

## Soluciones Notariales

---

Carlos N. Gattari

Son una escritura de oferta de donación con poder especial de autoprotección y un testamento ológrafo; una cláusula especial de elevación dentro de un reglamento de copropiedad de pocas unidades y, por fin, la solución de un problema complicado.

### I. OFERTA DE DONACIÓN CON PODER DE AUTOPROTECCIÓN

(...) ante mí, comparece Simeona (...) datos personales (...) DNI 23456, (...) de 85 años de edad, asistida de su médico Serapión, DNI 3456, matrícula profesional 3456, casado, con domicilio en la calle (...), mayores de edad; estimo idóneos ambos DNI para la identidad de los comparecientes.

De su parte, el doctor declara que Simeona se halla ubicada en tiempo y espacio.

**1. Exposición.** Simeona es propietaria de la unidad 30, tercer piso, del edificio sito en esta ciudad, avenida (...) somera descripción (...) propiedad que legitima con la escritura 10, del 10 de octubre de 2008 ante Demetrio al folio 20 del registro porteño 20 y el dominio vigente libre de inhibiciones y gravámenes, según los respectivos certificados 40 y 50, de ayer.

**2. Decisión.** Su avanzada edad le impulsa a realizar ciertas previsiones sobre el futuro de su calidad de vida. Por ello, realiza la oferta de donación con cargo para la institución donataria que se ocupe de su cuidado tanto físico como mental y espiritual.

**3. Oferta de donación.** La exponente dona el inmueble descrito a la *Congregación de Hermanas de los Pobres reparatos de Santa Reparata*, con domicilio en (...) con las siguientes condiciones que serán verificadas, por su orden, por las personas que designa.

**4. Cargo. Bases.** 1) La señora se reserva el derecho de retirarse del inmueble propio e ingresar en el pensionado de las Hermanas de los Pobres Reparatos de la calle (...) cuando ella individualmente, el doctor Serapión o el doctor Evodio, lo consideren oportuno y conveniente.

2) La donataria deberá prestar a la señora Simeona, desde su ingreso en el pensionado y de por vida, una habitación individual con baño privado y pensión completa; se comprenden todos los servicios principales y accesorios comunes en esta clase de instituciones.

3) Una vez instalada, la donante tendrá derecho a permanecer hospedada en forma permanente en el pensionado de la calle (...). Si, por causa de fuerza mayor, la Congregación dejara de utilizar ese domicilio, deberá ubicar a la donante en otro similar dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y dependiente de la Congregación en idénticas condiciones.

4) En caso de alguna enfermedad transitoria, de accidentes y/o de alguna internación en la cual pudieren colaborar amistades personales, deberá permanecer en el pensionado y/o retornar a ese mismo lugar, una vez recuperada, siempre en iguales condiciones.

5) Se podrá trasladar al Hogar San Camilo de la ciudad bonaerense de Mercedes en caso de enfermedad, por caracteres fehacientemente comprobados por los doctores Serapión o Evodio, si fuere absolutamente imposible permanecer en el lugar donde debiera bastarse a sí misma.

6) La donante, de por vida, hará uso libre e íntegro de su haber jubilatorio. Si decidiera otorgar poder para cobrar el beneficio, se reserva el derecho de designar a su mandatario, quien deberá entregarle todo lo percibido a fin de que la mandante lo administre personalmente.

7) Esta oferta de donación únicamente podrá ser aceptada por la entidad favorecida luego de transcurrido un mes exacto desde que la donante ingrese como pensionista.

**5. Poder especial.** En la eventualidad de que la otorgante se halle incapacitada para administrar sus bienes y gobernar su persona, por enfermedad o vejez, nombra apoderados a los doctores Serapión y Evodio, por su orden, para abrir y proseguir, por sí o por otros, juicio tendiente a declarar su inhabilidad o su insania, con las facultades necesarias y especiales. En vista de que carece de todo pariente que, según la ley pueda ser su curador, ruega del señor Juez que, si fuere posible, designe como tal a quienes nombra apoderados, personas de su plena confianza.

