

Donación con cargo

Eficacia temporal del cargo, prescripción y revocación*

Ana J. G. Stern

RESUMEN

Se solicita dictamen sobre la posibilidad de transmitir el dominio pleno de trece lotes de terreno: una asociación adquirió los inmuebles por donación con cargo realizada por una sociedad. La donataria ejecuta hasta la fecha el cargo impuesto. El cargo no establece plazos y no está inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble. La donataria quiere desafectar el cargo y disponer de los lotes. Se concluirá que el donatario adquirió el dominio imperfecto, que devendrá perfecto ante la prescripción de la acción de revocación de la donación, es decir, por el transcurso de cinco años desde que se configure la mora. Por otra parte, se concluirá también que la circunstancia de si la notificación notarial y mediante edictos que se le haga a la sociedad donante de la voluntad de incumplir hace comenzar a correr el plazo de prescripción merece apreciación judicial y excede a la competencia notarial. El dominio imperfecto devendrá en perfecto como consecuencia de la aplicación del artículo 1965 del CCCN, aunque existen distintas interpretaciones acerca del cómputo del plazo de diez años.

PALABRAS CLAVE

Donación con cargo, modificación de dominio imperfecto, revocación de donación, incumplimiento del cargo, títulos observables.

Resolución del Consejo Directivo que dispone publicación: 28/6/2017, acta N° 4013

Sumario: 1. Doctrina. 2. Antecedentes. 3. Consideraciones. 3.1. Donación con cargo. 4. Conclusiones. 5. Bibliografía.

1. Doctrina

- El donatario de un inmueble que le fuera donado con el cargo de darle un destino determinado es titular de un dominio imperfecto, revocable, que como tal puede transmitir, aún pendiente de cumplimiento del mismo.
- Las donaciones solo pueden ser revocadas por incumplimiento de los cargos, por ingratitud del donatario y, en caso de habérselo estipulado expresamente, por supervivencia de hijos del donante.

* Dictamen aprobado en forma unánime por los miembros de la Comisión de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires en su sesión del 28/9/2017; expediente: 16-00407-16.

- El incumplimiento del cargo como consecuencia del cambio de destino no configura un caso de ingratitud del donatario, por no tratarse de uno de los supuestos establecidos en el artículo 1571 del Código Civil y Comercial (CCCN). En consecuencia, no les es aplicable el plazo de caducidad de un año que prevé el artículo 1573.
- Ante el incumplimiento, los beneficiarios del cargo tienen acción personal para obtener su cumplimiento, y el donante y sus herederos, además, acción de revocación de la donación.
- Los terceros adquirentes del dominio así transmitido pueden impedir los efectos de la revocación, ofreciendo ejecutar las obligaciones impuestas al donatario, si estas no debiesen ser ejecutadas precisa y personalmente por aquel.
- El plazo de prescripción de la acción de revocación es el genérico de cinco años (art. 2560 CCCN) y comienza a correr el día en que la prestación es exigible (art. 2554 CCCN).
- El artículo 1965 CCCN establece un límite al dominio imperfecto fijándole un plazo máximo de diez años, cumplido el cual todo dominio revocable (sea sujeto a plazo o condición) deviene perfecto. La norma dispone que se computa desde el título constitutivo del dominio imperfecto. Entendemos que, tratándose de títulos de fecha anterior a la entrada en vigencia del CCCN, dicho plazo comenzará a correr a partir del 1 de agosto de 2015.

2. Antecedentes

El escribano S. solicita a esta Comisión que dictamine acerca de la posibilidad de transmitir el dominio pleno de trece lotes de terreno cuya adquisición reviste los siguientes antecedentes:

- a) La Asociación Mapuche Country Club adquirió los inmuebles sitios en el partido de Pilar, provincia de Buenos Aires, por donación que le hiciera la sociedad “Rigel Sociedad Anónima, Inmobiliaria, Industrial Y Comercial”, mediante escritura del 27 de agosto de 1980, “con cargo de no darle otro destino diferente al de su utilización para la práctica de deportes y jardines”.
- b) Dicho cargo no establece un plazo de finalización.
- c) La donataria ejecuta hasta la fecha el cargo establecido.

