

**XXXVI JORNADA NOTARIAL BONAERENSE
NECOCHEA 2009**

**“ADQUISICION DE BIENES PARA PERSONAS POR NACER Y MENORES DE
EDAD. GESTION DE NEGOCIOS, ESTIPULACION A FAVOR DE TERCEROS” (*)**

TEMA III: ACTOS Y CONTRATOS CON EFECTO EN TERCERAS PERSONAS.

Autora: Esc Selene E POSTERARO SANCHEZ

Categoría: Autores Noveles

**(* El presente Trabajo obtuvo el Segundo Premio en Jornada Notarial
Bonaerense. Categoría Autores Noveles)**

PONENCIAS

1. Se recomienda el dictado de una Disposición Técnico Registral relativa a la adquisición de bienes inmuebles para las personas por nacer.
2. NO se presume que la intervención de los padres en un negocio donde estén interesados sus hijos menores de edad sea en representación legal y ejercicio de la patria potestad sobre los mismos; si éstos expresamente no la invocan y acreditan con la documentación habilitante correspondiente.
3. La comparecencia de los padres en una escritura de compra de inmuebles para sus hijos menores de edad no invocando representación legal configurará una Estipulación a favor del menor de edad o una Gestión de Negocios Ajenos, según el origen del dinero utilizado y demás circunstancias de la adquisición.
4. Se presume iuris tantum que el dinero utilizado para la adquisición de un inmueble a favor de un menor de edad es de propiedad de los padres, si nada se aclara en la escritura de compraventa.
5. La compra efectuada para terceras personas instrumentadas sin tener el adquirente mandato al efecto, configura una Gestión de Negocios o Estipulación a favor de Terceros según la causa que le dio origen y demás circunstancias de la adquisición.
9. Debe resultar de la escritura de compra las circunstancias claras y precisas de la adquisición para determinar por si misma si se trata de una Gestión o Estipulación.
10. Tanto en la Gestión de Negocios como en la Estipulación a favor de un Tercero NO puede sustituirse por un instrumento notarial posterior la persona beneficiaria de la figura. Todo cambio deberá efectuarse vía judicial.
10. Tanto la Gestión de Negocios como la Estipulación a favor de Terceros puede ser aceptada por los herederos del dueño del negocio o tercero beneficiario.
11. La Ratificación de la Gestión de Negocios y la Aceptación de la Estipulación a favor de Terceros tienen efecto retroactivo al día de la adquisición de dominio, no siendo oponibles al dueño del negocio/beneficiario los gravámenes y derechos reales constituidos con anterioridad que éste no haya consentido.

SUMARIO

PONENCIAS

1. Introducción.

SUBTEMA A: REPRESENTACION DE PERSONAS POR NACER Y MENORES DE EDAD.

1.1 Incapacidad de derecho o de hecho. 1.2. Representación Legal. 2. Representación de las Personas Por Nacer: 2.1. Representantes Legales. 2.2 Incapacidad relativa de derecho?. 2.3 Praxis Notarial. 2.4 Adquisición de Bienes inmuebles para personas por nacer. 2.4.1 Praxis Notarial. 2.4.2 Registración. 3. Representación de los menores de edad por sus padres. 3.1 Patria Potestad. .3.2: Ejercicio de la representación legal paterna. 3.3. Inicio y fin de la representación de las padres. 3.4. Actuación de los padres como representantes legales. 3.4.1 Actuación conjunta o separada?. 3.5 Actos permitidos sin autorización judicial. 3.6 Actos que requieren autorización judicial. 3.7 Actos prohibidos. 3.8. Documentos habilitantes en sede notarial. 4. Adquisición de inmuebles para menores de edad. Praxis notarial. Distintos casos

SUBTEMA B. GESTION DE NEGOCIOS AJENOS. ESTIPULACION A FAVOR DE TERCEROS.

1. Gestión de Negocios. 1.1. Concepto. 1.2 Naturaleza Jurídica. 1.3 Diferencias con el Manato Tácito. 1.4 Requisitos de la figura. 1.5 Efectos. 1.6 Ratificación de la Gestión. 1.6.1 Efectos. 1.7 Revocación de la Gestión. 1.8 Adquisición de inmuebles por Gestión de Negocios. 1.8.1 Praxis notarial: Compra por gestión. Revocación de Gestión. Ratificación de Gestión .
2. Estipulación a favor de Terceros. 2.1 Concepto. 2.2 Naturaleza Jurídica. 2.3 Clases. 2.4 Efectos. 2.5 Casos de Estipulación a favor de Terceros. 2.6 Similitudes y Diferencias entre Gestión de Negocios y Estipulación a favor de Terceros. Cuadro comparativo. 2.7 Praxis Notarial: 2.7.1 Adquisición de inmueble por estipulación. 2.7.8. Aceptación de Estipulación. 2.7.8. Desestimiento de Estipulación. 2.8. Conclusiones de la Compra para terceras personas.

CLAUSULAS ESCRITURARIAS:

1. Representación de Personas Por Nacer. A) Donación de padres a persona por nacer. B) Donación de un tercero a persona por nacer. C) Compra de inmueble para

persona por nacer: I) Con Dinero de los padres. II) Con dinero de la persona por nacer. D) Complementaria de Adquisición de dominio para persona por nacer.

2. Representación legal paterna de menores de edad: A) Compra para menor de edad. B) Venta de inmueble de menor de edad por sus padres.

3. Estipulación a favor de terceros: A) Compra de inmueble por estipulación. B) Aceptación de Estipulación a favor de terceros: I) Por padres para su hijo menor.

4. Compra de inmueble por Gestión de Negocios.

5. Desestimiento de Gestión de Negocios.

6. Ratificación de Gestión de Negocios.

BIBLIOGRAFIA.

1. INTRODUCCIÓN

Los actos y contratos con efecto en terceras personas obligan a enfocar el tema desde diversas facetas.

Y dentro de los actos y contratos con efecto en terceras personas **he creído más conveniente enfocarlo únicamente con miras en la compraventa de inmuebles.**

Por motivos de extensión de este trabajo se ha descartado la adquisición a través de las representaciones voluntarias con mandato a tal efecto, para así centrarlo en las representaciones legales de las personas por nacer y de los menores de edad. Y luego el estudio de las figuras de la Gestión de Negocios y la Estipulación a favor de Terceros.

Así es que en el Subtema A se estudia representación legal a cargo de los padres por sus hijos por nacer, y luego en ejercicio de la patria potestad sobre los menores de edad.

Dentro de este Subtema es de suma importancia para la actividad notarial aquellas adquisiciones de bienes efectuadas por los padres para sus hijos por nacer y para menores de edad, existiendo numerosos y disimiles ejemplos con obviamente diferentes soluciones prácticas.

El SUBTEMA B abarca la adquisición de inmuebles a través de las figuras de la Gestión de Negocios y de la Estipulación a favor de Terceros, para así centrarlas en la praxis notarial que esta Jornada entiendo requiere.

SUBTEMA A.

REPRESENTACION DE PERSONAS POR NACER Y MENORES DE EDAD.

Dentro del mismo, el trabajo abarca la actuación de los representantes legales de las personas por nacer y de los menores de edad. Creo necesario el estudio de diferentes figuras jurídicas que dan base a la misma a tal efecto.

1.1. Incapacidad de derecho o de hecho

El Código Civil en su art. 52 dice que las personas de existencia visible son capaces de adquirir derechos o contraer obligaciones. Y el art. 56 nos dice que los incapaces pueden, sin embargo, adquirir derechos o contraer obligaciones por medio de los representantes necesarios que les da la ley.

Nuestra legislación ha determinado la incapacidad de hecho de las personas para adquirir derechos y contraer obligaciones por sí mismas, haciendo especial referencia a la alteración o falta de capacidades intelectuales que puedan provocar un daño en los bienes o en la persona del incapaz.

El art. 54 del C.C. enumera a los **incapaces absolutos de hecho**:

- 1) Las personas por nacer.
- 2) Los menores impúberes (hasta cumplir los 14 años, según art. 127 del C.C.).
- 3) Los dementes.
- 4) Los sordomudos que no saben darse a entender por escrito.

Tanto para los dementes como para los sordomudos que no saben darse a entender por escrito se requiere una resolución judicial que los declare incapaces (arts. 140 al 152 y 153 al 157 del C.C.). Estos incapaces podrán ejercer sus derechos y contraer obligaciones siempre a través de sus representantes legales.

El art. 55 del C.C. considera **incapaces relativos de hecho** a los menores adultos, es decir mayores de 14 años hasta los 21 (art. 127 del C.C.), quienes tendrán capacidad para otorgar sólo determinados actos autorizados por la ley; pero única y exclusivamente para aquellos actos autorizados por la ley, ya que para el resto de los actos deberán actuar sus representantes legales.

1.2 Representación legal

Debemos distinguir entre representación legal y voluntaria. Siendo la diferencia su origen; ya que cuando resulta de una norma jurídica expresa o de una resolución

judicial es **legal**; en cambio, cuando resulta de la libre expresión de voluntad de las personas, es **voluntaria**.

Existe a su vez dos tipos de Representación legal:

A) Representación legal pura: que resulta directamente de la norma jurídica, como la representación paterna de las personas por nacer, y luego en el ejercicio de la patria potestad sobre los menores de edad. También la correspondiente a la representación promiscua del ministerio de menores (art. 59 del C.C.).

B) Representación legal impura: es el tipo de representación legal que emana parte de la ley y parte de la voluntad de los padres o del juez.

Comprende la llamada "judicial", porque la designación del representante depende del arbitrio judicial (síndico de la quiebra, administrador de la sucesión, tutela dativa y especial). También aquella sujeta o bajo control judicial, como es el discernimiento de tutor o curador dado por los padres por testamento o por escritura pública.

El principio general es que la representación se extiende a todos los actos de la vida civil, salvo los exceptuados en el Código Civil (art. 62).

2. REPRESENTACION DE LAS PERSONAS POR NACER.

El artículo 63 expresa que son personas por nacer aquellas que no habiendo aún nacido se encuentran concebidas en el seno materno.

Existen proyectos de ley de reproducción asistida que equiparan la concepción fuera del seno materno (por ejemplo en la fecundación in vitro) a la producida dentro del mismo, sin embargo aún no han sido aprobados. Por lo cual ciñéndonos al Código Civil solamente se considera persona por nacer a la concebida que se encuentra en el seno materno.

Y en el caso de una fecundación asistida, estimo que será considerada persona por nacer una vez que el embrión se encuentra dentro del seno materno.

2.1 Representantes Legales: Son representantes legales de las personas por nacer sus padres y en caso de incapacidad de estos los curadores que se les nombre (art 57 inc 1 Cod Civ).

También existe en este caso la representación promiscua del Ministerio de Menores (art 59 Cod Civ).

Es necesario aclarar que si las personas por nacer tienen oposición con los intereses de sus representantes se deberá nombrar curador especial para el caso. (art 61 Cod Civ).