Para cualquier supuesto en que la otorgante pierda transitoria o definitivamente la posibilidad de atender y de decidir los cuidados médicos que ha de recibir, será también uno de los doctores nombrados quien ha de tomar libremente las decisiones ya sea en su carácter de curador o de apoderado especial a ese fin, poder que formal y expresamente le otorga por este medio. En el ejercicio de ese poder deberá estable-

cer la oportunidad y lugar de la internación de la poderdante, tanto en caso de accidentes como de enfermedades de cualquier tipo que afecten su normalidad psicofísica, la aplicación o rechazo de cirugías de todo tipo, así como también el cercenamiento de algún miembro o trasplante de órganos.

LEO esta escritura a la otorgante, quien la firma ante mí.

*Simeona. Sello. Lisitea*

**Glosas.** 1) La donación se hace como oferta, es decir, la Congregación no comparece. La señora Simeona sigue siendo única propietaria, inclusive se difiere la aceptación de la beneficiaria hasta un mes después de recibirla como pensionista (IV, 7).

2) Los doctores Serapión y Evodio son nombrados por su orden para atender las demandas y situaciones que se puedan presentar en la salud física y mental de la otorgante en todos los casos que surgen del texto de esta escritura (IV, 1 y otros).

3) Se prevé el caso de inhabilitación (152, CCiv) y de insania, designando apoderado para el juicio, y el nombramiento de curador.

**Testamento Ológrafo.** Buenos Aires, 10 de octubre de 2008. Yo, Simeona, viuda de Artemón, en pleno uso de mis facultades mentales, instituyo heredera de todos mis bienes a la Congregación de los Pobres Reparatos de Santa Reparata. Firma.

Conviene la certificación de la firma. Quizá algún juez la acepte en lugar del procedimiento del 704, CPCCN. Si bien no se cumple con lo que este fija, el sistema es más excelente.

## II. CLÁUSULA ESPECIAL DE ELEVACIÓN EN REGLAMENTO DE POCAS UNIDADES

Al final del articulado que describe las unidades y establece la sujeción a la ley 13.512, para alguna o algunas de las unidades:

**Cláusula especial.** *Que se deberá reproducir en cada escritura de venta de unidades:*

1) *Los titulares de las unidades dos y tres reservan, para sí y para sus sucesores universales y singulares, el derecho a modificar estructuras, sobreelevar y cambiar la fachada. La obra en cada caso no durará más de dos años una vez comenzada.*

2) *Se podrán presentar ante las autoridades públicas o prestadoras de servicios; iniciar, proseguir y terminar expedientes; agregar planos, requerir su aprobación, pedir y retirar originales.*

3) *Todos los gastos de la obra, los de la documentación y los conexos son por cuenta del reservatario. El aumento de superficies comunes ingresan sin cargo en el dominio de cada unidad funcional del edificio según su porcentual.*

4) *Los titulares de todas las unidades del edificio, por sí y por sus sucesores, se confieren poder especial recíproco para realizar los trámites administrativos ante las reparticiones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, (o del partido bonaerense tal, etcétera), dar de alta las unidades, otorgar y firmar escrituras de modificación de reglamento, cambio de porcentuales, confirmación y subsanación, otros instrumentos notariales y demás documentos públicos y privados.*

5) *Por los caracteres del contrato y el interés mutuo que comporta la posibilidad de cambiar el porcentual de dominio, agregan al poder la irrevocabilidad por el plazo de ciento ochenta días a partir de la fecha de aprobación definitiva del plano.*

**Glosas.** 1) En el caso, son los titulares de dos unidades quienes se reservan el derecho de sobreelevar; prevén que sea para ellos, pero que continúe para sus sucesores universales, es decir para sus herederos, y también para los sucesores singulares, esto es, para los futuros adquirentes de esas unidades. Se pone plazo de dos años a la obra porque se estiman suficientes para poder realizar los pisos que autorizan las normas, según investigaciones hechas por los interesados, por el lugar y además por los cimientos previstos.