Asimismo, el consultante agrega que:

- d) El desarrollo urbanístico obtenido por la asociación donataria hizo que el área determinada por los lotes donados resultara insuficiente y, en virtud de ello y a los fines de satisfacer la demanda de los socios beneficiarios respecto de la práctica deportiva y actividades recreativas, ha adquirido fracciones de mayor extensión linderas al emprendimiento.
- e) La sociedad donante nunca poseyó CUIT, no realiza actividad alguna y se encuentra inscrita en el Registro de Sociedades inactivas, etc.
- f) El cargo no se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble.

- g) La intención de la asociación donataria es “desafectar” el cargo oportunamente impuesto mediante la donación y disponer de los lotes “con la condición de aplicar su producido a la realización de obras esenciales para los socios de la Asociación”.

Opina el consultante que una propuesta de solución sería convocar a una asamblea extraordinaria de socios de la Asociación Mapuche Country Club (terceros beneficiarios del cargo) a fin de tratar la “desafectación del cargo” y posterior venta de los lotes. Así, y en el entendimiento de que el artículo 1573 CCCN establece el plazo de caducidad de un año para que el donante pueda iniciar las acciones tendientes a obtener la revocación de la donación por ingratitud desde que las causas de la revocación fueran conocidas por el donante, notificar notarialmente y mediante edictos a la sociedad donante a efectos de poner en su conocimiento la decisión adoptada, para luego dejar pasar el plazo de caducidad de un año desde la fehaciente notificación y proceder a la venta de los lotes libremente.

3. Consideraciones

Esta Comisión ha debatido profunda y prolongadamente acerca del tema en consulta, la que abordaremos parcialmente en el entendimiento de que algunas cuestiones exceden a nuestro tratamiento y deben ser judicializadas.

El contrato de donación con cargo en análisis se celebró durante la vigencia del **Código Civil derogado** (CCIV). No obstante, y por tratarse de un contrato cuyas consecuencias se encontraban en curso de ejecución al momento de la entrada en vigencia del CCCN, abordaremos el tratamiento de conformidad con la legislación actual.

3.1. Donación con cargo

El cargo es una obligación accesorio que, en el caso de las donaciones, puede ser impuesta a favor del donante o de un tercero, sean ellos relativos al empleo o destino de la cosa donada o consistan en una o más prestaciones. Los cargos deben ser lícitos y posibles, aun cuando no se haya previsto expresamente dicha exigencia y, tratándose de una obligación accesorio, debe sujetarse a las mismas exigencias formales y probatorias que se imponen a la donación a la cual accede.

3.1.1. Plazo para el cumplimiento del cargo

Dada la naturaleza obligacional del cargo, cuando no se ha fijado plazo para su cumplimiento cabe preguntarse si debe considerarse perpetuo o no, especialmente cuando el cargo está referido al destino a dar a la cosa donada. Refiere el consultante al respecto, entendiendo excesivo el plazo durante el cual la Asociación ya se encuentra cumpliendo con el cargo. Desde ya, cualquier acción tendiente a obtener un plazo tope de cumplimiento o considerar cumplido el cargo, deberá someterse a la intervención judicial.

3.1.2. Dominio revocable

El donatario que adquiere un inmueble por donación con cargo es titular de un dominio imperfecto, revocable. Lo es por estar sometido a condición o plazo resolutorios a cuyo cumplimiento el dueño debe restituir la cosa a quien se la transmitió. Su duración se encuentra subordinada a un plazo o condición resolutorios, afectando así el carácter perpetuo que caracteriza al dominio pleno o perfecto. Tal es así en los casos de compraventa con pacto de retroventa y revocación de las donaciones por ingratitud del donatario o por incumplimiento de los cargos.

La condición resolutoria puede ser expresa o implícita. Es expresa cuando fue estipulada por las partes en ejercicio de su libertad contractual, mientras que la tácita o implícita es la que encuentra su fuente en la ley con prescindencia de lo acordado por las partes, como sucede en los casos de inejecución de los cargos o de ingratitud del donatario.¹ El dominio que adquiere el donatario por donación con cargo está limitado temporalmente a que acontezca la condición resolutoria de una sentencia de revocación por inejecución de los cargos a petición del donante o sus herederos.

3.1.3. Acción de cumplimiento de los cargos

En primer término, para que se pueda reclamar el cumplimiento en forma judicial, el obligado debe haber sido constituido en mora y para ello debe atenerse a las reglas generales acerca del cumplimiento de las obligaciones; es decir, que si tienen fecha cierta, la mora se produce de pleno derecho y si no, tal el caso que analizamos, deberá ser intimado.

Se trata de una acción personal y el obligado solo responde del cumplimiento de los cargos con la cosa recibida, no estando obligado personalmente con sus bienes. En consecuencia, puede sustraerse a la ejecución de los cargos, abandonando la cosa recibida (art. 1563 CCCN, siguiendo el mismo criterio del derogado 1854 CCIV).

3.1.3.1. Legitimación activa

El donante y sus herederos tienen legitimación para accionar por cumplimiento de los cargos si fueron impuestos a favor del primero tanto como si han sido estipulados a favor de terceros, así como los terceros beneficiarios del mismo.

3.1.3.2. Acción de revocación por incumplimiento de los cargos

El artículo 1570 CCCN dispone

La donación puede ser revocada por incumplimiento de los cargos. La revocación no perjudica a los terceros en cuyo beneficio se establecen los cargos. Los terceros a quienes el donatario transmite bienes gravados con cargos sólo deben restituirlos al donante, al revocarse la donación, si son de mala fe; pero pueden impedir los efectos de la revocación

1. Ver ALTERINI, Jorge H., "Resolución de los contratos y dominio revocable (con especial referencia a la resolución por incumplimiento y al pago del precio en la transmisión de dominio –arts. 1376 y 3923 del Cód. Civil–)", en *El Derecho*, Buenos Aires, Universidad Católica Argentina, t. 50, 1973, pp. 649-650.

ofreciendo ejecutar las obligaciones impuestas al donatario si las prestaciones que constituyen los cargos no deben ser ejecutadas precisa y personalmente por aquél. El donatario que enajena los bienes donados, o imposibilita su devolución por su culpa, debe resarcir al donante el valor de las cosas donadas al tiempo de promoverse la acción de revocación, con sus intereses.

Asimismo, el artículo 1571 CCCN dispone:

Ingratitud. Las donaciones pueden ser revocadas por ingratitud del donatario en los siguientes casos: a) si el donatario atenta contra la vida o la persona del donante, su cónyuge o conviviente, sus ascendientes o descendientes; b) si injuria gravemente a las mismas personas o las afecta en su honor; c) si las priva injustamente de bienes que integran su patrimonio; d) si rehúsa alimentos al donante...

Claramente, el incumplimiento del cargo como consecuencia del cambio de destino no configura un caso de ingratitud del donatario, por no tratarse de uno de estos supuestos.

3.1.3.2.1. Legitimación activa

Conforme lo dispone el artículo 1562 CCCN, el donante y sus herederos tienen legitimación para promover la acción de revocación por incumplimiento de los cargos. Los terceros beneficiarios del cargo solo tienen acción de cumplimiento, no así de revocación. A su vez, y teniendo en cuenta que el artículo 356 CCCN ha previsto la transmisibilidad de los cargos, tanto por actos entre vivos como por causa de muerte, la revocación podría ser solicitada por los cesionarios.

