

Un inmueble donado no puede ser reclamado por nadie

Aquí compartimos la nota de **Marysol Anton** publicada en el **Diario La Nación** de hoy con respecto a las donaciones de inmuebles.

La Cámara Baja votó por unanimidad los cambios de cuatro artículos del Código Civil y Comercial que ya tenían previa sanción del Senado. Se espera que esto tenga impacto en el mercado inmobiliario. Las donaciones de inmuebles vuelven a ser viables en la Argentina, algo que impactará en el sector inmobiliario y también impulsará a que muchos dejen su legado material en vida, evitando así los costos más altos de una futura sucesión de bienes. Todo esto es gracias a que **Diputados aprobó por unanimidad los cambios en el régimen de donaciones** impulsados los escribanos, que ya contaba con media sanción en el Senado.



“El beneficio que trae este cambio para la gente es que todo aquel que necesite hacer una donación de un inmueble, ahora la puede hacer, siendo igual que antes de 2015 un título ya no observable”, explica Martín Gutman, escribano.

Con esta ley se modifican los artículos 2386, 2457, 2459 y 2459 del Código Civil y Comercial que se estableció en 2015. “En estos cinco años, donar un inmueble era un potencial conflicto porque durante 10 años el inmueble quedaba observable, es decir, por ejemplo podía venir un hijo no reconocido y pedir su parte del bien, e ir directamente sobre el inmueble. **Ahora, con este cambio, si ese bien ya lo vendió el que lo recibió por donación, no se le puede reclamar al actual poseedor, y quien obtuvo en la donación más de lo que correspondía podrá responder con el equivalente al valor en dinero**”, suma Gutman.

Cabe aclarar que con esta modificación, todos los herederos forzosos seguirán protegidos, solo que ahora se utilizará la acción de colación en vez de la de reducción cuando haya un eventual damnificado. Esto significa que se podrá compensar en dinero ese ajuste, y que no se vaya por la totalidad de la cosa (tal como lo estipulada en la sanción del Código).

“La ley tendrá un buen impacto en el mercado inmobiliario. Esto lo creemos y lo esperamos, dado que en la sociedad argentina era una costumbre muy arraigada que los padres distribuyeran sus bienes en vida entre sus hijos. El Código Civil y Comercial, como fue sancionado el 1º de agosto de 2015, limitó esta decisión ya que establecía la posibilidad de reducción de la donación hecha por sus padres a sus hijos. Es decir, recuperar el inmueble, perder el adquirente la titularidad. Ahora, permite volver al criterio de que las cuentas entre los herederos deben ser arregladas de manera personal entre ellos, y salvo que hubiera una maniobra fraudulenta para perjudicar a uno omitido en la donación, estos títulos no estarán sujetos a reducción o reipersecución”, detalla la escribana María Cecilia Herrero de

Pratesi, del Estudio Pratesi Abogados.

VENTAJAS DE HACER UNA DONACIÓN

Por esto, se espera que sean varios los inmuebles que vuelvan a entrar al mercado inmobiliario y se volverán a hacer donaciones, acción que, como se dijo, está fuertemente arraigada entre las costumbres locales. “En la Argentina más del 50 % de los inmuebles tienen como antecedente un título de donación. Muchas veces se deben sortear muchos obstáculos para poder circular dentro del tráfico negocial con la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial. Esto trae una paralización cuando los antecedentes son donaciones y la imposibilidad en muchos casos de acceder a créditos hipotecarios o procrear. Es necesaria esta reforma porque es necesaria la seguridad jurídica, es fin principal es proteger la circulación de los bienes”, dijo la diputada Gabriela Lena, del bloque de la UCR, durante el debate en el recinto.

«En la Argentina, más del 50% de los inmuebles tienen como antecedente un título de donación.»

Gabriela Lena, diputada del bloque de la UCR.

“Otra ventaja importante se la da a la gente mayor, que quieren hacer la donación de la vivienda a sus hijos pero reservándose el usufructo, y que una vez producido su fallecimiento sus hijos sean titulares de los inmuebles y no tengan que iniciar una sucesión por los padres. Así, ya son los dueños”, aclara Gutman.

El escribano agrega que las donaciones de inmuebles son donaciones muy económicas, porque están exentas de impuestos de sellos, pagan un monto fijo de inscripción y de aporte notarial. Además, no pagan impuesto a la transferencia de inmuebles. “Por eso esta figura es muy usada para evitar los gastos y costos de una sucesión, que son muy caros”, indica Gutman.

Además, esta iniciativa les trae un gran alivio al tercer sector y organizaciones, pues muchas veces cuando recibían un bien donado no podían disponer de él para volverlo dinero durante la década siguiente a la donación. Por eso, este cambio fue ampliamente apoyado por ONGs como UNICEF, Cruz Roja Argentina, AMIA, Cáritas, Obra Don Orione, Fundación SALES y Fundación Monseñor Gottau, entre otras.

Leer la nota completa desde el portal de [La Nación](#).