

**XXXIII**

**JORNADA NOTARIAL ARGENTINA**

**TEMA IV: NULIDADES EN EL CÓDIGO CIVIL Y  
COMERCIAL DE LA NACIÓN**

**COORDINADORES: NÉSTOR LAMBER**

**GASTÓN ZAVALA**

**TÍTULO: “EL JUSTO TÍTULO DE DONACIÓN”**

**AUTOR: ANDREA L. MIRÁBILE**

**Mail: [andreamirabile@gmail.com](mailto:andreamirabile@gmail.com)**

**Teléfono: 2615016051**

## PONENCIA

La donación es un acto plenamente válido pero potencialmente ineficaz, en los términos del artículo 382 del Código Civil y Comercial de la Nación, como consecuencia de la acción de reducción que pueden entablar los herederos legitimarios (Art. 2453) en caso que, al momento de la apertura de la sucesión, se verifique que la donación afecta su legítima tornándose inoficiosa (art. 1565 CCCN).

La potencial ineficacia del título de donación consiste en la eventual falta de legitimación del donante quien, plenamente capaz y legitimado para disponer al momento de la donación, deviene no legitimado como consecuencia del *efecto retroactivo de la acción de reducción* entablada por los herederos legitimarios por cuanto resulta que el bien donado formaba parte de la porción legítima de éstos y no de la porción disponible del donante.

La falta de legitimación sobreviniente del donante transforma al título de donación –originariamente válido y eficaz- en un “devenido justo título” viciado de nulidad relativa (arts. 386 y 388 CCCN).

El carácter de justo título permite justamente que opere la prescripción adquisitiva breve como método saneatorio, regulada expresamente por el artículo 2459 del Código Civil y Comercial, si el donatario de buena fe y/o sus subadquirentes han poseído la cosa donada durante diez años. (artículos 2459; 1898; 1901 y 1902 del CCCN).

La existencia de una donación entre los antecedentes del título no obsta la buena fe del donatario y subadquirentes (arts. 9; 1902; 1919 y 392 CCCN)

Se propicia una reforma a los artículos 2386 y 2458 del Código Civil y Comercial de la Nación por la cual se excluya de la acción de reducción a las donaciones hechas a herederos forzosos, limitándola a los donatarios que no son herederos forzosos y/o a los subadquirentes a título gratuito, sin efectos reipersecutorios contra terceros subadquirentes de buena fe y a título oneroso.

Los subadquirentes de buena fe y a título oneroso de cosas registrables que reconocen como antecedente un título de donación se encuentran amparados por el artículo 392 del CCCN, en razón de la nulidad relativa de dicho título antecedente.

## I) INTRODUCCIÓN

Es muy frecuente en nuestra labor profesional como Notarios que se nos solicite instrumentar una donación. Es dicho instituto la herramienta por la cual se suelen canalizar muestras de cariño y/o agradecimiento a personas que cumplen y/o han cumplido un rol preponderante en la vida de los disponentes. Como solemos pensar, la donación es un *noble título de gratitud*.

Asimismo, suele ser una herramienta eficaz para la planificación familiar, evitando conflictos sucesorios entre los coherederos.

En todas las hipótesis, por más noble que sea la intención del requirente<sup>1</sup>, dado el estado actual del arte, lo dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación<sup>2</sup> y la postura dominante de la doctrina y jurisprudencia, nos vemos en el deber profesional de advertirle sobre la potencial ineficacia a la que se verá sometida dicho título en caso que, al momento de la apertura de la sucesión, se verifique que la donación afecta la legítima de los herederos legitimarios tornándose inoficiosa (art. 1565 CCCN) y éstos decidan ejercer la acción de reducción de conformidad a lo previsto por el artículo 2453 subsiguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

En efecto, conforme la legislación actual, el título de donación otorga al adquirente un derecho totalmente válido y eficaz, pero que puede devenir ineficaz en razón de la acción de reducción que pueden plantear los herederos legitimarios del donante en caso de que dicha donación afectase su legítima.

Dicha reducción, conforme la legislación vigente, extingue los derechos reales constituidos por el donatario (legitimario o no) y sus subadquirentes y tiene efectos reipersecutorios contra ellos así como contra los terceros adquirentes.

*Es decir, por la protección que nuestro ordenamiento otorga a la legítima, se tornan retroactivamente ineficaces actos otorgados válidamente y*

---

<sup>1</sup> Hablamos de requirentes y no clientes, en virtud del deber de imparcialidad del Notario.

<sup>2</sup> Elaborado por la Comisión creada por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N°191 de fecha 23 de febrero de 2011.

*se extinguen derechos reales ya constituidos. Asimismo, entendemos, el donante deviene retroactivamente no legitimado para disponer por cuanto el bien queda excluido de su porción disponible.*

De lo manifestado surge claramente la vulnerabilidad del derecho de quien adquiere en virtud de un título de donación, o que tiene como antecedente a la misma, por cuanto no podrá defender su derecho frente a potenciales legitimarios afectados.

Ante lo expuesto, surgen los siguientes interrogantes:

*-Es jurídicamente aceptable condenar al título proveniente de una donación a una potencial ineficacia que lo excluya del tráfico jurídico actual?*

*-Puede afectarse un derecho de dominio perfecto en razón de un hecho futuro e incierto como es la potencial afectación de la legítima de los herederos forzosos?*

*-es superior el interés jurídico de proteger la legítima (seguridad jurídica estática) sobre el interés jurídico de proteger al tercer adquirente a título oneroso que reconoce como antecedente una donación (seguridad dinámica)?*

*-Configura el título de donación un “justo título” conforme la legislación actual?*

*-La potencial afectación de la legítima del derecho de un adquirente por un título proveniente de una donación ¿hace a su mala fe?<sup>3</sup>*

*-Es jurídicamente aceptable condenar al futuro causante a simular disponer su patrimonio por un título oneroso<sup>4</sup> para no afectar el derecho de los futuros adquirentes (sean éstos herederos forzosos o no)?*

---

<sup>3</sup>El artículo 2459 establece *“la acción de reducción no procede contra el donatario ni contra el subadquirente que han poseído la cosa donada durante 10 años computados desde la adquisición de la posesión”*, aplicándose el artículo 1901 sobre unión de posesiones. A su vez dicho artículo requiere que para que opere la unión de posesiones es necesario que sean de buena fe, lo que se complementa con el artículo 1902 que establece que la buena fe posesoria consiste en *“no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella”*, exigiéndose para configurarla en materia de bienes registrables el análisis de la documentación (léase estudio de títulos). En tal sentido hay autores que afirman que el donatario nunca podrá acreditar su “buena fe” (entendemos que se refieren al desconocimiento de la observabilidad del título) ya que del estudio de títulos surgirá la donación. Por nuestra parte consideramos que la remisión indicada sólo se realiza a los efectos de la accesión de posesiones sin haber pretendido de manera alguna el legislador entorpecer el camino saneatorio del donatario.

