

El pacto de reversión *ex post*: una nueva incumbencia para el notariado argentino¹

The *ex post* reversion pact: a new concern for the Argentine notary profession

POR CARLOS LAUTARO ACOSTA (*) y SOFÍA VICTORIA GALARZA (**)

Resumen

El presente trabajo analiza el pacto de reversión en el marco de las donaciones, proponiendo la posibilidad de su celebración *ex post*, es decir, con posterioridad al contrato originario. Se estudia la normativa vigente, la doctrina y la jurisprudencia, poniendo especial énfasis en la autonomía de la voluntad y en la ausencia de prohibiciones expresas en el Código Civil y Comercial de la Nación. Asimismo, se destacan los efectos registrales y la necesidad de su adecuada instrumentación notarial. La metodología empleada es el análisis doctrinario-normativo, con referencias jurisprudenciales. Se concluye que el pacto de reversión *ex post* es válido y operativo, y que abre una nueva incumbencia para la labor notarial en la planificación patrimonial.

Abstract

This paper analyzes the reversion agreement in the context of donations, proposing the possibility of its conclusion *ex post*, that is, after the original contract. It studies current regulations, doctrine, and jurisprudence, placing special emphasis on the autonomy of will and the absence of express prohibitions in the Civil and Commercial Code of the Nation. It also highlights the effects on registration and the need for proper notarization. The methodology used is doctrinal-normative analysis, with references to case law. It concludes that the *ex post* reversion agreement is valid and enforceable, and that it opens up a new area of responsibility for notaries in estate planning.

Palabras claves

pacto de reversión
donaciones
autonomía de la voluntad
notariado

Keywords

reversion agreement
donations
freedom of contract
notary

(*) Autor Novel. Notario titular del Registro Notarial 436, con asiento en Corrientes Capital, Provincia de Corrientes. Abogado, Procurador, Mediador, Martillero Público y Corredor de Comercio, Profesor Universitario con orientación en Derecho Notarial. Ejerce la práctica docente en la cátedra de Derecho Reales, Facultad de Derecho, Universidad Nacional del Nordeste (UNNE).

(**) Autora Novel. Notaria Adscripta al Registro Notarial 361 con asiento en Ituzaingó, Provincia de Corrientes. Abogada, Mediadora, Martillera Pública y Corredora de Comercio. Profesora Universitaria con orientación en Derecho Notarial, Universidad Nacional del Nordeste (UNNE).

(1) El presente trabajo es inédito y original y ha sido premiado como Segundo premio en el Tema I, del XXXV Encuentro Nacional del Notariado Novel, realizado los días 14 y 15 de noviembre de 2024 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

I. Introducción

El derecho de las donaciones ha sido un tema ampliamente tratado en el ámbito jurídico, especialmente en lo relativo a los mecanismos que permiten su revocación o modificación. En este contexto, el pacto de reversión cobra particular relevancia, ya que introduce un elemento de flexibilidad en el régimen de donaciones, permitiendo que el donante recupere los bienes donados bajo ciertas circunstancias.

En la práctica jurídica, es común que diversos imprevistos surjan tras la realización de una donación, lo que genera la necesidad de replantear las condiciones originales del contrato. Situaciones como matrimonios no planeados, conflictos familiares, la falta de un acabado asesoramiento legal en el momento de la donación o cambios en la situación patrimonial del donatario pueden alterar de manera significativa el contexto en que se efectuó el acto. Estos escenarios inesperados no solo afectan la relación entre las partes, sino que también pueden generar incertidumbre sobre el destino final de los bienes donados, y en algunos casos, tensiones adicionales que podrían ser difíciles de resolver sin mecanismos claros que permitan una revisión del contrato inicial.

Teniendo en cuenta las ventajas de esta figura, propondremos la posibilidad de pactar el derecho de reversión con posterioridad a la donación lo que resulta especialmente relevante cuando, por diferentes razones, las partes no previeron esta alternativa al momento de celebrarla. La autonomía de la voluntad, un principio rector del derecho, permite a los contratantes adaptar el contenido del contrato a las nuevas necesidades y realidades que surjan, siempre que no exista una prohibición expresa en la ley. En este sentido, el Código Civil y Comercial de la Nación no contiene impedimentos específicos, lo que refuerza la validez de estos pactos posteriores y se traduce en una mayor flexibilidad y protección ante eventos inesperados, y sobre todo, en una nueva incumbencia para el notariado.