3.1.3.2.2. Legitimación pasiva

La acción se dirige contra el donatario que, al aceptar la donación, asumió el cargo. Fallecido el donatario, se incoará contra los herederos del mismo. En caso de que el donatario o sus herederos hubieran transmitido la cosa donada a un tercero, el donante o sus herederos deberán entablar la acción de revocación contra el donatario o sus herederos y dar intervención al subadquirente para que la sentencia le sea oponible. De no ocurrir así, el accionante vencedor en el juicio de revocación deberá luego iniciar un nuevo juicio contra el subadquirente.

3.1.3.2.3. Requisitos para la viabilidad de la acción

En primer lugar, el donatario debe haber incumplido con el cargo y haber sido constituido en mora para que la acción proceda (arts. 886 y 887 CCCN).

3.1.3.2.4. Aspectos registrales

Con relación a lo resaltado por el consultante, respecto a la falta de inscripción del cargo en el Registro de la Propiedad Inmueble, cabe destacar que en las conclusiones a las que se arribara en el XVIII Congreso Nacional de Derecho Registral (Rosario, 2015), se resolvió por mayoría:

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 (arts. 9 y 961 CCyCN); y de manera específica, los arts. 1893 y 1166 CCyCN y 12 y 33 de la Ley Nacional Registral Inmobiliaria corroboran esta interpretación. Esta conclusión es concordante con lo resuelto al respecto en el XV Congreso Nacional de Derecho Registral, celebrado en la Ciudad de Santa Fe, provincia homónima, en el año 2009.

3.1.3.2.5. Efectos de la revocación

3.1.3.2.5.1. Entre las partes

La revocación de la donación por incumplimiento del cargo acarrea la consecuencia de la obligación de restituir el donatario al donante los bienes donados o el valor de los mismos. Para ello, deberá otorgar la escritura pública, hacer tradición de la cosa y proceder a la inscripción de corresponder conforme a las reglas del dominio revocable.

3.1.3.2.5.2. Respecto de terceros beneficiarios del cargo

Aun cuando se revoque la donación por incumplimiento del cargo impuesto en beneficio de terceros, la obligación deberá ser cumplida por el donante.

3.1.3.2.5.3. Respecto de terceros

Los terceros a quienes se les hubieran transmitido las cosas objeto de la donación solo están obligados a restituirlas si son de mala fe. Claramente no podrán alegar buena fe los terceros adquirentes cuando del título de su transmitente surja la imposición del cargo aun cuando éste no haya sido publicitado registralmente. La revocación tendrá efectos retroactivos.

Con el texto anterior, aplicable también respecto del nuevo, se ha dicho que sólo “es posible sustentar la oponibilidad si se acredita una mala fe calificada: el conocimiento de la existencia de cargos y su incumplimiento”.²

3.1.3.3. Cumplimiento parcial

Las situaciones de cumplimiento parcial, sean por no completar la totalidad del cargo impuesto (p. ej., hacer o dar menos de lo convenido) o bien por haber ya cumplido durante mucho tiempo y pretender que resultaría un exceso la exigencia de seguir cumpliendo, tal como el caso analizado, deberán ser apreciadas judicialmente. Borda ha señalado que el principio es que el incumplimiento parcial no impide el ejercicio del derecho de revocación, pero resulta natural aplicar estos principios con cierta flexibilidad, de modo que los jueces deben apreciar las circunstancias de cada caso y decidir si el incumplimiento parcial es de una gravedad tal como para justificar la revocación.³ Así, la Corte Suprema decidió que el incumplimiento parcial no autoriza la revocación si por las circunstancias

2. MOGGIA, Catalina, [comentario al art. 1570], en Lorenzetti, Ricardo L. (dir.), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, t. 7, Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2015, p. 740 (con cita de LORENZETTI, Ricardo L., *Tratado de los contratos*, t. 3, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, p. 618).