2) Se refiere en particular a la actividad administrativa: reparticiones públicas del gobierno de la CABA (o de la municipalidad de tal ciudad bonaerense, etcétera) donde tramitar expedientes en su triple fase y, fundamentalmente, el objetivo de ese trámite: el plano de PH.

3) Los gastos totales que implique la obra material y toda la documentación los afronta el reservatario que sobreleve, previsión necesaria completada con la adjudicación de los aumentos de superficies comunes a todas las unidades del edificio según su porcentual.

4) Poder especial recíproco otorgado por todos los titulares de las unidades del edificio; se incluyen a todos porque aún quienes no tienen reserva deben conformar los trámites administrativos y el alta de las unidades, la modificación del reglamento y sobre todo el cambio de porcentuales ya que el dominio de estos seguramente disminuye, aunque no se reduzcan sus valores.

5) Se agrega la irrevocabilidad por darse los tres elementos: a) negocio especial: sobreelevación; b) plazo de dos años desde el comienzo de obra, o sea, tiempo limitado y c) interés legítimo de los contratantes, primero de quien sobreleva y luego de

quien no lo hace porque le cambia el porcentual, si bien aumenta su superficie común sin gastos.

### III. CASO COMPLICADO CON BONIFICACIÓN VARIADA

#### Pasos

- a) Tres personas adquieren con una hipoteca vigente y se hacen cargo de ella;
- b) En la escritura comparecen las cónyuges de dos de los compradores para "solidarizarse respecto de lo asumido por sus maridos" (o sea la hipoteca);
- c) El ilustrado notario las hace comparecer al final, pero, en realidad, intercala, luego de los datos de la segunda, esta expresión: "es la única que está presente", pero ninguna de ellas firma;
- d) Luego en dos escrituras, dos de los condóminos venden al otro; las cónyuges consienten;
- e) El titular del 100%, casado en segundas nupcias, dona con su cónyuge a la hija de esta;
- f) Fallece el titular, a quien hereda su esposa;
- g) Fallece la madre y hereda la hija.

Voy a presentar un acta con bonificación de título sobre la base de la relación de todos los antecedentes, levantando las observaciones en el lugar y momento en que aparecen. Advierto asimismo que el caso es real y las circunstancias se han dado así; aunque pareciera casi milagroso, las muertes han sido naturales y se han dado en el orden correcto.

#### 200 (DOSCIENTOS). Acta de notoriedad de bonificación de títulos: Aminta

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, a diez de octubre de dos mil ocho, ante mí Erixímaco, titular del registro cuatro mil, comparece Aminta, soltera, hija de Clitandro y Dorimena, de 27 años, CUIT (...), domiciliada en (...), quien justifica su identidad con DNI 0987, documento que considero idóneo.

**I. Rogación.** La compareciente me ruega que proceda a declarar la notoriedad de la perfección de su título de propiedad sobre el inmueble sito en la calle Píndaro 318 entre las de Kalinos y Tirteo. Para esos efectos entrega al autorizante los diversos documentos que lo acreditan. Los relato por su orden aplicando las normas legales para la bonificación.

**II. Antecedentes.** Justifican la actual titularidad perfecta de Aminta sobre el inmueble los siguientes instrumentos notariales y documentos judiciales:

1. El 3 de febrero de 1988 ante el notario Kakías al folio 389 del registro 150 del partido de Morón, Ictinos vendió el inmueble descrito a Hipódamo, Euríalo y Harmócrates, este viudo, quienes se hacen cargo y asumen una hipoteca vigente.

a) *Presencia escrita y ausencia real de dos cónyuges.* El ilustrado Kakías hizo comparecer a las cónyuges de los dos primeros, Tirsis y Climene, al final de la escritura, para "solidarizarse respecto de lo asumido por sus maridos", es decir, la hipoteca. En un entrelíneas referido a Climene declara que, de las cónyuges, "es la única que está presente". Mirando las firmas se advierten la de la vendedora y las tres de los compradores, o sea, cuatro. Faltan las otras dos que deben corresponder a ambas cónyuges. El notario autoriza.

