

XXII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL
SAN LUIS – 29 de OCTUBRE a 02 de NOVIEMBRE de 2.023.-

COMISIÓN N° 1:
“Pacto de Reversión. Calificación Registral”.

Coordinador: María Martha Cúneo

Sub coordinador: Martín Russo

Autores:

Mariana Hefling – provincia de Buenos Aires

Joaquina Córdoba Gandini – provincia de Catamarca

“Siempre parece imposible hasta que se hace”. Nelson Mandela

Introducción:

Iniciamos este trabajo con esta frase ya que entendemos que para obtener un cambio solo hay que iniciarlo. Y en ese camino tendríamos que ir con relación al derecho registral.

Si bien en el presente trabajo nos centraremos en la función calificadora del Registro Inmobiliario y en el dominio revocable por pacto de reversión, entendemos que el derecho registral debería acompañar los cambios que se están produciendo en la sociedad.

Los registros inmobiliarios son registros provinciales, regulados por la ley nacional 17801. Dentro de esta estructura deben cumplir con la ley Nacional pero se regulan a través de las leyes provinciales y DTR que dictan las autoridades provinciales.

Así sucede que encontramos registros totalmente disimiles en cuanto a su funcionamiento y sobre todo en cuanto a la calificación que realizan de los instrumentos que ingresan.

Recordemos que la registración inmobiliaria en nuestro país es una registración publicitaria, a diferencia del registro automotor, por lo cual la calificación que se realiza debe ser diferente ya que tiene como fin publicitar un acto que ya se otorgó.

Con relación al pacto de reversión en las donaciones existen distintas interpretaciones con relación a cómo opera la reversión, si es de pleno derecho o debe realizarse algún acto. Y como segunda cuestión sobre este mismo tema, son las medidas cautelares inscriptas o gravámenes existentes sobre el dominio imperfecto.

Luego de esta pequeña introducción comenzaremos con los temas abordados, todos desde la faz registral pero sobre todo con base en el derecho civil.

CALIFICACIÓN REGISTRAL

El artículo 8° de la Ley 17.801 expresa: *“El registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos”*.

De aquí nace la mentada “FUNCIÓN CALIFICADORA” que es aquella que marca el límite entre el actuar calificador del registro y encuentra su tope en la legitimación del

funcionario público que redactó el instrumento a inscribirse. El artículo en principio es claro con el límite, el cual se extiende SOLO a las formas extrínsecas de los documentos. Extendiendo esta calificación a los asientos con los cuales cuenta el registro inmobiliario.

En palabras del gran López de Zavalía, “¿Qué es lo que examina el registro? los registradores tienen la tendencia a decir que ellos examinan todo. Los notarios – como es lógico – la tendencia es decir: no examinen nada. Pero la ley es clara “... la legalidad de las formas extrínsecas”, el primer debate que plantea es en torno a saber que es formas extrínsecas. Los registradores creen que todo es forma extrínseca. Los notarios circunscriben lo más posible la expresión”¹.- Continúa en su obra, hasta concluir que las formas extrínsecas de la ley 17.801 son, todos los requisitos que la ley estatuye respecto al acto instrumental y no al acto instrumentado, las formas generales de todo instrumento.

Elías Guastavino² sostiene que la noción de forma más exacta es la que desenvuelve Geny, para quien “la forma es el elemento exterior y sensible destinado a encuadrar las circunstancias inmateriales de la naturaleza de los actos”.

