

# Autorizaciones judiciales para aceptar ofertas de donación de bienes inmuebles.

Por **GARBALENA, Verónica Andrea**  
Abogada Área X, RPBA

**Fallo:** [“Giordano Karina Andrea s/autorizaciones” \(excepto art.6° ley 11.867\), Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N°19 de La Plata](#)

## I.- Introducción

El presente trabajo tiene como objetivo analizar la eficacia temporal de la ley, con respecto a las ofertas de donación que permanecen sin aceptar al tiempo de entrada en vigencia del nuevo régimen establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación, ante el fallecimiento o incapacidad del donante, lo que conllevaría la imposibilidad de la aceptación del donatario. Es en estos supuestos, donde ha surgido la posibilidad que la aceptación se produzca mediante autorización judicial, a partir del precedente “Giordano” (año 2017) del Juzgado de Primera Instancia Civil y Comercial de La Plata, que más adelante se analizará.

Al respecto, el nuevo ordenamiento, introdujo una modificación sustancial al régimen del código velezano en lo que refiere a las donaciones diferidas, limitando el supuesto a que la aceptación de aquella se produzca, sólo en vida de ambas partes; es decir, donante y donatario. En este punto, cabe recordar que el art. 1.792 del Código derogado, permitía el perfeccionamiento de la oferta de donación, mediante la aceptación en un momento posterior, aun luego de ocurrido el deceso del donante. En cambio, en el caso de fallecimiento del donatario previo a la aceptación de la oferta, el art. 1.796 impedía a los herederos realizar la aceptación de la oferta de donación.

## II.- Oferta y Aceptación de Donación en el Código Civil

Vélez Sarsfield, incluyó el instituto de la donación en el Título VIII de la Sección III, referida a los contratos, y la define en el art. 1.789, indicando que “Habrá donación,

cuando una persona por acto entre vivos transfiera de su libre voluntad gratuitamente a otra, la propiedad de una cosa”. Mas adelante, en el art.1.792, agregó la necesidad de que se produzca la aceptación de la donación por parte del donatario, ya sea en forma tácita o expresa, para que ésta tenga efectos legales. En las notas de dicho artículo, aclara que esta aceptación, es el consentimiento por parte del donatario en el contrato, condición esencial de la subsistencia de la convención.

Si bien el art. 976 del título referido a los contratos en general del Código Civil, señala que si alguna de las partes del contrato, es decir proponente y aceptante, fallecieron o perdieron la capacidad antes de haber sabido de la aceptación o de haber aceptado, respectivamente, la oferta quedaría sin efecto. Para las donaciones, Vélez se aparta de esta premisa, generando una excepción, pues en el art. 1.795 del mismo cuerpo legal establece la posibilidad de que el donatario acepte la oferta con posterioridad a la muerte del donante. Cabe aclarar, como ya se mencionó, que si quien falleciera antes de la aceptación, fuese el donatario, la oferta queda sin efecto, no pudiendo aceptarla sus herederos.

En cuanto a la forma, y en lo que respecta al tema en análisis, es decir, la aceptación de ofertas de donación de bienes inmuebles, se desprende del articulado del código civil, que debe realizarse por escritura pública. Esto es así, por cuanto el art. 1.184 indica que los contratos que tuvieran por objeto la transmisión de bienes inmuebles, deben realizarse en dicho instrumento público. Mientras que los arts. 1.810 y 1.811, señalan la solemnidad absoluta de la forma, tanto para la donación de inmuebles, como para su aceptación, al exigir la pena de nulidad.

## III.- La aceptación de la donación diferida en el Código Civil y Comercial de la Nación

La Ley 26.994, que sanciona el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), incorpora una sustancial modificación a la regulación de la aceptación de la oferta de donación.

El art. 971 del nuevo ordenamiento normativo reza,

“los contratos se concluyen con la recepción de la aceptación de una oferta o por una conducta de las partes que sea suficiente para demostrar la existencia de un acuerdo”.

En tanto, el art. 976 señala que “la oferta caduca cuando el proponente o el destinatario de ella fallecen o se incapacitan, antes de la recepción de su aceptación...”, adoptando la “teoría de la recepción o aceptación”. Esta aceptación, tal como indica el art. 980, ya sea entre presentes cuando es manifestada; o entre ausentes, si es recibida por el proponente durante el plazo de vigencia de la oferta, es la que perfecciona el contrato.