La representación legal de la persona por nacer comienza desde el día de la concepción y finaliza al nacer la persona con vida, y sea separada de la madre; comenzando aquí la representación legal de los menores de edad por la patria potestad.

2.2 Incapacidad relativa de derecho:?

Con respecto a la adquisición de bienes según el artículo 64 del Cod. Civil la representación tendrá lugar siempre que hubieren de adquirir bienes por donación o herencia.

Sin embargo no existe prohibición en el articulado que la persona por nacer adquiera bienes por otra causa o título. Así como bien sabemos las restricciones y prohibiciones deben interpretarse de manera restrictiva, por ende permitiéndole a la persona por nacer ser titular de derechos sobre bienes por otros títulos que los del artículo 64.

Acá en virtud del reconocimiento como persona que establece nuestro Código Civil, entiendo que el término “donación” del artículo 64 debe ser interpretado en el sentido amplio de liberalidad y no del contrato de Donación propiamente dicho, ya que el ordenamiento no establece prohibiciones de adquirir bienes por la persona por nacer por otros títulos.

Posee también acciones de estado para reclamar la filiación paterna, por aplicación extensiva del artículo 322 del código citado que le permite al padre, el reconocimiento del hijo por nacer.

También tiene el derecho de reclamar alimentos a quienes resulten obligados a esa prestación, siempre que la madre ya no haya ejercido ese derecho. (arts. 367 y ss. Del Cód. Civ.).

Por la muerte de un tercero, en virtud de un ilícito como por ejemplo el padre, puede pedir al igual que los hijos ya nacidos, la reparación del daño. También tienen derecho a pensión en caso de fallecimiento del padre, o ser beneficiarios de su seguro de vida.

Es necesario para que los derechos adquiridos antes del nacimiento se consoliden en su persona, que viva, aunque tan solo sea un instante, separado de su madre. No se requiere la viabilidad o sea que tenga capacidad para seguir viviendo. En caso de duda si nació o no con vida, se estará por la afirmativa, salvo prueba en contrario (art. 75 C.C. argentino). El concebido es, por lo tanto, para el derecho argentino una persona, un sujeto de derecho, capaz de adquirir derechos, pero no obligaciones.

Por lo tanto, a través de sus representantes legales, pues, por supuesto carece de capacidad de hecho, puede beneficiarse por cualquier título, y adquirir bienes, aunque el artículo 64, solo mencione dos: donación o herencia.

2.3. Praxis Notarial.

Como hemos visto precedentemente una persona por nacer debe ser representada por sus padres, o en caso de incapacidad de éstos por un curador que se le nombre. El art 57 en el inciso 1 dice “Son representantes de los incapaces: 1) de las personas por nacer, sus padres, y a falta o incapacidad de estos, los curadores que se les nombre”.

El curador será nombrado para el caso que ambos padres sean incapaces (menores de edad, dementes declarados por ejemplo), y también (siguiendo las reglas de la patria potestad) cuando los intereses del padre y del nacidurus estén contrapuestos; siguiéndose para este caso las reglas de la curatela, tanto para el nombramiento como para las obligaciones y prohibiciones del curador.

Así es que en sede notarial cuando una persona invoque intervenir en representación de una persona por nacer, la representación se acreditará de la siguiente manera.

Representación por los padres:

- a) Intervención de uno o ambos padres manifestando hacerlo en nombre y representación de la persona por nacer. Con respecto a los datos personales, al todavía no haber nacido carecerá obviamente de nombre y apellido, DNI, etc ; sin embargo nada obsta que los padres manifiesten el nombre que le darán y así conste en la escritura.
- b) Declaración del padre o madre del reconocimiento de embarazo: aquí el art 65 del Cod Civ nos dice que basta el simple reconocimiento, con lo cual no es necesario presentar al notario documentación alguna que acredite el embarazo.

Representación por el curador

- a) Intervención del Curador, expresando hacerlo en nombre y representación de la persona por nacer. Con respecto a los datos personales, al todavía no haber nacido carecerá obviamente de nombre y apellido, DNI, etc ; sin embargo nada obsta que el curador manifieste el nombre tentativo que se dará y así conste en la escritura.
- b) Auto judicial de nombramiento judicial del curador

- c) Auto judicial del Discernimiento de la curatela
- d) Declaración del curador de reconocimiento del embarazo.

Vistos los requisitos generales de intervención de los representantes legales de las personas por nacer, veremos a continuación en lo relativo a la adquisición de inmueble para las mismas.

2.4 Adquisición de bienes inmuebles para personas por nacer.

El artículo 64 expresa que la representación de la persona por nacer tiene lugar para adquirir bienes por donación o herencia.

Sin embargo se ha admitido por ejemplo que la persona por nacer tiene acción por alimentos contra el padre; y así se ha fallado en su favor por el cobro de los mismos. También ha recibido indemnización por daños y perjuicios. Así, como vemos, la persona por nacer será titular de bienes recibidos por dichas causas, además de la donación y herencia.

Asimismo, como manifestara, el término donación del art 64 debe interpretarse en sentido amplio, y no solamente significaría adquirir bienes cuyo título causal sea el contrato de donación. Por ejemplo nada obsta que una persona por nacer sea beneficiaria de un fideicomiso, o de una renta vitalicia que se instrumente durante su “estancia” en el seno materno.

Todo esto es así, ya que tanto nuestra Constitución Nacional como nuestro Código Civil reconocen que la persona lo es desde su concepción, y así goza de los derechos y acciones de toda persona, por lo cual no puede privársele a la persona por nacer el derecho a adquirir bienes por otros títulos que no sean donación o herencia.

De todas maneras la compra de un inmueble para una persona por nacer hecha con dinero de sus padres tiene su causa en una donación de dinero de éstos hacia el nacidurus, con lo cual en ese caso no estamos ante una adquisición de dominio fuera del artículo 64 del Cod. Civ.

Además al no existir una prohibición de adquirir el dominio por otro título que no sea por donación, entiendo que es posible la adquisición de un inmueble mediante compraventa incluso con dinero que pertenece a la persona por nacer, siempre que se cumpla con los requisitos que más abajo detallo.

Así debemos diferenciar distintos supuestos y momentos:

2.4.1 Escritura de Compraventa para la persona por nacer:

A) Con dinero perteneciente a la persona por nacer: como hemos visto la persona por nacer puede ser propietaria de dinero adquirido por herencia o donación, también hay casos que se ha reconocido a una persona por nacer indemnización por alimentos a su favor.

En consecuencia si el representante legal de la persona por nacer desea adquirir algún bien con ese dinero, la escritura deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Intervención del padre, madre o curador de la persona por nacer en representación de éste.
- b) En caso de curador el auto judicial de nombramiento del curador y el de discernimiento de la curatela.
- c) Declaración del representante del reconocimiento del embarazo. (art 65 Cod Civ)
- d) Manifestación expresa y clara que la adquisición es para la persona por nacer y con dinero perteneciente al nacidurus
- e) Autorización judicial para la utilización del dinero de la persona por nacer para la adquisición, con previa intervención del Ministerio de Menores. Se deberá agregar copia certificada judicial o notarial de la misma.

B) Con dinero de uno o ambos padres:

Aquí pueden darse dos opciones:

1) Intervención paterna en ejercicio de la representación legal.

a) Intervención del padre y madre de la persona por nacer invocando hacerlo como su representante legal.

b) Declaración del reconocimiento del embarazo. (art 65 Cod Civ)

c) Manifestación expresa que la adquisición la efectúa para la persona por nacer.

d) Aceptación expresa de la compra en representación de la persona por nacer.

En este caso el dominio del inmueble debe ser inscripto en cabeza de la persona por nacer. No hay aquí ni Gestión de Negocios ni Estipulación a favor de Terceros.

2) Intervención paterna por sí.

a) Intervención del padre y/o madre de la persona por nacer invocando hacerlo por sí.

b) Declaración del reconocimiento del embarazo.

c) Manifestación expresa que la adquisición la efectúa para la persona por nacer.

En este caso estamos ante una Estipulación a favor de Tercero (persona por nacer), y como tal el dominio del inmueble será inscripto en cabeza de los padres, quienes una vez nacido podrán aceptar la compra para el menor de edad en ejercicio de la patria potestad.

Entiendo que esta instrumentación es la más recomendable, ya que permite a los padres poder disponer del bien mientras ellos no decidan la aceptación en representación de la persona por nacer o del menor, o durante la minoría de edad en ejercicio de la patria potestad, y hasta que éste alcance la mayoría de edad o sea emancipado y pueda así aceptar la compra por sí mismo.

l) Escritura de Consolidación del Dominio en la persona ya nacida:

Se tratará de una escritura en la cual bastará que sus representantes legales, ahora ya en ejercicio de la patria potestad, solamente acrediten el nacimiento de la persona con el Acta o Certificado de Nacimiento pertinente.

El art 70 del Cod Civ. Establece que los derechos adquiridos durante la concepción quedan irrevocablemente adquiridos en cabeza del nacido, aunque solo viviese unos instantes.

Como observamos, esta adquisición de manera irrevocable se produce de pleno derecho, con el hecho del nacimiento. Sin embargo para su oponibilidad hacia terceros, en materia de inmuebles, deberemos dar a conocer erga omnes el nacimiento.

En consecuencia se deberá instrumentar una escritura en la cual se acredite el nacimiento, y luego inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble a los efectos de actualizar los datos personales de la persona.

- a) Intervención de ambos padres en ejercicio de la patria potestad sobre la persona ya nacida (menor de edad).
- b) Datos personales completos del menor de edad.
- c) Presentación de Certificado o Acta de nacimiento como documento habilitante (art 1003 Cod Civ) y como prueba del nacimiento (art 80 Cod Civ), que acompañaremos en copia certificada al protocolo.
- d) Relación del antecedente en el cual se adquirió para la persona por nacer.

Esta escritura obviamente debe ser inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble para así actualizar los datos personales de la persona ya nacida y hacer

oponible a terceros la adquisición del dominio de manera irrevocable en la persona ya nacida.

2.4.2 Registración:

No existe en la Provincia de Buenos Aires, DTR alguna que regule la inscripción de una adquisición de inmuebles para personas por nacer.

Entiendo que por analogía se deberá aplicar la DTR 17/91, relativa a la compra para menores de edad, que luego veremos.

Sin embargo, el tratamiento jurídico en uno y otro caso no es exactamente el mismo. Por lo cual entiendo que se torna necesaria una Disposición del Registro de la Propiedad Inmueble de nuestra provincia a tal efecto.

De Lege Ferenda: En consecuencia, se propone el Dictado de una DTR relativa a la adquisición del dominio de inmuebles a favor de personas por nacer.

3. REPRESENTACIÓN DE LOS MENORES DE EDAD POR SUS PADRES

En el art. 126 del Código Civil encontramos que se considera menores de edad a las personas que no hubiesen cumplido la edad de veintiún años. A su vez el art. 57, inc. 2, del C.C, establece que la representación legal de los menores de edad no emancipados corresponde a los padres.