En la misma obra, De Castro y Bravo dicen: “la forma comprende a) El modo de expresión, es decir, lo que sirve para expresar lo querido. En este sentido todo negocio requiere una forma, distinguiéndose después la forma libre de la no libre o vinculada (formalismo), b) las formalidades, esto es, la observancia de ciertas normas admitidas como únicas aptas para la declaración de voluntad”.³

Pelosi en la misma obra, continúa en su análisis diciendo que la “forma extrínseca” a los efectos registrales, es decir, la que debe ser objeto del examen de legalidad por el Registrador, está constituida por las formalidades que según los respectivos preceptos legales deben observar los documentos que pueden tener acceso al registro (escritura notarial, resolución judicial o administrativa, excepcionalmente, instrumentos privados). Las formalidades, que son los elementos integrantes del formalismo jurídico, tienen una designación más apropiada en el vocablo “solemnidades”.⁴

A su vez, del artículo 8º surge el principio de legalidad registral, que no es patrimonio exclusivo de éste derecho, ya que por él debemos entender “Aquel por el cual todo el accionar de la administración y toda decisión de los tribunales ha de ser el resultado de la aplicación de una ley”, es la plena vigencia y aplicación del ordenamiento jurídico todo.

¹ LOPEZ DE ZAVALIA, FERNANDO J. – CURSO INTRODUCTORIO AL DERECHO REGISTRAL – Colegio de Escribanos de Tucumán – 1.983, Victor P. de Zavalía Editor, Pág. 77 y 86.-

² PELOSI, CARLOS A. - DERECHO NOTARIAL REGISTRAL E INMOBILIARIO, autos ALTERINI, JORGE HORACIO – Derecho Registral Tomo III Editorial La Ley – Año 2.012.-

³ Op cit. Punto II. PELOSI, CARLOS A.-

⁴ Op cit. Punto II. PELOSI, CARLOS A.-

En el derecho registral en específico, es aquel principio por el cual los documentos que pretenden inscribirse o anotarse, según corresponda, estén realizados y reúnan los requisitos que exigen las normativas de rigor. Como vemos sigue las interpretaciones citadas.

La calificación es el medio a través del cual, se hace efectiva la aplicación del principio de legalidad, pero además al calificar el registrador debe enmarcarse en otros artículos en particular de la Ley 17.801 (tracto sucesivo, rogación, prioridad, etc) e inclusive y además en otras normativas, nacionales y/o provinciales que enmarcan los actos que se otorgan desde las distintas órbitas (administrativa, judicial o notarial) que pueden tener ingreso a la repartición; con lo cual la calificación es aún más amplia que un simple concepto registral, lo que amplía también la problemática de limitarla, siendo al final una cuestión interpretativa y de criterio de aplicación de las normativas, más allá de la limitación del propio sistema que determina que la inscripción no es constitutiva de derechos ni convalida los defectos de los que adoleciera.-

Este análisis que el registrador debe realizar sobre los documentos, además acarrea las responsabilidades por dicha tarea, por lo que la misma debe realizarse de manera fundada y con resguardo a derecho, por que el registrador no puede perder de vista, que del “otro lado del mostrador” hay un profesional ejerciendo su tarea y un tercero requirente a quien el tiempo y las “malas calificaciones” o errores podría generar daños específicos.

Así y todo, con el tiempo el ejercicio responsable de los registradores en la calificación registral, ha ido determinando ciertos límites, ya que son conscientes de la importancia de la tarea desarrollada.

Por todo ello entendemos que la tarea registral preponderantemente, circula en controlar: a) el tracto (perfecto encadenamiento del titular registral con quien pretende adquirir, equivalencia del objeto del que se pretende disponer, supuestos de tracto abreviado: herederos declarados, escrituras simultáneas, etcétera), b) la prioridad registral, el juego de los ingresos con la existencia o coexistencia, del “bloqueo dominial”, medidas cautelares, inhibiciones, inscripciones condicionales, etcétera y el cumplimiento o no de dichos plazos, c) la legalidad, en cuanto a la forma dada a determinado acto jurídico, y que sea el establecido por la norma; d) que sea los documentos previstos para el ingreso y publicidad y por ende oponibilidad a terceros que prevé el sistema registral argentino, e) que se cumplan con otras normativas, de índole catastral, tributaria, etcétera, f) que en ciertos actos se cumpla y compatibilice con normativas provinciales, g) la no recalificación del acto, debe realizarse las observaciones al documento una sola vez y no en sucesivas oportunidades, “descubriendo” nuevas observaciones, g) el registrador no puede ir más allá del contenido expreso del documento, no puede solicitar por ej. Se adjunte el mandato utilizado, la legitimación que realiza el funcionario público limita la facultad

calificadora del registrador, h) debe respetar la posición doctrinaria del funcionario autorizante al otorgar determinado acto en cuestiones que sean de debate en el ámbito jurídico, máxime si no existe disposición técnico registral debidamente fundada que se pliegue a una posición determinada, i) el registrador no puede aún tomando conocimiento externo de distintas situaciones, alterar o suprimir asientos sin las correspondientes resoluciones judiciales.-

Así y todo, existen situaciones registrales especiales, como lo son aquellas de Dominio Imperfecto, condiciones suspensivas, resolutorias, etcétera, que depende de un plexo normativo mucho más amplio y que juega con distintos artículos repartidos a lo largo del CCyCN y cuya interpretación debe ser orgánica.

DOMINIO IMPERFECTO.

Como sabemos el derecho real de dominio es aquel que reconoce a su titular la mayor cantidad de facultades que pueden ostentarse sobre una cosa, poseerla, usarla y gozarla dentro de los límites de la ley (art. 1941 a 1982 CCyCN)⁵.

El dominio es perfecto, cuando es absoluto, exclusivo y perpetuo.

Cuando se ausenta la perpetuidad, es decir, cuando el dominio está sujeto a una condición o plazo resolutorio, nos encontramos frente al dominio revocable: “**Artículo 1965:** ... *dominio revocable es el sometido a condición o plazo resolutorio a cuyo cumplimiento el dueño debe restituir la cosa a quien se la transmitió*”. La modalidad (plazo o condición) puede tener fuente voluntaria o legal.

La naturaleza jurídica del dominio revocable, surgirá del título mediante la debida publicidad cartular, que es incluso preexistente a la publicidad registral y fue reforzada por la ley 17.801 al exigir en el artículo 23 “título inscripto a la vista”, asimismo, en palabras de Marcelo Urbaneja, el genuino sentir del codificador subyaga en la nota al artículo 2663 – código velezano – en donde expresó: “*Esas cláusulas revocatorias, debiendo estar en el mismo instrumento público por el cual se hace la enajenación, no pueden dejar de ser conocidas por el tercero adquirente, pues constan del mismo instrumento que crea el dominio del que lo transmite*”, si bien esta solución se plasmó en un sistema que prescindía de la publicidad registral para el derecho aquí sindicado (el dominio), no lo es menos que los moldes declarativos de la registración, sobrevenida en 1968 no conmovieron la estructura ⁶.-

⁵ SABENE, SEBASTIÁN – DERECHO REGISTRAL TOMO I UNA PERSPECTIVA MULTIDISCIPLINARIA. LA LEY – 2.017.-

⁶ URBANEJA, MARCELO – PUBLICIDAD CARTULAR – EDITORIAL NOTARIAL FEN – ASTREA – 2.021.-

Esto implica que cuando la fuente del Dominio Revocable es la voluntaria, debe surgir expresamente del título de dominio que la establece y ser sobre todo clara en su redacción. Y debe reforzarse con la debida inscripción.

DONACIÓN - PACTO DE REVERSIÓN

Las personas recurren a celebrar donaciones o solicitar dentro de la planificación sucesoria de sus bienes, el otorgamiento de anticipos de herencia, generalmente a favor de sus descendientes evitando así futuras sucesiones, muchas veces en previsión de personas vulnerables a quienes quieren proteger ante los avatares del tiempo y la ineludible muerte, éstos contratos pueden ser otorgados de manera pura y simple, o con distintas cláusulas, condiciones o plazos, que determinan consecuencias y efectos legales, que deben formar parte de la redacción del mismo, de manera clara y concisa para evitar futuras contiendas.

