

# **XXII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL**

**COMISIÓN 1:** Impacto registral de los nuevos derechos reales y de las situaciones registrales con vocación registral.

**Sub Tema:** Donaciones solidarias

**Título:** *Tratamiento registral de las donaciones solidarias*

**Autor:** Soraya Fátima Dipp

**San Luis, 2023.**

## **TRATAMIENTO REGISTRAL DE LAS DONACIONES SOLIDARIAS**

### **1.- Introducción**

El presente trabajo tiene como finalidad aportar una visión práctica de la calificación registral de los documentos que instrumentan una donación solidaria, por ello sólo se analiza brevemente el marco teórico de esta figura.

### **2.- Donación. Oferta conjunta. Antecedentes y legislación actual**

El CCCN introdujo una serie de modificaciones en relación a los contratos, entre ellos, al de donación.

De los cambios insertos en relación al mismo, hay uno que alteró particularmente la manera en la que tradicionalmente se hacían las donaciones en Argentina, me refiero a la posibilidad que existía de hacer una oferta de donación y que el donatario pudiera aceptar la misma en cualquier momento, incluso aún muerto el donante.

Así el artículo 1795 del C.C. de Vélez Sarsfield disponía: *“Si el donante muere antes que el donatario haya aceptado la donación, puede éste, sin embargo, aceptarla, y los herederos del donante están obligados a entregar la cosa dada.”*

A partir de la vigencia del CCCN ya no es posible aceptar una donación cuando el donante ha fallecido. El artículo 1.545 del citado cuerpo legal, establece: *“La aceptación 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.”*

Frente a esta nueva legislación, se comenzó a utilizar una figura que ya estaba regulada en el C.C. pero, en razón de que la oferta y la aceptación posterior independientemente de la vida del donante no tenían mayores inconvenientes, tal modalidad no se usaba. Esa figura es la de la donación solidaria que regulaba el artículo 1794 del C.C. en su segunda parte.

El artículo 1794 disponía: *Si la donación se hace a varias personas separadamente, es necesario que sea aceptada por cada uno de los donatarios, y ella sólo tendrá efecto respecto a las partes que la hubiesen aceptado. Si es hecha a varias personas solidariamente, la aceptación de uno o alguno de los donatarios se aplica a la*

*donación entera. Pero si la aceptación de los unos se hiciera imposible, o por su muerte o por revocación del donante respecto de ellos, la donación entera se aplicará a los que la hubiesen aceptado.*

El actual artículo 1547 expresa: ***Oferta conjunta.*** *Si la donación es hecha a varias personas solidariamente, la aceptación de uno o algunos de los donatarios se aplica a la donación entera.*

*Si la aceptación de unos se hace imposible por su muerte, o por revocación del donante respecto de ellos, la donación entera se debe aplicar a los que la aceptaron.*

Comparto la opinión<sup>1</sup> de que con el C.C.C.N. se deja afuera la discusión de si la donación es conjunta o solidaria, pues directamente se le da un tratamiento único, respetando la libertad de las partes al contratar y establecer los alcances del contrato.

En igual sentido Lamber<sup>2</sup> expresa que esta contradicción está hoy resuelta y el artículo 1547 trata la donación hecha solidariamente a varias personas sin que, por ello, desconozca que se pudo hacer por partes, en cuyo caso, la aceptación de unos no tiene influencia sobre los otros.

### **3.- Régimen legal de la donación solidaria.**

Este tipo de donación se rige por la regla de las obligaciones solidarias, en razón de lo que dispone el artículo 827 del CCCN<sup>3</sup>, pues estamos en presencia de una obligación con pluralidad de sujetos, originada en una causa única, y en la que su cumplimiento total puede exigirse, al donante, por cualquiera de los donatarios, resultando el efecto de la solidaridad de la propia ley, por lo dispuesto en el artículo 1547, aunque también puede serlo del pacto expreso que hagan las partes en la escritura.