3.1. Patria potestad

Su definición la encontramos en el art. 264 del Código Civil: “el conjunto de deberes y derechos que corresponden a los padres sobre las personas y bienes de los hijos, para su protección y formación integral, desde la concepción de éstos y mientras sean menores de edad y no se hayan emancipado”.

3.2. Ejercicio de la representación legal paterna

En principio, la misma es ejercida por los padres (art. 57, inc. 2), en forma conjunta o compartida.

- En el caso de fallecimiento de uno o ausencia con presunción de fallecimiento, la ejercerá el otro.
- El que lo hubiera reconocido o hubiere sido declarado judicialmente padre o madre, si no lo hubiere reconocido voluntariamente.
- Cuando uno de los padres fuere privado del ejercicio de la patria potestad o suspendido en su ejercicio, la ejercerá el otro.

Estas son las situaciones menos conflictivas, haciendo una aplicación sistemática e integrada de las normas de la representación legal en general, con las que se refieren a la patria potestad.

El Código Civil también contempla aquellas situaciones en las que los padres se encuentren separados de hecho, separados personalmente, divorciados vincularmente o cuyo matrimonio haya sido anulado, y se haya asignado la tenencia a alguno de ellos; en estos casos el ejercicio de la patria potestad estará a cargo del padre o madre que ejerza la tenencia.

Pero para actos que tengan determinada importancia en el patrimonio y/o en la persona del menor, a pesar de que la patria potestad sea ejercida por uno solo de los padres, se necesitará que ambos lo representen.

Es dable destacar que: 1) No se puede aplicar aisladamente la solución del art. 264, inc. 2 del C.C., ya que la misma hace referencia solamente al ejercicio de la patria potestad; no abarcando situaciones derivadas de la representación de los menores, que sí están reguladas en los artículos 59 al 62 del Código Civil. En estas normas no se hace excepciones a la representación conjunta o compartida de los padres, por lo que se mantiene el sistema en ellos consagrado. 2) Las normas de la representación de menores sujetos a la patria potestad no pueden desvincularse, ya que forman un todo, ni aplicarse en forma aislada.

Por lo tanto, para las situaciones no previstas en la parte de representación de menores sujetos a la patria potestad, debe recurrirse en primer lugar a las normas que la regulan, antes que ir a las que regulan el mandato (art. 1870, inc. 2 del Código Civil). En consecuencia y conforme a la previsión del artículo 264, inc. 2, la representación corresponderá al padre o madre que tenga el ejercicio de la patria potestad, ello sin perjuicio de la plena aplicación del art. 264 quater del Código Civil, como se verá más adelante.

3.3. Inicio y fin de la representación de los padres

La representación comienza desde la concepción (arts. 57, inc. 1, y 264 del C.C.), pues las personas por nacer tienen como representantes legales a sus padres, y la patria potestad también tiene su inicio en ese momento.

Con referencia al fin o la extinción, las causas son enumeradas en el art.306 del C.C.:

- a) Muerte de los padres o de los hijos.
- b) Profesión de padres o hijos (con autorización paterna) en institutos monásticos.

- c) Mayoría de edad de los hijos.
- d) Emancipación de los hijos, sin perjuicio de la administración de bienes de los mismos recibidos a título gratuito, si la emancipación fue por matrimonio celebrado sin autorización de los padres.
- e) Adopción de los hijos.
- f) Privación de la misma por las causales del art. 307 del C.C.

3.4. Actuación de los padres como representantes legales

Partiremos del principio general, contemplado en el art. 62 del Código Civil, el cual nos dice que la representación se extiende a todos los actos de la vida civil, salvo los exceptuados en el Código Civil; la actividad del menor por sí mismo, sin recurrir al mecanismo de la representación, es bastante amplia. En la función notarial nos interesa especialmente lo relacionado con los actos de gestión de los bienes de los menores.

Es necesario invocar la representación legal de los padres con relación a los hijos menores, ya que la misma no se presume (despacho unánime de la IX Jornada Notarial Cordobesa). Es decir, los padres deberán actuar necesariamente exponiendo que lo hacen en nombre y representación de sus hijos.

Así la comparecencia de los padres no supone que lo hagan en ejercicio de la patria potestad sobre los menores de edad. Debe expresamente manifestarse y acreditarse con la documentación habilitante la representación legal.

3.4.1. ¿Actuación conjunta o separada?

El artículo 294 del Código Civil en su primera parte contiene el principio general: “la administración de los bienes de los hijos será ejercida en común por los padres, cuando ambos estén en ejercicio de la patria potestad. Los actos conservatorios pueden ser otorgados indistintamente por el padre o la madre”.

4.4.1.1. Designación de administrador

La segunda parte del artículo 294 nos dice que los padres pueden, de común acuerdo, designar a uno de ellos administrador de los bienes de los hijos, el que necesitará, de todas formas, el consentimiento expreso del otro para todos los actos que requieran también la autorización judicial. La ley no exige formalidades; sin embargo, creo que la forma más conveniente podría ser el otorgamiento de una

escritura pública en la cual los padres decidan el nombramiento del administrador entre ambos.

Si no hay acuerdo entre los padres, cualquiera de ellos podrá acudir al juez competente, quien resolverá lo más conveniente para el interés del hijo, por el procedimiento más breve previsto por la ley local, previa audiencia del ministerio pupilar. El juez, teniendo en cuenta el interés del menor, podrá atribuirlo total o parcialmente a uno de los padres o distribuir entre ellos sus funciones, por el plazo que fije, el que no podrá exceder de los dos años (arts. 264 ter y 294, última parte, C.C.).

3.4.2. Bienes incluidos en la gestión paterna

El artículo 293 del Código Civil expresa que están incluidos en la gestión de los padres todos los bienes de los hijos, con excepción de:

1) **Herencias y legados:** aquellos bienes heredados o legados a los hijos con motivo de la indignidad o desheredación de sus padres (arts. 293, inc.1, 3749 y 3301 del C.C.); y aquellos heredados o legados que se hubiesen dejado por testamento con la condición de que los padres no sean administradores de los mismos (art. 293, inc. 2, del C.C.).

2) **Trabajo o profesión del menor:** aquellos bienes que fueron adquiridos con el producido con el trabajo o profesión del menor que tiene más de 18 años y trabaja, o sin haber llegado a esa edad trabaja en el ejercicio de una profesión, para la cual ha obtenido el título habilitante. En estos casos, el menor tiene la libre administración y disposición de los bienes que adquiere con el producto de su trabajo (art. 128 del Código Civil).

También los bienes adquiridos por los menores de 18 años que trabajan con autorización paterna y de conformidad a las normas laborales, ya que el art. 1807, inc. 7, del Código Civil, los autoriza a donar dichos bienes, y el 287, inc. 1, los excluye del usufructo paterno.

Para poder ir avanzando en el presente trabajo, citaré algunos conceptos que nos servirán a lo largo del mismo, como ser:

Actos de administración: son aquellos que no alteran la integridad del patrimonio de la persona y que tienen por objetivo su conservación, mantenimiento y progreso. Su elemento esencial es la conservación de los bienes, persiguiendo también, en la mayoría de los casos, la obtención de rentas, productos o beneficios.

Actos de disposición (sentido estricto): son aquellos que comprometen la existencia de un patrimonio o de alguno de sus elementos, provocando un cambio en la situación del mismo. Por ejemplos los establecidos en el art. 1881 del C.C., para aquellos que se requieren poderes especiales o con facultades expresas.

Dentro de los **actos de disposición**, pero hablando en un **sentido amplio**, se encuentran los actos de administración extraordinaria y los actos de obligación. Los primeros, son los que pueden provocar una disminución del valor de los bienes, cuando exceden el normal aprovechamiento de los mismos. Y los segundos son los que no nacen como un acto de disposición, sino que ante el incumplimiento de obligaciones, pueden recaer sobre algún bien.

A continuación veremos los actos que realizan los padres con relación a los bienes de sus hijos.

3.5. Actos permitidos sin autorización judicial

Actos de administración: La regla general es que los padres pueden realizar los actos de administración y conservación del patrimonio del menor sin autorización judicial ni intervención del menor. Estos actos serán otorgados por ambos padres. Sin embargo, pueden haber optado por designar a uno de ellos como administrador de los bienes.

En este caso será ese padre por sí solo quien pueda otorgar válidamente el acto.

En consecuencia, dentro de los actos que pueden otorgar sin necesidad de autorización judicial están:

- 1) Viajes al exterior del país: este es un caso de excepción, en el cual ambos padres deben otorgar la pertinente autorización; no basta que sea aquel que ejerce la patria potestad.
- 2) Herencias: pueden aceptar herencias que se presumen hechas con beneficio de inventario (art. 3363 del Código Civil).
- 3) Donaciones: aceptar donaciones (el art. 1808 del Código Civil no incluye el caso dentro de los que requieren autorización judicial), que tampoco requieren intervención del asesor de menores, ni tutor especial. Pero debo aclarar que no pueden hacer donaciones de bienes de sus hijos ni aún con autorización judicial.
- 4) Locaciones: dar en locación bienes de los menores bajo la condición de que acabará cuando concluya la patria potestad (art. 300 Código Civil).
- 5) Compra de bienes: los padres pueden adquirir bienes con dinero que ellos mismos le donan al menor en el momento de la celebración del acto jurídico

adquisitivo. Si quieren adquirir con dinero del menor obtenido por otro medio, deben requerir la autorización judicial.

3.6. Actos que requieren autorización judicial

Todos los actos que deban realizar los padres, que requieran de autorización judicial, necesitarán de la previa anuencia del Ministerio de Menores (arts. 59 y 494 del C.C.), para ser otorgados válidamente.

Según lo normado en el artículo 136 del Código Civil la autorización del juez deberá darse sólo en caso de absoluta necesidad o ventaja evidente (art. 136 Código Civil).

3.6.1. Compra de bienes

Cuando los padres representan al hijo en la compra de bienes con dinero de éste, hay divergencia en la doctrina:

a) Una posición entiende que es necesario pedir autorización en todos los casos. Es decir que no debe diferenciarse si el dinero pertenece al menor con anterioridad por cualquier origen o si es donado por los padres o terceros en el momento de la compra del bien, ya que todo empleo de dinero del menor (menos el obtenido con su trabajo después de los 18 años o antes con título habilitante), requiere el consentimiento conjunto de los padres (art. 264 quater, inc. 6, del C.C.) y la autorización judicial (art. 297 del C.C.) por tratarse de un acto de disposición, sea o no reemplazada la inversión por otro bien (despacho del tema V -Familia y capacidad- en la XXVII Jornada Notarial Bonaerense).

b) Otra postura sostiene que la autorización judicial sólo sería necesaria cuando el dinero tuviese su origen en un proceso judicial sucesorio, o de daños y perjuicios, etc., y se encontrara a disposición del juez de la causa. O también cuando se tratara de dinero perteneciente al menor con anterioridad por otra causa.