El objetivo de este trabajo es profundizar en el estudio y análisis del pacto de reversión, explorando tanto su concepción histórica como su regulación actual. Abordaremos temas clave como la oportunidad en la que debe pactarse, los efectos jurídicos que conlleva y las limitaciones temporales que impone la legislación vigente. Además, discutiremos la forma, la relevancia de su correcta instrumentación y la necesidad de su inscripción registral para garantizar la oponibilidad frente a terceros. Teniendo en cuenta estos aspectos importantes, pretendemos lograr su implementación e interpretación en el sentido que planteamos.

II. Desarrollo

Antes de iniciar con el desarrollo del presente trabajo, entendemos que es necesario hablar someramente acerca de qué es una donación. El Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN) la define de la siguiente manera: “Hay donación cuando una parte se obliga a transferir gratuitamente una cosa a otra, y ésta lo acepta”. En términos generales, se trata de un acto de liberalidad, mediante el cual el donante,

de forma voluntaria, disminuye su patrimonio en favor de otra persona, el donatario, quien lo acepta. En el CCCN, las donaciones son tratadas en los artículos 1542 a 1575, estableciéndose no solo las formalidades que deben observarse para que sean válidas, sino también las limitaciones que impone la ley para proteger tanto al donante como a sus herederos forzosos.

Desde una perspectiva jurídica, las donaciones pueden verse afectadas por una serie de condicionamientos que permiten, en algunos casos, la revocación o reversión de lo donado. Uno de los mecanismos contemplados en el CCCN para ello es el pacto de reversión, un acuerdo que permite al donante recuperar los bienes donados bajo determinadas condiciones. Seguidamente profundizaremos en su análisis, ya que este es el punto central de nuestro trabajo.

II.1. Pacto de reversión

En el CCCN se hace mención al instituto de la reversión desde el artículo 1566 al 1568 (antiguamente tratados en los artículos 1841 al 1847 del Código Civil), y se lo denomina como “Pacto de Reversión”. Antes de pasar al análisis de la legislación actual, es destacable hacer un paralelismo entre lo regulado por el Código Civil de Vélez y el actual código de fondo, en este sentido el Código Civil Velezano hacía referencia a una Reserva de reversión: “El donante puede reservarse la reversión de las cosas donadas, en caso de muerte del donatario, o del donatario y sus herederos”. En cambio, en la actualidad, el artículo 1566 del CCCN, reza lo siguiente: “En la donación se puede convenir la reversión de las cosas donadas, sujetando el contrato a la condición resolutoria de que el donatario, o el donatario, su cónyuge y sus descendientes, o el donatario sin hijos, fallezcan antes que el donante. Esta cláusula debe ser expresa y sólo puede estipularse en favor del donante. Si se la incluye en favor de él y de sus herederos o de terceros, sólo vale respecto de aquél. Si la reversión se ha pactado para el caso de muerte del donatario sin hijos, la existencia de éstos en el momento del deceso de su padre extingue el derecho del donante, que no renace, aunque éste les sobreviva”.

Del análisis de ambos artículos, podemos observar que una de las principales diferencias entre la legislación anterior y la actual, las encontramos en la expresiones utilizadas, ya que en el Código Civil se hace referencia a la posibilidad de reservarse la reversión de las cosas donadas, si analizamos exclusivamente su letra, al utilizar la palabra reservarse, podríamos concluir que se trata de un acto unilateral del donante, mientras que el Código vigente, sostiene que se puede convenir, por lo tanto, en este caso sí se podría hablar de un pacto propiamente dicho, en razón de que al utilizar la palabra convenir, estaría haciendo referencia a un convenio bilateral entre donante y donatario, cuestión de vital importancia para justificar las premisas del presente trabajo, puesto que si lo entendemos como un convenio, nada obstaría a que se pudiera incluir de forma posterior a la celebración de la donación.

A partir de lo expuesto, consideramos que podemos ofrecer una definición adecuada, en la cual coincidimos con la formulada por Spota y Leiva Fernández (Alterini, 2015, p. 636), con una salvedad que abordaremos más adelante. Estos autores, señalan 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” la única observación que creemos necesaria efectuar a esta definición es que actualmente, siguiendo la letra del CCCN, no se trata de una reserva, sino de un convenio, como hemos mencionado.

Este pacto permite al donante establecer un resguardo sobre el bien donado, asegurando su retorno al patrimonio original en determinadas circunstancias. En la práctica, esta figura actúa como una excepción al carácter irrevocable de la donación, ya que introduce un elemento de revocabilidad condicionado.

