Donar un inmueble y reservarse el usufructo: qué conserva el donante y qué riesgos evaluar

Checklist para revisar y reunir documentación · Actualizado al 16 de noviembre de 2026 · mfabogados.ar/novedades/donar-inmueble-con-reserva-de-usufructo.html

Alcance. La guía cubre la donación de un inmueble con reserva de usufructo a favor del donante y su relación con la legítima. No trata los impuestos de la donación, que deben revisarse con un contador, ni el fideicomiso u otras herramientas de planificación sucesoria.

Marque una casilla por punto. «No sé» también es una respuesta útil: indica qué documento falta conseguir.

El inmueble y el título

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Está confirmado el titular y si el bien es propio o ganancial?	Título de propiedad, informe de dominio y acta de matrimonio (arts. 464 y 470)	☐	☐	☐	☐
¿Es la vivienda familiar o tiene afectación a vivienda inscripta?	Informe de dominio; constancia de afectación (arts. 250 y 456)	☐	☐	☐	☐
¿Está alquilado o tiene gravámenes?	Contratos de locación vigentes; informe de dominio	☐	☐	☐	☐

Diseño de la donación

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿A quién se dona y en qué proporciones?	Borrador de escritura y datos de los donatarios	☐	☐	☐	☐
¿Todos los donatarios son mayores de edad y capaces?	Partidas y documentos de identidad; si alguno no lo es, el inventario es obligatorio y por escritura pública (art. 2137)	☐	☐	☐	☐
¿El usufructo se reserva para uno o para ambos cónyuges, con o sin derecho de acrecer?	Cláusula de reserva de usufructo (art. 2132)	☐	☐	☐	☐
¿Se incluye dispensa de colación o mejora?	Cláusula expresa en la escritura o en el testamento (art. 2385)	☐	☐	☐	☐
¿Se pactan cargos o reversión?	Cláusulas de la escritura (arts. 1562 y 1566)	☐	☐	☐	☐

Legítima y otros herederos

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Están identificados los legitimarios y el valor de los demás bienes del donante?	Partidas; detalle patrimonial con valores (arts. 2444 y 2445)	☐	☐	☐	☐
¿Hubo donaciones anteriores a otros herederos?	Escrituras de donaciones anteriores (arts. 2445 y 2453)	☐	☐	☐	☐
¿Conviene una partición por donación con todos los descendientes?	Análisis patrimonial previo (arts. 2411 a 2418)	☐	☐	☐	☐

Gastos y deudas

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Está pactado quién paga impuestos, tasas, expensas y reparaciones durante el usufructo?	Cláusulas de la escritura; regla supletoria de los arts. 2146 y 2148	☐	☐	☐	☐
¿Se hizo el inventario del estado del inmueble, en la forma que corresponde según la edad y capacidad de las partes?	Inventario por instrumento privado o por escritura pública (art. 2137)	☐	☐	☐	☐
¿El donante tiene deudas al tiempo de donar?	Informe de inhibiciones; detalle de deudas (arts. 338 y 339)	☐	☐	☐	☐
¿Los donatarios tienen deudas, embargos o inhibiciones que puedan alcanzar la nuda propiedad?	Informe de inhibiciones de cada donatario; juicios conocidos (art. 242)	☐	☐	☐	☐

Cuándo conviene una revisión profesional

- El inmueble es el único bien relevante del donante y hay otros legitimarios que no reciben nada equivalente.
- Se propone instrumentar la transmisión como venta a un hijo con reserva de usufructo o a cambio de una renta.
- El donante o alguno de los donatarios tiene deudas, garantías personales o juicios en curso al momento de donar.
- El inmueble es ganancial o es la vivienda familiar y el cónyuge no participará del acto.
- Los donatarios piensan vender o hipotecar la nuda propiedad poco después de la donación.

Fuentes

- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1542 a 1573 (donación).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 2129 a 2153 (usufructo).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 2385, 2386, 2411 a 2418 y 2444 a 2461 (colación, partición por donación y legítima, con las reformas de la Ley 27.587).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 242, 338, 339, 456, 464, 470, 522 y 1002.

Esta publicación brinda información jurídica general y no reemplaza el análisis de la documentación y las circunstancias de cada caso. Los plazos y requisitos aplicables deben verificarse antes de actuar.