Asimismo, hay que tener en cuenta que la solidaridad no se presume y debe surgir inequívocamente la ley o del título constitutivo de la obligación, conforme lo establece el artículo 828 del CCCN<sup>4</sup>. Por lo que, si en la escritura de donación respecto

---

<sup>1</sup>LEIVA FERNADEZ, Luis F. P., en Código Civil y Comercial Comentado, Tratado exegético, Tomo VII, director general ALTERINI, Jorge Horacio, 2da. Edición, La Ley 2016.

<sup>2</sup> LAMBER, Rubén A., “Oferta de donación. Evolución e involución en nuestra legislación”, Revista del Notariado 914, p. 184, Ed.

<sup>3</sup> Artículo 827: Concepto. Hay solidaridad en las obligaciones con pluralidad de sujetos y originadas en una causa única cuando, en razón del título constitutivo o de la ley, su cumplimiento total puede exigirse a cualquiera de los deudores, por cualquiera de los acreedores.

<sup>4</sup> Artículo 828: Fuentes. La solidaridad no se presume y debe surgir inequívocamente de la ley o del título constitutivo de la obligación.

de una pluralidad de donatarios no consta en forma expresa que se trata de una donación conjunta y solidaria, debe entenderse que la misma es mancomunada.

Entonces, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1545, ante el supuesto de una donación con pluralidad de donatarios, si alguno de ellos no pudiera aceptar en el momento, se puede utilizar la figura que regula el artículo 1.547 del C.C.C.N, en razón de que la aceptación de uno sólo de ellos es suficiente para que la donación quede formalizada y se produzca el desplazamiento patrimonial del bien del dominio donante a favor del donatario que aceptó. Es decir, la donación queda perfeccionada por el todo cuando al menos uno de los donatarios acepta.

En otras palabras, la utilización de la modalidad de donación conjunta y solidaria (art. 1547 C.C.C.N.) permite que la aceptación de un solo donatario ocasione la pérdida total del dominio para el donante, pudiendo los restantes donatarios, aceptar la donación en cualquier momento, aún después de la muerte del donante, no aplicándose entonces, en este supuesto, el artículo 1.545 del C.C.C.N. Sin embargo, para la primera aceptación, en caso de ser diferida en el tiempo respecto de la oferta, si es de aplicación lo dispuesto por el artículo 1.545 del C.C.C.N. Es decir, cuando el primer donatario acepte, el donante debe estar vivo.

En el caso de que los restantes donatarios o alguno de ellos no aceptaren la donación, ya fuera por su muerte, rechazo o por revocación del donante, el dominio quedará proporcionalmente en cabeza de los donatarios que hubieren aceptado.

Producida la primera aceptación por cualquier donatario, el donante pierde su dominio sobre la totalidad del bien ofertado en donación. La muerte de algún donatario sin haber aceptado la oferta o la revocación de la oferta por el donante respecto de un donatario que todavía no acepto no hará renacer el dominio del donante sobre esas partes indivisas del bien, sino que respecto de los que aceptaron, se acrecerá proporcionalmente el porcentual en la titularidad del dominio; así, al final del proceso, cuando ya no queden donatarios con derechos de aceptar, la titularidad del bien quedará distribuida proporcionalmente entre los que aceptaron la donación.

#### **4.- Algunos interrogantes**

Analizando el mecanismo de la donación solidaria surgen algunos interrogantes, entre ellos: a) ¿Corresponde fijar un plazo dentro del cual todos los donatarios debieran

aceptar?, b) Que sucede si uno de los donatarios muere sin haber aceptado?, c) ¿Que ocurre si uno de ellos no quiere aceptar?

a.- Con respecto a la posibilidad de fijar un plazo para que los beneficiarios acepten la donación, en lo personal considero conveniente tal posibilidad, de manera tal que, cumplido ese plazo la titularidad del dominio quedará perfectamente determinada en cabeza de los que aceptaron, descartando toda incertidumbre al respecto. Si en la escritura de donación se estableció un plazo, será necesario que el mismo, así como la fecha a partir de cuando comienza su computo, sea notificado de manera fehaciente a todos los donatarios a fin de que puedan hacer uso de su derecho.