<sup>4</sup> Las XVIII Jornadas Notariales Cordobesas, al finalizar el tratamiento del Tema I relativo a las donaciones, se pronunció en los siguientes términos: *“El ánimo de liberalidad es propio de la naturaleza humana, nos muestra el lado más trascendental del hombre. Es deber del notario al dar forma legal, preservar esa voluntad, permitiendo y facilitando su realización. La simulación de las donaciones bajo el ropaje de contratos onerosos y las supuestas subsanaciones de títulos que se cuestionan, afectan gravemente el orden jurídico y moral. Lejos el notario debe estar de guiar al requirente a ocultar su verdadera voluntad, llevándolo al campo de la simulación. Porque el acto sigue teniendo los mismos efectos y consecuencias, solo que cubiertos por una manta de mentiras. Resulta inadmisibles que el notario, depositario de la fe pública y hacedor de la seguridad jurídica preventiva, consienta el otorgamiento de actos que no se ajustan a la verdad ni responden a la voluntad de sus requirentes....”*

Por nuestra parte, en el rol de operadores del derecho y especialmente desde nuestra perspectiva notarial, estimamos imprescindible darle a los títulos provenientes de una donación el uso y valor que los requirentes reclaman en nuestras Notarías.

Gran parte de la doctrina nacional funda esta necesidad en la seguridad del tráfico jurídico, la seguridad dinámica, entendiéndose por tal la protección de los derechos adquiridos de negocios jurídicos aparentemente válidos para tal fin, priorizando el contenido económico del derecho en el entendimiento que la celeridad y seguridad de los negocios, base de la actividad económica de un país, así lo exigen. Quienes así opinan estiman que los títulos no sólo tienen un valor jurídico, sino también uno económico y se configura cuando son aptos para circular libremente y servir de garantía a los créditos.

Por otra parte, sabemos también que gran parte de la doctrina civilista sucesoria, que pone acento en la seguridad estática, es decir, en la seguridad de los derechos adquiridos, prefiere garantizar la equidad al distribuir los bienes entre los herederos legitimarios evitando injustas fugas o desequilibrados repartos. De ahí la mayor protección que esta corriente exige para la legítima y las restricciones que pretende para la autonomía de la voluntad.

Si bien es sabido que la protección de la legítima es de orden público, entendemos que la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario también lo es. A contrario sensu, entendemos que la potencial ineficacia de los títulos provenientes de una donación vulnera la seguridad del tráfico jurídico dinámico y la celeridad de los negocios actuales y priva al ciudadano común de una herramienta fundamental para la libre disposición de sus bienes.

En consecuencia, la intención de este trabajo es vislumbrar una solución al problema consistente *la potencial ineficacia del derecho del adquirente en virtud de un título de donación o que tiene como antecedente el mismo, frente a los efectos reipersecutorios de la potencial acción de reducción que contra el donatario (sea legitimario o tercero) o sus sub-adquirentes (sean mortis causa o inter vivos, a título oneroso y/o gratuito) podrían ejercer los herederos legitimarios en caso que tal donación, hecha en vida por el causante, afectara su legítima.*

Por ello, con la convicción de que todo lo que puede decirse, puede decirse claramente<sup>5</sup>, elaboramos este trabajo consensuando la seguridad dinámica con la seguridad estática y contemplando lo debatido por la doctrina así como lo resuelto por la jurisprudencia, con la intención de analizar la regulación actual y vislumbrar posibles soluciones, de *lege lata* o *lege ferenda*, con el fin de promover y facilitar el instituto de la donación.

A tal fin hacemos propias las palabras del presidente de la Comisión redactora, Dr. Lorenzetti, en la nota preliminar del código sancionado, quien sostiene: *“la ley debe ser interpretada (art.2) teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos de modo coherente con el ordenamiento.”*

## **II) LA DONACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. LA PROBLEMÁTICA DE LAS DONACIONES INOFICIOSAS EN EL CÓDIGO DE VELEZ Y EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. SU EFICACIA EN EL TRÁFICO NEGOCIAL.**

El instituto de la donación en el Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN) está regulado en el Libro Tercero (*de los Derechos Personales*) Título IV (*Contratos en particular*) Capítulo 22 (*Donación*).

El mencionado capítulo se divide a la vez en Sección 1° *Disposiciones generales*; Sección 2° *Efectos*; Sección 3° *Algunas donaciones en particular* y Sección 4° *Reversión y Revocación*, que comprenden los artículos 1542 a 1573 del dicho cuerpo legal.

Como es usual en la metodología del CCCN, la Sección 1°, relativa a las disposiciones generales, comienza con el concepto al establecer en su *Art. 1542 “Hay donación cuando una parte se obliga a transferir gratuitamente una cosa a otra, y ésta lo acepta”*.

---

<sup>5</sup> WITTGENSTEIN Ludwig Josef Johann, *Tractatus logico-philosophicus* (Viena, 1889-1951).

A continuación regula la aplicación subsidiaria en el Art. 1543 *“Las normas de este Capítulo se aplican subsidiariamente a los demás actos jurídicos a título gratuito”* para luego incorporar como novedad los actos mixtos en los siguientes términos: Art. 1544 *«Actos mixtos»*. *Los actos mixtos, en parte onerosos y en parte gratuitos, se rigen en cuanto a su forma por las disposiciones de este Capítulo; en cuanto a su contenido, por éstas en la parte gratuita y por las correspondientes a la naturaleza aparente del acto en la parte onerosa.*

Si bien excede la finalidad del presente trabajo, no queremos pasar por alto el retroceso que implica lo contemplado en el artículo 1546 por el cual el legislador regula la aceptación indicando que *“...puede ser expresa o tácita, pero es de interpretación restrictiva y está sujeta a las reglas establecidas respecto a la forma de las donaciones. Debe producirse en vida del donante y del donatario.”*

Es decir, a diferencia del código velezano, que permitía la aceptación después del fallecimiento donante, el CCCN limita la posibilidad de aceptación a la vida del donante y donatario. Como consecuencia de lo expuesto, si el donante fallece sin que la donación haya sido aceptada, la oferta caduca.

Consideramos esta modificación como un retroceso sin fundamento atendible, desconociendo principios fundamentales del derecho por cuanto se entiende que *“quien quiso donar, a fortiori quiso legar”*.

Más adelante, y ya adentrándonos en el tema que nos convoca, el legislador regula relativo a las donaciones inoficiosas en los siguientes términos: *«Artículo 1565: Donaciones inoficiosas»*. *Se considera inoficiosa la donación cuyo valor excede la parte disponible del patrimonio del donante. A este respecto, se aplican los preceptos de este Código sobre la porción legítima.”*

Este artículo es concordante con el artículo 1830 del código de Vélez Sársfield.

La trascendencia de la reforma y la importancia del tema en cuestión, en el ámbito notarial y registral, nos obligan a hacer un breve repaso de los institutos involucrados, antes de abordar su regulación actual.

En primer lugar, debemos definir a la *LEGÍTIMA* como la porción de la masa patrimonial integrante del acervo, deferida imperativamente a determinadas personas. La finalidad de la legítima es proteger a la familia, se juzga inviolable, sus normas son de orden público y se entiende que debe ser entregada al heredero íntegra, libre e intacta.

