

Donación con aceptación diferida*

Eleonora Casabé

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los [...] ante mí COMPARECE [...], persona de mi conocimiento, INTERVIENE POR SÍ Y DICE: Que DONA a [...] el inmueble que se identifica como [...]. La presente donación podrá ser aceptada por el donatario aún después de fallecido el donante, quien adquirirá el dominio en dicho momento facultándolo a declarar que se encuentra en posesión del bien. AGREGA que solicita de la autorizante expedida primera copia de la presente para el donatario. CONSTANCIAS NOTARIALES: Le corresponde [...]. LEO AL COMPARECIENTE POR OPCIÓN QUIEN PRESTA CONFORMIDAD CON SU CONTENIDO POR ESTAR DE ACUERDO A LO SOLICITADO ASÍ LA OTORGA Y FIRMA ANTE MÍ DOY FE.

Hemos utilizado la expresión *don*, por haberse propuesto como temática a desarrollar la *donación con aceptación diferida*, sin perjuicio de que entendemos que técnicamente correspondería decir que *ofrece en donación*. Dado el alcance preciso establecido por el artículo 1795 del Código Civil, no creemos que la expresión pueda confundirse con una promesa de donación, no prevista en nuestra legislación salvo para algún caso específico cual es la donación hecha a personas jurídicas con el fin de fundarlas.

Rige, a nuestro criterio, el principio sentado en el artículo 1144 del Código Civil: “El consentimiento debe manifestarse por ofertas o propuestas de una de las partes y aceptarse por la otra”.

El vocablo *oferta* permite además darle el alcance justo, dado que puede ser revocada por el donante en cualquier momento, antes de la aceptación.

Si el donatario es un hijo, podrá, a criterio del autorizante, dejarse constancia de que el compareciente manifiesta que es tal, o que reviste el carácter de único hijo, lo que, de acuerdo a alguna doctrina, coadyuvaría a aportar cierto grado de tranquilidad frente a los alcances atribuidos al artículo 3955 del Código Civil.

* El presente trabajo fue distribuido entre los asistentes al LVIII Seminario teórico-práctico “Laureano Arturo Moreira”, organizado por la Academia Nacional del Notariado los días 29 y 30 de octubre de 2009.

No es necesario hacer una descripción detallada del inmueble, pero sí, establecer los datos que permitan su correcta individualización.

Como la donación con aceptación diferida no tiene vocación registral, no es necesario solicitar certificados al registro de la propiedad inmueble.

Si hubiere tiempo para la preparación de la escritura, los informes que se solicitaren permitirían establecer la situación jurídica del inmueble, con lo que, asimismo, podría preverse en el texto de la escritura un poder con alcances *post mortem* para que en el momento de la aceptación el donatario pueda cancelar gravámenes y solicitar levantamientos de todo tipo.

Si el inmueble fuere de titularidad de un compareciente casado o divorciado o con separación personal sin adjudicación de bienes, será necesario, de acuerdo a la naturaleza del bien, hacer comparecer al cónyuge que brinda el asentimiento conyugal o bien que codispone a título gratuito.

Variantes

1. [...] Que DONA a [...] la NUDA PROPIEDAD del inmueble [...].
2. [...] Que DONA a [...] el inmueble [...] con cargo de que al momento de la aceptación el donatario constituya usufructo gratuito y vitalicio a favor del donante, el que, desde ya, acepta.
3. [...] Los cónyuges en primeras nupcias [...] y [...] DONAN a [...] el inmueble [...] con cargo de que al momento de la aceptación el donatario constituya usufructo gratuito y vitalicio a favor de los donantes con derecho de acrecer entre ambos, el que desde ya aceptan.
4. [...] Que DONA a [...] el inmueble [...]. La presente donación se realiza con derecho de reversión sujeta a la condición de que lo donado será restituido al donante si sobrevive al donatario.
5. [...] Que DONA a [...] el inmueble [...]. La presente donación se realiza con derecho de reversión sujeta a la condición de que lo donado será restituido al donante si sobrevive al donatario y a sus hijos.

En la donación con aceptación diferida es posible operar con cualquiera de las modalidades de usufructo y de derecho de reversión.

En este último supuesto existe la posibilidad de establecer la reversión parcial del inmueble si, por ejemplo, prefallece el donatario pero sobreviven los hijos de este.

Variantes en caso de pluralidad de ofertados

1. Que DONA A [...], [...], y [...] el inmueble [...]. La donación se efectúa en partes iguales y con derecho de acrecer entre los donatarios.
2. La donación se efectúa por partes iguales y sin derecho de acrecer entre los donatarios
3. La donación se efectúa sin derecho de acrecer debiendo ser aceptada por todos los donatarios por lo que no producirá efectos hasta la aceptación por todos ellos.

Si no se consignan proporciones, se entiende que la donación se efectúa por partes iguales.

Cuando no se establece derecho de acrecer la aceptación de uno de los donatarios, tiene efecto sobre la parte que le corresponde en el inmueble.

Aceptación de la donación

COMPARECE [...] Y DICE: Que por escritura de fecha [...], pasada ante la autorizante al folio [...], [...] le ofertó en donación el inmueble que se identifica como [...]. Que viene por la presente a ACEPTAR dicha donación manifestando que se encuentra en posesión del inmueble. CONSTANCIAS NOTARIALES: LE CORRESPONDE AL DONANTE [...]. CON LOS CERTIFICADOS: [...] CON LOS DEMÁS CERTIFICADOS [...].

La aceptación de la oferta de donación puede hacerse ante el mismo escribano y registro en el que se formalizó aquella o ante otro escribano o aun ante escribano de otra demarcación.

Si se formaliza ante el mismo autorizante de la escritura de oferta de donación podrá operarse para su posterior inscripción acompañando la copia de cada una de las escrituras, o bien mediante transcripción del texto de la escritura de oferta en la de aceptación.

No compartimos el criterio que no acepta la transcripción cuando la escritura se hubiere formalizado en otro registro, pues entendemos que le cabe análogo tratamiento.

En la aceptación será necesario cumplimentar con todos los recaudos registrales, administrativos y tributarios que correspondieren de acuerdo a la demarcación.