

TEMA 2: DONACIONES

Coordinadores:

Not. Elba María de los Ángeles FRONTINI / Not. Leandro N. POSTERARO SÁNCHEZ

AUTORIDADES DE MESA:

Presidente: Not. Elba María de los Ángeles FRONTINI

Vicepresidente: Not. Leandro Nicolás POSTERARO SÁNCHEZ

Secretarios: Not. Andrea SALVINI

COMISIÓN REDACTORA:

Not. Elba María de los Ángeles FRONTINI, Not. Leandro Nicolás POSTERARO SÁNCHEZ, Not. María Mercedes BRAGA FUSTA, Not. Joaquina CÓRDOBA GANDINI, Dra. María Martha CÚNEO, Not. Zulma A. DODDA, Not. Lucas Manuel KORENBLIT, Not. Francisco HOTZ, Not. Marta Rosa PIAZZA, Not. Luciana RIVERA, Not. Martín Leandro RUSSO, Not. Andrea SALVINI y Not. Laura Inés VÁZQUEZ

RELATORES: Not. Lucas Manuel KORENBLIT y Not. Luciana RIVERA

VISTO: Que en el tema 2 de la 43JNB se consideró la temática referida a donaciones, desarrollándose el debate con el abordaje de los siguientes subtemas: 1. Donaciones: donación sin transmisión de dominio. Formación del consentimiento. 2. Reversión de donaciones. 3. La modificación del CCyC por la ley 27.587. 4. Partición por donación de ascendientes.

Y CONSIDERANDO: Que se presentaron veintidós trabajos que abordaron los subtemas mencionados, todos los cuales fueron defendidos y debatidos en el seno de la Comisión, en un marco de respeto y clima de generación de conocimiento colaborativo.

La Comisión del tema 2 de la 43 JNB resuelve elevar a este Plenario el siguiente despacho:

A- DONACIONES: FORMACIÓN DEL CONSENTIMIENTO. DONACIÓN SIN TRANSMISIÓN DE DOMINIO

1. La donación es un contrato consensual con efecto obligacional.
2. Título y contrato no son conceptos análogos. El título es un acto jurídico cuyo fin inmediato es la transferencia dominial (art. 1892 CCyC), la cual puede estar ausente en el contrato de donación, dado su contenido obligacional y su sujeción irrestricta a la autonomía de la voluntad.
3. El contrato y el título podrán instrumentarse en diferentes momentos. El contrato de donación es definitivo, no preliminar, e implica la indisponibilidad del bien por parte del donante, quedando la revocabilidad limitada a los casos previstos en el art. 1569 CCyC. En

consecuencia, debe distinguirse este supuesto de la oferta de donación, por cuanto esta última es esencialmente revocable dada su naturaleza unilateral y recepticia.

4. El contrato de donación debe otorgarse por escritura pública (art. 1552 CCyC) bajo pena de nulidad. Si se dona difiriendo la transferencia de dominio, carece de vocación registral, siendo innecesaria la solicitud de certificados registrales, administrativos o catastrales. Se mantendrá la titularidad del donante hasta el momento de otorgarse el título.

5. Contrato y posesión no son suficientes para transmitir el dominio puesto que a los efectos de la transmisión del derecho real se requiere título y modo (art. 1892 CCyC). El contrato queda perfeccionado siendo indistinta la entrega o no de la posesión. Una vez celebrado el contrato, el momento de la tradición posesoria determina el comienzo del cómputo del plazo del art. 2459 CCyC.

6. La escritura por la que se otorgue el título al dominio será el instrumento registrable en los términos del art. 2 de la ley 17.801.

7. De conformidad con el art. 1551 CCyC el donante debe tener el dominio de la cosa objeto del contrato de donación.

8. Es posible que el donante otorgue poder para cumplir con las obligaciones que emergen del contrato de donación. Dadas las condiciones previstas en el art. 380 inc. b del CCyC el poder tiene efectos póstumos.

Donaciones solidarias

1. El art. 1547 del CCyC simplificó el tratamiento de las donaciones, regulando solamente la oferta conjunta a varias personas “solidariamente”, dejando de lado clasificaciones anteriores que han sido debatidas ampliamente por la doctrina, respetando la voluntad de las partes al momento de contratar, quienes establecerán los alcances del contrato.

