

Por temor a juicios de herederos, bancos niegan créditos para inmuebles donados

original

2



Varios bancos privados están negando créditos hipotecarios para la compra de inmuebles cuando en la escritura aparece una donación en el plazo de los 20 años anteriores, a raíz de una creación del nuevo Código Civil y Comercial Unificado (CCCU) que amenaza trabar todo el comercio inmobiliario.

Se trata de la "acción de reducción", que implica "reducir las liberalidades del causante", hasta dejar intacta la "porción legítima", o sea la que corresponde a herederos forzosos, y que se diferencia de la porción disponible para testar según le plazca al propietario de los bienes, indicó Miguel Silveyra, del Estudio Beccar Varela.

Para lograr esa reducción es de esperar que se dispare una gran litigiosidad, ya que los herederos forzosos querrán probar que los legados y donaciones en vida del causante de la herencia vulneraron en conjunto su porción legítima. Y los bancos no quieren verse envueltos en ella.

Sobre todo, porque cierta doctrina que recorre los Tribunales dice que, por el artículo 7º del Código, las leyes no son retroactivas pero sus efectos pueden serlo. Esto implica que podrían ser cuestionadas todas las donaciones anteriores al 1º de agosto de 2015, cuando entró en vigor el CCCU, alertaron Rita Menéndez, secretaria del Colegio de Escribanos, y Ernesto Marino, consejero de la entidad.

El efecto de la acción de reducción es la "resolución", que consiste, en principio, en la restitución en especie Y en lo bienes registrables, concretamente del bien donado en vida por el posterior causante de una herencia. Porque, explicaron, Menéndez y Marino, esta acción judicial persigue "la cosa" donada. Y si aquel a quien fue donada la vendió, puede ser perseguido el comprador que la adquirió de buena fe y onerosamente, y hasta pueden sacarle el bien.

Aunque Silveyra aclaró que existe la posibilidad de impedir la resolución compensando en dinero, lo cual no es un gran consuelo para ese comprador.

<https://www.cronista.com/economia politica/Por-temor-a-juicios-de-herederos-bancos-niegan-creditos-para-inmuebles-donados-20170801-0022.html>

Menéndez y Marino calcularon que un 40% de los inmuebles de la Ciudad y la provincia de Buenos Aires tuvo una donación en los últimos 20 años, y en inmuebles rurales esa proporción sube al 50%. En el interior es aún más frecuente por una cuestión cultural, indicaron los escribanos.

Los bienes registrables que pueden ser afectados por la acción de reducción son inmuebles, automóviles y aeronaves.

En el caso de los inmuebles, las escrituras de las distintas ventas, donaciones y otras vicisitudes que pueden acontecerles quedan inscriptas en el Archivo Notarial, que en la ciudad de Buenos Aires está en custodia en el Colegio de Escribanos.

Ante cada nueva operación, los notarios hacen un nuevo estudio de títulos. Siempre se revisaron las escrituras 20 años hacia atrás, porque ese es el plazo máximo para hacer alguna observación, y aunque la acción de reducción tiene una prescripción de 10 años, conjugando esta norma con otras cláusulas del CCCU, podrían ser más si se toman 5 años desde la muerte del que lo donó, por eso se mantiene el plazo de 20 años para mirar si hubo donaciones, dijeron Menéndez y Marino.

Respecto de la retroactividad del CCCU con relación a las donaciones, el Colegio de Escribanos emitió un dictamen diciendo que las donaciones anteriores al 1 de agosto de 2015 "no son observables".

Los legitimados para plantear una acción de reducción son los herederos necesarios que ya existían en el momento de la donación, y los hijos cuando ya había descendientes antes de la misma. Y quienes pueden ser objeto de esta acción judicial son los herederos de cuota, legatarios, y donatarios, sean herederos necesarios o no, expresó Silveyra.