En nuestro CCyCN a diferencia del código velezano, encontramos artículos que arrojan conceptos, de aquí que conforme el **artículo 1542**, “*Hay donación cuando una parte se obliga a transferir gratuitamente una cosa a otra, y ésta lo acepta*”, y a continuación en la Sección 4º del mismo capítulo, el **artículo 1566** expone “*Pacto de Reversión. 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 a favor del donante. Si se la incluye a favor de él y de sus herederos o de terceros, sólo vale respecto de aquel. 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*”, artículo 1567 “*Efectos. Cumplida la condición prevista para la reversión, el donante puede exigir la restitución de las cosas transferidas conforme a las reglas del dominio revocable*”.-

Esta posibilidad encuentra su límite en el **artículo 1965**: “*Dominio revocable. Dominio revocable es el sometido a condición o plazo resolutorio 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 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 de dominio imperfecto*”.-

Pendiente tal condición, si bien generaría efectos (como el derecho del donatario de ceder sus derechos o la obligación señalada del donante de conservar el bien), generaría la existencia de un dominio imperfecto en cabeza del donatario cuya vigencia queda limitada por el art. 1965 del Cód. Civil y Comercial a solo diez años. Esta limitación se aplica solo al derecho real de dominio y no impide, por lo demás, la validez de una obligación sujeta a condición suspensiva o resolutoria que sujete el cumplimiento o incumplimiento de dicha obligación a hechos que puedan o no ocurrir pasado el plazo de diez años. La limitación no se aplica a las obligaciones personales.⁷

Dado el marco legal en análisis, primero diremos, que previendo un pacto de reversión el donante se asegura, que si acaece el fallecimiento del donatario o el donatario, su cónyuge y sus descendientes, o el donatario sin hijos de manera previa a él, la cosa donada retorna a su patrimonio, pero debe ser previsto expresamente en la escritura pública de donación (siempre hablando de bienes inmuebles) – condición resolutoria.

Se abren tres supuestos diferentes y surge la obligación del notario, de dejar bien en claro como se cumpliría en cada caso la cláusula de reversión, atento a las distintas consecuencias jurídicas y los problemas que puede acarrear. Además está el tema al que pretendemos llegar en análisis, que es la necesidad de la inscripción registral de esa cláusula y las formas o modalidades en las que entendemos debería cancelarse.

Primero debemos dejar claro de la cláusula de reversión es una **Condición Resolutoria**, encuadrada en las Modalidades de los actos jurídicos, **artículo 343** “*Alcance y especies. Se denomina condición a la cláusula de los actos jurídicos por la cual las partes subordinan su plena eficacia o resolución a un hecho futuro o incierto...*”, **artículo 348** “*Cumplimiento de la condición suspensiva o resolutoria. El cumplimiento de la condición obliga a las partes a entregarse o restituirse, recíprocamente, las prestaciones convenidas, aplicándose los efectos correspondientes a la naturaleza del acto concertado, a sus fines y objeto. Si se hubiese determinado el efecto retroactivo de la condición, el cumplimiento de ésta obliga a la entrega recíproca de lo que a las partes habría correspondido al tiempo de la celebración del acto. No obstante, subsisten los actos de administración y los frutos quedan a favor de la parte que los ha percibido*”.- Esta condición como tal, produce efectos desde su cumplimiento.

El donante lo que hace al establecer una “cláusula de reversión” es intentar que su voluntad con relación al fin de la donación, sea el tenido en cuenta a la hora del otorgamiento. Prevé de ésta manera que ante el cambio de las condiciones existentes, cuál será el resultado, ya que han desaparecido las motivaciones originales que lo llevaron a donar el inmueble. Esta cláusula sólo podrá pactarse en beneficio del donante.-

⁷ LLORENS, LUIS *Derechos e Integración*, nº 15, 2019, p. 13-41 38 Llorens, L. R., *La regla “donar y retener no es válido”...*

Opera extinguiendo el dominio en cabeza del donatario, si éste llegara a fallecer, retornando al donante, la revocación del dominio *es retroactiva conforme el régimen general del dominio revocable* (art. 1567, 1967 y 1969), *por lo que quedan sin efecto todos los actos que hayan realizado el donatario o sus sucesores* (art. 1969), *la reversión opera de pleno derecho* ⁸.