3. Ver BORDA, Guillermo A., *Tratado de derecho civil. Contratos* (actualizador: Alejandro Borda), t. 2, Buenos Aires, La Ley, 2008, § 1597.

del caso no puede considerarse que haya llegado la oportunidad de dar cumplimiento íntegro, como ocurre en el supuesto en que se dona un inmueble para la instalación de una escuela agrícola que, luego de funcionar parcialmente, deba ser clausurada por falta de alumnos.⁴

3.1.4. Extinción del dominio revocable por prescripción

La prescripción adquisitiva es un límite a la perpetuidad del dominio perfecto y también lo es del dominio imperfecto. En la donación con cargo, mientras el obligado al cumplimiento asume la obligación y la cumple, el dominio permanece revocable. En caso de incumplimiento, el beneficiario del cargo, el donante o sus herederos deberán exigir que se cumpla para que estos últimos puedan demandar la revocación, salvo que se hubiera estipulado un plazo para el cumplimiento del cargo.

En el caso del dominio adquirido por donación con cargo, si el titular imperfecto inicialmente cumple el cargo, pero con el transcurso del tiempo deja de hacerlo, del mismo modo podrá exigírsele el cumplimiento. Luego, si no se acciona y transcurre el plazo de la prescripción, no podrá pedirse la revocación. En consecuencia, mientras el donatario cumple el cargo, mantiene un dominio imperfecto, aun cuando se trate de un tercer adquirente del inmueble, pero puede devenir en perfecto si el cargo no se cumple y no se demanda la revocación. Así, la prescripción liberatoria de la acción para demandar la resolución o revocación de la donación perfecciona el dominio sin necesidad de acudir a la prescripción adquisitiva.

3.1.5. El artículo 1965 del Código Civil y Comercial de la Nación

Establece dicho artículo que

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.

En una novedosa incorporación, el actual Código le ha puesto un tope de tiempo al dominio imperfecto, como ya había sucedido con el dominio fiduciario, cuando éste resulta por estar sujeto a plazo o condición. Esto significa que el lapso de diez años se aplica a todas las causales que hacen que un dominio sea revocable, cualquiera sea la circunstancia a la que se somete.

Desde ya, este régimen general funciona en caso de ausencia de un plazo más breve. Además, podría ocurrir que el primitivo transmitente renunciara a la condición, en cuyo caso también el dominio devendría inmediatamente perfecto. Es decir que estamos en presencia de un nuevo derecho real de dominio imperfecto, que no admite un plazo mayor de vigencia de diez años. Si el cargo se establece sin tope de tiempo para su cum-

4. CSJN, 16/3/1920 (*Jurisprudencia Argentina*, t. 4, p. 90); citado por BORDA, ob. cit. (cfr. nota 3).

plimiento o por un plazo mayor, transcurridos diez años desde su título constitutivo, se esté cumpliendo o no, salvo previa revocación, el dominio deviene en pleno. El artículo citado modificó la estructura del derecho real de dominio imperfecto, que se extingue como tal por el mero transcurso del tiempo.

Podría decirse entonces que caduca la acción de reversión al término de dicho plazo, aunque tal vez simplemente no exista acción porque nunca quedó expedita si pasó el plazo y el cargo se estaba cumpliendo. Ello no obsta que se pueda reclamar el cumplimiento, pero como acción personal no tendrá relevancia si el inmueble se hubiera transmitido, quedando el tercer adquirente a salvo de una reipersecución.

El primer interrogante es: ¿resulta aplicable este artículo 1965 a las donaciones con cargo otorgadas durante la vigencia del CCIV? Establece el artículo 7 CCCN:

Eficacia temporal. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales...

