

DONACIONES

Su cambio de enfoque debido a la Ley 27.587

Por Alfredo Lavalle (*)

ANTECEDENTE:

Nuestro Código Civil y Comercial, (entrado en vigor a partir del mes de Agosto de 2015) trata la figura “DONACIÓN” en el **art. 1542**, entre otros. Es en este artículo que define al acto en sí, como: *“Hay donación cuando una parte se obliga a transferir gratuitamente una cosa a otra, y ésta lo acepta”*.

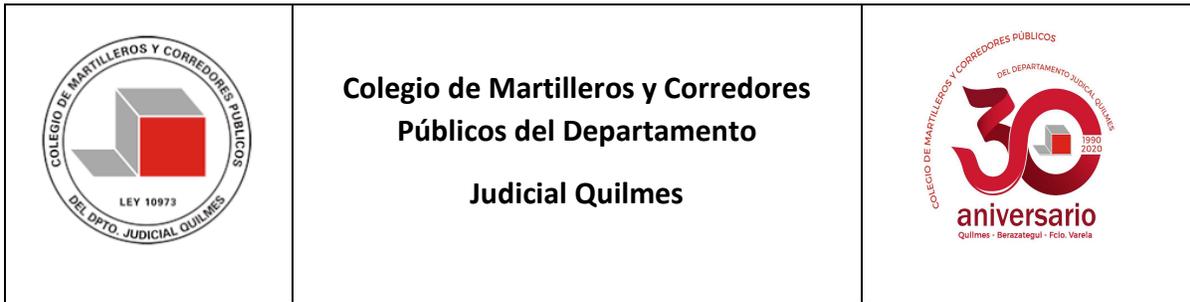
Pero además el **art. 2386** en el tratamiento de la Colación en las donaciones, expresaba o definía como **donaciones inoficiosas**, toda vez que una donación hecha a un descendiente o al cónyuge cuyo valor excede la suma de la porción disponible más la porción legítima del donatario, aunque haya dispensa de colación o mejora, está sujeta a reducción por el valor del exceso.

Ello significaba que el título así obtenido mediante la donación, era observable; por cuanto quedaba sujeto a la acción de reducción por el valor en exceso. Y era observable por un término de 10 años o de 5 contados desde ocurrido el fallecimiento del donante.

En la práctica, la condición de título observable generaba que la posibilidad de realizar un acto de compraventa sea **rechazado**, tanto por el escribano como también por los Bancos cuando se trataba de la adquisición del bien por parte de un tercero mediante un crédito hipotecario, o también por el propio tercero antes de formalizar la compraventa.

MODIFICACION:

Con la Ley 27.587 cuya vigencia parte del 25-12-2020, se modifican 4 artículos del CCyCN., ellos son, **arts. 2386; 2457; 2458 y 2459**.



Dicha modificación tiene por objeto proteger al tercero subadquirente de un bien registrable, de buena fe y a título oneroso, teniendo como antecedente la adquisición de dicho bien mediante una escritura de donación.

Se trata de aquellos bienes que usualmente se dice que poseen **títulos imperfectos**. La medida permitiría incorporar al mercado inmobiliario muchas propiedades con "títulos imperfectos".

El nuevo **art. 2386** sobre "donaciones inoficiosas"- determina que:

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

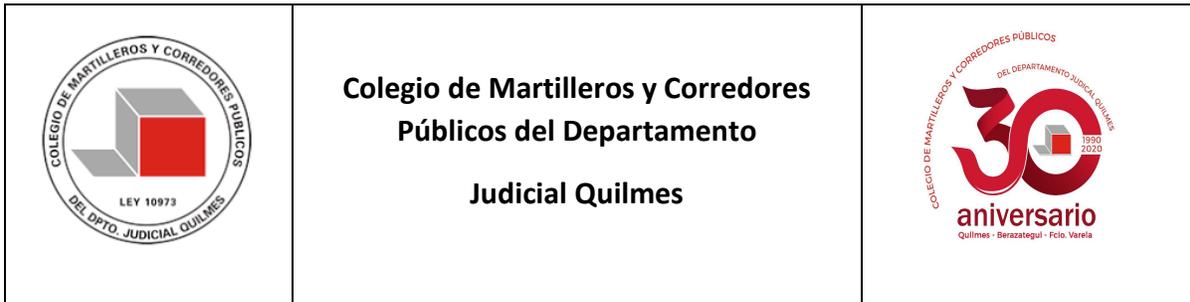
Es decir, ante el supuesto de la donación que exceda la porción disponible más la porción legítima del donatario se sujetará a la acción de colación y no a la acción de reducción.

Respecto a los demás artículos modificados encontramos:

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

En este caso, la frase (agregada) “sin embargo” pone a resguardo de la acción de reducción a todo tercero que haya adquirido del donatario, de buena fe y a título oneroso.

Art. 2458: *Acción reipersecutoria. Salvo lo dispuesto en el artículo anterior, el legitimario puede perseguir contra terceros adquirentes los bienes registrables. El donatario y el sub adquirente demandado, en su caso, pueden desinteresar al legitimario satisfaciendo en dinero el perjuicio a la cuota legítima.*



Primeramente definamos el término que alude a la acción de Reipersecutoriedad, como una facultad restitutoria, privilegiada e inmediata, de la que gozan los titulares de los derechos reales.

Los mecanismos jurídicos de la reipersecutoriedad operan por lo general cuando los bienes han salido indebidamente del patrimonio del titular, aunque también pueden usarse cuando el sujeto fuera inquietado en el disfrute de sus bienes.

En la misma línea del **art. 2457**, el **art. 2458** da cuenta de la acción reipersecutoria por parte del legitimario, tanto el donatario como el sub adquirente, pueden disponer el pago de la porción legítima sin ver afectado su derecho de dominio sobre el inmueble.

***Art. 2459:** Prescripción adquisitiva. En cualquier caso, la acción de reducción no procede contra el donatario ni contra el sub adquirente que han poseído la cosa donada durante diez (10) años computados desde la adquisición de la posesión. Se aplica el artículo 1901. No obstará la buena fe del poseedor el conocimiento de la existencia de la donación.*

La frase “no obstará”, da lugar a que ante el conocimiento por parte del tercero poseedor de buena fe del bien donado, de la existencia de la donación, no elimina la presunción de la buena fe que tiene en su favor. Esto es así toda vez que no implica que teniendo conocimiento de la donación, tenga que tener conocimiento respecto a la afectación legítima de un heredero forzoso.

CONCLUSIÓN:

A través de esta reforma, vemos que la Donación, herramienta tradicional en cuanto a la planificación en la distribución del patrimonio familiar, refiere; pasa a ser –acto legítimo mediante- un título no observable; permitiendo al sector inmobiliario una cobertura segura al respecto, originando una dinámica distinta en la operatoria de compra-venta de inmuebles que presente este tipo de título.

(*) Prosecretario del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos D. J. Quilmes