2. La modalidad “solidaria” en las donaciones implica que la aceptación por un solo donatario ocasiona la transferencia total del dominio a su favor, permitiendo a los demás donatarios aceptar en diferentes momentos, aún con posterioridad al fallecimiento del donante, no siendo de aplicación el art. 1545 del CCyC.

3. El dominio que se transmite en la donación solidaria es un dominio imperfecto en cabeza del primer aceptante únicamente en la proporción de los donatarios que no aceptaron, ya que la característica de la perpetuidad se ve afectada. En consecuencia, constituye un dominio revocable, en la parte imperfecta (art. 348 CCyC), siendo de aplicación el plazo de 10 años para la aceptación por los donatarios (art. 1965 CCyC).

4. El art. 1547 del CCyC debe ser interpretado en forma integral y si la aceptación de uno de los donatarios se hace imposible por su muerte o por revocación del donante, la donación entera se debe aplicar a los que aceptaron.

5. En consecuencia, la donación solidaria constituye una solución jurídico-práctica y eficaz para la planificación sucesoria.

6. La aplicación de la “donación entera” se refiere al “objeto” y no a los “sujetos”, ya que con la primera aceptación no se considera aceptada por los demás donatarios ni resulta que la aceptación de uno beneficia a quienes no aceptaron.
7. Debe publicitarse en los registros de la propiedad inmobiliaria tanto en el rubro titularidad de dominio, consignando expresamente una leyenda que indique “que la donación es solidaria en los términos del art. 1547 del CCyC” como ante la toma de razón de las medidas cautelares que ingresan al organismo.
8. La titularidad de dominio registral deberá constar en su totalidad a nombre del primer donatario aceptante. A medida que los demás donatarios acepten, el porcentaje del primer aceptante decrecerá en la proporción que corresponda.
9. A los fines de la instrumentación de la primera aceptación, deberán solicitarse los certificados de dominio, inhibición y catastral, en los casos en que éste último corresponda; para las demás aceptaciones será suficiente la solicitud de “informe de dominio”.

B- REVERSIÓN DE DONACIONES

1. Siguiendo a López de Zavalía decimos que “la reversión es la aniquilación retroactiva de una donación prevista en una cláusula accidental de reversibilidad...”.
2. La revocación al dominio se produce de pleno derecho una vez acaecido el hecho estipulado en la condición.
3. Si el hecho condicionante de la reversión se encuentra relacionado con el fallecimiento, es de aplicación la enumeración taxativa establecida en el art. 1566 CCyC. Es posible someter la donación a otras condiciones resolutorias, siempre que su cumplimiento no dependa exclusivamente de la voluntad del donante.
4. El pacto de reversión puede realizarse con posterioridad al otorgamiento de la donación, 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 o muebles registrables se requerirá escritura pública (art. 1017 CCyC).
5. La reversión constituye un supuesto de resolución automática del dominio. Acaecido el cumplimiento de la condición o el plazo, el dominio vuelve al donante, de pleno derecho.
6. La revocación del dominio es retroactiva conforme el régimen general del dominio revocable (arts. 1567, 1967 y 1969 CCyC), por lo que quedan sin efecto todos los actos que hayan realizado el donatario o sus sucesores.
7. Producida la reversión, el dominio regresa al transmitente libre de todos los actos jurídicos que el dueño revocable haya otorgado en el lapso que duró su derecho, desplazando todas las situaciones jurídicas registradas, inclusive los gravámenes que pudieran haberse trabado.
8. De acuerdo a lo establecido por el art. 1965 del CCyC, transcurrido el plazo de diez años se consolida el dominio en cabeza del donatario. Este plazo se aplica también a las donaciones

otorgadas con cláusula de reversión con anterioridad al 1 de agosto de 2015 (art. 7 CCyC).
Votación por mayoría.

9. *De lege ferenda*: se propone la modificación del Código Civil y Comercial que excluya al pacto de reversión del plazo fijado por el art. 1965 de dicho ordenamiento.

10. La reversión no altera el carácter de propio o ganancial del bien objeto de la misma.

11. La renuncia a la cláusula de reversión puede ser expresa o tácita, general o especial, absoluta o relativa, total o parcial. Tratándose de inmuebles se requerirá escritura pública (art. 1017 CCyC) y en caso de corresponder, asentimiento conyugal.