Esta doctrina entiende que **no** se requiere autorización judicial, ni, por ende, la intervención del Ministerio de Menores, si el dinero proviene de una donación manual efectuada por los padres o terceros.

Esta interpretación está avalada por los arts. 287 a 293 del C.C., que regulan el usufructo paterno-materno, y por aplicación de los arts. 2808 y 2811 del C.C. que deducen que los padres, con relación al dinero de sus hijos menores, tienen un usufructo imperfecto o cuasiusufructo que les permite disponer del mismo como mejor estimen.

3.6.2. Enajenación de bienes (art. 297 del C.C.)

Como primer paso veremos el concepto de enajenación; diciendo que estamos frente a una enajenación cuando hay una transferencia de dominio del bien, por acto entre vivos, sea a título gratuito u oneroso. Así también el art. 2609 del C.C., en especial referencia a los inmuebles, nos dice que el dominio de los mismos se pierde luego de firmado el instrumento público de enajenación seguido de la tradición. Este concepto es de suma importancia, ya que, como veremos a continuación, no es lo mismo otorgar un boleto de compraventa que la escritura pública de enajenación.

El art. 297 del C.C. dice que **los padres necesitan autorización judicial para enajenar bienes de sus hijos**. Esta norma se complementa con el artículo 264 quater, inc. 6, que sostiene que **se requiere el consentimiento expreso de ambos padres para disponer de bienes inmuebles y derechos o muebles registrables de los hijos cuya administración ejercen, con autorización judicial**.

No es necesaria la autorización judicial cuando la venta es forzosa.

Es decir que tratándose de bienes muebles no registrables, para su enajenación bastaría con que la representación fuera ejercida por cualquiera de los dos padres, sumándole siempre la autorización judicial.

3.6.3. Constitución y transferencia de derechos reales (art. 297 del C.C.)

En ambos casos es requerida la autorización del juez. Entendemos que acá también el acto debe ser otorgado por ambos padres (art. 264 quater, inc. 6, del C.C.).

Si el derecho real se constituye simultáneamente con la adquisición de un bien (por ejemplo, un usufructo) también es necesaria la autorización judicial, porque se trata de un acto de disposición con relación al patrimonio del menor.

Sin embargo, no hace falta la autorización judicial para constituir hipoteca por saldo de precio simultáneamente con el acto de adquisición. Esto es así porque no se pueden generar pérdidas en el patrimonio del menor, quien tiene el derecho de abandonar la cosa gravada.

3.6.4. Enajenar semovientes (art. 298 del C.C.)

“Igualmente necesitan autorización judicial para enajenar ganados de cualquier clase que formen los establecimientos rurales, salvo aquellos cuya venta es permitida a los usufructuarios que tienen el usufructo de los rebaños”.

Al ser bienes muebles registrables, deben otorgar los actos ambos padres.

3.8. Actos prohibidos

El principio general es que **los padres no pueden, ni con autorización judicial, hacer contrato alguno con los hijos que están bajo su patria potestad** (art. 279

del Código Civil). A su vez el art. 1361, inc. 1, prohíbe a los padres la compra de los bienes de los hijos que están bajo su patria potestad, aunque sea en remate público, y el art. 297 del C.C., primera parte, expresa que los padres no pueden, ni aun con autorización judicial, comprar por sí, ni por interpuesta persona, bienes de sus hijos aunque sea en remate público. Asimismo, en el art. 297 el Código Civil ratifica el principio respecto a la cesión de créditos, derechos y acciones, a la partición privada de herencias y respecto a la fianza, en tanto no pueden comprometer a los menores como fiadores suyos o de terceros.

3.8.1. Excepciones al principio general

Partición de herencia (art. 3465, inc. 1): Se trata de la partición efectuada entre padre e hijos menores de edad. En este caso, la prohibición sólo alcanza al otorgamiento en forma privada. La misma deberá otorgarse en forma judicial.

Contrato de donación (art. 1805, Código Civil): “el padre y la madre, o ambos juntos, pueden hacer donaciones a sus hijos de cualquier edad que estos sean. En este caso no se requiere siquiera autorización judicial

3.9. Documentos habilitantes en sede notarial

En materia de representación legal de los padres en ejercicio de la patria potestad sobre sus hijos menores de edad, los mismos deberán presentar ante el notario:

3.9.1. Actos permitidos sin autorización judicial

- 1) Acta o certificado de nacimiento del menor, con lo cual se acredita quiénes son sus padres, debemos anexarlo al protocolo en copia certificada por el autorizante o por funcionario con facultades (art. 1003 del C.C.).
- 2) En todos los casos en que la representación la ejerza uno solo de los padres, se deberá anexar el documento que acredite el título o motivo de esa representación unipersonal (por ejemplo, acta o certificado de defunción del otro cónyuge).

3.9.2. Actos que requieren autorización judicial

Se repite la documentación de los puntos anteriores y se agrega la siguiente:

- 4) Relacionar y anexar copia certificada por el notario o por funcionario con facultades de la documentación que contenga la autorización judicial.
- 5) La intervención del Ministerio de Menores (arts. 59 y 491 del Código Civil hasta el 494) cuando corresponda, será objeto del mismo tratamiento.

6) Autorización supletoria del juez a uno de los padres para otorgar el acto cuando el otro se niega a prestar su conformidad con el acto (art. 264 quater, último párrafo). Si el acto se otorga por escritura pública, según el art. 1003 del Código Civil, en materia de escrituras no es suficiente invocar la legitimación del representante para actuar en nombre de su representado sino que deberá acreditarla mediante la presentación al escribano de los documentos habilitantes, que éste anexará al protocolo en copia certificada si es menester la devolución.

4. Adquisición de inmuebles para menores de edad por sus padres. Praxis Notarial.

Hemos visto los diversos requisitos para la intervención paterna en representación del menor de edad según el tipo de acto.

En la faz práctica la compra de bienes inmuebles para los menores de edad por sus padres tiene diferentes aristas.

Así los padres pueden actuar en ejercicio de la patria potestad representado legalmente a sus hijos menores; o pueden hacerlo sin invocar la misma, siendo en caso una gestión de negocios o estipulación a favor de tercero según las circunstancias de cada adquisición.

Es necesario aclarar que NO se presume la actuación de los padres en ejercicio de la patria potestad, sino que la misma debe ser invocada y acreditada por los mismos con la respectiva documentación habilitante.

En este tema cobra vital importancia el origen del dinero utilizado para la adquisición; siendo las soluciones disímiles en cada caso.

Así debemos efectuar diferencias:

4.1 Adquisición como representantes legales en ejercicio de la patria potestad:

El principal efecto de la invocación y prueba de la representación legal en ejercicio de la patria potestad es que el bien será inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en cabeza del menor de edad.

De todas formas, la propiedad del dinero utilizado para la compra es de suma importancia, ya que la documentación a presentar ante el notario varía considerablemente. Así también se debe diferenciar:

a) Con Dinero de los Padres:

Aquí estamos en el caso de una donación manual de dinero de los padres a favor de sus hijos menores, para que con este dinero se proceda a la adquisición del

inmueble. Entiendo que si nada aclaran los padres sobre el origen del dinero se presumirá que el mismo les pertenece. De todas formas esta circunstancia admite prueba en contrario.

Así en sede notarial los requisitos de esta escritura son:

- Intervención de ambos padres invocando hacerlo en representación legal del menor de edad en ejercicio de la patria potestad
- Acreditación de la representación legal con Acta o Certificado de Nacimiento del menor que anexaremos al protocolo (art 1003 Cod Civ).
- Manifestación clara que el dinero para la compra es proporcionado por los padres del menor.
- Aceptación de la compra por los padres en representación legal del menor de edad.

b) Con Dinero del Menor de Edad :

- Menor de edad impúber:

Al pertenecer el dinero al menor de edad, por una causa que no sea donación manual de sus padres o terceros (trabajo personal, indemnización obtenida judicialmente, otros contratos que no sean donación, etc), los padres deberán solicitar previamente la autorización judicial correspondiente con conformidad del Ministerio de Menores (art 59, 494 y ccs del Cod Civil). Así en sede notarial los requisitos de la escritura serán los siguientes

- Intervención de ambos padres invocando hacerlo en representación del menor de edad en ejercicio de la patria potestad.
- Acreditación de la representación legal con Acta o Certificado de Nacimiento del menor que anexaremos al protocolo (art 1003 Cod Civ).
- Manifestación clara y precisa que el dinero para la compra pertenece al menor y el origen de dicha propiedad.
- Aceptación de la compra en representación legal del menor de edad.
- Autorización judicial con conformidad del Ministerio de Menores para utilizar el dinero en la compra. Se deberá acompañar copia certificada judicial o notarial de dicha documentación.

4.2 Por los Padres sin Invocar Patria Potestad:

a) Con dinero de los Padres:

Aquí estamos en el caso de una **Estipulación a Favor de Terceros** (menor de edad). Ya que como veremos más adelante se trata de un caso de esta figura, en la cual los padres actuando por sí efectúan una liberalidad beneficiando al menor con la compra. Si nada aclaran los padres sobre el origen del dinero se presumirá iuris tantum que el mismo les pertenece y así será una Estipulación a favor de su hijo menor de edad.

Entiendo que esta instrumentación es la más aconsejable para aquellos casos que los padres desean tener posibilidad de disponer por sí mismos del inmueble; ya que como veremos más adelante, mientras no sea aceptada la estipulación por ellos en ejercicio de la patria potestad o por el menor una vez que sea capaz de hacerlo (emancipado, mayoría de edad), el estipulante puede dejar sin efecto la misma y disponer libremente del inmueble.

Así en sede notarial los requisitos de esta escritura son:

- Intervención de uno o ambos padres.
- Manifestación clara que el dinero para la compra es proporcionado por los padres del menor.
- Manifestación clara que la compra es efectuada a favor del menor de edad, (datos personales completos) en los términos del artículo 504 del Código Civil.

b) Con Dinero del Menor de Edad Sin invocar Patria Potestad:

- Menor de edad impúber:

Como manifestara anteriormente la intervención de los padres en representación legal del menor en ejercicio de la patria potestad NO se presume, y debe ser invocada y acreditada por estos. Por lo cual cuando los padres intervienen sin invocarla y expresan que la compra la efectúan para el menor y con dinero del mismo estamos ante una **Gestión de Negocios Ajenos**.