El 988 del Código Civil dice: "El instrumento público requiere esencialmente para su validez que esté firmado por todos los interesados que aparezcan como parte en él. Si alguno o algunos de los cointerésados solidarios o meramente mancomunados no lo firmase, el acto sería de ningún valor para todos los que lo hubiesen firmado".

¿Son parte del negocio las dos esposas? En apariencia carecen de interés y no son parte; en efecto, los compradores son Hipódamo, Euríalo y Harmócrates, este viudo y aquellos casados. De la hipoteca preexistente se hacen cargo los tres adquirentes que son los titulares del inmueble. El notario, como quien se acuerda, hace comparecer al final, no en el espacio llamado comparecencia, a las dos cónyuges "para solidarizarse con la deuda", pero sin causa justificada. Por ese motivo, lanza al ruedo un título en que faltan las firmas de las cónyuges que, por ello, no han asumido ni se solidarizan con nada pues no existe tal voluntad expresa.

Nos encontramos, por ello, con una escritura de compraventa con asunción de hipoteca preexistente por parte de los tres compradores. Hay, pues, dos actos singulares que son la compraventa y la asunción de la hipoteca. ¿Es posible aceptar la existencia de dos actos? Parecería que sí y ello, sin lugar a dudas, lo prueba el mismo error cometido: la redacción sobre las cónyuges –que figura en la última parte de la escritura– se remite solo a la hipoteca anterior y no al dominio.

b) *Nulidad parcial.* El 1039 del Código Civil declara que "la nulidad de un acto jurídico puede ser completa o solo parcial. La nulidad parcial de una disposición en el acto, no perjudica a las otras disposiciones, válidas, siempre que sean separables". En el caso son perfectamente separables la compraventa de la hipoteca preexistente. Luego habría nulidad parcial que ni siquiera es tal: la prueba es que la asunción por los compradores es más que suficiente para mantener vigente la hipoteca. La no solidarización de las cónyuges no la perjudica en lo más mínimo.

Luego nos encontramos con una nulidad parcial que no afecta los valores de la compraventa con la asunción de la hipoteca por los tres compradores. En efecto, no es nulo el acto que, en realidad, es una compraventa regular con asunción de hipoteca con un agregado inútil que, de no haber estado, nada cambia, inclusive porque no se firma. En ese acto no se constituyó ninguna hipoteca, el remanente de ella fue aceptado indicando el total indivisible, y no solidarizaba nada porque era excedente. Por fin, esa hipoteca fue cancelada poco tiempo después, quedando el título libre, lo que demuestra más que son dos actos.

*c) Tiempo transcurrido.* Por último, y no es el argumento menor, la escritura es del 3 de febrero de 1988, o sea que han transcurrido más de veinte años a octubre de 2008, y queda cubierto total e íntegramente por la posesión continua, pacífica, pública según el 4015/16 del Código Civil, que no requieren ni título ni buena fe.

**2.** Por escrituras del 10 de diciembre de 1993, ambas ante la notaria porteña Adrastea a los folios 549 y 551, Hipódamo y Euríalo vendieron cada uno su tercio a su condómino Harmócrates, viudo, quien es único propietario. Consintieron las cónyuges de los dos primeros Tirsis y Climene.

**3.** Harmócrates y Dorimena, cónyuges en segundas nupcias, donan el inmueble a la hija de Dorimena, Aminta, el 18 de enero de 2003 ante Eufranor al folio 154 del registro porteño 200. Dorimena comparece en exceso, porque Harmócrates posee bien propio y carece de hijos menores.

