tomo 1, Buenos Aires, Zavalia, 2016.

**Armella. Llorens. Lamber.** Usufructo y donaciones como negocios jurídicos familiares.

**Frontini, Elba M.** (Gatti, Mariela y Giacomaso, Paula C. colaboración), comentario a los arts. 1964-1969 “Dominio imperfecto”, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, anotado y concordado. Modelos de redacción sugeridos, en Clusellas, Gabriel (coord.), Tomo 6, Buenos Aires, Astrea. FEN, 2015.

**Garcia Hamilton**, Inés. Dominio revocable revista notariado. org.ar/index.php/2019/03/dominio revocable.

**Grebol**, Julio Roberto. Cuaderno de Apuntes Notariales 157. 2018.

**Iturbide**, Gabriela A., “El dominio revocable en el Código Civil y Comercial”, en Revista Código Civil y Comercial, Buenos Aires, La Ley, septiembre 2016; y en La Ley, Buenos Aires, La Ley, 23/1/2017 (t. 2017-A) (cita online AR/DOC/2671/2016).

**Kiper**, Claudio M., “Dominio imperfecto”, en Tratado de derechos reales. Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26994, Tomo 1, cap. 8, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2016.

**Lamber**, Rubén Augusto y **Lamber**, Néstor Daniel. “Casos de donaciones. A. Revocabilidad. B. Donaciones diferidas”, en Cuaderno del LXVII Seminario Laureano Arturo Moreira, de la Academia Nacional del Notariado, junio de 2014, p. 17 y 18.

**Lamber**, Rubén Augusto. Donaciones, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2008.

**Llorens**, Luis R. La planificación sucesoria y el derecho de reversión de los inmuebles donados en el Código Civil Argentino Microjuris.com. 14 de febrero 2022. MJ-DOC-16421-AR.

**Llorens**, Luis R. Analizamos el art. 1567 del CCyCN: Los efectos del cumplimiento de la condición resolutoria. Microjuris.com 4 de abril de 2022. MJ-DOC-16502-AR | MJD16502.

**Llorens**, Luis R. Primeras impresiones acerca de la ley 27.587 -tras casi 50 años de convivir con la problemática de los títulos derivados de donación- Microiuris.com publicado 10 de febrero de 2021.

**Mirabile**, Andrea. Las Donaciones en el Código Civil y Comercial de la Nación y su trascendencia en el Mercado Inmobiliario y en la Planificación sucesoria. En La Función Notarial. Director Gastón A Zavala. Editorial La ley.

**Moggia**, Catalina. Donación. En Aplicación Notarial del Código Civil y Comercial. Director Claudio Kipper, Coordinador Luis Daguerre. T° II, pág. 171- Rubinzal Culzoni Editores.

**Urbaneja**, Marcelo Eduardo, Práctica notarial de contratos usuales. Modelos según normativa nacional y local. 1, segunda edición, Astrea, Buenos Aires, 2017.

**Urbaneja**, Marcelo Eduardo. Análisis del artículo 7 del Código Civil y Comercial de la Nación. Abordaje de casos particulares. Academia Nacional del Notariado. Texto de la exposición que brindó el autor en el 'LXXIII Seminario Teórico-Práctico Laureano Arturo Moreira", desarrollado en la ciudad de Buenos Aires los días 1 y 2 de junio de 2017. RN 984, p.497

**Urbaneja**, Marcelo Eduardo, "Aspectos notariales y registrales del dominio revocable y del dominio fiduciario", ED, diario N° 14.538, del 23/11/2018, p. 1 a 4; "Los 'títulos observables', las adquisiciones *a non domino*, el dominio revocable y la falta de pago de precio en materia inmobiliaria en el Código Civil y Comercial de la Nación", ED, diario N° 13.931, del 08/04/2016, p. 1 a 5.

**Urbaneja**, Marcelo Eduardo, "Los títulos observables", las adquisiciones a non domino, el dominio revocable y la falta de pago de precio en materia inmobiliaria en el Código Civil y Comercial de la Nación", en El Derecho, Buenos Aires, Universidad Católica Argentina, N°13931, 8/4/2016.

**Urbaneja**, Marcelo Eduardo. **Di Castelnuovo**, Gastón Renato. La condición resolutoria. Su funcionamiento en el CCyC. Diferencias con el régimen anterior del Código Civil. Caso especial de la donación con pacto de reversión. Revista Notarial N° 993 año 2022, p. 579

**Zavala**, Gastón A. La acción de reducción y la aplicación temporal de la ley 27.587-RCCyC 2021 (marzo), 09/03/2021, 73

Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado bajo la dirección del Not. Eduardo Gabriel Clusellas, Tomos 1, 2 y 6.

Código Civil y Comercial comentado, Tratado exegético, bajo la dirección de Jorge H. Alterini, La Ley, 2015, Tomos VII y IX.