Por su parte, son *HEREDEROS LEGITIMARIOS* (Art. 2444 CCCN) los que tienen derecho a una porción de la legítima de la que no pueden ser privados por testamento ni por actos de disposición a título gratuito. Revisten este carácter los:

- a) Descendientes: su porción legítima es de  $\frac{2}{3}$  (en el código velezano era  $\frac{4}{5}$ )
- b) Ascendientes: su porción legítima es de  $\frac{1}{2}$  (en el código velezano era  $\frac{2}{3}$ )
- c) Cónyuge: su porción legítima es de  $\frac{1}{2}$  (se mantiene la misma participación).

Por su parte, la legítima (Art. 2445) se conforma con los bienes que quedaron a la muerte del testador (masa efectiva), las deudas que deberán deducirse (pasivo computable) y las donaciones otorgadas por el causante tanto a sus herederos como a terceros. Se reconstruye en valores el patrimonio del causante, como si las donaciones nunca se hubieran hecho.

El cálculo de la legítima sirve no sólo para determinar la porción de cada legitimario sino también la porción disponible de la herencia.

Si el activo líquido es suficiente para cubrir la cuota, las donaciones a terceros serán imputables a la porción disponible y las donaciones hechas a un heredero legitimario serán consideradas como un anticipo de herencia que deberá colacionar a la masa hereditaria, salvo mejora efectuada por dispensa de colación o cláusula de mejora expresa establecida



en el acto de donación o testamento. En éste supuesto la donación hecha a un legitimario deberá también imputarse a la porción disponible.

La *ACCIÓN de REDUCCIÓN* es la que tiene como fin proteger la legítima reduciendo los legados o donaciones que excedan la porción disponible del causante. Entendemos como legitimados activos para la misma los herederos forzosos que existían al tiempo que la donación se efectuó.

Por su parte, la *ACCIÓN de COLACIÓN* tiene por fin mantener la igualdad entre los coherederos. Consiste en la imputación de las donaciones realizadas por el causante a herederos forzosos respecto a su porción legítima. Para la doctrina mayoritaria, en posición que compartimos, se trata de una acción personal entre coherederos que tiene por fin lograr la igualdad de las porciones hereditarias.

Son legitimados activos para entablarlas únicamente los herederos forzosos.

Efectuado este breve repaso comenzamos a abordar la problemática que se ha generado en el tráfico negocial al considerar inoficiosas las donaciones por, como afirman Gastón Zavala y Karen Weiss<sup>6</sup>, la sola *sospecha* de la existencia de un heredero legitimario habilitado para accionar sobre el inmueble donado, generando títulos observables que pierden todo valor circulatorio en el mercado inmobiliario.<sup>7</sup>

En otras palabras, la potencial ineficacia del derecho del adquirente en virtud de un título de donación o que reconoce como antecedente un título de donación, frente a los efectos reipersecutorios de la potencial acción de reducción que podrían ejercer los herederos forzosos en caso que tal donación, hecha en vida por el causante, afectara su legítima, ha llevado a considerar a las donaciones como “títulos imperfectos”.

---

<sup>6</sup> WEISS, Karen M. y ZAVALA, Gastón A., “Donaciones, observabilidad por sospecha”, Ponencia XXXVIII Jornada Notarial Bonaerense, Bahía Blanca – 2013, Tema 2. RN 975-2013.

<sup>7</sup> Como operadores del derecho, en el ejercicio de nuestra labor instrumental, entendemos que los títulos además de un valor jurídico tienen un valor económico el cual se configura cuando son aptos para circular libremente y servir de garantía de los créditos.

Esta corriente interpretativa tuvo su origen en los términos del artículo 3.955 del Código de Vélez que establecía: *“La acción de reivindicación que compete al heredero legítimo, contra los terceros adquirentes de inmuebles comprendidos en una donación, sujeta a reducción por comprender parte de la legítima del heredero, no es prescriptible sino desde la muerte del donante”*.

La ambigüedad del texto del artículo llevó a los autores a debatir sobre si la acción contemplada en el artículo 3955 tenía o no efectos reipersecutorios.

Para la mayoría de la doctrina civilista, la jurisprudencia y la doctrina notarial de Ciudad de Buenos Aires, la acción del artículo 3955 del Código Civil tenía efectos reipersecutorios. Sin embargo para algunos autores se trataba de una acción real, que tiene por fin el inmueble (considerando en consecuencia el dominio adquirido en virtud de una donación como revocable por estar sujeto a condición resolutoria) y para otros se trataba de una acción personal (que no perseguía el inmueble sino que podía reclamarse al titular dominial el valor del bien).

Por otra parte, la doctrina civilista y jurisprudencia minoritaria, así como la doctrina notarial bonaerense y de gran parte del interior del país, sostenía que la acción del 3955 no tenía efectos reipersecutorios. Tal interpretación traía como consecuencia que la transferencia de inmueble en virtud de una donación no configurara un título observable.

El otro interrogante, debatido largamente por los autores, es el relativo a si el hecho que el donatario fuese heredero forzoso del donante impedía el ejercicio de la acción de reducción.

Para la mayoría de los autores, si el donatario era heredero forzoso del donante no podía accionarse contra él por reducción y sólo restaba al heredero afectado reclamar a su coheredero por medio de la acción de colación (art. 3477 y 3478 CC de Vélez Sársfield) que se realizaba por valores y no por especie. Para esta postura la acción de colación no tenía efectos reipersecutorios por lo cual el coheredero no podía nunca accionar contra el sucesor particular del donatario.

Otros autores sostenían que el coheredero podía siempre accionar por reducción pero sólo por valores y no en especie.

Para una postura por entonces minoritaria, los herederos forzosos no estaban excluidos de los alcances de la acción de reducción, lo que traía como consecuencia práctica que todos los títulos de donación fueran observables (salvo para quienes sostenían que la acción de reducción no tenía efectos reipersecutorios).

Por su parte, la interpretación parcial de un antiguo fallo Plenario de 1912 “Escary c/Pietranera”, en el cual se decidió que la acción de reducción que se acuerda contra el donatario que no es heredero forzoso y sus sucesores universales o singulares, posee efectos reipersecutorios, colaboró con el pernicioso desaliento al otorgamiento de donaciones a terceros no legitimarios. Es dable aclarar que en el fallo en cuestión, del mismo título de donación surgía la preterición de la hija del donante, quien revestiría posteriormente la calidad de heredera forzosa de aquel.

Llegado a esta altura del análisis, habiendo hecho un rápido recorrido por la problemática de las donaciones en el código velezano así como su tratamiento en la doctrina y jurisprudencia nacional, analizaremos el tratamiento del tema en el recientemente sancionado Código Civil y Comercial de la Nación.