Cumplido tal plazo, quedará consolidado el dominio en cabeza de los que aceptaron.

En el II Encuentro Nacional de Registradores Inmobiliarios de Mendoza se arribó a la siguiente conclusión en relación al plazo: “En el caso en que constara en la escritura el plazo para la aceptación de la oferta de donación hay coincidencia en que no debe publicitarse y no sería objeto de calificación registral”<sup>5</sup>.

Si no se hubiere determinado un plazo para que los beneficiarios acepten, ni tampoco en la escritura se previó como debe fijarse el mismo, según Lamber, la determinación del plazo debiera hacerse judicialmente<sup>6</sup>.

b.- El segundo interrogante se presenta frente a la situación de que alguno o algunos de los donatarios falleciere sin haber aceptado la donación. En este caso, acreditado el fallecimiento, la porción del difunto se distribuye entre los que aceptaron. Si el beneficiario no aceptó, no pueden hacerlo sus herederos. El derecho a aceptar no es transmisible por causa de muerte.

Tampoco esa porción vuelve al dominio del donante, porque, como ya se explicó, basta con que uno solo de los donatarios acepte, para que la donación quede perfeccionada y el bien salga del patrimonio del donante.

c.- Si alguno de los beneficiarios no quisiera aceptar, a fin de que las proporciones que cada uno de los que aceptaron queden en forma definitiva, será necesario que tal donatario manifieste por escritura pública su voluntad de no aceptar. Y si no lo hiciera, y tampoco se hubiere fijado un plazo, estimo que la única manera que queda de llevar certeza es la vía judicial.

---

<sup>5</sup> II Encuentro Nacional de Registradores Inmobiliarios (Mendoza 2023)

<sup>6</sup> LAMBER, Néstor: <https://www.youtube.com/watch?v=y8JyEVE9wug>

## **5.- Tratamiento registral**

Conforme a lo expresado hasta el momento, es necesario tener en cuenta algunas cuestiones relacionadas con la inscripción de una escritura que instrumenta una donación solidaria a fin de que la publicidad efectuada por el Registro sea clara en relación a la titularidad del dominio sobre el inmueble.

Así, al ingresar la escritura para su inscripción, en la minuta rogatoria debería consignarse de manera precisa que se trata de una donación en los términos del artículo 1547 del C.C.C.N.

Al confeccionarse el asiento es necesario que las distintas etapas tengan un adecuado reflejo registral a partir de la primera aceptación, ya que provocará la eliminación de la titularidad de dominio del donante y la registración como titulares del dominio del o los donatarios que aceptaron.

Así al ingresar la aceptación de la donación, se desplazará de la titularidad registral al donante, inscribiendo la misma a nombre del aceptante por el total o de los donatarios que aceptan en iguales proporciones, dejando constancia en el asiento que se trata de una donación solidaria a favor de otros citando el nombre y D.N.I de cada uno de ellos. A medida que ingresen las aceptaciones se modificará la titularidad en el dominio adecuando las proporciones de cada uno.

Por ello en el asiento de titularidad del dominio debería consignarse el nombre de los donatarios que aceptaron con sus datos personales habituales y, además, una leyenda o breve nota donde se consignen el nombre completo y D.N.I. del resto de los donatarios que todavía no aceptaron, en este punto se comparte lo dispuesto por la D.T.R. N° 59/2018 de la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta<sup>7</sup>.

Si se tratara de una donación a cuatro personas y si aceptó sólo uno de cuatro, el 100% se inscribirá a su nombre, luego si acepta otro de ellos, se inscribirá 50% y 50%, y así hasta que acepten todos.

Si alguno de los donatarios que no aceptaron fallece, en este caso bastaría con acreditar tal hecho ante el Registro de la Propiedad Inmueble, lo que se reflejaría en un acta notarial que se presente en el Registro donde se plasma tal circunstancia. Entiendo que otra posibilidad sería presentar el original del acta de defunción con una nota

---

<sup>7</sup> <http://www.inmuebles-salta.gov.ar>

rogatoria por quien tiene interés legítimo (por ejemplo, los donatarios que aceptaron) aplicando de manera analógica el artículo 36 de la Ley N° 17.801 que lo prevé para la cancelación del usufructo<sup>8</sup>.