12. Transcurridos diez años desde el otorgamiento del título constitutivo del dominio imperfecto, el mismo queda perfeccionado (art. 1965 CCyC). Este caso no requiere publicidad ni rogación registral.

C- LA MODIFICACIÓN DEL CCYC POR LA LEY 27.587

1. La ley 27.587 modificó el régimen de las donaciones en lo atinente a su pretendida observabilidad, al priorizar la seguridad jurídica dinámica por sobre la protección del instituto de la legítima.

2. Como consecuencia de las modificaciones de los arts. 2386, 2457, 2458 y 2459 del CCyC, los títulos provenientes de donaciones, ya sea a legitimarios o a terceros, no son observables ni cuestionables, independientemente de la fecha en que hayan sido otorgados.

3. La existencia de una donación como antecedente no obsta a la buena fe del tercer adquirente. La buena fe se presume.

4. En consonancia con lo resuelto en la 34 Jornada Notarial Argentina, se propone *de lege ferenda*, respetar los lineamientos establecidos por la Constitución Nacional, los tratados y convenciones internacionales con rango constitucional, otorgar la libertad de disponer, con la consecuente abrogación del instituto de la legítima hereditaria, a efectos de fortalecer la certeza de la circulación de los títulos y la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. La libertad de disposición encontrará su límite en relación a la protección de personas menores de edad, personas con discapacidad, en los términos del art. 2448 CCyC, o con capacidad restringida.

Algunas incidencias de Derecho Ambiental

El notariado puede desempeñar un rol activo en lo que respecta a la protección del patrimonio cultural, mediante el asesoramiento e instrumentación de documentos jurídicos que contemplen la subordinación al orden público ambiental e incluyan medidas de preservación de los inmuebles con alto valor histórico, artístico, arquitectónico y urbanístico.

La donación de inmuebles con cargo de contenido ambiental es un contrato bilateral en el que las partes, donante y donataria, se obligan recíprocamente la una hacia la otra, e inclusive quedan obligadas frente a la comunidad por tratarse el cargo de derechos de incidencia colectiva. En caso de incumplimiento del cargo ambiental por parte del donatario, su ejecución

puede ser exigida por el donante, sus herederos, el beneficiario del cargo en caso de haberse estipulado y también por cualquier persona que revista el carácter de afectada en los términos del art. 43 de la CN y art. 30 de la Ley General del Ambiente 25.675 y por el Ministerio Público.

D- PARTICIÓN POR DONACIÓN

1. La partición por donación es un acto con eficacia traslativa, irrevocable, y requiere la aceptación de todos los donatarios. Si bien no pueden pactarse compensaciones a favor de los otros descendientes, pueden establecerse cargos.
2. El asentimiento para la partición por donación de los bienes de titularidad de uno de los cónyuges bajo el régimen patrimonial de comunidad no debe considerarse una renuncia anticipada a los derechos del cónyuge que lo prestó al momento de la disolución del régimen de comunidad.
3. En el supuesto de bienes en condominio de los cónyuges bajo el régimen patrimonial de comunidad, se requiere el acto conjunto de ambos. Se admite que la partición por donación de bienes propios de uno de los cónyuges incluya al otro, quien conserva la vocación hereditaria. Estas particiones constituyen un contrato admitido entre los cónyuges, al igual que el mandato y la constitución de sociedades; siendo una excepción a la inhabilidad general del art. 1002 inc. d) del CCyC, sin necesidad de mutar al régimen de separación de bienes.
4. El ascendiente debe intervenir en todos los actos. La aceptación debe llevarse a cabo en vida del mismo, de su cónyuge, del descendiente-donatario y del resto de los descendientes, para que se perfeccione la partición por donación.
5. La determinación del valor de los bienes objeto del acto, realizada por el ascendiente, su cónyuge y todos los descendientes es irrevocable.
6. Las partes podrán pactar la modificación de la atribución preferencial legalmente impuesta de la propiedad o el derecho de locación y de los muebles de la residencia habitual. El cónyuge supérstite no podrá invocar el derecho real de habitación cuando fallezca el donante.