El mencionado cuerpo legal trata las donaciones inoficiosas en:

-Artículo 1565 (Capítulo 22-Donación /Título 4- Contratos en particular/Libro Tercero -Derechos Personales-)

- Artículo 2386 (Capítulo 3 –Colación de Donaciones/ Título 8 – Partición/Libro Quinto –Transmisión de los Derechos por causa de muerte-)

- Artículos 2453 a 2459 (Título 10 –porción legítima- del Libro Quinto – Transmisión de los Derechos por causa de muerte-)

Del estudio de los mismos podemos adelantar que la regulación actual implica un fuerte retroceso en nuestra pretensión de defensa del título de donación por cuanto *todo título de donación, sea que fuera hecha a herederos forzosos o a terceros, deviene observable salvo que haya operado la prescripción.*

Para argumentar esta conclusión, tomaremos como base los cuatro interrogantes planteados claramente por el Escribano Urbaneja<sup>8</sup> en un minucioso trabajo sobre el tema, mediante los cuales plantea la problemática y su resolución y que trataremos de resumir a continuación:

1) *¿La acción que pueden ejercer los herederos legitimarios ante una donación inoficiosa tiene efectos reipersecutorios?*

La respuesta es afirmativa y está expresamente establecida en el Artículo 2458 CCCN que sostiene: *Acción reipersecutoria. El legitimario puede perseguir contra terceros adquirentes los bienes registrables. El donatario y el subadquirente demandado, en su caso, pueden desinteresar al legitimario satisfaciendo en dinero el perjuicio a la cuota legítima.*

Como puede observarse el legislador, sin pronunciarse sobre la naturaleza de la acción, establece los efectos reipersecutorios de la misma si bien “atenuados”, por cuanto admite desinteresar en valor.

Por su parte el artículo 2457 establece: *“Derechos reales constituidos por el donatario. La reducción extingue, con relación al legitimario, los derechos reales constituidos por el donatario o por sus sucesores.”*

Por otra parte, el artículo 2454 regula los efectos de la reducción de las donaciones en los siguientes términos: *“Si la reducción es total, la donación queda resuelta. Si es parcial, por afectar sólo en parte la legítima, y el bien donado es divisible, se lo divide entre el legitimario y el donatario. Si es indivisible, la cosa debe quedar para quien le corresponde una porción mayor, con un crédito a favor de la otra parte por el valor de su derecho. En todo caso,*

---

<sup>8</sup> URBANEJA, Marcelo Eduardo. “La acción de reducción y los títulos provenientes de donaciones inmobiliarias en el Proyecto de Código Civil y Comercial de 2012”. ED 249. N°13074. 06/09/2012.

*el donatario puede impedir la resolución entregando al legitimario la suma de dinero necesaria para completar el valor de su porción legítima...*"

Del análisis de los artículos en cuestión advertimos una derivación del efecto reipersecutorio establecido con efecto retroactivo contra el donatario y los subadquirentes.

Conforme los artículos mencionados la afectación de la legítima faculta a los legitimarios a perseguir los bienes donados incluso contra terceros adquirentes extinguiendo los derechos reales constituidos por el donatario y sus sucesores. Es decir, se reconstruye el patrimonio del donante como si las donaciones no hubieran existido. Es importante advertir, adelantándonos a nuestra conclusión, que el legislador no distingue, y por lo tanto no excluye pero tampoco incluye expresamente, en los efectos reipersecutorios a los subadquirentes a título oneroso.

Lo expuesto ha llevado a la doctrina a cuestionarse sobre cuál es el carácter del dominio transferido en virtud del título de donación.

Según algunos autores se trataría de un dominio revocable sujeto a una condición resolutoria.

Esta conclusión ha sido criticada por el Dr. Jorge Alterini, quien en un meduloso trabajo vinculado con el dominio revocable entiende que el objetivo de la acción de reducción no es la resolución de las donaciones inoficiosas sino el que se las declare inoponibles al heredero beneficiario<sup>9</sup>.

Otros autores, en idéntica postura, argumentan que no estaríamos frente a un supuesto de dominio revocable por cuanto los supuestos de revocación de las donaciones están expresamente previstos en el artículo 1569 del Código Civil y Comercial de la Nación. En efecto, el mencionado artículo establece "*Revocación: La donación aceptada sólo puede ser revocada por inejecución de los cargos, por ingratitud del donatario, y, en caso de habérselo*

---

<sup>9</sup> ALTERINI, Jorge. "*Resolución de los contratos y dominio revocable*". ED,50-633, esp. p. 657

*estipulado expresamente, por supernacencia de hijos del donante. Si la donación es onerosa, el donante debe reembolsar el valor de los cargos satisfechos o de los servicios prestados por el donatario.”*

Lo dispuesto es concordante con los artículos 1849, 1850, 1858 y 1868 del Código de Vélez, incorporando como novedad la obligación del donante de reembolsar el valor de los cargos o servicios prestados si la donación fuese onerosa.

Para la Dra. Armella<sup>10</sup> el CCCN regula a la acción de reducción como una acción real o acción personal pero con eficacia real consagrando al dominio adquirido en razón de una donación como un Dominio imperfecto resoluble por inoficiosidad.

Por nuestra parte podemos adelantar que consideramos a la donación un título válido potencialmente ineficaz, como consecuencia de la acción de reducción entablada por los herederos legitimarios. La ineficacia consiste en una devenida falta de legitimación del donante como consecuencia del efecto retroactivo de la acción de reducción, por cuanto al momento de su fallecimiento se advierte que el bien donado no formaba parte de su porción disponible (art. 1565), generando en consecuencia un “devenido” justo título (art. 1902 y 2459) viciado de nulidad relativa (arts. 382 y 388), extinguiendo los derechos reales constituidos por el donatario y sus sucesores, con efectos reipersecutorios limitados al donatario y sub-adquirentes a título gratuito (arts. 2386; 2453 y ss) por cuanto los sub-adquirentes de buena fe y a título oneroso se encontrarían amparados en el artículo 392 del Código Civil y Comercial de la Nación. Argumentaremos nuestra posición más adelante.

## *2) ¿El carácter de heredero forzoso impide la acción de reducción?*

La respuesta es negativa y configura un gran retroceso en nuestra ansiada defensa al título de donación.

---

<sup>10</sup> ARMELLA, Cristina N. “El contrato de donación y sus vicisitudes en el Código Civil y Comercial”. Publicado en Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular 2015 (abril) Cita online AR/DOC/1132/2015.

En efecto, el artículo 2453 establece: *“Reducción de donaciones. Si la reducción de las disposiciones testamentarias no es suficiente para que quede cubierta la porción legítima, el heredero legitimario puede pedir la reducción de las donaciones hechas por el causante. Se reduce primero la última donación, y luego las demás en orden inverso a sus fechas, hasta salvar el derecho del reclamante. Las de igual fecha se reducen a prorrata.”*

Del texto en cuestión se advierte que en ningún momento excluye de la acción de reducción a las donaciones hechas a herederos forzosos.

Por otra parte el artículo 2386, ubicado dentro del capítulo de Colación establece: *“Donaciones inoficiosas. La donación hecha a un descendiente o al cónyuge cuyo valor excede la suma de la porción disponible más la porción legítima del donatario, aunque haya dispensa de colación o mejora, está sujeta a reducción por el valor del exceso”*

El artículo en cuestión incluye expresamente en los alcances de la acción de reducción a las donaciones hechas a un descendiente o cónyuge.

