

pertenecientes al deudor con la inevitable consecuencia del establecimiento de condominios sobre los mismos entre la esposa del fallido y los futuros adquirentes; cualesquiera de ellos podrían provocar, de inmediato, la disolución de esos condominios. A todas luces, ese resultado sería perjudicial para el cónyuge del quebrado que, con su propuesta intenta salvar la sede del hogar familiar; desde luego para el propio fallido, y también perjudicaría a la masa de acreedores, como lúcidamente lo hace notar en su dictamen el colega Giralt Font, con cuya conclusión coincidimos,

III

SIMULACIÓN. Pretendida comprobación de la existencia de un acto simulado a través de una escritura aclaratoria. Su insuficiencia.

DOCTRINA: 1) La conducta de las partes posterior al acto de enajenación no puede por sí sola, importar la negación de la existencia y validez de aquél.

2) los títulos en que se fundan los actos de disposición no son susceptibles de ser desconocidos o modificados por el arbitrio de parte.

3) los actos jurídicos viciados de simulación son anulables: por tanto, conforme con lo dispuesto por el art. 1046 del Cód. Civil, se los reputa válidos mientras no fuesen anulados por sentencia.

4) Al estudiar los títulos, el notario se debe limitar a apreciar la existencia, validez, naturaleza y efectos del negocio jurídico sobre la base de los instrumentos públicos respectivos; ésta es, asimismo, la conducta exigible a los terceros, a quienes no se les pueden oponer voluntades ocultas, ni ellos, por su parte hacerlas valer, quedando a salvo las acciones que les corresponden cuando la simulación perjudicare sus intereses

5) Las declaraciones efectuadas en vida del donante por hijos de éste han de juzgarse nulas en tanto pretendan significar renuncia a la eventual futura acción de reducción por ser ellas violatorias de normas prohibitivas (Cód Civil, arts. 18 1175, 3311 y concs.)

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Francisco Ceravolo, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 15 de mayo de 1996) (Expte 3925-Q-1995)

I ANTECEDENTES

I.1. El señor MC, siendo de estado civil divorciado de sus primeras nupcias, compró el inmueble ubicado en la calle Viamonte Nros 914/20 de esta ciudad; la escritura se otorgó el 13 de septiembre de 1944.

I.2. Transcurridos casi veinticinco años el nombrado señor C , con el mismo estado civil, donó la mitad indivisa del inmueble a doña L.S.B. soltera (escritura del 3 de abril de 1991).

I.3. Con posterioridad, donante y donataria contrajeron nupcias y en sus caracteres de únicos titulares del dominio, sometieron el inmueble al régimen de la ley 13512 -escritura del 3 de junio de 1985- y vendieron al señor P R S trece unidades componentes del edificio, según escritura del 31 de mayo de 1991

I.4. Los esposos C y B otorgaron, el 14 de noviembre de 1991, escritura "aclaratoria" en la que, textualmente, declararon que la donación "fue hecha con el único propósito de proteger económicamente a la donataria con quien el señor C no podía contraer matrimonio por impedírselo las normas legales vigentes en esa época dado su condición de divorciado" Seguidamente se expresa: "Empero dicho señor continuó actuando como único titular del dominio de la totalidad del edificio y luego, cuando fueron transferidas las unidades que lo integraban, fue él quien cobró la totalidad de los precios respectivos y también quien entregó la posesión de las unidades. Agregan los cónyuges C que de esta manera queda a la vista que no existe posibilidad de perjuicio económico para futuros eventuales herederos forzosos del donante, pues la donación, como queda dicho, sólo existió en el aspecto formal" Presentes en el acto notarial tres hijas del matrimonio, declararon que "ratifican en forma expresa todo lo que precede y consecuentemente prestan su conformidad con lo actuado por sus señores padres"

I.5. Con arreglo a lo preceptuado por el art. 80, inc. c), del reglamento de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas, el colega consultante emite opinión; lo hace en el sentido de que la escritura aclaratoria referida arriba salvaría la posibilidad de objeciones al título "por cuanto se trataría, a mi juicio, de un contradocumento en los términos del artículo 996 del Código Civil donde deja establecido que en la realidad no hubo donación y que el donante continuó actuando como verdadero titular del dominio"