En doctrina además se plantea la coalición que ante la retroactividad establecida en los artículos citados, se encuentra lo establecido por el artículo 348 del CCyCN, que contradice lo dicho, a lo que la mayoría de la doctrina ha sido conteste en establecer que prevalecen las normas de los arts. 1967 y 1969 por ser normas especiales, para algunos sería razonable establecer en el mismo título que operará la retroactividad producida la extinción y así se recomienda a efectos de no caer en doctrinas dispares.

Lo que deberán prever expresamente es si a la condición resolutoria le quieren atribuir el mismo efecto retroactivo que tiene el dominio revocable, por lo que si el dominio revierte al cumplimiento de la condición resolutoria, ningún acto jurídico celebrado por el donatario como titular del dominio imperfecto podrá ser oponible al donante, salvo los de administración y los frutos percibidos.

Si por el contrario, donante y donatario convienen que la condición resolutoria no tenga efecto retroactivo, deberán convenir que tampoco genere efecto retroactivo la restitución del dominio revocable, por lo que todos los actos jurídicos realizados por el donatario serán oponibles al donante.

Entendemos que si nada se dice de manera expresa, la cláusula de reversión opera de pleno derecho y de manera retroactiva, en aplicación de las cláusulas especiales.-

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. Concluye el artículo aclarando, con respecto a la posibilidad de pactar la reversión en caso de muerte del donatario sin hijos, que el hecho condicionante se frustra con el solo nacimiento de ellos, aunque luego mueran y su padre (donatario) los sobreviva ⁹.-

Se recomienda la siguiente redacción: “PACTO DE REVERSIÓN: Pactan como condición resolutoria, conforme lo establecido en el artículo 1566 del Código Civil Y Comercial de la Nación, la REVERSIÓN DEL DOMINIO, para el caso eventual de que el donatario falleciera sin hijos (o con hijos según lo deseen las partes) con anterioridad al donante. En caso de operarse la condición resolutoria y producirse el fallecimiento del donatario sin hijos, se revertirá el dominio en cabeza del donante de pleno derecho, y con efecto retroactivo al día de la fecha, el que deberá

⁸ URBANEJA, MARCELO- op cit.-

⁹ ARMELLA, CRISTINA NOEMÍ - El contrato de donación y sus vicisitudes en el Código Civil y Comercial - Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular 2015 (abril), 21/04/2015, 430.- Cita Online: AR/DOC/1132/2015

recibir el bien en las mismas condiciones que existen en la actualidad, desplazando todo tipo de cargas, hipotecas o gravámenes que pudieran haberse trabado sobre el mismo, los que serán debidamente cancelados por el registro de la propiedad inmobiliaria”.

En caso de pluralidad de donantes, se podrá establecer que: a) son solidarios y que el fallecimiento de cualquiera de los donantes, consolidará en cabeza del donatario el dominio.- b) Que el fallecimiento de alguno de los donantes consolidará el dominio de la parte indivisa del donante fallecido, manteniendo vigente el derecho de reversión del restante o restantes donantes.- c) Igualmente prever en caso de pluralidad de donatarios, teniendo en cuenta las consecuencias del fallecimiento de uno de ellos o de todos.

Se debe tener presente tal como advierte Rubén Lamber, que si nada se ha pactado nos encontramos con el problema del artículo 814 y conc CCyCN en que el cumplimiento de las condiciones es indivisible aunque el objeto de la condición sea una cosa divisible. (...) por lo que en caso de no haberse pactado nada, nos regimos por la naturaleza de la obligación: si esta es solidaria, en tanto no fallezcan ambos donatarios no hay reversión, si se hizo por partes, revierte de ese modo en tanto se produzca el fallecimiento de cada donatario antes que el donante. Si alguno sobrevive al donante, se perfecciona la donación en su parte.