3) *El tercero puede obligar al heredero accionante a recibir una suma de dinero equivalente al valor de la afectación de su legítima?*

La respuesta es afirmativa y configura un positivo avance en nuestra legislación.

*ARTICULO 2454 3º párrafo: Efectos de la reducción de las donaciones.*

*...En todo caso, el donatario puede impedir la resolución entregando al legitimario la suma de dinero necesaria para completar el valor de su porción legítima...”*

*ARTICULO 2458 –segunda oración-: Acción reipersecutoria.*

*...El donatario y el subadquirente demandado, en su caso, pueden desinteresar al legitimario satisfaciendo en dinero el perjuicio a la cuota legítima.*

4) *Como se subsana el título proveniente de una donación?*

La respuesta al interrogante está dada en el juego de los artículos 2459; 1901 y 1902 del Código Civil y Comercial de la Nación.

*ARTÍCULO 2459: Prescripción adquisitiva. La acción de reducción no procede contra el donatario ni contra el subadquirente que han poseído la cosa donada durante 10 años computados desde la adquisición de la posesión. Se aplica el art. 1901.*

*ARTÍCULO 1901: Unión de posesiones “...un sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico.”*

Encontramos en la legislación actual una adecuada regulación al tema en cuestión, reduciendo el plazo en cuestión, por cuanto comienza a computarse desde la fecha de la adquisición de la posesión y no desde la muerte del donante, como ocurría con el código velezano.

En los fundamentos del anteproyecto se sostenía: “...se limitan los alcances de los efectos reipersecutorios de la acción de reducción admitiéndose que el donatario poseedor oponga la excepción de prescripción adquisitiva breve. De este modo se intenta solucionar el grave problema que las donaciones tienen en el tráfico jurídico...”

En efecto, conforme lo sostiene la Academia Nacional del Notariado en propuesta de reforma elevada a la Comisión Bicameral del Honorable Congreso de la Nación, con la nueva regulación “*habrá que asesorar al interesado que si no mediara interposición de demanda alguna, la posesión durante el término de diez años produce la prescripción adquisitiva y a partir de dicho plazo no podrá ser molestado en su titularidad (art. 2459), pero que ese plazo se cuenta a partir de la fecha de vigencia del Código (art. 2357). Ahora bien, si en el interín fallece el donante, no habiendo reclamo al respecto, su título se perfecciona a partir de los cinco años a contar del fallecimiento,*



*aunque el mismo hubiera acontecido antes de la entrada de la vigencia del proyecto (art. 2560 y 2537)”.*

Por otra parte, en cuanto a la parte final de la norma bajo análisis, ya hay autores que cuestionan la remisión al artículo 1901 preguntándose si la misma implica también adicionar la exigencia de la buena fe para que proceda la accesión de posesiones.

A tal efecto es dable aclarar que la buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella. Cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el examen previo de la documentación (léase estudio de títulos) y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial.

Así hay autores que afirman que el donatario nunca podrá acreditar su “buena fe” (entendemos que se refieren al desconocimiento de la observabilidad del título) ya que del estudio de títulos surgirá la donación.

Por nuestra parte, consideramos que la remisión indicada sólo se realiza a los efectos de la accesión de posesiones sin haber pretendido de manera alguna el legislador entorpecer el camino saneatorio del donatario. A su vez la existencia de una donación como antecedente de ninguna manera podría configurar un obstáculo para la configuración de la buena fe del adquirente por cuanto la existencia de la misma no necesariamente implica la existencia de un título ineficaz. En efecto, si la donación efectuada no excede la porción disponible, no resultará inoficiosa. Si en cambio la excede, no necesariamente configurará un título observable, por cuanto puede que no existan herederos legitimarios o que si existan pero decidan no accionar.

**En consecuencia, por todo lo expuesto, conforme lo regulado actualmente en el Código Civil y Comercial de la Nación, TODO TÍTULO DE DONACIÓN, sea a herederos forzosos o a quienes no revisten ese carácter, DEVIENE OBSERVABLE, salvo que haya operado la prescripción.**

La pregunta es: es idéntica la situación de los donatarios que son herederos forzosos de quienes no lo son? Y por otra parte, es idéntica la situación de los sub-adquirentes de éstos a título oneroso de los que lo son a título gratuito? Entendemos necesario el análisis de esta distinción para arribar a una justa solución.

Antes de adentrarnos en la postura que sostenemos, consideramos necesario tener en cuenta ciertos aspectos para un completo entendimiento de la misma.

En primer lugar, Vélez Sársfield en el artículo 3477, relativo a la colación, establecía *“Los ascendientes y descendientes..... deben reunir a la masa hereditaria los valores dados en vida por el difunto...”*. Y en la nota rezaba *“designamos los valores dados por el difunto y no las cosas mismas.....La donación fue un contrato que transfirió la propiedad de las cosas al donatario, y éste ha podido disponer de ellas como dueño. Ese dominio no se revoca por la muerte del donante, y los frutos de las cosas donadas deben pertenecer al donatario, aun después de abierta la sucesión [...]*

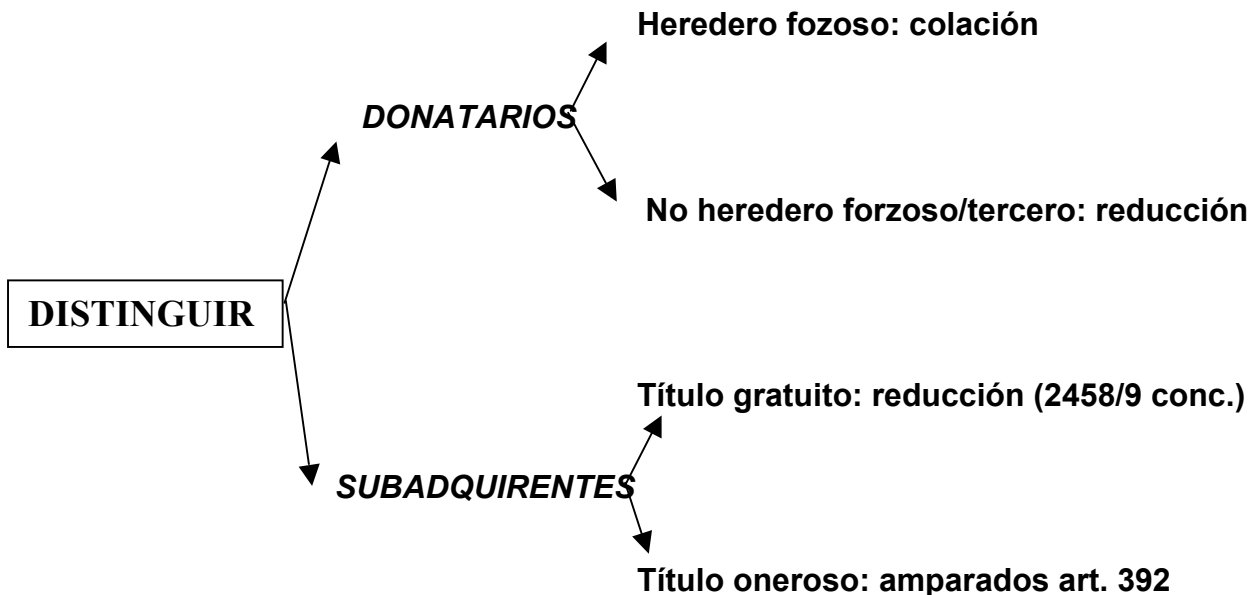
En parte de los argumentos del citado fallo ESCARY C/ PIETRANERA, transcrito literalmente, dice: *“Un heredero no tiene sino una acción personal contra su coheredero obligado a colacionar el valor de los bienes dados en vida por el causante....Tratándose de coherederos, la acción reivindicatoria no existe y no puede por tanto ser ejercitada contra terceros adquirentes de los bienes donados...La acción de reducción (defender la legítima) acordada contra el donatario que no es heredero forzoso, está regida por principios distintos a los que informan la colación (mantener la igualdad entre coherederos)...”*

Es decir, entre coherederos la acción oponible era la colación que era una acción personal y de valor. Frente a terceros se admitía la acción de reducción y sólo en estos casos era posible el efecto reipersecutorio.

