

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

***DONACIÓN POR INSTRUMENTO SEPARADO(\*) (772)***

**CARLOS NICOLÁS GATTARI**

(30) TREINTA. Donación: Pedro Francisco de Toledo y pimentel. En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a diecisiete de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro, me constituí en la habitación 128 del sanatorio "Henry Dunant", calle Paraná 1708, donde, siendo las 17,30, ante mí, Rolandino Tabelaion, titular del registro 2000, comparece Pedro Francisco de TOLEDO y PIMENTEL, mayor de edad, a quien conozco. A) DECLARACIONES DE LA PARTE. I. Exposición. El compareciente es propietario de la UNIDAD QUINCE, que tiene 225,10 (doscientos veinticinco coma diez) metros cuadrados y 12,58 %. Integra el sexto piso de la finca sita en esta ciudad, calle Pereyra 185 entre las de Pinzón y Plutarco (Plano MH. 1518/76) Catastro: circunscripción 3 - sección 18 - manzana 13 - parcela 9 - Partida: 1318139 - VF. 1984: \$a 574.000 - OSN: 2876918. - II. Declaración. El exponente, A TITULO DE DONACIÓN GRATUITA Y SIN CARGO ALGUNO, TRANSFIERE el inmueble descrito a sus hijos Cosme Roberto, Diego Estacio y Laureana Patricia de Toledo y Pimentel,

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

matrículas 6543210, 6654321 y 6665432, los cuales por encontrarse ausentes aceptarán oportunamente este acto. El donante se reserva el usufructo vitalicio y asegura puede disponer libremente de sus bienes, no estando comprendido en la ley 22591. III. Datos personales Pedro Francisco de Toledo y Pimentel, hijo de Zacarías Clemente de Toledo y de Aureliana Pimentel (21 - 10 - 1910), viudo de primeras nupcias de Rafaela Corsini, matrícula 1152534, vecino de la calle Pereyra 185, 6°. B) LEGITIMACIONES NOTARIALES. El donante compró la unidad y porcentual a Diego Montúfar, el 14 de setiembre de 1976 ante la notaria Juliana Paredes al folio 607 del registro 300 de Vicente López, por \$ 38, inscribiéndose en el FR 3 - 11875. - - - - LEO esta escritura al otorgante, quien la firma ante mi, doy fe.

(33) TREINTA Y TRES. Aceptación: Cosme R. de Toledo y Pimentel y otros. En la ciudad de Buenos Aires, República Argentina, a tres de setiembre de mil novecientos ochenta y cuatro, ante mí, Rolandino Tabelión, titular del registro 2000, comparecen Cosme Roberto, Diego Estacio y Laureana Patricia de TOLEDO y PIMENTEL, mayores de edad, a quienes conozco. A) DECLARACIONES DE PARTE. I. Exposición. El 17 de agosto de 1984 por escritura pasada en este registro al folio 58, el padre de los comparecientes Pedro Francisco de Toledo y Pimentel, les donó la UNIDAD QUINCE, con 225,10 (doscientos veinticinco coma diez) metros cuadrados y 12,58 %, que integra el sexto piso de la finca sita en esta ciudad, calle Pereyra 185 entre las de Pinzón y Plutarco (Plano NH. 1518/76). Catastro: circunscripción 3 - sección 18 - manzana 13 - parcela 9 - Partida 1318139 - VF. 1984: \$a 574.000 - OSN: 2876918. II. Declaración. Los tres comparecientes, de modo expreso y formal, aceptan la donación realizada y el reglamento de copropiedad. Manifiestan tener la posesión efectiva del inmueble y que el dominio se ha consolidado, porque el usufructo reservado por el donante se extinguió, por haber fallecido el 20 de agosto de 1984, según se prueba con la partida de defunción (acta 1418, folio 215, libro 38 - A). III. Datos personales. Todos los comparecientes son hijos de Pedro Francisco de Toledo y Pimentel y de Rafaela Corsini y su individualización es la siguiente: Cosme Roberto (14/6/935), soltero, Diego Estacio (18/1/938), casado en primeras nupcias con Felipa Aldobrandini y Laureana Patricia (21/10/941), viuda de primeras nupcias de Bartolomé Clemente Valori, matrículas 6543210, 6654321, 6665432, viven en el inmueble donado. B) LEGITIMACIONES NOTARIALES. IV. Títulos. 1) Certifico el acto notarial relatado en el capítulo I. exposición; 2) Pedro Francisco de Toledo y Pimentel compró siendo viudo a Diego Montúfar, el 14 de setiembre de 1976 ante la notaria Juliana Paredes al folio 607 del registro 300 de Vicente López, por \$ 38; 3) El reglamento se otorgó el 12 de julio de 1976 ante la misma Paredes al folio 530. V. Situación registral. El dominio consta a nombre del citado en el FR. 3 - 11875/15, libre de embargos y gravámenes y sin inhabiliciones (certificados 98215/216 del 30/8/984). LEO esta escritura a los otorgantes, quienes la firman ante mí.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**BREVES CONSIDERACIONES**