Es cierto que su titular, el donatario para nuestro caso, podrá ejercer su dominio como si fuera pleno, pues está sujeto a una condición resolutoria pendiente de cumplimiento. No obstante, es lógico que si realiza un acto de disposición (venta o gravamen), sin autorización del donante, como veremos (art. 1568 del C.CyC), el mismo quede sujeto a las consecuencias de la extinción de su derecho con efecto retroactivo, lo que quien adquirió o constituyó algún tipo de derecho, por ejemplo de garantía, sobre el mismo, no puede desconocer ya que surge de la publicidad cartular, es decir del título mismo que constituyó el derecho de dominio (imperfecto) en cabeza del donatario.

La reversión no es de orden público por lo cual puede ser renunciada, la misma deberá realizarse por escritura pública, el acto de consentimiento del donante a la disposición que realiza el donatario del bien, se entiende renuncia su derecho de reversión, perfeccionando el cabeza del donatario el dominio pleno.- La renuncia así otorgada, debe tener reflejo registral para ser oponible a terceros y liberar el dominio revocable así constituido.

REGISTRACIÓN y OPONIBILIDAD

El artículo 33 de la Ley Nacional 17.801 establece en su Segundo Párrafo “... *El cumplimiento de condiciones suspensivas o resolutorias que resulten de los documentos inscriptos, así como las modificaciones o aclaraciones que se*

instrumenten con relación a los mismos, se harán constar en el folio respectivo por medio de notas aclaratorias cuando expresamente se lo solicite”.

La inscripción registral brinda la oponibilidad a terceros, que quizás la publicidad cartular (salvo estudio de títulos de por medio) carece, pero esto se enarbola en la buena fe diligencia de quien pretende adquirir, constituir o por ejemplo embargar un bien inmueble.

Por lo cual, dicho tercer adquirente o acreedor embargante vería desplazado su derecho o la medida cautelar que traba, atento a que la condición resolutoria surge del título debidamente y ha tenido la posibilidad de acceder a él mediante la información suministrada por el mismo registro de la propiedad – publicidad noticia, conociendo cual es la escritura de Donación con Cláusula de Reversión y pudiendo acceder a ella.

La inscripción tanto de la donación con cláusula de reversión como de la readquisición que podría suceder, cumplida dicha condición, se registra a los fines de obtener la oponibilidad a terceros interesados y de buena fe, en consonancia con el carácter declarativo del registro de la propiedad.

En las XVIII Jornadas Nacionales de Derecho Registral, la mayoría sostuvo que el instrumento registrado hace oponible a la cláusula en éste caso de reversión, aunque el asiento registral no haga expresa mención a su existencia. Dicen “El carácter revocable del dominio resulta oponible a toda clase de terceros, sin distinción, si surge del instrumento registrado. No es necesario, para lograr esa oponibilidad que dicho carácter revocable surja de las constancias registrales. Todos los terceros deben informarse del alcance de la situación registrada a través de la consulta del instrumento registrado o de su matriz, según el caso. Si no procedieran de esa manera, carecerían de la buena fe exigida por el ordenamiento jurídico (artículos 9º y 961 del CCyCN) y de manera específica, los artículos 1893 y 1166 del CCyCN y 12 y 13 de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria corroboran esa interpretación. Esta conclusión es concordante con lo resuelto al respecto por el XV Congreso Nacional de Derecho Registral, celebrado en la ciudad de Santa Fe, provincia homónima, en el año 2.009”.- Asimismo y además también coincide con lo que ya se sostenía en el V Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en La Rioja en 1.984, donde se dijo que las cláusulas que tornan imperfecto el dominio, entre ellas las que lo sujetan a una condición resolutoria, deben constar en el título y ser registradas para su oponibilidad a terceros. Sin perjuicio de ello, la falta de registración de dichas situaciones, no obsta su oponibilidad a aquellos terceros que de haber obrado con la debida diligencia, las hayan conocido o podido conocer...”

Esta conclusión arribada va en línea con lo expuesto en relación a la publicidad cartular y lo establecido por la mayoría de la doctrina civilista al respecto.