Finalmente, es fundamental destacar la importancia de un asesoramiento adecuado y de una redacción precisa de las escrituras que incluyan este tipo de pactos, con el fin de evitar conflictos y asegurar que las condiciones acordadas se respeten. Esto resulta especialmente relevante cuando hay múltiples donatarios o cuando se incluyen cláusulas que afectan a descendientes o cónyuges. Por ejemplo, si existen varios donatarios, es necesario aclarar si la reversión aplica solo al fallecimiento de todos ellos o si el dominio retorna al donante a medida que cada uno fallece. De igual manera, si se estipula la reversión para donatarios sin hijos, debe precisarse qué ocurre si uno de ellos tiene descendencia y el otro no. También es esencial considerar qué sucede si hay más de un donante y uno de ellos fallece antes que el donatario, y posteriormente fallece este último. Es elemental que las cláusulas sean precisas y cubran todas las posibles eventualidades para prevenir ambigüedades.

Aquí podemos traer a colación el caso que llegó a la Corte Suprema de Justicia de Santa Fe, citado por Isabel R. Soto (2024, p. 6) en su trabajo presentado en la *43 Jornada Notarial Bonaerense*, que como bien menciona la escribana, si bien es anterior a la entrada en vigencia del CCCN, es relevante por la interpretación literal de las cláusulas de reversión y la necesidad de claridad en su redacción para evitar conflictos futuros. Todo surge a raíz que en el acto de la donación “(...) las partes de común acuerdo establecen para el caso de prefallecimiento de los donatarios a la donante, la reversión de los inmuebles donados, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1841 y concordantes del Código Civil”. Sucedido el fallecimiento de uno de los donatarios, la donante solicitaba la reversión de la parte indivisa que le correspondía, mientras que la otra parte sostenía que “de la lectura de la cláusula de reversión de la donación surge clara la voluntad de la donante de revertir para sí la donación en caso de premo-riencia de ambos donatarios (y no sólo de la de uno de ellos)”. En este mismo sentido

se expidió el Tribunal ya que infirió que sin duda alguna aludía “al fallecimiento previo de ambos donatarios”, con mención de la pacífica jurisprudencia en cuanto a que “si los términos o expresiones empleados en un contrato son claros y terminantes, sólo cabe limitarse a su aplicación, sin que resulte necesaria una labor hermenéutica adicional, (...) por aplicación de la regla ‘in claris non fit interpretario’, lo que es claro no requiere ser interpretado”.

Por último queremos hacer un paralelismo con la Constitución del derecho real de Usufructo, ya que sus efectos respecto al dominio imperfecto vendrían a ser similares, es decir, nuestra propuesta se centra en el hecho que tanto donante como donatario estén de acuerdo en realizar un pacto de reversión de los bienes donados en caso de sobrevenir circunstancias no previstas, siempre que el bien se encuentre además, en el patrimonio del donatario; con la Constitución de Usufructo sucede algo similar, ya que el donatario constituye el derecho real para que el donante (y/o un tercero) use, goce y disfrute la cosa y, por ende, transforma por voluntad propia su dominio que es pleno y perfecto, en uno imperfecto, aceptando el donante y/o el tercero, dicho derecho real. Claro que la gran diferencia es en favor de quién se puede constituir la reversión de las cosas donadas, ya que la ley es muy clara al remarcar que el beneficiario solo puede ser el o los donantes, mientras que el usufructo se puede constituir a favor de cualquier persona y no es necesario que la cosa provenga específicamente de una donación.

II.2. Oportunidad

Ahora bien, surge el interrogante: ¿en qué oportunidad deben convenirse este tipo de pactos? Si bien la doctrina mayoritaria sostiene que deben pactarse al momento de celebrar la donación, creemos que dicha postura es discutible, por ello, pasaremos a su análisis.

Como mencionamos *ut supra*, el artículo 1566 del CCCN comienza expresando que “En la donación se puede convenir la reversión de las cosas”. Si bien dicho artículo, hace referencia al contrato de donación, sostenemos que ello no implica que la reversión, deba ser pactada en ese momento en forma exclusiva. Tampoco se encuentra en la legislación vigente, prohibición expresa que nos lleve a interpretar en forma inequívoca que debe ser pactado en esa oportunidad y no otra. Por ello, y siguiendo el principio de legalidad, consagrado en el artículo 19 de nuestra Carta Magna, “ningún habitante de la Nación será obligado a hacer lo que no manda la ley, ni privado de lo que ella no prohíbe”.

Además, el artículo establece que “(...) se puede convenir la reversión (...)”. Si examinamos la palabra “convenir” utilizada por el legislador, que según el diccionario de la Real Academia Española significa “ponerse de acuerdo dos o más personas en algo”, podemos inferir que este pacto debe considerarse como un acto jurídico bilateral que requiere el acuerdo tanto del donante como del donatario. Por ello y en virtud

del principio de autonomía de la voluntad, que además se encuentra en su máxima expresión con el Gobierno de Javier Milei y los Decretos de Necesidad y Urgencia dictados al efecto, sostenemos que no existe impedimento alguno para que dicho pacto pueda ser celebrado con posterioridad a la donación siempre que ambas partes presten su consentimiento.

Con referencia a esta posibilidad de ser pactada en posterior oportunidad, cabe destacar que, desde nuestro punto de vista, 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, tema que analizaremos mas adelante al hablar acerca de los efectos de este pacto.

II.3. Forma

Es necesario preguntarse en este punto ¿qué forma que deberá cumplir este pacto de reversión celebrado con posterioridad a la donación? La respuesta a esta interrogante, la encontramos en los artículos 1552 y 1017 incisos a) y c) del CCCN:

ARTICULO 1552.- Forma. Deben ser hechas en escritura pública, bajo pena de nulidad, las donaciones de cosas inmuebles, las de cosas muebles registrables y las de prestaciones periódicas o vitalicias.

ARTICULO 1017.- Escritura pública. Deben ser otorgados por escritura pública: a) los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Quedan exceptuados los casos en que el acto es realizado mediante subasta proveniente de ejecución judicial o administrativa; (...) c) todos los actos que sean accesorios de otros contratos otorgados en escritura pública (...).

Por lo expuesto, no caben dudas, que deberá ser otorgado por escritura pública, ya que se trata de un acto jurídico que es accesorio de un contrato que exige bajo pena de nulidad esta formalidad, como así también, porque modifica el derecho real de dominio, que pasa de ser perfecto a imperfecto, y específicamente, consideramos que, debería tratarse de una escritura ampliatoria y complementaria de la donación primigenia. Y esta escritura ampliatoria ¿debe ser inscripta en el registro de la propiedad inmueble? La respuesta a esta interrogante, la analizaremos mas adelante al tratar el tema de su publicidad.

II.4. Efectos

Siguiendo con el análisis, en cuanto a los efectos que tiene dicho pacto, el artículo 1567 del CCCN dispone que: “Cumplida la condición prevista para la reversión, el donante puede exigir la restitución de las cosas transferidas conforme a las reglas del dominio revocable”.

Como consecuencia de lo expuesto, se aplicarán los artículos 1965 a 1969 de dicho ordenamiento legal respecto del derecho real adquirido por el donatario.

En este punto, es notable destacar las discusiones doctrinarias que se han producido a lo largo del tiempo respecto de 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. En este orden de ideas, podemos resaltar el despacho mayoritario de las *IX Jornadas Nacionales de Derecho Civil*, celebradas en Mar del Plata, en el año 1983, en la cual se 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 su fundamento en el artículo 1371 CC.

En la actualidad, sin embargo, el artículo 1968 CCCN 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 un supuesto de “constituto posesorio” de origen legal. Por esta razón, López de Zavalía (2000, p. 715) manifiesta que “la reversión es la aniquilación retroactiva de una donación prevista en una cláusula accidental de reversibilidad y constituye una hipótesis de resolución automática”.

Como vemos, los efectos de este pacto son significativos en términos patrimoniales, ya que generan una incertidumbre respecto a la permanencia del bien en el patrimonio del donatario.

Habiendo hecho estas aclaraciones, de admitirse este tipo de pactos que proponemos, cabe preguntarse, si se hubieran celebrado actos jurídicos sobre el inmueble donado con anterioridad al pacto ¿qué ocurre con ellos? ¿Este pacto, le es oponible? Entendemos que no, todos aquellos actos que se hubieran trabado sobre el inmueble donado con anterioridad a esta convención, permanecerán vigentes, puesto que el dominio que tenía el donatario en ese momento era perfecto, y por lo tanto, no serán afectados por el efecto retroactivo de la reversión. Es decir, una vez acaecida la condición, el dominio retornara al patrimonio original del donante, pero con todos los derechos reales y/o gravámenes que el donatario hubiera constituido, porque de lo contrario, si la reversión operara con efecto retroactivo también sobre los gravámenes constituidos con anterioridad al pacto de reversión, se transformaría en un medio para defraudar a los acreedores.

Aquí es necesario hablar sobre la renuncia al derecho de reversión, la cual ya estaba regulada en el Código Civil y actualmente se encuentra prevista en el artículo 1568 que establece que “la conformidad del donante para la enajenación de las cosas donadas importa la renuncia del derecho de reversión. Pero la conformidad para que se los grave con derechos reales sólo beneficia a los titulares de estos derechos”.

Se puede inferir entonces, que el derecho de reversión no es absoluto, ya que puede ser objeto de renuncia por parte del donante de manera expresa, es decir, que debe manifestar claramente su voluntad de no ejercer ese derecho en el futuro. Esta renuncia otorga mayor seguridad jurídica al donatario, quien puede disponer libremente del bien sin temor a que el nuevo adquirente lo pierda si fallece antes que el donante. La jurisprudencia establece que esta renuncia debe ser clara y no puede inferirse de manera tácita. Por otra parte, si el donante manifiesta su aceptación a la constitución de derechos reales, no implica una renuncia propiamente dicha, tampoco lo sería si el donatario con un dominio pleno constituyó derechos reales y el pacto de reversión se conviene posteriormente, ya que al estar ambos contratantes presentes y estar de acuerdo, se aceptan las condiciones existentes y no se puede vulnerar derechos de terceros.

En este punto es de vital importancia resaltar la necesidad de darle publicidad a estos pactos, mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, para su oponibilidad a terceros, tema del que hablaremos a continuación.

II.5. Publicidad de los pactos de reversión sobre inmuebles

Lo que hemos tratado hasta el momento se podría decir que se aplica a las donaciones en general, mejor dicho, de aquellas que se deben hacer obligatoriamente por escritura pública, y por ende en las que intervenimos los notarios, es decir, aquellas de inmuebles y muebles registrables. Sin embargo, aquí queremos tratar un tema específico respecto de inmuebles y la publicidad registral. En este contexto, podríamos preguntarnos: ¿gozará de vocación registral la reversión pactada con posterioridad a la donación? Entendemos que sí, puesto que cumple con las exigencias que surgen del CCCN y de la Ley 17.801.

El artículo 2 de la Ley 17.801 dispone expresamente lo siguiente: “De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1890, 1892, 1893 y concordantes del CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles (...)”. El artículo en cuestión, establece los documentos que podrán ser anotados o inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Entendemos que no habría problema con respecto a la vocación registral que gozaría este tipo de pactos *ex post*, por el hecho de que se estaría produciendo una modificación del derecho real de dominio, que dejaría de ser irrevocable, para pasar a ser de carácter revocable por voluntad de las partes. En este punto, vale aclarar, que por lo que venimos exponiendo, consideramos que sería obligatorio solicitar los

certificados respectivos para el otorgamiento de este tipo de escrituras, por producirse, como lo dijéramos en el anteriormente, una modificación del derecho real de dominio; asimismo, si tenemos en consideración el certificado de estado de dominio, podríamos corroborar que el inmueble se encuentre efectivamente en cabeza del donatario, como así también los derechos reales y/o gravámenes que se hubieran constituido sobre el mismo durante la vigencia del dominio perfecto, puesto que estos permanecerán una vez celebrado el pacto de reversión.

La inscripción registral de este pacto garantiza su oponibilidad frente a terceros, una protección que la publicidad cartular no ofrece, salvo en caso de un exhaustivo estudio de títulos. Esta inscripción se basa en el principio de buena fe y diligencia por parte de quien pretende adquirir, constituir derechos, o embargar un inmueble. De este modo, un tercer adquirente o un acreedor embargante vería desplazado su derecho o medida cautelar, ya que la condición resolutoria surge del título registrado, y dicho tercero ha tenido la posibilidad de acceder a esta información a través del Registro de la Propiedad Inmueble. En definitiva, la inscripción se realiza con el objetivo de hacer el pacto oponible a terceros interesados y de buena fe, en coherencia con el carácter declarativo del Registro de la Propiedad.

En este punto, mucho se ha discutido sobre el tema de la publicidad registral de la cláusula de reversión y su oponibilidad. Por un lado, encontramos a Marcelo Urbaneja (2017, p. 120) quien manifiesta que “no significa que no preste utilidad que el registro vuelque en sus constancias el carácter revocable del dominio, (...) 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”. En la misma línea se expidió el *XVIII Congreso Nacional de Derecho Registral*, celebrado en 2015, en el que se arribó a la conclusión que “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 (...)” (*XVIII Congreso Nacional de Derecho Registral*, 2015).