¿Es posible realizar contrato de donación en instrumentos separados? ¿Se contemplan con el sistema ciertas situaciones que la misma ley prevé? ¿Existen ventajas notables? Todas las respuestas son afirmativas. ¿Por qué, pues, no se utiliza este medio legal? Posiblemente por falta de valoración; intento remediar esa falta.

Por empezar, los actos son unilaterales. La hipótesis es la del art. 1811, Cód. Civil que dice: "Las donaciones de bienes inmuebles, deben ser aceptadas por el donatario en la misma escritura. Si estuviese ausente, por otra escritura de aceptación."

Entiendo que la ausencia es la simple falta de comparecencia en la escritura; no es necesario estar en Brasil, ni en Europa, ni en Salta. Lo importante es no figurar en el texto de la escritura. El tema certificados ayuda muchísimo a esta interpretación y, sobre todo, la realidad forzante.

**1. ESCRITURA DE DONACIÓN (30)**

Pedro Francisco de Toledo y Pimentel en acto unilateral dona a sus tres hijos la unidad 15 del inmueble Pereyra 185. Se reserva el usufructo vitalicio, pues si bien se halla enfermo e internado, piensa él que puede mejorar y perdurar algún tiempo, cosa que no ocurrió. Mas dicha reserva - como a casi todos - lo tranquiliza.

En realidad, por la urgencia del caso, apenas manifestó su voluntad de realizar donación, se preparó la escritura en forma inmediata, concluyéndose todo el trámite el mismo día que hasta es feriado.

No los hizo comparecer aceptando porque, en tal caso, el contrato se hallaría cerrado; como se hubiera operado la transmisión serían necesarios los certificados de dominio e inhibiciones, cuyo despacho, aún urgente, hubiera sido tardío, razón por la cual se optó por el medio utilizado, ya que inclusive había huelga.

Advierto que, en alguna oportunidad, frente a circunstancia similar, por pensar el notario que era previo pedir los certificados, el donante no esperó el despacho de éstos y finó. Consecuencia: fue necesario abrir la sucesión que hubiera podido evitarse con este simple expediente: donación por instrumento separado, pues no había otros bienes.

Además del art. 1811, Cód. Civil, juegan en el caso otras normas. Si el donante muere antes que el donatario haya aceptado la donación, puede éste sin embargo aceptarla, y los herederos del donante están obligados a entregar la cosa dada (1795). La primera parte constituye la hipótesis del caso de Toledo y Pimentel; los hijos aceptan luego de su fallecimiento; no se abre sucesión.

A la inversa, si muere el donatario antes de aceptar la donación, queda ésta sin efecto, y sus herederos nada podrán pedir al donante (1796). Igualmente, antes que la donación sea aceptada, el donante puede revocarla expresa o tácitamente, vendiendo, hipotecando o dando a otros las cosas comprendidas en la donación (1793).

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

¿Es necesario tener título inscrito a la vista? Veremos luego que no se opera la transmisión; al no darse la hipótesis del art. 23, ley 17801, entiendo no es necesario. Pero será conveniente verificar las matrices (inclusive pueden ser recientes y no estar inscritas) y todos aquellos originales de los que pueda concluirse la titularidad, y la descripción del inmueble.

**2. ESCRITURA DE ACEPTACIÓN (33)**

Los tres hijos del donante, en otra escritura, aceptan la donación. En el mismo instrumento manifiestan tener la posesión del inmueble y, con la partida de defunción del donante, prueban que el dominio se ha consolidado en ellos, pues la muerte provoca la extinción del usufructo (2920) .

En general el trámite de cancelación puede realizarse bien por escritura pública en la cual comparezca alguno de los nudos propietarios, remitiendo la copia con la partida, o bien, por trámite administrativo: nota, con firma certificada, anexión de partida de defunción y ficha de inscripción.