¿Dónde debería hacerse este asiento que refleja lo expuesto en el párrafo antecedente? Teniendo en cuenta las divisiones o partes que tiene, en general, una matrícula o folio real (columna o rubro: a.-Descripción del objeto, b.-Titularidad del dominio, c.-Restricciones, gravámenes, d.-Cancelaciones), el asiento podría hacerse en el rubro de titularidad del dominio o en el de cancelaciones. Particularmente entiendo que, el asiento que refleje la imposibilidad de aceptar por fallecimiento de uno de los beneficiarios debiera hacerse en la columna de titularidad del dominio.

Igual tratamiento debe darse con respecto a la publicidad de la voluntad de no aceptar la donación por parte de algún beneficiario, tal declaración debe constar en una escritura pública o bien a través de la vía judicial si no es posible voluntariamente, con lo cual ingresará el correspondiente oficio para su toma de razón.

También es preciso determinar el tratamiento registral de las medidas cautelares que se anoten respecto de los donatarios que hayan aceptado, aun estando pendiente de aceptación el resto, y como calificará el Registro el documento mediante el cual el donatario que aceptó pretende enajenar o gravar el bien, existiendo otros beneficiarios que todavía no aceptaron.

Para el caso de las medidas cautelares, si ingresa un oficio ordenando la anotación de una medida cautelar respecto de uno o algunos de los donatarios que ya figuran como titulares del dominio por haber aceptado, correspondería anotarla e informar al Juzgado la condición en la que se encuentra la titularidad del dominio, es decir, que se trata de una donación en los términos del artículo 1547 del CCCN y que existen otros beneficiarios pendientes de aceptación para que, eventualmente, el juez resuelva que sucede con la cautelar a medida que aceptan el resto de los donatarios.

---

<sup>8</sup> Artículo 36: Las inscripciones y anotaciones se cancelarán con la presentación de solicitud, acompañada del documento en que conste la extinción del derecho registrado; o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripto a favor de otra persona; o por confusión; o por sentencia judicial o por disposición de la ley.

Cuando resulten de escritura pública, ésta deberá contener el consentimiento del titular del derecho inscripto, sus sucesores o representantes legítimos. **Tratándose de usufructo vitalicio será instrumento suficiente el certificado de defunción del usufructuario.** La cancelación podrá ser total o parcial según resulte de los respectivos documentos y se practicará en la forma determinada por la reglamentación local. (lo resaltado me pertenece)

Ahora bien, ¿cómo debiera calificar el registrador una escritura en la que el donatario que figura como titular del dominio, transfiere, grava o desmembra el mismo, cuando todavía existen beneficiarios que no aceptaron?

Para dar una posible respuesta, sería necesario determinar la naturaleza jurídica del dominio de aquel donatario que aceptó y que aún está pendiente el registro de la aceptación por los otros beneficiarios.

El CCCN distingue el dominio perfecto del imperfecto y define al dominio perfecto como el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley. Establece que el dominio se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario (art. 1941) y expresa que el dominio es imperfecto si está sometido a condición o plazo resolutorios, o si la cosa está gravada con cargas reales (art. 1946).

En el artículo 1964 del citado cuerpo legal, se enumera como supuestos de dominios imperfectos el revocable, el fiduciario y el desmembrado, estableciendo que el dominio revocable se rige por los artículos 1965 a 1969, el fiduciario por lo previsto en los artículos 1701 a 1707, y dispone que el dominio desmembrado queda sujeto al régimen de la respectiva carga real que lo grava.

Entonces, cual es la naturaleza del dominio de aquel donatario que aceptó la donación, figura como titular registral de un determinado porcentaje, (por ejemplo, el 100%), cuando existen otros beneficiarios que todavía no aceptaron y que al hacerlo su porcentaje se disminuirá y pasará a ser titular de un 50% o de un 25%?