Así, el artículo transcrito reitera en lo sustancial el derogado artículo 3 CCIV, que fuera modificado por la Ley 17711 y que, según opinión de Tobías, “permite mantener una fórmula que en su aplicación práctica –durante casi 50 años– no demostró haber generado dificultades significativas”.⁵

El relacionado artículo 7 del nuevo ordenamiento recoge los lineamientos básicos de la reforma establecida por la Ley 17711, que desechó la doctrina de los derechos adquiridos, cuya dificultad radicaba en distinguir cuándo se estaba en presencia de un derecho adquirido o de una simple expectativa, y recogió la del método objetivo, sobre la base de una ponencia de Borda en el III Congreso Nacional de Derecho Civil (Córdoba, 1961).⁶ Allí, se reformaba el antiguo artículo 3 del CCIV, receptando los principios del efecto inmediato de la nueva ley a las situaciones y relaciones jurídicas en curso y a las consecuencias de las existentes, el principio de irretroactividad de la ley, salvo disposición legal en contrario, y el límite de retroactividad dispuesta por el legislador al amparo de los derechos constitucionales, como así también el de ultra actividad o efecto diferido de la nueva ley supletoria, agregando el vigente artículo 7 un límite a la ultra actividad de las leyes, ya que no se extiende a las normas más favorables al consumidor.

Dichos principios fueron desarrollados por la doctrina, especialmente por Paul Roubier, quien distinguió entre efecto retroactivo, efecto inmediato y efecto diferido de la ley al decir:

5. TOBIÁS, José W., [comentario al art. 7], en Alterini, Jorge H. (dir. gral.), *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, t. 1, Buenos Aires, La Ley, 2016, p. 57.

6. [N. del E.: el lector podrá acceder a continuación a las actas completas del Congreso digitalizadas, editadas por la Universidad Nacional de Córdoba en 1962, t. 1 y t. 2; la ponencia de BORDA puede encontrarse en el t. 1, pp. 68 y ss.; a su vez, sus intervenciones pueden ubicarse en el índice onomástico, t. 2, p. 798 {fuente: [biblioteca virtual](#) de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba; última consulta: 21/6/2017}. También el lector podrá consultar las conclusiones del Congreso [aquí](#) {fuente: [micrositio](#) de las XXV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Universidad Nacional del Sur; última consulta: 22/5/2018}. Finalmente, el lector podrá ver también dos aportes doctrinarios vinculados con la materia del art. 7 CCCN recientemente publicados en la *Revista del Notariado*: URBANEJA, Marcelo E., “Efectos de la ley en relación al tiempo. Temas de interés notarial”, y ZAVALA, Gastón A., “Temporalidad de la ley. Incidencia en las situaciones jurídicas en curso”, ambos en *Revista del Notariado*, N° 928, 2017].

El tiempo se descompone en tres momentos: presente, pasado y futuro. Por esta razón, hay tres posiciones posibles para la aplicación de una ley en el tiempo: ella puede tener efectos retroactivos si su aplicación se remonta al pasado; tiene efectos inmediatos si se aplica prontamente en el presente; tiene efectos diferidos si viniendo del pasado, se proyecta al futuro siendo que otra ley lo ha sustituido. Las normas legales tienen efecto retroactivo cuando se aplican: a) a hechos consumados bajo el imperio de una ley anterior (*facta praeterita*); o b) a una situación jurídica en curso, por lo que toca a los efectos realizados antes de la iniciación de la vigencia de la nueva ley (*facta pendentia*). Pero si la nueva ley se aplica a las consecuencias aún no realizadas a un hecho ocurrido bajo el imperio de la precedente, no tiene efecto retroactivo sino inmediato. En lo que respecta a los hechos futuros (*facta futura*) es evidente que la ley nunca puede ser retroactiva.⁷

El CCCN en su artículo 7 copia casi textualmente el derogado artículo 3 del CCIV, utilizando las palabras y expresiones relaciones y situaciones jurídicas en forma indistinta y sus consecuencias. Roubier prefirió hablar de situación considerándola más amplia que relación, ya que esta se reduce a un vínculo directo entre dos personas, mientras que aquella puede ser también unilateral y es oponible a toda persona.