En el caso de los modelos, entran juntas la donación y la aceptación. Igualmente corresponde asentar el usufructo reservado en la primera y su cancelación simultánea; en la segunda escritura, se informa y se prueba la extinción por muerte del usufructuario.

La aceptación es parte esencial de la sustancia misma de la convención, y tanto que, para que la donación tenga efectos legales, debe ser aceptada por el donatario (nota y art. 1792) . La aceptación cierra el ciclo trasmisivo. En efecto, antes de ella, no hay tal transmisión, y puede ser revocada; después de la aceptación, son causa de revocación el incumplimiento de cargos y la ingratitud (1848 - 1793 - 1849 - 1858 y concordantes).

Ahora bien, la ley registral establece que "ningún escribano podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales, sin tener a la vista el título inscrito y los certificados" que informan el estado jurídico de bienes y de personas en el propio registro (23, 17801).

Esto significa que cuando la donación se celebra en dos actos: a) no es necesario pedir certificados registrales en la escritura de donación, porque por ella no se transmite nada, pues no hay aceptación y es posible revocarla; b) en vez, como la escritura de aceptación produce la transmisión entonces y sólo entonces es indispensable solicitar dominio e inhibiciones.

En resumen: en actos

	- de donación		NO
escritura	[	] certificados registrales	[
	- de aceptación:		SI

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**3. ¿PODER IRREVOCABLE PARA DONAR?**

Natalio Pedro Etchegaray fue el primero que alertó sobre el tema expresando no puede haber poder irrevocable para donar inmueble (RN. 2261/81 y 1250/83). En efecto, no hay negocio de donación de inmuebles antes de la escritura. Por lo tanto, falta uno de los requisitos del poder irrevocable: el negocio previo (1977, Cód. Civil).

La falta de negocio previo es un argumento que se extrae desde la norma que rige al poder irrevocable (1977). Pero hay otros que proporciona la misma donación: a) antes de que ésta sea aceptada, el donante puede revocarla, luego no es irrevocable; b) en el poder irrevocable, para donar no hay ni siquiera promesa de donación (1793).

En un artículo aparecido mientras pergeñaba éste, Luis Rogelio Llorens, en "Errónea instrumentación: poder irrevocable o post mortem para donar" (RN. 765/84), propone la solución correcta. En el caso de urgencias para hacerlo, estima viable el otorgamiento de la donación en instrumentos separados. Ofrece dos modelos.

A mi parecer, la condena del poder irrevocable para donar necesita de una aclaración. Dicho poder no puede tener el carácter de "irrevocable" Le falta un requisito, el negocio especial, ya que la donación de inmuebles sólo existe y se constituye por escritura pública (1810, Cód. Civil).

Mas "el poder que no reúne todos los requisitos del art. 1977 puede ser utilizado como simple poder" (XXII Jornada Notarial Bonaerense, cap. VI, n° 4 y RdN 135/84). Luego ese poder puede ser utilizado para otorgar la escritura de donación, si es especial para donar tales inmuebles determinados (1797 - 1807,6 - 1881,7).

Dicho poder, llamado "irrevocable", se acaba por expiración del plazo, por revocación (no es necesaria justa causa) y por fallecimiento del mandante (1960 y 1963), es decir, por todas las circunstancias que terminan un poder ordinario y común. Precisamente para subsidiar los problemas del poder irrevocable se recomienda la donación por instrumentos separados.

**4. OTROS CASOS**

Las normas del Código Civil prevén otras posibilidades de donación en instrumentos separados; me limito a informarlas: a) donación post mortem (1790) que puede solucionar conflictos; b) a varias personas, separada o solidariamente (1794); c) a menor de edad, que carece de representante (1809).

Una figura jurídica como la donación debería tener mucho más relieve en todo su espectro que es bastante amplio; representa salidas legales, algunas de gran contenido económico, que ofrecen grandes ventajas en todo sentido y prestan solución válida a muchos problemas.

El notariado sacudió el tema en San Martín, provincia de Buenos Aires y en Mendoza (1976) y, por último, en esta Capital (1983). Pero sólo unilateralmente. No se han tratado las diversas especies de donación, de las cuales me ha parecido útil presentar una de las modalidades de ésta.

## SECCIÓN HISTÓRICA



Reproducción del cuño original de bronce que usó en todos sus actos oficiales don Luis Vernet, primer Gobernador Civil y Militar de las Islas Malvinas, designado por el Gobierno Argentino el 10 de junio de 1829.

Museo Histórico Nacional