Las consecuencias jurídicas del efecto retroactivo, no es menor, y en línea con lo que expresa la normativa, una vez acaecida la condición resolutoria y ocasionada la reversión en cabeza del donante, el dominio regresa al transmitente libre de todos los actos jurídicos que el dueño revocable haya otorgado en el lapso que duró su derecho, desplazando todas las situaciones jurídicas registradas inclusive los gravámenes que pudieran haberse trabado.-

En las mismas jornadas ya mencionadas, por recomendación del Registro de la Propiedad de Provincia de Buenos Aires, se recomendaba a los registros informar a los juzgados que trabaran medidas sobre la calidad de revocable de dichos dominios, evitando así posibles conflictos en el futuro. No somos contestes con ésta recomendación ya que el juzgado debe conocer de manera previa, seguramente por informes dominiales solicitados, la calidad del dominio revocable de su deudor embargado y por ende las consecuencias del potencial cumplimiento de la condición resolutoria.

Acaecida la condición resolutoria y debidamente solicitada la inscripción de dicha “devolución” al donante, el registro debe inscribir la misma, desplazando sin más las medidas cautelares y las transferencias que pudieran haberse efectuado en el marco del período de tiempo en el que existió el “dominio revocable” cuya reversión opera y así se ruega, no pudiendo oponerse, ya que es conteste con su naturaleza (declarativo y no convalidante), calificación registral (formas extrínsecas) y los artículos del CCyCN referidos a lo largo del presente trabajo.

La acreditación de la muerte del donatario en sede registral se realiza debidamente con la Partida de Defunción expedida por la autoridad competente. Para aquellos casos en los cuales la cláusula sólo apunte al fallecimiento del donatario no habrá problema en determinar de quién es el fallecimiento con el cual se da cumplimiento a la reversión. Se podría realizar con la presentación en los registros como sucede con la cancelación del usufructo o con una escritura pública de “Cumplimiento de Condición Resolutoria – Cláusula de Reversión”, donde consten las partidas que prueban el fallecimiento del donatario.

Distinto el caso en el cual la cláusula se pacte con relación al donatario, su cónyuge o descendientes, ya que al hablar de descendientes, deberemos acreditar quienes son, e inevitablemente dar apertura al juicio sucesorio del donatario, para que el juez determine quienes son y tener la certeza jurídica que el tráfico negocial necesita, esto desde un punto de vista notarial, podría detenerse y ser más preciso, determinando quienes son aquellos cuyo fallecimiento pondría en funcionamiento la reversión, permitiendo así que podamos dar rienda suelta a la determinación con partida de defunción sin sentencia judicial de por medio. Sino deberemos solicitar dicha sentencia declaratoria de herederos, y una vez obtenida la misma, solicitar la debida anotación por

reversión del dominio. Salvo que en la escritura se haya dejado constancia de los datos de los descendientes.

Así lo analiza el notario Rubén Augusto Lamber, “en la búsqueda de certeza para que funcione la condición resolutoria por la sola acreditación del fallecimiento, sugerimos y sostenemos en el nuevo régimen de conveniencia de enumerar si fuera posible, quienes son las personas involucradas. De lo contrario deberá acreditar pidiendo el dictado de declaratoria de herederos para conocer quiénes eran los que impedían la reversión, y acreditada la muerte de los mismos, operaba de pleno derecho la condición resolutoria debiendo restituirse la o las cosas/s entregadas”¹⁰.-

Rubén Augusto Lamber incursiona un poco más allá inclusive diciendo “el cónyuge no está incluido pero tampoco excluido, no siendo ni descendiente ni tercero con relación al donante. Por tanto, dejamos abierta la misma interpretación que hiciéramos en nuestra obra sobre donaciones acerca de la validez de su inclusión, permitiendo operar entonces la reversión al cónyuge no titular del bien ganancial (Donaciones pags 356 y sgts), a pesar de la premuerte del donante al donatario y la posterior muerte del donatario ante la sobrevivencia del cónyuge del donante”.