A los efectos de la aplicación de la ley en el tiempo, el CCCN, al igual que la Ley 17711, equipara las expresiones situaciones y relaciones jurídicas. En consecuencia, todo lo que se dice de una, se afirma de la otra. La cuestión no es la distinción entre situación y relación jurídica, ya que se rigen por las mismas reglas, sino las fases en las que se encuentran al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley. Así, el método objetivo utilizado para la aplicación de la ley en el tiempo tiene la dificultad de determinar cuándo se está en presencia de una situación o relación jurídica y cuándo de una consecuencia o efecto de la situación o relación jurídica.

Dice Tobías:

En la búsqueda de aportar alguna claridad a un tema de por sí complejo, puede decirse que las “consecuencias” de una situación o relación jurídica no pueden referirse a elementos que la integran sino a los efectos que reconocen como causa una situación o relación jurídica ya existente. Son las consecuencias jurídicas (o efectos jurídicos) que “resultan” de la situación o relación jurídica que les da origen.⁸

Es por ello que, teniendo en cuenta el principio de aplicación inmediata de la ley y entendiendo que la donataria es titular de un derecho real de dominio imperfecto como consecuencia de la donación cuyo cargo está cumpliéndose (está en curso de ejecución como consecuencia de aquel contrato, de aquella situación jurídica existente), entendemos pacíficamente que se le aplica en forma inmediata la nueva ley, el artículo 1965.

Por otra parte, la norma establece que el plazo se debe computar desde la fecha del título constitutivo (aunque se haya hecho entrega antes de la posesión) y surge entonces otro interrogante: ¿desde cuándo debe computarse dicho plazo?, ¿desde el título constitutivo (27 de agosto de 1980, y en tal caso ya transcurrió) o desde la entrada en vigencia del CCCN (1 de agosto de 2015)? En este punto no ha sido pacífica la interpretación. En el debate a que dio lugar el tratamiento del presente, algunos miembros de la Comisión

7. ROUBIER, Paul, *Le droit transitoire (Conflits des lois dans le temps)*, París, Dalloz et Sirey, 1960, p. 9.

8. TOBIÁS, José W., ob. cit. (cfr. nota 5), p. 56 (contiene cita de NIETO BLANC, Ernesto E., “Retroactividad de la ley y el daño moral”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, t. 146, p. 284).

sostuvieron la aplicación del artículo 1965 al caso, como ya expusimos, pero en toda la letra de su texto. Es decir, ateniéndose a que la mención del cómputo del plazo normado resulta aplicable desde su título constitutivo, aun cuando haya comenzado a correr antes de la entrada en vigencia del Código actual.

La suscripta entiende que el cómputo del plazo de diez años comienza a correr desde el 1 de agosto de 2015, fecha de entrada en vigencia del CCCN, siguiendo lo analizado con relación a la aplicación de la ley en el tiempo y al principio de aplicación inmediata receptado en el artículo 7 del CCCN, que fuera tomado del citado jurista Roubier, quien, en ocasión de que la Comisión de Reformas del Código Civil Francés (1948-1949) le pidiera redactar los artículos que sobre derecho transitorio debía contener el título preliminar, propuso como parte del articulado para regular la aplicación inmediata de la ley lo siguiente:

“Las leyes que gobiernan la creación o la extinción de situaciones jurídicas pueden alcanzar las situaciones en curso, no ciertamente en los elementos (u obstáculos) ubicados en la ley anterior, pero sí en aquellos que se sitúan en el futuro, respecto de las cuales ellas pueden exigir elementos nuevos (o crear obstáculos nuevos) para la formación o extinción de estas situaciones. A tal efecto, las condiciones de forma de un acto son y quedan regidas por la ley en vigor al día en que este acto se realizó, cualquiera sea la fecha en la cual este acto debía producir efectos. Las leyes que alargan la duración de un plazo se aplican inmediatamente a los plazos en curso. Las que lo abrevian, también se aplican pero a condición de contar el plazo nuevo sólo a partir de la nueva ley. Sin embargo, la ley antigua se mantiene si ella permitía extinguir el plazo con anterioridad”.⁹