Sin embargo esta Gestión de Negocios es un tanto compleja, ya que al pertenecer el dinero al menor de edad, por una causa que no es una donación manual de sus padres o de terceros (trabajo personal, indemnización obtenida judicialmente, etc), los padres están disponiendo del dinero del menor, y como sabemos para hacerlo legalmente necesitarían de la autorización judicial correspondiente con conformidad del Ministerio de Menores (art 59, 494 y ccs del Cod Civil). Así en sede notarial los requisitos de la escritura serán los siguientes

- Intervención de uno o ambos padres.
- Manifestación clara y precisa que el dinero para la compra pertenece al menor y el origen de dicha propiedad.
- Manifestación clara y precisa que la compra la efectúan para el menor de edad.
- Autorización judicial con conformidad del Ministerio de Menores para utilizar el dinero en la compra. Se deberá acompañar copia certificada judicial o notarial de dicha documentación.

En este caso como en toda Gestión de Negocios el dominio del inmueble será inscripto a nombre del Gestor (padre, madre o ambos según como comparezcan), quedando sujeto a la Ratificación por parte del dueño del negocio al alcanzar la capacidad necesaria (emancipación, mayoría de edad) o por sus representantes legales.

- c) Para menor de edad adulto con dinero obtenido por su trabajo o profesión (con título habilitante):

Este caso es diferente, ya que en virtud del artículo 128 del Cod Civil el menor de edad tiene un adelanto de capacidad y podría adquirir el inmueble por sí mismo por ser capaz para ese acto. Por lo cual tampoco los padres podrían invocar representación legal en ejercicio de la patria potestad.

En síntesis para ese acto el menor es capaz, con lo cual la intervención de uno o ambos padres manifestando que la compra la efectúan para el menor y con dinero de este es lisa y llanamente una **Gestión de Negocios Ajenos**. De todas maneras, a los requisitos de una simple Gestión se le agrega la acreditación de la propiedad del dinero del menor por su trabajo o profesión, para de esta forma dejar “allanado” el camino a una Ratificación por parte del menor (capaz para ese acto, según el art 128 del Cod Civ).

Así los requisitos son los siguientes:

- Intervención de uno o ambos padres.
- Manifestación clara y precisa que el dinero para la compra pertenece al menor obtenido por su trabajo o profesión con título habilitante.
- Manifestación clara y precisa que la compra la efectúan para el menor de edad. (datos personales completos)

- Acreditación del trabajo personal del menor (contrato laboral, recibo de haberes) o título profesional, que en copias certificadas anexaremos al protocolo.

En este caso como en toda Gestión de Negocios el dominio del inmueble será inscripto a nombre del Gestor (padre, madre o ambos según como comparezcan). El menor será capaz por sí mismo de Ratificar la Gestión, y así consolidar el dominio a su nombre como luego se verá.

SUBTEMA B.

GESTION DE NEGOCIOS. ESTIPULACION A FAVOR DE TERCEROS

1. GESTION DE NEGOCIOS:

1.1 Concepto: El art 2288 del Código Civil establece que: *“Toda persona capaz de contratar, que se encarga sin mandato de la gestión de un negocio que directa o indirectamente se refiere al patrimonio de otro, sea que el dueño del negocio tenga conocimiento de la gestión, sea que la ignore, se somete a todas las obligaciones que la aceptación de un mandato importa al mandatario”.*

Así estudiado este artículo podemos definir a la Gestión de Negocios como **el acto jurídico por el cual una persona con capacidad para contratar se encarga de uno o varios negocios de otra persona que no le ha otorgado mandato para ello.**

1.2 Naturaleza Jurídica: Existen diversas teorías:

- a) Cuasicontrato: esbozado por Roca Sastre quien entiende que se está ante un acuerdo ficticio o presunto de voluntades entre el gestor y el dueño del negocio, similar a un “cuasimandato”
- b) Representación sin poder: Así lo expresaba Messineo; ya que aunque el gestor carece de un poder de representación los efectos de la Gestión recaerán en el dueño del negocio una vez que éste acepte la gestión. Comparto esta doctrina.
- c) Acto jurídico unilateral, vinculada a la teoría de la representación (Martínez Alfaro) ya que al obrar en nombre de otro el gestor actúa con una representación sin poder, y si lo ha hecho a nombre propio sería una representación interna, indirecta o impropia.

1.3 Diferencias con el Mandato Tácito.

El art. 1874 establece que el mandato tácito resulta no sólo de los hechos positivos del mandante (por ej tomar posesión del inmueble adquirido en su nombre), sino también de su inacción o silencio, o **no impidiendo, pudiendo hacerlo**, cuando sabe que alguien está haciendo algo en su nombre.

En cambio en la Gestión de Negocios el art 2288 dice que el dueño del negocio puede tener conocimiento o ignorar la gestión.

En consecuencia, la principal diferencia es que en el Mandato Tácito el supuesto mandante conoce que alguien está haciendo un acto a su nombre y PUDIENDO IMPEDIRLO no lo hace; y en la Gestión de Negocios si el dueño del negocio tiene conocimiento, está imposibilitado (por la causa que fuere) de impedirlo.

Es decir en el Mandato Tácito hay una inacción deliberada del supuesto mandante.

En cambio en la Gestión de Negocios, como expresa el art 2288 el dueño del negocio puede o no tener conocimiento de la gestión. Y en caso que tenga conocimiento ESTA IMPOSIBILITADO DE IMPEDIRLA.

DIFERENCIAS ENTRE GESTION Y MANDATO TACITO	GESTION DE NEGOCIOS	MANDATO TACITO
CONOCIMIENTO DEL ACTUAR DEL GESTOR o MANDATARIO	POSIBILIDAD.	SIEMPRE
IMPEDIMIENTO DEL DUEÑO DEL NEGOCIO/MANDANTE	IMPOSIBILIDAD.	INACCION DELIBERADA.

1.3.1 Incidencia de la diferencia en sede notarial?;

Vistas las diferencias de la Gestión de Negocios con el mandato tácito, tienen las mismas alguna incidencia en sede notarial a los efectos de una instrumentación de una compraventa por ejemplo?. Entiendo que se impone la respuesta negativa.

Esto es porque quien tenga un mandato tácito o incluso verbal y se presente en nuestras oficinas a otorgar una compra manifestando que la efectúa a favor de su mandante, obviamente por ser mandatos verbal o tácito no podrá acreditar la representación según lo requerido por el artículo 1003 del Código Civil, en base al artículo 1184 inciso 7 de dicho ordenamiento.

NO tendremos otra alternativa que dejar constancia en la escritura de adquisición que el mandatario (verbal o tácito) adquiere para el mandante que deberemos identificar. Así los efectos serán iguales a una Gestión de Negocios, ya que el bien se inscribirá en cabeza del mandatario.

1.4 Requisitos de la figura:

- a) Capacidad del gestor para contratar. (art 2288)
- b) Intención de encargarse de un negocio de otro. (art 2288).
- c) Inexistencia de mandato convencional o legal entre gestor y dueño del negocio.
- d) Generación de una utilidad o ventaja en el patrimonio del dueño del negocio.
- e) Ausencia o imposibilidad de obrar del dueño del negocio.
- f) NO oposición o prohibición del dueño del negocio.
- g) Falta de intención del gestor de realizar un acto de liberalidad (art 2289 in fine).
- h) Determinación precisa de la persona para quien se efectúa la gestión.

1.5 Efectos: Obligaciones de las partes:

1) Del Gestor:

- a) Queda obligado personalmente por la gestión hasta tanto no sea ratificada por el dueño del negocio.
- b) Continuar y finalizar el negocio (art 2290 CC).
- c) Dar aviso al dueño del negocio de la gestión realizada (implícito en el art 2290)
- d) Responsabilidad por culpa. Obrar con diligencia.
- e) Responsabilidad por el sustituto.
- f) Responsabilidad por caso fortuito: sólo por operaciones arriesgadas; u obrando teniendo en cuenta más el interés propio que el del dueño del negocio (art 2294/5)
- g) Rendir cuentas (art 2296).
- h) Entregar al dueño todo lo que recibió por efecto de la gestión.

2) Del Dueño del Negocio o Gestionado:

Ratificado el negocio:

- a) Abonar los gastos de la gestión con sus intereses desde el día que se efectuó.

- b) Indemnizar obligaciones contraídas por el gestor, liberándolo de las mismas. (art 2298)
- c) No está obligado a pagar remuneración ni los perjuicios sufridos al gestor. (art 2300)
- d) Indemnizar al gestor perjuicio sufridos (art 2300).

No ratificado el negocio:

- a) Abonar los gastos de la gestión solamente hasta la concurrencia de las ventajas que obtuvo por el negocio.
- b) NO obligado a abonar si había prohibido el negocio expresamente.

1.5.1 Efectos con relación a terceros:

Se deben diferenciar dos momentos importantes:

I) Pendiente la Ratificación:

- Gestor queda personalmente obligado por el acto jurídico efectuado. (art 2305).
- Terceros solo pueden demandar al dueño del negocio por las acciones que contra este correspondían al gestor (arts 2305, 2301, 2302)

II) Ratificada la Gestión: Se aplican reglas del mandato. Gestor queda liberado de las obligaciones, las cuales recaen directamente y de manera retroactiva en el dueño del negocio.

1.6 Ratificación de la Gestión:

Es el acto por el cual el gestionado o dueño del negocio asume como propio el llevado a cabo por el gestor. Así adquiere todos los derechos y obligaciones contraídos por el gestor en su nombre; y desvincula a éste del negocio.

A partir de la Ratificación comienzan a aplicarse todas las reglas del mandato.

1.6.1 Retroactividad: El acto produce efectos retroactivos al momento del inicio de la gestión, con las importantes consecuencias que esto genera hacia terceros.

Efectos de la Ratificación:

- a) Equivale al mandato, sometiendo al gestor y al dueño del negocio o gestionado a todos los derechos y obligaciones que genera esa figura.
- b) El dueño adquiere todos los derechos y contrae todas las obligaciones generados por el negocio.
- c) Desvinculación del gestor del negocio originario.
- d) Retroactividad.

1.7 Revocación de la Gestión:

Es el acto por el cual el gestor de negocios deja sin efecto la gestión realizada, antes que sea ratificada por el dueño del negocio.

Clases: Unilateral: Con la sola intervención del gestor.

Bilateral: Con la intervención del gestor y el gestionado o dueño prestando su conformidad.

Modalidades: Expresa: mediante un instrumento de revocación.

Tácita: mediante la enajenación del bien por el Gestor.

1.8 Compra de Inmuebles por Gestión de Negocios:

Praxis Notarial.

1.8.1 Escritura con gestión de negocios:

- Comparecencia de vendedor y comprador (gestor)
- Manifestación expresa del comprador-gestor que la compra la efectúa como Gestor de negocios en los términos de los artículos 2288 al 2310 del Cod Civ. para el dueño del negocio.
- Determinación precisa de los datos personales completos del gestionado o dueño del negocio.
- Manifestación del origen del dinero para la compra.

La Expresión “Para y con Dinero de”:

Comúnmente en las escrituras que contienen una Gestión de Negocios, observamos la frase : “esta compra se realiza para y con dinero de..”

Es una cláusula usual y de costumbre notarial.