Es preciso tener en cuenta que el Anteproyecto de 1998, que sirvió de fuente al actual artículo 2386, establecía "ARTÍCULO 2340.- Donaciones inoficiosas. La donación hecha a un descendiente o al cónyuge cuyo valor excede la suma de la porción disponible más la porción legítima del donatario, aunque haya dispensa de colación o mejora, está sujeta a colación, debiendo compensarse la diferencia en dinero." (el CCCN, con idéntica redacción, reemplaza la palabra colación por reducción).

### III) NUESTRA OPINIÓN

En nuestra opinión, y conforme los antecedentes legislativos y jurisprudenciales mencionados y la legislación actual analizada, entendemos que es preciso distinguir los efectos de las donaciones en relación a los donatarios y a los sub-adquirentes de éstos, distinguiendo a su vez si los donatarios son herederos forzosos o no y si sus sub-adquirentes lo son a título gratuito u oneroso.



Conforme lo regulado actualmente por el Código Civil y Comercial de la Nación (artículos 2386 y 2453/9 ss y conc.) todos los donatarios están sujetos a

la acción de reducción y sus efectos reipersecutorios sin distinguir si se trata de herederos forzosos o terceros.

En cuanto a los donatarios que revisten el carácter de herederos forzosos entendemos urgente una reforma legislativa que excluya a los mismos de los alcances de la referida acción de reducción, quedando sujetos a una acción de colación entre coherederos personal y de valor.

Por su parte, los donatarios que no revisten el carácter de herederos forzosos estarían sujetos a la acción reducción regulada en los artículos 2453; 2457/9 subsiguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación con los alcances reipersecutorios de la misma.

En cuanto a los subadquirentes a título gratuito de los donatarios, (herederos forzosos o no) estarían igualmente sujetos a acción reducción prevista en los artículos 2458; 2459 subsiguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

Distinta es la situación de los sub-adquirentes a título oneroso de los donatarios (herederos forzosos o no) por cuanto entendemos que ellos pueden repeler la acción entablada por los legitimarios en virtud de estar comprendidos en la protección del artículo 392 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En efecto, conforme nuestra legislación actual, si al momento del fallecimiento del donante el activo líquido no alcanza a cubrir la legítima de los herederos, éstos pueden dejar sin efecto las donaciones hechas en vida por el causante recuperando el bien donado, o el valor del mismo, como si la donación no hubiera existido.

Como consecuencia de lo expuesto, una donación totalmente válida y eficaz al momento de su otorgamiento puede devenir ineficaz al momento del fallecimiento del causante por el efecto retroactivo de la acción de reducción.

En idéntico sentido el donante, quien era plenamente capaz y legitimado para disponer, deviene “retroactivamente” no legitimado para donar por cuanto resulta que el bien donado no formaba parte de su porción

disponible sino de la porción legítima de sus herederos. En consecuencia, la acción de reducción regulada en el Código Civil y Comercial, produciría retroactivamente una “falta de legitimación” del donante para disponer los bienes.

Esa falta de legitimación sobreviniente como consecuencia de la afectación de la legítima convierte al título de donación originariamente válido y eficaz en un “devenido justo título” viciado de nulidad relativa como consecuencia de la acción entablada por los legitimarios afectados. Esto trae como consecuencia la extinción retroactiva de los derechos reales constituidos por el donatario y sus sucesores en la medida de la afectación de la legítima, por cuanto, por imperio del artículo 399 (principio del *nemo plus iuris*) éstos no podrían adquirir un mejor derecho del que tenía aquel.

Conforme lo establece el artículo 1902 el justo título<sup>11</sup>, a diferencia del título suficiente regulado por el artículo 1892<sup>12</sup>, *“es aquel que tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto”*. Es decir, reúne los requisitos objetivos para transmitir o constituir un derecho real (finalidad y forma) pero carece de alguno al menos de los requisitos subjetivos (capacidad o legitimación). Es legitimado para transmitir el derecho real el propietario o su representante.

Es decir, el donante, plenamente capaz y legitimado para donar, deviene “no legitimado” para el acto, al menos en la proporción que afecta la legítima de sus herederos, como consecuencia del efecto retroactivo de la acción de reducción por cuanto el derecho de los legitimarios se sobrepone a su derecho de propiedad.

El acto originado por un justo título es nulo pero el defecto se purga por la adquisición ulterior de la propiedad de la cosa cualquiera sea la causa

---

<sup>11</sup> Art. 1902.- Justo título y buena fe. El justo título para la prescripción adquisitiva es el que tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto.

<sup>12</sup> Art. 1892.- Título y modos suficientes. La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes. Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real.....Para que el título y el modo sean suficientes para adquirir un derecho real, sus otorgantes deben ser capaces y estar legitimados al efecto.

jurídica de la adquisición (convalidación) o por la prescripción adquisitiva corta (prescripción decenal).

La convalidación constituye un medio para sanear títulos defectuosos a fin de dar certeza y seguridad al tráfico jurídico de los bienes (artículo 1885 CCCN). Entendemos que la posibilidad de que el donatario o el sub-adquirente afectado puedan desinteresar al legitimario “*satisfaciendo en dinero el perjuicio a la cuota legítima*” (arts. 2454 y 2458 CCCN) operaría una especie de convalidación ulterior de su derecho.

Por su parte, en cuanto a la prescripción adquisitiva, el artículo 2459 confirma el carácter de justo título de la donación al establecer que la acción de reducción no procede contra el donatario ni contra el subadquirente que han poseído la cosa donada durante diez años computados desde la adquisición de la posesión. Se aplica lo establecido en el artículo 1901 en relación a la accesión de posesiones.

Es decir, el artículo 2459 regula la prescripción adquisitiva corta teniendo en cuenta la existencia de un justo título el que unido a la buena fe y a la posesión decenal, bonifica la adquisición.

Finalmente, en cuanto a los sub-adquirentes a título oneroso, entendemos que, al ser el título de donación un devenido justo título viciado de nulidad relativa por la falta de legitimación sobreviniente del donante, estarían amparados por el artículo 392 del Código Civil y Comercial de la Nación. El mencionado artículo establece expresamente “*Art. 392: Efectos respecto de terceros en cosas registrables. Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable, por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y a título oneroso. Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho*”.