En el caso analizado no existía un plazo; el dominio imperfecto podía perpetuarse como tal. Mientras el cargo se cumpliera, este estaba vigente; obviamente no daba lugar a la acción de revocación por incumplimiento, ni comenzaba a correr ninguna prescripción. El hecho del paso del tiempo no generaba ninguna consecuencia jurídica, no tenía virtualidad para modificar al derecho real. Es con la entrada en vigencia del actual Código que el paso del tiempo determina que un derecho real de dominio imperfecto alcance la plenitud por el mero transcurso de los diez años. En consecuencia, dicho plazo puede comenzar a computarse desde que existe, desde que puede generar un cambio.

4. Conclusiones

- La Asociación Mapuche Country Club adquirió el dominio imperfecto de trece inmuebles mediante donación que le hicieran con el cargo de no darle otro destino diferente al de su utilización para la práctica de deportes y jardines, y que, como tal, puede transmitir desde el 27 de agosto de 1980.
- Dicho dominio imperfecto devendrá en perfecto ante la prescripción de la acción de revocación de la donación, es decir, por el transcurso de cinco años desde que se configure la mora.

9. ROUBIER, Paul, [s.t.], en De La Moradière, Julliot *et al.*, *Travaux de la Commission de Réforme du Code Civil: année 1948-1949*, París, Recueil Sirey, 1950; la cita se encuentra en KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída R., “Las situaciones jurídicas preexistentes, a un año de la vigencia del Código Civil y Comercial. (Varios personajes en busca de un autor)”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, 1/8/2016 (t. 2016-D, cita online AR/DOC/2312/2016).

- La circunstancia de si la notificación notarial y mediante edictos que se le haga a la sociedad donante de la voluntad de incumplir hace comenzar a correr el plazo de prescripción merece apreciación judicial y excede a la competencia notarial.
- Del mismo modo deberá ser juzgado el hecho de resultar excesivo el plazo ya transcurrido en cumplimiento del cargo.
- Asimismo, el dominio imperfecto devendrá en perfecto como consecuencia de la aplicación del artículo 1965 del CCCN. Existen distintas interpretaciones acerca del cómputo del plazo de diez años establecido en dicha norma.
- La cautela con la que debe regirse la actuación notarial impone tomar la debida precaución y recurrir a una interpretación judicial de resultar necesario.

5. Bibliografía

- ALTERINI, Jorge H., “Resolución de los contratos y dominio revocable (con especial referencia a la resolución por incumplimiento y al pago del precio en la transmisión de dominio –arts. 1376 y 3923 del Cód. Civil–)”, en *El Derecho*, Buenos Aires, Universidad Católica Argentina, t. 50, 1973.
- BORDA, Guillermo A., *Tratado de derecho civil. Contratos*, t. 2.
- (s.t. [ponencia presentada al III Congreso Nacional de Derecho Civil]), Córdoba, 1961.
- KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída R., “Las situaciones jurídicas preexistentes, a un año de la vigencia del Código Civil y Comercial. (Varios personajes en busca de un autor)”, en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, 1/8/2016 (t. 2016-D, cita online AR/DOC/2312/2016).
- MOGGIA, Catalina, [comentario al art. 1570], en Lorenzetti, Ricardo L. (dir.), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, t. 7, Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2015.
- ROUBIER, Paul, *Le droit transitoire (Conflicts des lois dans le temps)*, Paris, Dalloz et Sirey, 1960.
- TOBÍAS, José W., [comentario al art. 7], en Alterini, Jorge H. (dir. gral.), *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, t. 1, Buenos Aires, La Ley, 2016.