Al reconocer en la escritura de adquisición que el dinero pertenece a otra persona, además de la posibilidad de exigir intereses por las cantidades aplicadas a uso propio (art. 1913 C.C.) se le otorga a ésta un privilegio sobre el inmueble para el reembolso del dinero dado (art. 3927 C.C.); también tendrá incidencia sobre el régimen de bienes del matrimonio si el gestionado es casado.

Por ello, se desaconseja la inserción de estas antiguas cláusulas, suplantándolas por manifestaciones precisas y completas del gestor en relación a la persona a favor de quién se efectúa la compra, la propiedad del dinero utilizado para la compra y demás precisiones del caso.

1.8.2 Escritura de Revocación de la Gestión.

Sabemos que en el acto de la Gestión de Negocios hay una declaración unilateral del gestor que manifiesta que se encarga de un negocio de otro. Por lo cual una simple relación lógica sería que en la Revocación o Desestimiento también bastaría una simple declaración unilateral del gestor por la cual manifieste que deja sin efecto la gestión.

Algunas veces el gestor solamente manifiesta que compra para determinada persona; pero otras a la declaración de la identidad del dueño del negocio se le agrega la manifestación de la propiedad del dinero utilizado para la adquisición. Así es muy común observar en las escrituras la fórmula “esta compra la efectúa para y con dinero de ...”.

Por lo cual, al pretender el gestor revocar o desistir de esa gestión esto en todos los casos no opera de esa manera. Y, en consecuencia el notario a quien se le encarga la instrumentación de un desestimiento deberá primero estudiar con detenimiento la escritura donde consta la gestión.

En consecuencia debemos distinguir dos modalidades del Desestimiento o Revocación, en base al alcance de las declaraciones del gestor:

- a) Gestión con declaración solamente de persona para la cual se efectuaba la compra:

En este caso los requisitos de la escritura de Desestimiento o Revocación serán los siguientes

- Comparecencia del Gestor.
- ; ya que es muy común ver en las escrituras la declaración del gestor de “esta compra la efectúa para y con dinero de ...”.

Aquí creo que es menester hacer una diferenciación según se haya expresado o no el origen del dinero utilizado para la compra en gestión.

- 1) Sin especificación del origen del dinero:

- a) Comparecencia del Gestor de Negocios: no es necesario que comparezca el dueño del negocio o gestionado.
- b) Declaración de los antecedentes de la Gestión relacionando la respectiva escritura
- c) Manifestación clara y precisa de la Revocación de la Gestión

- 2) Con especificación que el dinero pertenece al dueño del negocio.
 - a) Comparecencia del Gestor de Negocios y del Dueño del Negocio..
 - b) Declaración de los antecedentes de la Gestión relacionando la respectiva escritura de adquisición.
 - c) Manifestación clara y precisa de la Revocación de la Gestión por ambos comparecientes.
 - d) Solicitud de Certificado de Dominio y de Inhibición por el dueño del negocio: esto es para salvar la responsabilidad del notario de algún fraude que pretenda perjudicar a acreedores del dueño del negocio. En caso de medidas cautelares que afecten al trabadas por acreedores del dueño del negocio, se deberá contar con el levantamiento o conformidad en la misma escritura de los acreedores.
 - e) Asentimiento conyugal de la cónyuge del Gestionado, para el caso que al momento de la adquisición el Gestionado fuese casado.

1.8.3 Escritura de Ratificación de la Gestión: Requisitos:

Requisitos del instrumento

- a) Comparecencia del dueño del negocio o gestionado.
- b) Declaración de los antecedentes de la Gestión relacionando la respectiva escritura.
- c) Manifestación clara y precisa que Ratifica la Gestión de Negocios, en los términos de los artículos 1161 y 1162 del Código Civil.
- d) Certificado de Dominio. (art 23 Ley 17801). NO es necesario solicitar inhibición por el gestor.

2.ESTIPULACION A FAVOR DE TERCEROS:

2.1Concepto: El principio general en materia de obligaciones lo establece el artículo 503 del Código Civil, que nos dice: *“Las obligaciones no producen efecto sino entre acreedor y deudor, y sus sucesores a quienes se transmitiesen”*.

El art 504 completa esta regla general al expresar que *“Si en la obligación se hubiere estipulado alguna ventaja a favor de un tercero, éste podrá exigir el cumplimiento de*

la obligación, si la hubiere aceptado y hécholo saber al obligado antes de ser revocada”.

¿Por qué se complementan ambos artículos?. Esto es así ya que mientras no sea aceptada esa ventaja por el tercero beneficiario de la misma, las obligaciones nacidas del contrato producirán efecto solamente entre quienes las han contraído (acreedor y deudor); y solamente una vez aceptada por aquel producirá efectos a favor del mismo, ya que mientras no ocurra la aceptación es totalmente ajeno al contrato.

En síntesis la Estipulación a favor de Terceros podemos definirla como el contrato o la cláusula contractual por la cual las partes convienen el nacimiento de un crédito a favor de un tercero, que será satisfecho por uno de ellos.

Las partes de esta figura son:

- a) Promitente: el obligado a cumplir la obligación.
- b) Estipulante: la parte frente a quien se ha obligado.
- c) Beneficiario: el tercero a favor de quien ha nacido el crédito.

Así las partes del contrato serán siempre dos (promitente-deudor y estipulante-acreedor), ya que obviamente no hace falta que el Beneficiario intervenga de manera alguna en el contrato que da origen a su crédito.

2.2 Naturaleza Jurídica:

- a) Oferta de Contrato: sustentada por Laurent, en la actualidad es minoritaria. Según la misma el promitente y estipulante convienen el beneficio a favor de éste último (acreedor provisional), quien luego de ingresado a su patrimonio lo ofrecería al tercero beneficiario. Y si éste acepta, nace un segundo contrato del cual el tercero obtiene el crédito. Esta teoría genera varios inconvenientes, ya que al ingresar al patrimonio del estipulante, el crédito queda sujeto a las acciones de los acreedores de éste perjudicando al tercero beneficiario; incluso la muerte del estipulante impediría la aceptación por el estipulado (art 1149 del Código Civil).
- b) Gestión de negocios ajenos: Según este pensamiento expresado por Labbe, el estipulante sería gestor de negocios del tercero beneficiario, y el accionar del gestor queda ratificado retroactivamente con la aceptación del tercero. En realidad esta teoría confunde las figuras ya que en la Gestión el gestor invoca actuar en nombre ajeno, en cambio en la Estipulación obra en nombre propio beneficiando a un tercero.

- c) Figura autónoma: Por la misma se da nacimiento a un crédito directamente a favor del tercero. Así se explicarían las diversas relaciones y efectos entre estipulante y el tercero beneficiario, que dependerán de cada caso: mandato, donación, asunción de deudas, etc.

2.3 Clases:

Pura: Se trata de aquella en la cual el objeto del contrato es únicamente la creación de la obligación a favor del tercero. Por ejemplo la compra de un inmueble de los padres para su hijo menor de edad con dinero de los primeros.

Accesoria: Se trata de aquella que es solamente una cláusula dentro de un contrato principal que genera la obligación a favor del tercero. Por ejemplo: el cargo en una donación; beneficio en un fideicomiso; renta vitalicia a favor de un tercero.

Requisitos para el nacimiento de la figura:

- a) Existencia de una obligación nacida por un contrato.
- b) Existencia de una tercera persona ajena al mismo que se beneficia del contrato.
- c) Contrato o cláusula contractual por la cual las partes dan nacimiento a un crédito a favor de esa tercera persona.

Efectos de la Estipulación:

- a) Entre Estipulante y Promitente: son las dos partes del acto. Así el estipulante tiene acción para exigir del promitente el cumplimiento de sus obligaciones a favor del tercero beneficiario, o en su caso daños y perjuicios por el incumplimiento, también la excepción por incumplimiento contractual respecto a sus propias obligaciones.
- b) Entre Promitente y Tercero Beneficiario: El art 504 del Cod Civ dice que "...este (tercero) podrá exigir el cumplimiento de la obligación si la hubiese aceptado y hécholo saber al obligado antes de ser revocada". Aquí debemos diferenciar dos momentos importantes:
 1. Adquisición del crédito a favor del tercero: el mismo ha sido adquirido al momento del otorgamiento del acto. Sin necesidad de la aceptación por parte del tercero beneficiario. Sin embargo este crédito para poder ser ejecutado está sujeto a la condición suspensiva de la aceptación por parte del mismo antes de la revocación. La causa de la adquisición es la estipulación ya convenida entre promitente y estipulante; pero la misma no

actúa por sí sola sino que estará supeditada a que el tercero beneficiario la acepte.

Así si el tercero no lo acepta antes que el estipulante revoque la estipulación no tendrá derecho alguno luego de la misma.

2. Ejecución del crédito: para ejercer los derechos y acciones nacidas de ese crédito el tercero debe aceptar la estipulación y hacerlo saber al promitente antes que sea revocada por el estipulante (art 504).
- c) Entre Estipulante y Tercero Beneficiario: ambos no están vinculados por el contrato que dio origen a la Estipulación. Sin embargo el crédito que ha nacido a favor del Tercero está sujeto a la condición resolutoria que el Estipulante instrumente una Revocación de la Estipulación antes de la Aceptación por el Beneficiario.

2.5 Casos de Estipulación a Favor de Terceros:

- 1) Compra de los padres con dinero propio para sus hijos menores de edad: Cuando se compra para un menor, ya adquiera un tercero o alguno de los padres sin invocar representación legal, se trata de una estipulación por otro, ya que no puede invocarse el mandato sin representación ostensible, dada la incapacidad del menor para otorgarlo. Siempre y cuando no se exprese que el dinero pertenece al menor de edad. Ya que en este caso sería una Gestión de Negocios ajenos.

Cuando el menor pueda expresar válidamente su voluntad favorable a la adquisición, será un caso de aceptación, no de ratificación.

También se puede tomar como una donación pendiente de aceptación.

- 2) Compra con dinero propio para una tercera persona.
- 3) Cargo a favor de un tercero incluido en una Donación.
- 4) Pago de deuda beneficiando al deudor.
- 5) Renta vitalicia convenida entre personas ajenas al beneficiario.

Requisitos para el ejercicio de los derechos y acciones por el tercero beneficiario:

- a) Aceptación por parte del tercero antes de ser revocada la estipulación.
- b) Notificación al promitente antes que sea revocada.
- c) Utilización de la misma forma instrumental que para el contrato originario.

2.6 Praxis Notarial

Escritura de Adquisición de Inmuebles mediante Estipulación a favor de Tercero:

Requisitos:

- a) Comparecencia de las partes según el tipo de contrato.
- b) Identificación clara y precisa del Tercero Beneficiario con datos personales completos.
- c) Manifestación clara y precisa por parte del Adquirente/Estipulante que la adquisición se efectúa para dicho tercero.
- d) Manifestación clara y precisa por parte del Adquirente/Estipulante que la compra la efectúa con dinero propio o de un tercero (NO del beneficiario).