En consecuencia el sub-adquirente a título oneroso que reconoce como antecedente un título de donación, devenido ineficaz por afectar la legítima de los herederos, puede repeler la acción entablada por los legitimarios y los efectos reipersecutorios de la misma, quienes sólo podrán accionar contra el donatario y sus sub-adquirentes a título gratuito en el orden establecido en el artículo 2453 del Código Civil y Comercial.

*En consecuencia, podemos formular la siguiente hipótesis: “Los sub-adquirentes a título oneroso que reconocen como antecedente una donación, son adquirentes de buena fe y su derecho es válido y eficaz así como su título apto para circular en el tráfico jurídico y servir de garantía a los créditos”.*

#### **IV) PROYECTOS DE REFORMA**

En consonancia con lo que venimos sosteniendo existen actualmente en tratamiento dos proyectos de reforma en relación a la acción de reducción en donaciones a herederos forzosos, con similares derivaciones prácticas, a saber:

1) *Proyecto de reforma elaborado conjuntamente por la Academia Nacional de Notariado, el Consejo Federal del Notariado Argentino y la Universidad Notarial Argentina, en tratamiento en la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, que reproducimos a continuación:*

PROYECTO DE LEY

MODIFICACION SOBRE ACCION DE REDUCCION EN

DONACIONES A HEREDEROS FORZOSOS

CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION

Artículo 1: Modificase el artículo 2386 del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994, Anexo I, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

*"ARTÍCULO 2386.- Donaciones inoficiosas. La donación hecha a un descendiente o al cónyuge cuyo valor excede la suma de la porción disponible más la porción legítima del donatario, aunque haya dispensa de colación o mejora, está sujeta a colación, debiendo compensarse la diferencia en dinero."*

Artículo 2: Modificase el artículo 2458 del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994, Anexo I, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

*"ARTÍCULO 2458.- Acción reipersecutoria. Mediando donaciones no comprendidas en el artículo 2386, previa excusión de los bienes del donatario, el legitimario puede perseguir contra terceros adquirentes los bienes registrables. El donatario y el subadquirente demandado, en su caso, pueden desinteresarse al legitimario satisfaciendo en dinero el perjuicio a la cuota legítima."*

Artículo 3: Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

Con la modificación propuesta se excluye de la acción de reducción, y en consecuencia de sus perniciosos efectos reipersecutorios de la misma, a las donaciones hechas a descendientes-cónyuge, las cuales no serían inoficiosas.

No excluye de los efectos reipersecutorios a los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, considerando como inoficiosas todas las donaciones hechas a terceros pero previa excusión de los bienes del donatario.

2) *Proyecto de reforma presentado por el Diputado Cigogna recientemente aprobado por unanimidad de los senadores presente de la Comisión de Legislación General del Senado de la Nación (2482-D-2017) en el mes de septiembre del corriente año, que reproducimos a continuación:*

MODIFICACION SOBRE ACCION DE REDUCCION EN

DONACIONES A HEREDEROS FORZOSOS



## CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION

Artículo 1: Modifícanse los artículos 2386; 2457; 2458 y 2459 del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994, que quedarán redactados de la siguiente forma:

"ARTÍCULO 2386.- Donaciones inoficiosas. La donación hecha a un descendiente o al cónyuge cuyo valor excede la suma de la porción disponible más la porción legítima del donatario, aunque haya dispensa de colación o mejora, está sujeta a colación, debiendo compensarse la diferencia en dinero."

"ARTÍCULO 2457. Derechos reales constituidos por el donatario. La reducción extingue, con relación al legitimario, los derechos reales constituidos por el donatario o por sus sucesores. Sin embargo, la reducción declarada por los jueces, no afectará la validez de los derechos reales sobre bienes registrables constituidos o transmitidos por el donatario a favor de terceros de buena fe y a título oneroso"

"ARTÍCULO 2458.- Acción reipersecutoria. Salvo lo dispuesto en el artículo anterior, el legitimario puede perseguir contra terceros adquirentes los bienes registrables. El donatario y el subadquirente demandado, en su caso, pueden desinteresarse al legitimario en dinero el perjuicio a la cuota legítima."

"ARTÍCULO 2459: Prescripción adquisitiva. En cualquier caso, la acción de reducción no procede contra el donatario ni contra el subadquirente que han poseído la cosa donada durante 10 años computados desde la adquisición de la posesión. Se aplica el art. 1901. No obstará la buena fe del poseedor el conocimiento de la existencia de la donación"

Artículo 3: Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

En cuanto a los donatarios, se excluye de la acción de reducción a las donaciones hechas a descendientes-cónyuge, las cuales no serían inoficiosas.

En cuanto a los subadquirentes, excluye de los efectos reipersecutorios a los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso.

Mantiene la prescripción adquisitiva breve como método saneatorio del título, disponiendo expresamente que el conocimiento de la existencia de la donación no hace a la mala fe.

En consecuencia, llega a totalidad de los resultados propuestos en el presente trabajo por vía de reforma legislativa.

En todos los supuestos auguramos la existencia de una norma transitoria que delimite claramente la vigencia de la reforma así como la aplicabilidad, pervivencia, abrogación o derogación de los ordenamientos anteriores, dando claridad y certeza a los innumerables títulos de donación que circulan en el tráfico jurídico actual.

## **V) CONCLUSIONES**

Para el análisis de la problemática de la eficacia donación en el tráfico jurídico actual, entendemos imprescindible distinguir la situación de los donatarios que son herederos forzosos de quienes no lo son, así como la situación de los sub-adquirentes de éstos a título oneroso o gratuito.

Con relación a los donatarios que son herederos forzosos, se propicia una urgente reforma legislativa que excluya a los mismos de los alcances de la acción de reducción, quedando sujetos a una acción de colación entre coherederos personal y de valor.

En cuanto a los donatarios que no revisten el carácter de herederos forzosos así como los sub-adquirentes a título gratuito de los donatarios (herederos forzosos o no) estarían sujetos a la acción reducción prevista en los artículos 2453; 2457/9 subsiguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

Los sub-adquirentes a título oneroso de los donatarios (herederos forzosos o no) estarían amparados en la protección del artículo 392 del Código Civil y Comercial de la Nación por lo tanto pueden repeler la acción entablada por los legitimarios.

En efecto, como consecuencia del efecto retroactivo de la acción de reducción el donante, quien era plenamente capaz y legitimado para disponer, deviene “retroactivamente” no legitimado para donar por cuanto resulta al momento de la apertura de la sucesión que el bien donado no formaba parte de su porción disponible sino de la porción legítima de sus herederos. Esa falta de legitimación sobreviniente convierte al título de donación originariamente válido y eficaz en un “devenido justo título” viciado de nulidad relativa, lo que hace aplicable la protección del artículo 392 del Código Civil y Comercial de la Nación en relación a los terceros sub-adquirentes a título oneroso.

