

**FERNANDO PÉREZ LASALA**

Derecho por la Facultad de Derecho de la U. N. de Cuyo. Profesor titular efectivo  
Derecho Privado VII (Sucesiones) en la Facultad de Derecho de U. N. de Cuyo

# **DEFENSA DEL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO**

*Validez de los títulos provenientes  
de donaciones en la colación,  
reducción, reversión y revocación*

Prólogo de  
**JOSÉ LUIS PÉREZ LASALA**

**RUBINZAL - CULZONI EDITORES**

Talcahuano 442 - Tel. (011) 4373-0544 - C1013AAJ Buenos Aires  
Salta 3464 - Tel. (0342) 455-5520 - S3000CMV Santa Fe

## ÍNDICE SUMARIO

<i>Prólogo</i> , por JOSÉ LUIS PÉREZ LASALA .....	9
---	---

### CAPÍTULO I

1. Introducción .....	15
2. Títulos de donación. ....	16
3. Títulos provenientes de donaciones .....	17
4. Protección del tráfico jurídico inmobiliario. ....	20
5. Orden de desarrollo. ....	23

### CAPÍTULO II

6. Donación: concepto y caracteres. ....	25
7. Liberalidades que no son donaciones .....	28
8. Coordinación de la definición de donación con el artículo 1791 .....	32
9. Diversas clases de donaciones: enunciación .....	32
10. Donaciones manuales .....	32
11. Donaciones por causa de muerte. ....	34
12. Donaciones mutuas. ....	36
13. Donaciones remuneratorias. ....	37
14. Donaciones con cargo. ....	40
15. Donaciones por causa de matrimonio .....	42
16. Donaciones inoficiosas .....	42
17. Donaciones condicionales. ....	43

18. Elementos del contrato de donación: enunciación . . . . .	44
19.A) Consentimiento de las partes . . . . .	44
20.B) Capacidad de las partes: supuestos . . . . .	47
21. Capacidad de las partes. . . . .	47
22. Poderes para hacer o aceptar donaciones . . . . .	51
23.C) Objeto de las donaciones . . . . .	52
24.D) Forma de las donaciones. . . . .	54
25.E) Prueba de las donaciones . . . . .	57
26. Obligaciones del donante . . . . .	58
27. Obligaciones del donatario. . . . .	60

### CAPÍTULO III COLACIÓN

28. Antecedentes históricos . . . . .	63
29. Colación: concepto. . . . .	65
30. Aplicación de las normas legales . . . . .	68
31. Ámbito en que se desenvuelve . . . . .	68
32. Presupuesto para que actúe la colación. . . . .	69
33. Fin de la colación . . . . .	71
34. Formas de colacionar . . . . .	71
35. Masa que sirve de base a la colación . . . . .	74
36. Caso en que lo donado supera la cuota del donatario sin afectar las legítimas . . . . .	76
37. Momento en que se calcula el valor de la donación . . . . .	80
38.A) Régimen del Código Civil . . . . .	80
39.B) Régimen establecido por la ley 17.711 . . . . .	81
40.C) Valoración al tiempo de la partición. . . . .	84
41. Modificaciones ulteriores de la cosa donada. . . . .	86
42. Divisibilidad de la obligación de colacionar. . . . .	89
43. Dispensa de colación . . . . .	90
44. Las operaciones de colación y las de cálculo de la legítima . . . . .	93
45. Las donaciones a un heredero forzoso y la teoría de la aplicación absoluta de la colación . . . . .	95

46. Caso especial de donación a un heredero forzoso con dispensa de colación . . . . .	100
47. La colación en el proceso sucesorio . . . . .	103
48. La acción de colación . . . . .	104
49. Prescripción . . . . .	105
50. Sujeto activo, ¿quiénes pueden pedir la colación? . . . . .	106
51. Momento en que el sujeto activo debe gozar de la calidad de heredero forzoso . . . . .	107
52. Situación de los acreedores y legatarios . . . . .	110
53. Sujeto pasivo, ¿a quién es debida la colación? . . . . .	112
54. Momento en que el sujeto pasivo debe gozar de la calidad de heredero forzoso . . . . .	113
55. Heredero renunciante . . . . .	116
56. Indignos y desheredados . . . . .	117
57. Herederos con beneficio de inventario o sin él . . . . .	117
58. Situación del cónyuge . . . . .	118
59. Situación de la nuera viuda sin hijos . . . . .	119
60. Herederos que suceden por derecho de representación . . . . .	120
61. Donaciones realizadas a terceros (colación por otro) . . . . .	122
62. Liberalidades sujetas a colación . . . . .	123
63. Liberalidades que no hay que colacionar . . . . .	124
64. Donaciones simuladas bajo la apariencia de un acto oneroso . . . . .	127
65. Donación de gananciales. . . . .	128
66. Seguros de vida. . . . .	130
67. Entrega de inmuebles sin percibir arrendamiento . . . . .	131