2.7 Similitudes y Diferencias entre Gestión de Negocios y Estipulación a favor de Terceros:

Visto el estudio de ambas figuras, creo práctico efectuar el siguiente cuadro comparativo:

Similitudes y Diferencias	Gestión de Negocios	Estipulación a favor de Terceros
Intervención	Gestor Invoca hacerlo por el gestionado sin tener mandato.	Estipulante interviene por sí expresa hacer el negocio para beneficiar al tercero.
Mandato	Inexistencia. Gestor invoca Representación pero no se acredita.	Inexistencia. NO invoca representación. Estipulante actúa a nombre propio.
Dinero para la compra	De propiedad del dueño del negocio.	De propiedad del estipulante.
Identificación clara del dueño del negocio/tercero	SI	SI

Vínculo de Representación	SI. Sujeta a Ratificación.	NO. Estipulante actúa a nombre propio
Sustitución posterior del dueño del negocio /beneficiario vía notarial.	Imposibilidad. Sólo vía judicial. Excepto sociedades	Imposibilidad. Solo vía judicial. Excepto sociedades
Beneficio	A favor del dueño utilizando patrimonio de éste.	A favor del tercero beneficiario utilizando el patrimonio del estipulante o de un tercero (no del beneficiario).
Registración inicial del Dominio	A nombre del Gestor con nota al margen pertinente que anoticia de la gestión	A nombre del estipulante con nota al margen pertinente que anoticia de la estipulación.
Revocación Momento: Modalidad: Forma en inmuebles	Por el gestor o sus herederos. Antes de la Ratificación. Expresa o tácita. Escritura pública (art 1184 inc 1 y 10)	Por el estipulante o sus herederos. Antes de Aceptación Expresa o tácita. Escritura pública (art 1184 inc 1 y 10)
Acto de Liberalidad	NO (art 2289 Cod Civ ultima parte)	SI (por parte del estipulante u otro tercero que no sea el beneficiario)
Posibilidad de	SI. Por el Gestor o sus	SI. Por el Estipulante o

Disposición del bien.	herederos.	sus herederos.
Momento	Hasta Ratificación del dueño del negocio	Hasta Aceptación del tercero beneficiario.
Adquisición del dominio por el dueño del negocio/beneficiario.	Mediante Ratificación de la Gestión por el gestionado o sus herederos.	Mediante Aceptación de la Estipulación por el tercero beneficiario.
Momento:	Antes de revocación por el gestor o sus herederos.	Antes de revocación por el estipulante o sus herederos.
Notificación al transmitente originario	Innecesaridad de notificación.	Necesidad de notificación al promitente.
Registración de Ratificación/Aceptación	SI	SI

Análisis de algunas Similitudes importantes para el notario:

Imposibilidad de Cambio de la Persona del Dueño del Negocio o del Tercero Beneficiario:

Como observáramos en el cuadro comparativo, existe una imposibilidad de cambiar la persona para la cual se ha manifestado comprar, sea mediante una Gestión de Negocios o Estipulación a favor de Terceros.

Esto es así ya que si se permitiera el cambio por otra declaración del gestor o estipulante según el caso, los derechos de los acreedores del dueño del negocio o del tercero beneficiario que están en expectativa de la Ratificación o Aceptación de la compra, la cual incluso pueden ejercer por acción subrogatoria serían burlados.

Así el Decreto 2080 en su artículo 98 establece este criterio totalmente razonable, al manifestar: “ *Hasta que se registre la manifestación a que se refiere el artículo*

anterior, el titular del asiento está legitimado registralmente para otorgar cualquier acto de transmisión o constitución del derecho, pero no podrá reemplazar la persona física o jurídica para la que originariamente expresare adquirir, salvo que el reemplazo se dispusiere judicialmente o tratándose de sociedades éstas se hubieren transformado, escindido o fusionado, en cuyo caso deberán relacionarse claramente las circunstancias respectivas”.

Registración:

Tanto en la Compra vía Gestión de Negocios como Estipulación a favor de Terceros, el Registro de la Propiedad Inmueble de nuestra provincia, el cual erróneamente llama a cualquier tipo de adquisición por terceros como “gestión de negocios”, el dominio queda inscripto en cabeza del gestor o estipulante según el caso.

A pesar de no hacer diferenciación de las figuras estudiadas, la DTR 17/91, derogatoria de la 5/76, introdujo importantes cambios a las compras para menores de edad, en las cuales en la escritura los padres NO invocan representación legal, estableciendo el criterio correcto al efecto.

Así esta DTR entiende que : *“Artículo 1. Si de los documentos presentados a inscribir resultara la adquisición de bienes por los padres para sus hijos menores de edad, en los términos de la gestión de negocios, la titularidad se consignará por el nombre del o de los padres, dejándose constancia en el asiento de la circunstancia de la gestión en los términos usuales....”.*

Posibilidad de Disposición mientras no se instrumente Ratificación/Aceptación.

En este punto vemos también coincidencia en términos generales en ambas figuras. Así mientras no sea instrumentada la Ratificación de la Gestión o la Aceptación de la Estipulación, el gestor o el estipulante pueden disponer del inmueble.

Sin embargo, como manifestara ut supra para el caso del Desestimiento de la gestión cuando en el acto de adquisición el gestor expresó que el dinero pertenecía al dueño del negocio, para salvar la responsabilidad del notario interviniente, deberemos exigir la comparecencia también del dueño del negocio, y solicitar además del correspondiente certificado de dominio para la disposición, también informe de inhibición por dicha persona, ya que se podría estar ante un fraude que perjudicare a algún acreedor del dueño del negocio.

COMPRA DE INMUEBLES PARA TERCERAS PERSONAS (SIN TENER MANDATO).

¿Gestión de Negocios o Estipulación a favor de Terceros?.

Haciendo una síntesis de todo lo estudiado en este trabajo, como hemos visto, no es lo mismo una Gestión de Negocios que una Estipulación a favor de Terceros. Si bien sus efectos son similares en el ámbito notarial y registral, el origen de la compra en uno y otro caso es totalmente disímil.

En consecuencia no se puede decir a priori que toda compra realizada para terceras personas sin tener mandato al efecto sea todos los casos una Estipulación a favor de Terceros o una Gestión de Negocios.

Por lo cual entiendo que en la compra de inmuebles realizada para terceras personas sin tener mandato se deberá tener en cuenta la causa que le dio origen y demás circunstancias del negocio para poder determinar si se configura una Gestión de Negocios o una Estipulación a favor de Terceros.

El Importante rol del notario en la cuestión:

Sin embargo como notarios no es nuestra función indagar más allá de lo que surge de los antecedentes de títulos que se nos presentan.

Es así que el rol del notario en la modalidad de la instrumentación de cada compra de un inmueble para una tercera persona sin mandato adquiere particular importancia.

Así es que de la escritura de compra debe resultar con claridad:

- a) Los datos completos de la persona para la cual se adquiere el inmueble.
- b) La propiedad del dinero utilizado en la compra y, en el caso de menores de edad y personas por nacer, el origen del mismo.
- c) Demás circunstancias de cada negocio.

Todo lo cual permitirá a la escritura bastarse a sí misma, y así que surja de la misma ante qué figura jurídica nos encontramos.

Aquí el notario deberá indagar en las audiencias preliminares con las partes la verdadera intención de las mismas y las circunstancias fácticas en cada adquisición.

En consecuencia debemos desterrar de esta forma las viejas fórmulas escriturarias que han generado la confusión que existe en la actualidad acerca del alcance de las mismas, oscureciendo las figuras jurídicas utilizadas en cada caso; y comenzar a

convertirnos en autores de instrumentos que reflejen con precisión y claridad la realidad de cada negocio.

Y de esta manera seguir creciendo como profesionales y brindar así un mejor servicio notarial a la comunidad.

CLAUSULAS ESCRITURARIAS

1. REPRESENTACION DE PERSONAS POR NACER:

A) DONACION DE PADRES A PERSONA POR NACER.

.Comparecen los cónyuges en primeras nupcias Rosa (datos personales completos)... y Oscar...(datos personales completos), personas capaces y de mi conocimiento. **INTERVIENEN:** En representación legal de su hijo por nacer, según lo establecido por los artículos 57 inciso 1, 63 y concordantes del Código Civil. Y **EXPRESAN: PRIMERO: RECONOCIMIENTO DE EMBARAZO:** Que reconocen en los términos del artículo 65 del Código Civil que la señora Rosa... está embarazada desde hace doce semanas de una persona de sexo masculino a la cual llamarán Marcelo Oscar ..., cuyos demás datos personales serán completados y acreditados una vez que se inscriba el nacimiento ante el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas correspondiente. **SEGUNDO:** Que donan a hijo por nacer mencionada UN LOTE DE TERRENO sito en**TERCERO: ACEPTACION:** Como representantes legales de la persona por nacer, ACEPTAN la donación que le efectúan, comenzando a ejercer a partir del día de la fecha la posesión del inmueble por constituto posesorio a favor de la misma. ...**CONSTANCIAS NOTARIALES: I) TITULO:...II) REGISTRACION: ...III) CERTIFICADOS REGISTRALES: (DOMINIO INHIBICION POR LOS DONANTES)...**Leo a los comparecientes, quienes la otorgan firmando ante mí doy fe.

B) DONACION DE UN TERCERO A PERSONA POR NACER

.Comparecen Juan ..., y los cónyuges en primeras nupcias Rosa (datos personales completos)... y Oscar...(datos personales completos), personas capaces y de mi conocimiento. **INTERVIENEN:** El primero lo hace por sí; y los cónyuges ... en representación legal de su hijo por nacer, según lo establecido por los artículos 57 inciso 1, 63 y concordantes del Código Civil. Y **EXPRESAN: PRIMERO:**

RECONOCIMIENTO DE EMBARAZO: Que reconocen en los términos del artículo 65 del Código Civil que la señora Rosa ... está embarazada desde hace doce semanas de una persona de sexo masculino a la cual llamarán Marcelo Oscar ..., cuyos demás datos personales serán completados y acreditados una vez que se inscriba el nacimiento ante el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas correspondiente. **SEGUNDO:** El señor Juan ... DONA a su nieto por nacer mencionado UN LOTE DE TERRENO sito en**TERCERO: ACEPTACION:** Los cónyuges Rosa ... y Oscar ... , como representantes legales de la persona por nacer, ACEPTAN la donación que le efectúa su abuelo, comenzando a ejercer a partir del día de la fecha la posesión del inmueble por constituto posesorio a favor de la misma. **CONSTANCIAS NOTARIALES: I) TITULO:...II) REGISTRACION: ...III) CERTIFICADOS REGISTRALES: (DOMINIO INHIBICION POR DONANTE)...**Leo a los comparecientes, quienes la otorgan, firmando ante mí, doy fe.