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

Es fundamental tener en claro, que estando establecido entre partes el derecho de reversión, ya sea que éste cuente o no con la registración del dominio revocable, la revocación opera de forma retroactiva en el registro inmobiliario, desplazando todas las situaciones registradas en el lapso existente entre el otorgamiento de la donación y el acaecimiento de la reversión, dicho desplazamiento opera de manera automática y los registros inmobiliarios deben registrar definitivamente la titularidad a nombre del transmitente primitivo, limpiando la matrícula de todas aquellas transferencias, constituciones y/o medidas cautelares que pudieran haberse trabado sobre el bien, por parte del donatario sin la autorización o renuncia previa del donante.

Asimismo, si hubiera transcurrido el plazo de diez años, a contar desde el otorgamiento de la escritura de donación con cláusula de reversión, la misma debe

¹⁰ LAMBER, RUBÉN AUGUSTO – LA REVERSIÓN DE LAS DONACIONES EN EL NUEVO CÓDIGO – CAN 136.-

rechazarse por haberse convertido en perfecto el dominio del último titular, salvo que expresamente el notario acredite que el fallecimiento del donatario o la reversión, se cumplió extraregistralmente, antes del cumplimiento del plazo legal.

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

CONCLUSIÓN

Nos vemos obligados a realizar un análisis integral de la normativa, que no será solo a la luz de las normas relativas a donación, sino que como vimos debe pasear por los artículos que establecen las reglas de juego para el dominio imperfecto y para la condición resolutoria y finalmente conjugarlos con la Ley Nacional Registral, para poder arribar a conclusiones que tomen y abarquen a la totalidad del esquema legal existente.

El cambio de código, no ha generado mayores diferencias con las establecidas por nuestro gran codificador, tristemente la donación ha sido un contrato que ha generado ríos de tinta tanto en su crítica y ataque, como en la defensa acérrima que de tan noble instrumento hemos hecho, sobre todo desde el notariado.

La donación cuenta con una serie de elementos, que para quien los maneja, plazos, condiciones, entre otros es sumamente útil sobre todo en la planificación sucesoria, de quien pretende evitar conflictos familiares en el futuro o quien se angustia por proteger a un ser vulnerable.

Como notarios y registradores, no debemos perder el norte de nuestro ejercicio, cual es ser “medicina preventiva” de conflictos, cada uno desde su vértice. Esto es el notario

capacitarse para manejar acabadamente las herramientas con las que contamos, y que el CCyCN ha ampliado, y el registrador haciendo calificaciones responsables, y que hacen a su labor de control sobre nuestra actividad de manera responsable. Entre ambos podremos evitar juicios y conflictos innecesarios.

PONENCIAS

I.- La revocación del dominio *es* retroactiva conforme el régimen general del dominio revocable (art. 1567, 1967 y 1969), por lo que quedan sin efecto todos los actos que hayan realizado el donatario o sus sucesores (art. 1969), la reversión opera de pleno derecho.-

II.- Si realiza un acto de disposición (venta o gravamen), sin autorización del donante, el mismo queda sujeto a las consecuencias de la extinción de su derecho con efecto retroactivo, por lo que quien adquirió o constituyó algún tipo de derecho, por ejemplo de garantía, sobre el mismo, no puede desconocer ya que surge de la publicidad cartular, es decir del título mismo que constituyó el derecho de dominio (imperfecto) en cabeza del donatario.

III.- Una vez acaecida la condición resolutoria y ocasionada la reversión en cabeza del donante, el dominio regresa al transmitente libre de todos los actos jurídicos que el dueño revocable haya otorgado en el lapso que duró su derecho, desplazando todas las situaciones jurídicas registradas inclusive los gravámenes que pudieran haberse trabado.

IV.- Acaecida la condición resolutoria y debidamente solicitada la inscripción de dicha “devolución” al donante, el registro debe inscribir la misma, desplazando sin más las medidas cautelares y las transferencias que pudieran haberse efectuado en el marco del período de tiempo en el que existió el “dominio revocable” cuya reversión opera y así se ruega, no pudiendo oponerse, ya que es conteste con su naturaleza (declarativo y no convalidante), calificación registral (formas extrínsecas) y los artículos del CCyCN referidos a lo largo del presente trabajo.