**CAPÍTULO IV**  
**REDUCCIÓN**

. . . . .	133
68. Precedentes históricos de las legítimas . . . . .	134
69. Sistemas sobre la concepción de la legítima . . . . .	136
70. Concepto de la legítima . . . . .	138

71. Títulos por los que se puede recibir la legítima . . . . .	139
72. Porción disponible. . . . .	142
73. La mejora . . . . .	143
74. Masa que sirve de base para determinar la legítima. . . . .	144
75. Momento para determinar el valor de lo donado. . . . .	147
76. Imputación de las donaciones . . . . .	147
77. Los legitimarios y los herederos forzosos . . . . .	148
78. Los legitimarios: reglas generales . . . . .	150
79. Porciones de legítimas. . . . .	151
80. Prohibición de renuncia o pacto sobre legítima futura. . . . .	152
81. Prohibición de cargas y condiciones sobre la legítima. . . . .	153
82. Legado de usufructo o renta vitalicia. . . . .	156
83. Acción de reducción: concepto y caracteres . . . . .	158
84. Supuestos que abarca. . . . .	159
85. Vías procesales para ejercer la defensa de la legítima . . . . .	161
86. La reducción en el proceso sucesorio . . . . .	161
87. Legitimación activa, ¿quiénes gozan de la acción de reducción?. . . . .	162
88. Legitimación pasiva, ¿contra quiénes se ejerce la acción de reducción?. . . . .	164
89. Actos que caen bajo la acción de reducción. . . . .	164
90. Violación de la legítima por disposiciones testamentarias: normas generales . . . . .	164
91. Reducción de la institución de herederos . . . . .	165
92. Reducción de los legados . . . . .	167
93. Reducción del legado de cosa cierta . . . . .	168
94. Violación de la legítima por donaciones . . . . .	169
95. Donaciones objeto de reducción . . . . .	169
96. Orden de reducción de las donaciones inoficiosas . . . . .	170
97. Insolvencia de uno de los donatarios. . . . .	171
98. Naturaleza jurídica de la acción de reducción . . . . .	172
99. La reducción opera contra herederos forzosos y contra extraños. . . . .	175

100. ¿Cómo se efectúa la reducción? La reducción en especie . . . . .	176
101. La reducción en especie sustituible por dinero . . . . .	178
102. Reducción de donaciones encubiertas. . . . .	180
103. Venta al hijo con cargo de una renta vitalicia o reserva de usufructo: artículo 3604. . . . .	181
104. Efectos de la reducción de donaciones entre partes. . . . .	188
105. Efectos de la reducción de donaciones respecto de terceros . . . . .	190
106. El artículo 1051 antes y después de la ley 17.711 . . . . .	191
107. La protección del tercer adquirente antes de la ley 17.711. . . . .	192
108. La protección del tercer adquirente después de la ley 17.711, ¿excepción o principio? . . . . .	197
109. Aspectos generales sobre el artículo 1051 después de la ley 17.711 . . . . .	199
110. Aplicabilidad del artículo 1051 a los casos de resolución y revocación . . . . .	204
111. Otras manifestaciones de aplicabilidad del principio de la apariencia . . . . .	211
112. Concepto del tercero adquirente en el artículo 1051 . . . . .	212
113. La buena fe del tercero adquirente: presunción. . . . .	213
114. Adquirente a título oneroso. . . . .	216
115. Sea el acto nulo o anulable . . . . .	217
116. El artículo 1051 y la inscripción registral . . . . .	218
117. El artículo 3955: efectos reipersecutorios . . . . .	223
118. Alcance de los efectos reipersecutorios del artículo 3955 . . . . .	226
119. Gravámenes constituidos por el donatario a favor de un tercero: el acreedor hipotecario . . . . .	227
120. Posiciones de la jurisprudencia respecto a los alcances del artículo 3955. . . . .	229
121. Proyectos de reforma, en cuanto a los terceros adquirentes de inmuebles. . . . .	232
122. ¿Es previa la excusión de bienes? . . . . .	233
123. Caso de venta de un inmueble a un heredero forzoso que encubre una donación y su enajenación a un tercero . . . . .	234