Coincidimos con Salvini cuando manifiesta que distinta es la cuestión de qué es lo que corresponde realizar efectivamente en sede registral, ya que 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 se debe actuar en consecuencia; o sea 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, el resultado será el mismo, solo que se deberá pasar por en sede judicial.

Por otro lado, Lamber manifiesta (2016, p. 7) que cuando un tercero o acreedor embargante traba la medida cautelar tiene una expectativa que la publicidad registral deja colmada y que permite medir, su 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, 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.

Por último, cabe resaltar lo concluido por unanimidad en el reciente *XXII Congreso Nacional de Derecho Registral* donde “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”.

Para finalizar este tema, y adentrándonos en nuestra propuesta, nos preguntamos ¿es oponible a los terceros el pacto de reversión celebrado con posterioridad a la donación? Claro está que la estipulación será oponible a aquellos terceros que hubieran contratado con el donatario, con posterioridad al pacto de reversión, no así, respecto de aquellos que lo hubieran hecho con anterioridad, cuando su dominio era pleno y perfecto, siendo tampoco oponible a aquellos que, antes de su registración, no hubieran podido conocer el pacto de reversión.

Por estos motivos, remarcamos la importancia de su registración, protegiendo de esta manera los derechos tanto del donante como de los terceros involucrados y garantizando de esta manera la seguridad jurídica y la transparencia en las relaciones patrimoniales que involucran bienes sujetos a donación.

II.6. Limitación temporal del pacto de reversión

Mas allá de lo mencionado a lo largo del presente trabajo, cabe destacar que el CCCN, impone una limitación temporal al pacto de reversión, por tratarse de una condición resolutoria, que se encuentra establecida en el artículo 1965, donde se establece que “Dominio revocable es el sometido a condición o plazo resolutorios a cuyo cumplimiento el dueño debe restituir la cosa a quien se la transmitió. La condición o el plazo deben ser impuestos por disposición voluntaria expresa o por la ley. Las condiciones resolutorias impuestas al dominio se deben entender limitadas al término de diez años, aunque no pueda realizarse el hecho previsto dentro de aquel plazo o éste sea mayor o incierto. Si los diez años transcurren sin haberse producido la resolución, el dominio debe quedar definitivamente establecido. El plazo se computa desde la fecha del título constitutivo del dominio imperfecto”.

De la lectura del artículo mencionado, vemos que, en el caso de pactarse la reversión de una donación, la misma tiene un límite de duración de diez años. Esto significa que, si dentro de ese plazo no se produce el hecho (estamos hablando puntualmente de un fallecimiento) que habilita la reversión, el bien permanecerá definitivamente en el patrimonio del donatario.

Es oportuno analizar en este tópico la aplicación de la normativa del CCCN a las donaciones con cláusula de reversión otorgadas bajo la vigencia del Código Civil. Este análisis adquiere vital importancia para la virtualidad de las cláusulas de reversión, celebradas con anterioridad al 1º de agosto del año 2015, 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 como actualmente ocurre a raíz de lo establecido en el mencionado artículo 1965 CCCN.

Diversas opiniones doctrinarias se han esbozado sobre este tema, no obstante, la solución legal sigue sin ser sencilla. En este punto adquiere vital importancia el alcance que le otorguemos al artículo 7 del Código Civil y Comercial. Existen dos posturas doctrinarias en juego, con respecto a partir de qué momento se comenzarían a computar los diez años de caducidad que establece el CCCN que seguidamente pasamos a analizar, haciendo primero la salvedad que nos encontramos analizando las cláusulas de reversión que se hayan establecido al momento de realizar donaciones.

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

Por otro lado, una segunda postura, sostiene que dicho lapso debe contarse desde la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial: según esta corriente, el cómputo de los diez años debe realizarse desde la entrada en vigencia del nuevo Código, por analogía con el artículo 2537 del CCCN. Sin embargo, su justificación se basa en que la aplicación de la nueva ley no puede hacer que el derecho del actor sea ilusorio o afectar su diligencia debida al no haber realizado actos de interrupción de la

prescripción. En el caso de la condición resolutoria del dominio por premoriencia, no existe ningún acto jurídico por parte del beneficiario de la condición que le permita ejercer o conservar su derecho, ya que se trata de un hecho natural.