A modo de conclusión, hacemos propias las expuestas en las XVIII Jornadas Notariales Cordobesas que, al finalizar el tratamiento del Tema I relativo a las donaciones, se pronunciaban en los siguientes términos: *“El ánimo de liberalidad es propio de la naturaleza humana, nos muestra el lado más trascendental del hombre. Es deber del notario al dar forma legal, preservar esa voluntad, permitiendo y facilitando su realización. La simulación de las donaciones bajo el ropaje de contratos onerosos y las supuestas subsanaciones de títulos que se cuestionan, afectan gravemente el orden jurídico y moral. Lejos el notario debe estar de guiar al requirente a ocultar su verdadera voluntad, llevándolo al campo de la simulación. Porque el acto sigue teniendo los mismos efectos y consecuencias, solo que cubiertos por una manta de mentiras. Resulta inadmisibile que el notario, depositario de la fe pública y hacedor de la seguridad jurídica preventiva, consienta el otorgamiento de actos que no se ajustan a la verdad ni responden a la voluntad de sus requirentes....-“*

Sirva entonces el presente aporte para instar a la comprensión de que el contrato de donación, especialmente, la donación inmobiliaria, encierra en sí mismo un valor económico y afectivo muy particular en el tráfico jurídico nacional.

Aspiramos que esta interpretación permita vislumbrar en la legislación actual una solución a la problemática planteada a los fines de volver a dar a los títulos provenientes de una donación el uso y valor que los requirentes

reclaman en nuestras Notarías bajo la luz del apotegma de la labor notarial,  
cual es: CREAR Y HACER CIRCULAR TÍTULOS PERFECTOS.

## **BIBLIOGRAFÍA**

ABELLA, Adriana, "Derecho Notarial: derecho documental-responsabilidad notarial", Zavallía, Buenos Aires, 2010.

ALTERINI, Atilio Aníbal. "Contratos civiles — comerciales — de consumo. Teoría general, pág. 206. Abeledo Perrot. Bs. As. 1998.

ALTERINI, Jorge Horacio. Director. ALTERINI, Ignacio Ezequiel. Coordinador. "Derecho Notarial Registral e Inmobiliario." La Ley. Bs. As. 2012.

ARMELLA, Cristina Noemí. "Tratado de derecho notarial, registral e inmobiliario", Ad-Hoc, Buenos Aires, 1998.

ARMELLA, Cristina Noemí. "Usufructo y Donaciones como Negocios Jurídicos Familiares." en coautoría con Luís R. LLORENS y Rubén Augusto LAMBER. Ediciones Centro Norte de Carlos A. Vicino Editor. Bs. As. 1990.

ARMELLA, Cristina Noemí, El contrato de donación y sus vicisitudes en el Código Civil y Comercial. Publicado en: Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular 2015 (abril) , 430 Cita Online: AR/DOC/1132/2015

BELLUSCIO, César A. "Manual de Derecho de Familia actualizado y ampliado". Astrea, Buenos Aires. 2006;

BELLUSCIO (director) ZANNONI (coordinador) Código Civil y leyes complementarias, comentado, anotado y concordado, Tomo 9, Astrea. Bs. As. 2004.

BORDA, Guillermo. "Tratado de Derecho Civil, Contratos", T. II, 5º actualización, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1983.

CASABÉ, Eleonora. ¿Prescripción adquisitiva, caducidad o plazo resolutorio?.  
Revista del Notariado N°924, 2016

CERÁVOLO, Ángel F. "Algo más sobre las donaciones inoficiosas y títulos observables. Improcedencia de las subsanatorias." Nota a fallo. Revista del Notariado 854, pág. 217 y Revista del Notariado 855, pág. 261.

D'ALESSIO, Carlos Marcelo (Director), ACQUARONE, María T., BENSEÑOR, Norberto R. y CASABÉ, Eleonora R., "Teoría y Técnica de los Contratos, Instrumentos Públicos y Privados", 2º edición actualizada, La Ley, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2015.

DI CASTELNUOVO, Gastón. "Un título más a la luz de nuevos fallos antiguos".  
Rev. Not. 916.

DI CASTELNUOVO, Gastón. LLORENS, Luis Rogelio. "La donación con transmisión de dominio y entrega de posesión aplazadas ". Rev. Not. 978-2014.

ETCHEGARAY, Natalio Pedro. "Donaciones a legitimarios con reserva de usufructo, uso o habitación". La Ley Cita On Line AR/DOC/302/2018.

GATTARI, Carlos Nicolás. "Práctica notarial. 4. Donación", Desalma. Bs. As. 1987.

KIPER, Claudio. "Naturaleza del plazo para sanear una donación". 2017

LAMBER, Rubén Augusto. "Donaciones". 1º ed. Astrea, Buenos Aires, 2008.

LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J. "Teoría de los contratos. Parte especial", Tomo II, 3º Zavalía. Bs. As., 2000.

LORENZETTI, Ricardo Luís. "Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado". Rubinzal Culzoni. Santa Fe. 2014.

MAZZINGHI, Jorge A.M "Porción legítima, acción de entrega o complemento y situación de los que han poseído la cosa durante diez años". La Ley Cita On Line AR/DOC/526/2018.

MÉNDEZ COSTA, María Josefa y D' ANTONIO, Daniel Hugo. "Derecho de familia", Rubinzal Culzoni. Santa Fe. 2001.

PEREZ LASALA, Fernando. "Defensa del tráfico jurídico inmobiliario". Rubinzal Culzoni, Buenos Aires, 2011;

SAUCEDO, Ricardo Javier. "Los títulos perfectos y las donaciones inmobiliarias. J. A. 2006-I-92.

SPOTA, Alberto G. "Instituciones de Derecho Civil. Contratos", Vol. III. Depalma, Buenos Aires, 1975,

URBANEJA, Marcelo Eduardo. "La acción de reducción y los títulos provenientes de donaciones inmobiliarias en el Proyecto del Código Civil y Comercial de 2012." ED (249) 06/09/2012 N°13.074.

ZANNONI, Eduardo A. "Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos." Astrea. Bs. As. 1986.

ZAVALA, Gastón Augusto y WEISS, Karen Maína "Donaciones, observabilidad por sospecha" Rev. Not. 975-687. Año 2013.

- "Donación. Pretendida Bonificación de los Títulos." L. L. 1994 - D - 1048.

- Consulta. "Transmisión de padre a hijo, por venta o por donación." Revista Notarial 894, pág. 913. La Plata. Provincia de Buenos Aires. Septiembre- Octubre de 1987.

-Consulta. "Poder Especial Irrevocable. Donación. Inscripción Registral. Aceptación por Hermana." Revista Notarial 895, pág. 1137. La Plata. Provincia de Buenos Aires. Noviembre-Diciembre de 1987.

-Consulta. "Donación. Títulos que la tienen por origen. Donación a hija de matrimonio anterior del otro cónyuge. Naturaleza de la acción del artículo 3955." Revista Notarial 906, pág. 172. Enero-Junio de 1990.

-Consulta. "Donación. Instrumento Privado." Revista Notarial 908, pág. 677. La Plata. Provincia de Buenos Aires. Enero-Abril de 1991.