El problema es el artículo 1807 del Código Civil: "No pueden hacer donaciones: 1. (...) uno de los cónyuges a los hijos que el otro cónyuge tenga de diverso matrimonio". Aminta es hija de Clitandro y de Dorimena, esta casada en segundas nupcias con Harmócrates. Por ende, siendo una prohibición el título es observable y nulo; por serlo, el bien sigue en cabeza de Harmócrates.

**4.** Fallecido "Harmócrates s/sucesión" se dictó declaratoria: "Buenos Aires, 23 de mayo de 2006 (...) por fallecimiento de Harmócrates le sucede su esposa Dorimena (...) Deimos", juzgado civil 15.

**5.** Fallecida "Dorimena s/sucesión", se dictó declaratoria: "Buenos Aires, 12 de agosto de 2007 (...) por fallecimiento de Dorimena le sucede su hija Aminta (...) Fobos", juzgado civil 108.

La observación queda levantada porque el acto nulo de Harmócrates (3) que mantuvo el dominio en su persona, queda subsanado por el fallecimiento de él, primero, y luego de su esposa Dorimena, madre de Aminta.

En consecuencia, a mérito de los instrumentos y documentos invocados y de las aplicaciones normativas realizadas, declaro notoria la bondad del título de la solicitante Aminta.

El certificado de dominio 1234 y el de inhibiciones 2345, ambos de ayer, surge de ellos que el dominio está registrado en el FR 1-6789 a nombre de Aminta sin gravámenes y libre de trabas.

LEO esta acta a la compareciente, quien la firma ante mí.

*Aminta. Sello. Erixímaco*

**Glosa.** El orden de las muertes ha salvado la relación familiar; el titular es Harmócrates; su única heredera es Dorimena, es decir, su esposa de segundas nupcias y nada hereda su hijastra Aminta, por ser tal. No es infrecuente el hecho de que un viudo o viuda se case en segundas nupcias y, luego del matrimonio el titular le done a la hija del otro cónyuge, es decir, a la hijastra. Si bien los casos no son muchos, no se suele pensar en la situación provocada que puede ser doble: a) si muere primero el cónyuge titular hereda solo el otro, porque la relación de la hija de este con el causante es hijastro o hijastra; así fue en el caso de Harmócrates y Dorimena.

Es difícil hallar en el caso indicado que la relación familiar varíe; se debería juzgar y aconsejar e ilustrar que el viudo titular adopte a su hijastra o hijastro pasándolo a la categoría de hijo adoptivo, con lo cual tiene derecho a la herencia. Si hubiera fallecido Dorimena antes que su cónyuge Harmócrates, y existiera ese solo inmueble, la sucesión de ella no se abre, porque el bien es de carácter propio de aquel. Y si Harmócrates doble viudo, hubiera fallecido luego, Aminta no heredaría nada porque es la hijastra, cosa que se hubiera subsanado si la adopta como hija.

**6. Venta de Aminta a Leda.** En este acto comparecen Aminta, vendedora, y Leda, compradora. Luego de la comparecencia de ambas, siguen las declaraciones de las partes, es a saber, exposición de Aminta en que se declara propietaria del inmueble; estipulación por la cual transfiere el bien a Leda quien le paga; declaraciones complementarias de ambas.

Luego, en la legitimación referida a los títulos y registro, el notario puede hacer remisión:

**III. Títulos.** Aminta hubo el bien por donación que le hicieron los cónyuges Harmócrates y Dorimena el 18 de enero de 2003 ante Eufnanor al folio 154 del registro porteño 200. Por ser el título observable según el artículo 1807-1 del Código Civil, se realizó acta de notoriedad en el instrumento precedente en el cual se declaró notoria la bondad del título de la vendedora.



**IV. Registros.** El dominio libre de hipotecas y sin inhibiciones consta a nombre de Aminta en el folio real 1-6789 (certificados 1234, 2345 de ayer, anexos a la escritura anterior, 200).

LEO esta escritura a las otorgantes, quienes la firman ante mí.

*Aminta. Sello. Erixímaco*