124. Relaciones frente a terceros en las disposiciones testamentarias que afecten la legítima . . . . .	235
125. Prescripción de la acción de reducción . . . . .	236

## CAPÍTULO V

### **LA VALIDEZ DE LOS TÍTULOS PROVENIENTES DE DONACIONES ANTE LA COLACIÓN Y LA REDUCCIÓN**

126. Títulos provenientes de donación y la colación. . . . .	237
127. El título de legatario y la reducción. . . . .	238
128. El título proveniente de donación y la reducción . . . . .	238
129. Bonificación de los títulos imperfectos en caso de reducción. . . . .	241
130. Dictámenes del Banco Hipotecario Nacional . . . . .	242
131. Dictámenes de otros bancos privados . . . . .	243
132. Proyecto de Código Civil de la República Argentina: aspectos valorativos . . . . .	243

## CAPÍTULO VI

### **REVERSIÓN Y REVOCACIÓN DE DONACIONES**

#### **I. REVERSIÓN**

133. Reversión de las donaciones: concepto. . . . .	247
134. Premoriencia del donatario o del donatario y sus herederos . . . . .	248
135. Carácter excepcional y expreso de la cláusula y el tráfico inmobiliario. . . . .	249
136. Modalidades de la reversión . . . . .	250
137. Beneficiario de la reversión . . . . .	251
138. Efectos de la reversión . . . . .	252
139. Renuncia a la reversión. . . . .	254

## II. REVOCACIÓN

140. Casos que comprende . . . . .	255
------------------------------------	-----

### A) REVOCACIÓN POR INEJECUCIÓN DE CARGOS

141. Generalidades . . . . .	255
142. Acción de revocación . . . . .	257
143. Sujeto activo de la acción . . . . .	257
144. Sujeto pasivo de la acción. . . . .	258
145. Condiciones para el ejercicio de la acción. . . . .	258
146. Efectos de la revocación . . . . .	260
147. Límites a la responsabilidad del donatario . . . . .	262
148. Prescripción . . . . .	262

### B) REVOCACIÓN POR INGRATITUD DEL DONATARIO

149. Fundamento . . . . .	263
150. Casos de ingratitud . . . . .	263
151. Acción de revocación . . . . .	267
152. Sujeto activo de la acción de revocación. . . . .	268
153. Sujeto pasivo de la revocación . . . . .	269
154. Efectos de la revocación . . . . .	269
155. Gravámenes constituidos por el donatario a favor de terceros: el acreedor hipotecario. . . . .	276
156. Prescripción . . . . .	277

### C) REVOCACIÓN POR SUPERNACENCIA DE HIJOS

157. Fundamento . . . . .	278
158. Regulación legal . . . . .	278
159. Reglas aplicables . . . . .	279
160. Prescripción . . . . .	280



**CAPÍTULO VII**  
**LA VALIDEZ DE LOS TÍTULOS DE DONACIÓN**  
**ANTE LA REVERSIÓN Y LA REVOCACIÓN**

161. El título proveniente de donación y la reversión . . . . .	281
162. El título proveniente de donación y la revocación por inejecución de cargos . . . . .	282
163. El título proveniente de donación y la revocación por ingratitud del donatario . . . . .	283
164. Bonificación de los títulos imperfectos en caso de revocación por ingratitud del donatario . . . . .	284
165. El título proveniente de donación y la revocación por supernacencia de hijos . . . . .	284
166. Las condiciones resolutorias y el Registro Inmobiliario . . . . .	285

**CAPÍTULO VIII**  
**REFORMAS LEGISLATIVAS CONVENIENTES**

167. Reformas convenientes sobre aspectos de los artículos 1051 y 3955 . . . . .	289
168. Reformas creando una nueva norma . . . . .	290
<b>BIBLIOGRAFÍA . . . . .</b>	<b>293</b>