Desde nuestra perspectiva, entendemos que, dado que la donación y las causales de reversión se realizaron bajo la vigencia del Código Civil anterior, deben aplicarse las normas de dicho Código, tal como lo establece el artículo 7 del CCCN. En consecuencia, al haberse otorgado la donación bajo el régimen del Código derogado, corresponde remitirnos a las disposiciones del artículo 1841, donde no se establece ningún plazo de caducidad para el Derecho de Reversión. De lo contrario, se estarían alterando las condiciones bajo las cuales las partes decidieron celebrar el acto jurídico, lo que implicaría una violación de principios fundamentales, como el de buena fe y el derecho de propiedad del donante, considerando que el Derecho de Reversión tiene un valor patrimonial significativo, protegido por la Constitución Nacional. Como se desprende de esto, la crítica a la solución legal radica en que se desvirtúa la voluntad de las partes, afectando el propósito que tuvo el donante al incluir la cláusula de reversión, y volviendo ineficaces los efectos de dicho pacto.

Proponemos entonces, se bregue por una modificación legislativa en tal sentido, exceptuando del plazo legal, al especial supuesto de la reversión, tal y como se efectúa en el Código de fondo al momento de extender el término en el dominio fiduciario (artículo 1702 CCCN), como cuando lo limita a cinco años en caso de inmuebles en los pactos bajo condición resolutoria en el contrato de compraventa (artículos 1167 y 1169 CCCN), poniendo en relevancia la voluntad de las partes por sobre la incertidumbre que genera el dominio revocable.

Si bien no compartimos la solución brindada por el Código en el artículo 1965, puesto que desvirtúa la finalidad que tuvieron en cuenta las partes al celebrar el pacto, mientras no se produzca una reforma legislativa en tal sentido, y teniendo en cuenta que el presente trabajo propone como punto fundamental la posibilidad de pactar la reversión con posterioridad a la escritura de donación, nace el interrogante acerca de ¿desde qué momento se comienza a contar el plazo de diez años en este supuesto? La respuesta a esta pregunta, creemos que surge del propio artículo 1965, ya que en su parte pertinente sostiene que: “El plazo se computa desde la fecha del título constitutivo del dominio imperfecto”.

En este sentido, y atento a que las partes, al convenir el pacto de reversión en un momento posterior a la donación original, estarían transformando la naturaleza del dominio del bien, sostenemos que el cómputo del plazo de diez años debe comenzar a contarse desde que las partes acordaron establecer esta cláusula, ya que es a partir de ese momento, y no antes, cuando el bien queda sujeto a la condición resolutoria, sin importar que la donación se haya celebrado durante la vigencia del Código Civil o del CCCN.

Por último, ante la posibilidad de pactarse la reversión con posterioridad, entendemos que ello traería aparejado también la eventual prórroga del plazo mencionado, siempre que las partes sigan estando de acuerdo, y no se vulneren derechos de terceros. Esto es así, ya que si sostenemos que se puede “convenir” la reversión con posterioridad, y hasta tanto no se excluya este pacto del artículo 1965, las partes podrían volver a convenir un nuevo pacto al finalizar el plazo de los diez años, dando también la posibilidad de rever las circunstancias de la realidad y prever nuevos contextos y escenarios, todo esto teniendo en cuenta que esta condición está sujeta a la vida y muerte de las personas, acontecimientos que sabemos que sucederán pero que al tratarse de hechos naturales, no tenemos certeza acerca de cuando se producirán.

III. Conclusiones

El análisis realizado sobre el pacto de reversión celebrado con posterioridad a la donación ha permitido demostrar que esta figura es plenamente válida bajo el marco normativo argentino, ya que no existe disposición legal que impida su celebración. El principio de autonomía de la voluntad, consagrado en el Código Civil y Comercial, otorga a las partes la libertad para ajustar el contrato a nuevas realidades, siempre que el bien siga en el patrimonio del donatario y no se vulneren derechos de terceros.

La posibilidad de pactar la reversión con posterioridad a la donación ofrece numerosos beneficios para ambas partes. Por un lado, el donante puede protegerse frente a cambios imprevistos, manteniendo un resguardo sobre el bien en caso de que surjan circunstancias no contempladas al momento de la donación. Por otro lado, el donatario conserva la certeza jurídica de que, bajo condiciones acordadas, el bien podría revertir al donante, lo que fomenta la claridad en las relaciones patrimoniales.

Además, la formalización de estos pactos a través de escritura pública y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad no solo garantiza su oponibilidad frente a terceros, sino que también brinda una mayor seguridad jurídica. En este sentido, se crean nuevas incumbencias para los notarios, quienes tendrán un papel clave en la instrumentación y registro de estos pactos, asegurando que se cumplan los requisitos formales y registrales.

Bregamos por la interpretación en este sentido respecto a la posibilidad de convenir estos pactos *ex post*, ya que consideramos que no resulta necesario modificar el Código de fondo. Sin embargo, proponemos que el límite temporal establecido por el artículo 1965 del CCCN, sea revisado en lo que respecta a este caso, excluyendo su aplicación a esta figura, a los fines de ser coherente con el espíritu del instituto y la protección y seguridad jurídica que otorga.

En conclusión, la celebración del pacto de reversión con posterioridad a la donación no solo es compatible con el marco legal vigente, sino que también ofrece una solución adaptable y eficaz frente a imprevistos. Su implementación efectiva beneficiará

a las partes involucradas y consolidará nuevas funciones y responsabilidades para los notarios, quienes desempeñarán un rol esencial en la correcta instrumentación y registro de estos acuerdos, promoviendo así la seguridad y transparencia en el tráfico jurídico de bienes.

IV. Referencias

XVIII Congreso Nacional de Derecho Registral (22 al 24 de octubre de 2015). *Conclusiones. Tema I: Aspectos registrales del dominio fiduciario y dominio revocable. Distintos supuestos.*

https://www.cfna.org.ar/documentacion/jornadas-2015/xviii_congreso_nacional_de_derecho_registral/conclusiones.pdf

XXII Congreso Nacional de Derecho Registral (29 de octubre al 02 de noviembre de 2023). Impacto registral de los nuevos derechos reales y de las situaciones jurídicas con vocación registral. *Conclusiones Tema I.*

43ª Jornada Notarial Bonaerense (24 al 27 de abril de 2024). *Donaciones. Conclusiones Tema II.*

Alterini, J. H. (Dir.) (2015). *Código Civil y Comercial Comentado. Tratado exegético.* Editorial La Ley.

Di Castelnuovo, G. R. y Urbaneja, M. E. (2022). 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*, (993), 579–ss.

Hefling, M. y Córdoba Gandini, J. (2024). *El Pacto de Reversión en la Donación.* [Tema II]. 43 Jornada Notarial Bonaerense.

Lamber, R. A. (2016). *Donaciones y Pactos de Reversión.* Editorial Astrea.

Lamber, R. A. (2016). La reversión de las donaciones en el nuevo código. *Cuadernos de Apuntes Notariales*, (136), 7.

Ley 17.801. *Registro de la propiedad inmueble.* Año 1968.

López de Zavalía, F. J. (2000). *Teoría de los contratos.* (Tomo 2). Zavalía.

Llorens, L. R. (2022). *La planificación sucesoria y el derecho de reversión de los inmuebles donados en el Código Civil Argentino.* MJ-DOC-16421-AR.

Salvini, A. F. (24 al 27 de abril de 2024). *Derecho de reversión.* [Tema II: Donaciones]. 43ª Jornada Notarial Bonaerense.

https://www.colescba.org.ar/descarga/43JNB/T2/T2_SALVINI_Derecho_de_reversion.pdf

Soto, I. R. (24 al 27 de abril de 2024). *Pacto de reversión. Análisis del artículo 1566 del Código Civil y Comercial de la Nación. Técnicas notariales de redacción*. [Tema II: Donaciones]. 43ª Jornada Notarial Bonaerense.

https://www.colescba.org.ar/descarga/43JNB/T2/T2_SOTO_Pacto_de_reversion_Analisis_del_art_156_del_CCYCN.pdf

Rivera, L. (24 al 27 de abril de 2024). *El derecho de reversión en las donaciones*. [Tema II: Donaciones]. 43ª Jornada Notarial Bonaerense.

https://www.colescba.org.ar/descarga/43JNB/T2/T2_RIVERA_El_derecho_de_reversion_de_las_donaciones.pdf

Urbaneja, M. E. (2017). *Práctica notarial de contratos usuales: Modelos según normativa nacional y local*. (2ª ed.). Astrea.

Vélez Sarsfield, D. (1869). *Código Civil de la República Argentina*. Ley 340.

Zannoni, E. (2015). *Tratado de las Donaciones*. Editorial Astrea.

Fecha de recepción: 16-09-2025

Fecha de aceptación: 15-03-2026