Ahora bien, la modificación más significativa que encontramos en la nueva codificación, circunscripta al tema en análisis, resulta del art. 1.545, pues el mismo establece que “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 la vida del donante y del donatario.”

De su lectura, se desprende que ya no nos encontramos con aquella excepción a la teoría general de los contratos, que permitía la aceptación de la oferta de donación, aun después del fallecimiento del donante, lo que conlleva una mayor congruencia entre el articulado del nuevo código. Se puede advertir, que solo menciona la muerte del donante, y nada dice acerca de la pérdida de capacidad, que en cambio se sostiene en el art. 972 del título II capítulo 3, referido a la formación del consentimiento contractual.

En cuanto a la referencia a la aceptación en vida, con respecto al donatario, la norma no ha sido modificada, por cuanto el antiguo art. 1.796, determinaba que, ante el fallecimiento del donatario, antes de aceptar la herencia, nada podían reclamar sus herederos.

En lo atinente a la forma, al igual que el código de Vélez, el actual cuerpo normativo, indica en el art. 1.552, que las donaciones de cosas inmuebles deben ser hechas por escritura pública, bajo pena de nulidad. Es decir, que nos encontramos ante un contrato de solemnidad absoluta.

#### IV.- Problemática en análisis

El debate surge en torno a las reglas de aplicación temporal de la ley, particularmente el art.7 del CCyCN. La cuestión radica en las escrituras de oferta de donación autorizadas durante la vigencia del código de Vélez, donde acaecida la muerte del donante sin haber sido aceptada por el donatario al momento de entrada en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación, la consecuencia que acarrearía es el no perfeccionamiento del contrato.

Entendiendo al contrato como, el acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su con-

sentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales; resulta evidente que el mismo no se ha perfeccionado, pues no se ha manifestado el consentimiento del donatario mediante la forma impuesta por la ley, es decir, la aceptación por escritura pública.

En cuanto a la aplicación temporal de la ley y su eficacia, tanto el código velezano, como el actual cuerpo normativo, han regulado esta situación de forma similar, en los arts. 3 y 7 respectivamente.

El art.3 del código civil derogado, indicaba: “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplicarán aun a las consecuencias y a las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, salvo disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley en ningún caso podrá afectar derechos amparados por garantías constitucionales. A los contratos en curso de ejecución no son aplicables las nuevas leyes supletorias”.

Mientras que el art.7 del CCyCN utiliza idénticas palabras y agrega en el último párrafo, “...con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.”

Desde la entrada en vigencia del actual código, y ante la sanción de nueva normativa relacionada a distintos institutos, este artículo ha tenido disímiles posturas tanto doctrinarias como jurisprudenciales, y el caso en análisis no ha sido la excepción.

#### V.- La jurisprudencia del caso

El fallo en autos caratulados: “Giordano Karina Andrea s/autorizaciones” (excepto art.6° ley 11.867), ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N°19 de La Plata, resultó ser el primero en favor de la autorización judicial para aceptación de donación ante el fallecimiento del donante acaecido durante la vigencia del código velezano.

En el caso, se presenta la donataria, manifestando que en atención a que el nuevo código no prevé el poder de escrituración post mortem y no ha podido aceptar la donación que le efectuara la donante, solicita se le permita realizar la aceptación de la donación en forma judicial para luego efectivizar la transferencia de las propiedades y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La Agente Fiscal interviniente, manifiesta su oposición en función de que el nuevo ordenamiento civil y comercial debe aplicarse a las consecuencias de los actos existentes. En mérito de ello debe regir la nueva ley.

Sin embargo, teniendo especialmente en consideración que en el texto de la oferta, la donante dice que la donataria podrá aceptar la donación en cualquier momento, aun después de la muerte de esta, en cuyo caso esa aceptación importará la transmisión de do-

minio pleno; que además en el caso en análisis se advierte que la nueva ley modifica en forma retroactiva un acto jurídico ya pasado, la oferta, y que le quita validez por un hecho posterior, la muerte, la cual también acaeció durante la vigencia pasada, la jueza María Cecilia Tanco, concluye que el art. 1.545 del CCyCN no resulta aplicable al caso, en el cual la oferta de donación y la muerte de la oferente resultó anterior a la fecha de la entrada en vigencia del nuevo ordenamiento y que, por ende, arribó consolidada al 1° de agosto de 2015, sin que esa regulación pueda, de forma retroactiva, asignarle a un hecho jurídico un efecto que el ordenamiento vigente a la fecha de su acaecimiento no establecía.