II CONSIDERACIONES

II.1. Por la así llamada escritura "aclaratoria" se pretende desconocer la existencia de la donación; no habría mediado voluntad de donar ni de aceptar la donación; estaríamos, entonces, en presencia de una simulación absoluta en los términos del art. 956 del Cód Civil, ya que nada tendría de real. Se ha dicho que la simulación es deliberada discordancia entre la voluntad real y la voluntad declarada que se opera con conocimiento de las partes en el negocio jurídico. Destaca Llambías que, según la doctrina predominante, los requisitos del acto simulado son tres: 1º) una declaración de voluntad disconforme con la intención efectiva del sujeto; 2º) concertada de acuerdo entre las partes del acto simulado; 3º) con el propósito de engañar a terceros" (Código Civil Anotado, t II-B, pág. 121)

II.2. De los términos de la escritura "aclaratoria" puede deducirse que, en verdad, media real acuerdo de voluntades en la donación; ello así en tanto se afirma que "fue hecha con el único propósito de proteger económicamente a la donataria"; es decir, hubo espíritu de liberalidad, intención de enriquecer a la otra parte transmitiéndole gratuitamente la propiedad de una cosa (Cód Civil, art. 1789); la conducta posterior de las partes no puede, por si sola, importar la negación de la existencia y validez de esa donación, máxime frente a terceros a ante la eventual viabilidad de la acción de reducción que pudiera intentar un heredero legitimario del donante.

II.3. De todas maneras, cabe precisar que es totalmente ajeno a la órbita notarial pronunciarse respecto de una supuesta inexistencia de la donación, función, a todo evento, reservada exclusivamente al órgano jurisdiccional competente. Cuando la simulación es lícita las partes tienen expedito el camino para ejercer la acción que autoriza el art. 959 del Cód Civil y llegar, por esa vía, a obtener la declaración judicial de inexistencia a nulidad del negocio simulado; pudieron hacerlo mientras el inmueble permaneció bajo su dominio; también pudieron entonces recurrir al distrito contemplado en el art. 1200 del mismo Código. Si ésa hubiera sido su voluntad, restableciendo, de tal modo, la verdad material; ella, claro está, durante el lapso en que no existió el vínculo conyugal (Cód Civil, art. 1218)

II.4. Al estudiar los títulos, el notario se debe limitar a apreciar la existencia, validez, naturaleza y efectos del negocio jurídico sobre la base de los instrumentos públicos respectivos: esta es, asimismo, la

conducta exigible a los terceros, a quienes no se les puede oponer voluntades ocultas, ni ellos, por su parte, hacerlas valer, quedando a salvo las acciones que les corresponden cuando la simulación perjudicare sus intereses.

II.5. Al momento de realizarse los actos de disposición del inmueble, éste pertenecía a los esposos C y B en condominio de partes indivisas propias; los títulos en que se fundaron esos actos no son susceptibles de ser desconocidos o modificados por el arbitrio de parte. Conviene recordar que son anulables los actos jurídicos cuando tuviesen el vicio de la simulación (Cód Civil, art. 1045), y que "los actos anulables se reputan validos mientras no sean anulados; y solo se tendrán por nulos desde el día de la sentencia que los anulase" (Cód Civil, art. 1046)

III CONCLUSIONES

Ceñidos al tema bajo examen, juzgamos irrelevantes las declaraciones de los vendedores del inmueble reflejadas en la escritura denominada "aclaratoria" conclusión que en nada altera las declaraciones de las hijas de aquéllos, receptados en la misma escritura, las que, en tanto pretendan significar renuncia a la eventual futura acción de reducción deben considerarse nulas por violatorias de expresas prohibiciones legales (Cód Civil, arts. 18, 1175, 3311 y concs)

IV

INCOMPATIBILIDAD DEL ESCRIBANO. Aplicabilidad. Actos en que su cónyuge actúe como agente fiduciario

DOCTRINA: No se considera compatible el ejercicio profesional en el caso de que su cónyuge actúe en el carácter de agente fiduciario.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto de la escribana Elsa Kiejzman, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 12 de junio de 1996) (Expte. 1294-A-1996)

I ANTECEDENTES: