

Subsanación de donaciones observables*

Jaime Giralt Font

REVOCACIÓN DE CONTRATO DE DONACIÓN: VILLEGAS, Rosa y ROMO Juan.-----
ESCRITURA NÚMERO CIEN. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital Federal de la República Argentina, el doce de junio de dos mil ocho, ante mí, escribano autorizante, comparecen: 1) doña Rosa VILLEGAS, nacida el 30 de agosto de 1937, soltera, hija de Juan Villegas y de María Salcedo, titular del documento nacional de identidad 4.372.489 y del CUIL 23-04372489-5; y 2) don Juan ROMO, nacido el 2 de julio de 1970, soltero, hijo de Alberto Romo y de Florencia Villegas, titular del documento nacional de identidad 17.519.787 y del CUIT 20-17519787-8; ambos argentinos, domiciliados en esta ciudad en la calle Zapata 1534, primer piso, departamento 6, la primera de mi conocimiento, y el último justifica su identidad con la exhibición que me hace de su mencionado documento de identidad, del que agregó fotocopia certificada de sus partes pertinentes, y dicen que: PRIMERO: Por escritura número 200, otorgada el 18 de agosto de 2004 ante la escribana de esta ciudad Leila Protocolo al folio 300 del registro notarial 3015 a su cargo, la señora Rosa Villegas donó a su sobrino Juan Romo, a título gratuito, sin cargo ni condición alguna, de acuerdo con el régimen de la Ley 13.512 y sus normas complementarias, el departamento designado como UNIDAD FUNCIONAL número SEIS, ubicado en el PRIMER PISO del edificio sito en la zona norte de esta CAPITAL FEDERAL, en la calle ZAPATA número MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO, entre las calles Neuquén y Cucha Cucha. Dicha unidad tiene una SUPERFICIE cubierta y total de setenta metros setenta decímetros cuadrados, correspondiéndole un PORCENTUAL de quince con veinte centésimos por ciento en la copropiedad sobre el terreno y demás cosas comunes del edificio y con relación a todo su valor. El edificio está construido en el terreno designado en su título como lote siete de la manzana B, el que mide treinta metros de frente por igual medida de fondo, lo que constituye una superficie de novecientos metros cuadrados, lindando: al norte con la calle Zapata, al este con la parcela 7, al sur con fondos de la parcela 33 y al oeste con la parcela 9. NOMENCLATURA CATASTRAL: circunscripción 24, sección 11, manzana 115, parcela 8. SEGUN-

* El presente trabajo fue distribuido entre los asistentes al LV Seminario teórico-práctico "Laureano Arturo Moreira", organizado por la Academia Nacional del Notariado los días 12 y 13 de junio de 2008.

DO: La intención y voluntad que ambos tuvieron al formalizar el referido contrato de donación, como causa fin determinante del mismo, fue la de que, en virtud de ese acto de liberalidad de la donante, el donatario se viera beneficiado por el correlativo incremento de su patrimonio y pudiese disponer libremente del bien. TERCERO: De acuerdo con la jurisprudencia y doctrina mayoritaria vigentes, la donación de inmueble a quien no es hijo del donante genera un título “observable” o “imperfecto” sobre la base de lo establecido en el artículo 3955 del Código Civil, al existir la posibilidad de ser ejercida por herederos forzosos la acción reivindicatoria allí prevista en caso de que la donación resultare inoficiosa. Por tal motivo, en la realidad negocial, el donatario se ve prácticamente impedido de disponer del bien al desistir los interesados de adquirirlo por la circunstancia señalada, lo que contraría nuestro régimen jurídico, que propicia la circulación de los bienes, valiéndose para ello de los contratos traslativos, entre los que se encuentra la donación, cuya causa aparece así como claramente orientada a lograr ese fin. CUARTO: Agregan los comparecientes que cuando circunstancias ajenas a la voluntad de las partes conspiran contra aquel fin, enervándolo o impidiendo que en la práctica se concrete, puede concluirse que la causa que el legislador ha previsto en abstracto al tipificar el negocio de que se trata, ha quedado totalmente desnaturalizada y, en consecuencia, se ha tornado, de hecho, inexistente. QUINTO: Sobre la base de lo expuesto y en consideración de que no resulta posible subsanar de otra manera la mencionada observabilidad del título; que la intención y voluntad que las partes tuvieron en mira al formalizar la donación han quedado totalmente desvirtuadas y que la falta de causa, tanto como su ilicitud, tienen entidad suficiente para provocar la invalidez del contrato que las padezca, invalidez que es consentida por ambas partes, sin que haya terceros que puedan verse afectados en sus derechos, la señora Villegas y el señor Romo resuelven REVOCAR, en los términos del artículo 1.200 del Código Civil, el CONTRATO DE DONACIÓN relacionado en el numeral primero. SEXTO: En consecuencia, el señor Romo RESTITUYE a la señora Villegas EL DOMINIO del inmueble individualizado en el numeral primero, que esta le transmitiera en la relacionada escritura del 18 de agosto de 2004, retro trayéndose la situación jurídica sobre el relacionado bien a la existente antes de esa fecha. SÉPTIMO: Ambos declaran que el señor Romo ha hecho tradición del bien descrito a la señora Villegas el día de hoy, antes de este acto, y que nada tienen que reclamarse por ningún concepto con motivo del vínculo jurídico surgido entre ellos con motivo de la referida donación. Por su parte, la señora Villegas declara que: a) Se encuentra en posesión del bien descrito, el

que ha recibido conforme. b) En los términos y con los alcances del artículo quinto de la Ley 22.427, asume el pago de la totalidad de las deudas que pudieren existir en concepto de tasas correspondientes al bien individualizado, cuya percepción pudiere corresponder a la empresa Obras Sanitarias de la Nación. YO, EL AUTORIZANTE, HAGO CONSTAR QUE: 1) PERTENECIÓ al señor Romo EL DOMINIO de la unidad indicada por la donación que de la misma le hiciera la señora Villegas en la escritura relacionada en el numeral primero, cuya primera copia tengo a la vista, con nota de haber sido INSCRIPTA en el Registro de la Propiedad Inmueble el 24 de agosto de 2004 en la MATRÍCULA F. R. 24-1615/6. 2) De los CERTIFICADOS expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble el 10 de junio de 2008 con los números 128.215 (inhibiciones) y 128.214 (dominio), que agreggo, resulta que por el nombre del transmitente no consta inhibición y que el dominio de la unidad descripta figura inscripto a su nombre en la forma indicada, no reconociendo gravámenes, restricciones ni interdicciones. 3) La VALUACIÓN FISCAL de la unidad citada es de 66.504,72 pesos, correspondiéndole la PARTIDA municipal número 1.725.294-02. 4) Con el CERTIFICADO requerido a la Dirección General de Rentas del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, el que oportunamente será liberado y agregado, quedará acreditado que la unidad descripta no adeuda a la fecha suma alguna por contribuciones de alumbrado, barrido y limpieza, territorial, de pavimentos y aceras y adicional fijado por la Ley Nacional 23.514. 5) La administración del edificio informó que el mismo se encuentra asegurado contra riesgo de incendio. 6) No resulta procedente la presentación del CERTIFICADO DE BIENES REGISTRABLES por parte del transmitente ni de la adquirente ante la Dirección General Impositiva porque la valuación fiscal de la unidad no supera el monto establecido por la Resolución General 3580 de dicha repartición. 7) El reglamento de copropiedad y administración fue formalizado en la escritura del 11 de mayo de 2003, al folio 189 del registro notarial 3015 de esta ciudad. LEO esta escritura a los comparecientes, quienes optan por no hacerlo por sí, ratifican su contenido y ante mí la firman, doy fe.