Bajo estos fundamentos, por sentencia del 28 de agosto de 2017, se admite la demanda y se confiere autorización judicial para que acepte por escritura publica por ante el notario de su elección, la oferta de donación realizada en su favor.

En un fallo más reciente, "Chaves, Alberto y otros/sucesión ab intestato" la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, Minería y Contencioso Administrativo de la Segunda Circunscripción Judicial de Rio Negro resolvió en el mismo sentido en el año 2022, revocando el precedente de primera instancia que tenía por caduca la oferta de donación. Sin embargo, la sentencia de la Alzada fue recurrida ante el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia, dictando sentencia definitiva el 11 de septiembre de 2023, revocar la sentencia de la Cámara de Apelaciones, confirmando la de primera instancia.

Transcurridos casi diez años de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, han sido mas los fallos resueltos en forma negativa a la posibilidad de aceptar las ofertas de donación emitidas con anterioridad a la entrada en vigencia del nuevo código después de la muerte del oferente, bajo distintos argumentos, interpretativos particularmente de los arts. 7, 976 y 1.545 del CCyCN.

A modo ejemplificativo se pueden citar:

"Drucaroff, Diana s/sucesión ab intestato" ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala M con fecha 22 de abril de 2021;

"Campanella Horacio José c/Puglisi Zulma Rosa s/acción reivindicatoria" ante la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, con fecha 2 de noviembre de 2023;

"Rodríguez, María c/ Esposito Ricardo A. Y otros s/Nulidad de acto jurídico" ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala D de fecha 30 de junio de 2017.

## VI.- Conclusión

A raíz de las modificaciones normativas introducidas a partir de la sanción del CCyCN, se produjeron

innumerables efectos y dificultades, en particular a la interpretación de la aplicación temporal de la ley, dispuesta en el art. 7 del actual cuerpo normativo, para determinar la viabilidad de aceptar ofertas de donación autorizadas durante la vigencia del código de Vélez, y que habiendo fallecido el donante no han sido aceptadas por el donatario antes del 1 de agosto de 2015 (fecha de entrada en vigencia del nuevo cuerpo normativo).

Es indiscutible que la ley no pudo haber previsto todas las situaciones jurídicas generadas como consecuencia de su entrada en vigencia, y es aquí cuando aparecen los jueces para poner claridad resolviendo los casos concretos, con sus distintas particularidades.

En tal sentido, no hay dudas conforme la redacción del art. 1.545 del CCyCN en la imposibilidad de aceptar estas ofertas de donación en análisis a partir de la entrada en vigencia del nuevo cuerpo normativo, mientras que existe la alternativa de acudir a la vía judicial con el fin de obtener una autorización para aceptar la donación en los casos de fallecimiento del donante previo al 1 de agosto de 2015 sin haber efectuado el donatario la aceptación de la donación a fin de poder consolidar dicha donación por aplicación del art. 7 del CCyCN, pudiendo invocar los precedentes judiciales favorables en tal sentido.

## BIBLIOGRAFÍA

- Código Civil Argentino, y Legislación Complementaria, (2006) Concordado y Comentado por Marcelo U. Salerno y Carlos A. R. Lagomarsino. Editorial Heliasta.
- Di Castelnuovo, Gastón R. y Llorens Luis Rogelio (2014) La donación con transmisión y entrega de posesión aplazadas, Revista Notarial 978.
- Fiorentino, María Silvana (2014) No discriminen mi título II. Revista Notarial 978.
- Trautman, Patricia Elena; Moreyra Javier Hernán (2010) Algunas consideraciones sobre donaciones: algo mas que la inoficiosidad. Revista Notarial 965.
- Osorio, Manuel (1998) Diccionario de Ciencias jurídicas, políticas y sociales. Editorial Heliasta.
- Elia, Marcos A. (09/11/2021), Es valida la oferta de donación "post mortem" anterior a la vigencia del Código Civil y Comercial? Un precedente que origina una controvertida jurisprudencia. TR la ley ar/doc/3175/2021.
- Etchegaray, Natalio P. (19/08/2022), La legislación argentina permite el inmediato y valido contrato de donación de bienes registrables. Revista La Ley. TR La Ley Ar/Doc/2451/2022.
- Pastore José Ignacio, (12/10/2021) Donaciones: oferta, aceptación fallecimiento del donante. Revista La Ley. TR La Ley Ar/Doc/2583/2021