Algunos consideran que es un supuesto de dominio imperfecto expresando que si por dominio perfecto entendemos aquel que no es afectado en su perpetuidad (es decir, no sujeto a extinguirse por el vencimiento de un plazo, o el incumplimiento de una condición, ni gravado con ningún derecho real) el que nos ocupa es imperfecto pues está afectado en su perpetuidad, expresando que esta interpretación podría contrariar el principio de que el régimen jurídico de los dominios imperfectos está sometido a la incidencia del orden público, del numerus clausus, y que los únicos supuestos contemplados en el Código Civil son el desmembrado, el revocable y el fiduciario<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> DI CASTELNUOVO, Gastón Renato (con la colaboración de Franco Di Castelnuovo) Código Civil y Comercial comentado, anotado y concordado, T. V, CLUSELLAS, Eduardo Gabriel, coordinador, Ed. Astrea, Bs. As. 2015

Coincido que no es un dominio perfecto, pues está afectado en su perpetuidad, en la proporción que corresponda según la cantidad de donatarios. Entonces estamos frente a uno de los supuestos de dominio imperfecto.

Entre los casos de dominio imperfecto evidentemente no es un dominio fiduciario y tampoco un dominio desmembrado por lo que considero se trata de un dominio revocable.

El titular del dominio revocable a pesar de tratarse de un dominio imperfecto, en definitiva, es dueño. En consecuencia, detenta el *ius utendi*, el *ius fruendi* y el *ius abutendi*; así, no solo puede realizar todos los actos de administración y disposición, sino que también se encuentra legitimado para iniciar las acciones reales que le son inherentes al dueño mientras dura su derecho real<sup>10</sup>.

El artículo 1966 del [CCCN](#) expresa: “El titular del dominio revocable tiene las mismas facultades que el dueño perfecto, pero los actos jurídicos que realiza están sujetos a las consecuencias de la extinción de su derecho”.

Entonces el registrador debiera calificar que en la escritura de transferencia o gravamen conste la situación del dominio, es decir, de que existen otros beneficiarios pendientes de aceptar la donación, de manera tal que el adquirente conozca y consienta tal circunstancia, caso contrario la escritura pública debería ser observada por el registrador.

---

<sup>10</sup>GARCIA HAMILTON, Inés, Dominio revocable, Revista del Notariado N° 933

## CONCLUSIONES

Siendo que la donación a varias personas no se presume solidaria, tal carácter debe constar de manera expresa en el título. De igual manera debe constar en la minuta rogatoria al presentar la escritura para su registro, debiendo consignar en ésta, no sólo los datos de los que aceptan mediante el documento que se presenta, sino también de aquellos otros beneficiarios que no lo hacen en el momento.

Si la aceptación de la donación se hace en documento distinto a la oferta, ambos deben presentarse al Registro para su inscripción. Si el primero que acepta lo hace en forma diferida en relación a la oferta, también debe calificarse conforme al art. 1545 del CCCN.

Como con la primera aceptación el bien sale del patrimonio del donante, no es necesario certificado de inhibición por el donante para instrumentar las aceptaciones subsiguientes, sólo es necesario el certificado de dominio.

El asiento debiera hacerse como se explicó en el punto 5, es decir, con la primera aceptación se desplaza de la titularidad del dominio al donante registrando el mismo a favor de los donatarios que aceptaron, redistribuyendo los porcentuales a medida que van aceptando el resto de los beneficiarios.

Si ingresara una cautelar respecto del donatario que figura como titular del dominio existiendo otros donatarios pendientes de aceptación, debe tomarse razón de la misma e informar al Juzgado tal circunstancia.

Si quien figura como dueño por haber aceptado la donación vende, grava o desmembra el dominio debiera ser objeto de calificación registral que del antecedente de título surja que se trata de una donación solidaria y que existen beneficiarios que todavía no aceptaron.