C) COMPRA PARA UNA PERSONA POR NACER:

1) DINERO DE LOS PADRES.

Comparecen Juan ... , y los cónyuges en primeras nupcias Rosa (datos personales completos)... y Oscar...(datos personales completos), personas capaces y de mi conocimiento. **INTERVIENEN:** El primero lo hace por sí; y los cónyuges ... en representación legal de su hijo por nacer, según lo establecido por los artículos 57 inciso 1, 63 y concordantes del Código Civil. Y **EXPRESAN: PRIMERO: RECONOCIMIENTO DE EMBARAZO:** Los cónyuges Rosa ... y Oscar ... reconocen en los términos del artículo 65 del Código Civil que la señora Rosa ... está embarazada desde hace doce semanas de una persona de sexo masculino a la cual llamarán Marcelo Oscar ..., cuyos demás datos personales serán completados y acreditados una vez que se inscriba el nacimiento ante el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas correspondiente. **SEGUNDO:** El señor Juan ... TRANSMITE A TITULO DE VENTA al hijo por nacer de los cónyuges Rosa .. y Oscar EL DOMINIO sobre UN LOTE DE TERRENO sito en**TERCERO: PRECIO:** Esta venta se realiza por el precio de PESOS que el señor Juan ... recibe en dinero en efectivo en este acto por ante mí, de manos de los cónyuges Rosa ... y Oscar..., otorgando por la presente el correspondiente recibo. ...**CUARTO: ACEPTACION:** Como representantes legales de su hijo por nacer, los cónyuges Rosa y Oscar ACEPTAN la TRANSMISION DE DOMINIO que por la presente se le efectúa al mismo; y manifiestan que están en posesión del inmueble por tradición

recibida del vendedor, ejerciéndola en representación de su hijo por nacer. **CONSTANCIAS NOTARIALES: I) TITULO:...II) REGISTRACION: ...III) CERTIFICADOS REGISTRALES: (DOMINIO INHIBICION)...Leo** a los comparecientes, quienes la otorgan, firmando ante mí, doy fe.

2) DINERO DE LA PERSONA POR NACER.

Comparecen Juan ... , y los cónyuges en primeras nupcias Rosa (datos personales completos)... y Oscar...(datos personales completos), personas capaces y de mi conocimiento. **INTERVIENEN:** El primero lo hace por sí; y los cónyuges ... en representación legal de su hijo por nacer, según lo establecido por los artículos 57 inciso 1, 63 y concordantes del Código Civil. Y **EXPRESAN: PRIMERO: RECONOCIMIENTO DE EMBARAZO:** Los cónyuges Juan y Ana que reconocen en los términos del artículo 65 del Código Civil que la señora Ana... está embarazada desde hace doce semanas de una persona de sexo masculino a la cual llamarán Marcelo Oscar ..., cuyos demás datos personales serán completados y acreditados una vez que se inscriba el nacimiento ante el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas correspondiente. **SEGUNDO:** El señor Juan ... TRANSMITE A TITULO DE VENTA al hijo por nacer de los cónyuges Rosa .. y Oscar EL DOMINIO sobre UN LOTE DE TERRENO sito en**TERCERO: PRECIO:** Esta venta se realiza por el precio de PESOS que el señor Juan ... recibe en dinero en efectivo en este acto por ante mí, de manos de los cónyuges Rosa ... y Oscar..., otorgando por la presente el correspondiente recibo. ...**CUARTO: ACEPTACION:** Como representantes legales de su hijo por nacer, los cónyuges Rosa y Oscar ACEPTAN la TRANSMISION DE DOMINIO que por la presente se le efectúa al mismo; y manifiestan que están en posesión del inmueble por tradición recibida del vendedor, ejerciéndola en representación de su hijo por nacer. **QUINTO: DECLARACION DE ORIGEN DEL DINERO:** Los cónyuges Oscar .. y Rosa ... expresan que el dinero para esta compra es propiedad de su hijo por nacer, obtenido en la sucesión testamentaria de, en autos, que tramitan por ante el Juzgado de Paz de Suipacha..., contando con la correspondiente autorización judicial dictada en esos autos según se acredita en el rubro constancias notariales. **CONSTANCIAS NOTARIALES: I) TITULO:...II) REGISTRACION: ...III) CERTIFICADOS REGISTRALES: (DOMINIO INHIBICION)...IV) AUTORIZACION JUDICIAL PARA**

LA COMPRA: La misma obra a fojas 70 de los autos s/Sucesión Testamentaria” que tramitan por ante el Juzgado de Paz de Suipacha, habiendo contado con la correspondiente conformidad del Ministerio de Menores a fojas 69; la cual en copia certificada por mí agrego a la presente. **Leo** a los comparecientes, quienes la otorgan, firmando ante mí, doy fe.

D) COMPLEMENTARIA DE ADQUISICION DE DOMINIO PARA PERSONA POR NACER

Comparecen los cónyuges en primeras nupcias Rosa (datos personales completos)... y Oscar...(datos personales completos), personas capaces y de mi conocimiento. **INTERVIENEN:** En nombre y representación legal y en ejercicio de la patria potestad sobre su hijo menor de edad, Marcelo Oscar (datos personales completos del menor); lo cual acreditan con la documentación que se relacionará. Y **EXPRESAN: PRIMERO:** Que por escritura número del de De 2009, le TRANSMITIERON A TITULO DE DONACION a su hijo por nacer, UN LOTE DE TERRENO **SEGUNDO:** Que con fecha de De 2009 nació su hijo Marcelo Oscar , cuyos demás datos personales constan precedentemente. **TERCERO: ADQUISICION IRREVOCABLE DEL DOMINIO:** Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 70 del Código Civil, su hijo ha adquirido irrevocablemente el DOMINIO sobre el inmueble mencionado al nacer el día indicado, lo cual acreditan con Certificado de Nacimiento que me exhiben en original y en copia certificada por mí agrego a la presente. **CUARTO:** Que solicitan del autorizante proceda a la inscripción de la presente en el Registro de la Propiedad Inmueble, a los efectos de actualizar los datos de su hijo como titular dominial ante dicho organismo. **CONSTANCIAS NOTARIALES: I) TITULO:...II) REGISTRACION: ...III) INFORME REGISTRAL DE DOMINIO. ..IV) ACREDITACION DE NACIMIENTO Y PATRIA POTESTAD INVOCADA:** La representación legal invocada por los comparecientes en los términos del artículo 57 inciso 2 del Código Civil, en ejercicio sobre la patria potestad de su hijo menor de edad se acredita con Certificado de Nacimiento, que me exhiben en original y en copia certificada por mí agrego a la presente. **Leo** a los comparecientes, quienes la otorgan, firmando ante mí, doy fe.

2. REPRESENTACION LEGAL PATERNA DE MENORES DE EDAD

A) COMPRA POR PADRES PARA MENOR DE EDAD EN EJERCICIO PATRIA POTESTAD.

COMPARECEN: Juan ... y los cónyuges en primeras nupcias Juan ... y Rosa
INTERVIENEN: Juan por sí, y los cónyuges ... En nombre y representación legal, en ejercicio de la patria potestad sobre su hijo menor de edad Marcelo Oscar ... , lo que acreditan con la documentación que se relacionará. Y DICEN: PRIMERO: Juan TRANSMITE A TITULO DE VENTA a Marcelo Oscar ... el DOMINIO sobre UN LOTE DE TERRENO ...**SEGUNDO: PRECIO ...TERCERO: TRANSMISION DE ACCIONES Y DERECHOS..... CUARTO: ACEPTACION:** Los cónyuges Juan .. y Rosa ... en el carácter invocado **ACEPTAN** la transmisión de dominio que se instrumenta por la presente a favor de su hijo menor de edad...**CONSTANCIAS NOTARIALES: I) TITULO:..., II) REGISTRACION: ... III) CERTIFICADOS REGISTRALES: ...IV) ACREDITACION DE REPRESENTACION LEGAL INVOCADA:** Los cónyuges Juan ... y Rosa ... acreditan la representación legal invocada en ejercicio de la patria potestad sobre su hijo menor de edad invocada con Certificado de Nacimiento de su hijo menor de edad que exhiben en original y en copia certificada por mí agrego a la presente. **Leo**

B) VENTA DE INMUEBLE DE MENOR DE EDAD POR SU PADRES.

....COMPARECEN: Los cónyuges en primeras nupcias Juan ... y Rosa....; y ErnestoINTERVIENEN: Ernesto ... lo hace por sí, y Los cónyuges Juan ... y Rosa ... en nombre y representación legal, en ejercicio de la patria potestad sobre su hijo menor de edad Marcelo Oscar(datos completos), lo que se acredita con la documentación que se relacionará. Y DICEN PRIMERO: Los cónyuges Juan ... y Rosa ..., en representación de su hijo menor de edad TRANSMITEN A TITULO DE VENTA A Ernesto... EL DOMINIO SOBRE**CONSTANCIAS NOTARIALES: I) TITULO: ...II) REGISTRACION: ...III) CERTIFICADOS REGISTRALES: ...IV) ACREDITACION DE REPRESENTACION LEGAL INVOCADA Y AUTORIZACION PARA OTORGAR LA PRESENTE:** Los cónyuges Juan ... y Rosa ... acreditan la representación legal invocada en ejercicio de la patria potestad sobre su hijo menor de edad invocada con Certificado de Nacimiento de su hijo menor de edad que exhiben en original y en copia certificada por mí agrego a la presente y la legitimación para otorgar esta escritura con los siguientes documentos habilitantes:
a) Copia de la partida de nacimiento de Marcelo Oscar ... (folio... tomo... libro...

año...). b) Copia de la resolución judicial que autoriza a los padres a vender el inmueble y de donde surge que el Ministerio de Menores da su conformidad para celebrar el acto. De toda esta documentación se agrega copia debidamente certificada al protocolo. ...Leo

3. COMPRA POR ESTIPULACION A FAVOR DE TERCEROS

Comparecen Juan Y los cónyuges en primeras nupcias Oscar ... y María, personas capaces y de mi conocimiento. **INTERVIENEN:** Todos por sí. Y **EXPRESAN: PRIMERO:** El señor Juan ... TRANSMITE A TITULO DE VENTA a los cónyuges Oscar ... y María ... EL DOMINIO sobre UN LOTE DE TERRENO sito en**SEGUNDO: PRECIO:** Esta venta se realiza por el precio de PESOS que el vendedor recibe en dinero en efectivo en este acto por ante mí, de manos del comprador otorgando por la presente el correspondiente recibo. ...**TERCERO: ESTIPULACION:** Los cónyuges Oscar ... y María Expresan que esta compra la efectúan a favor de su hijo menor de edad Marcelo Oscar (datos personales completos), en los términos del artículo 504 del Código Civil. **CUARTO: ACEPTACION DIFERIDA:** Que oportunamente esta estipulación será aceptada, sea en ejercicio de la patria potestad sobre su hijo menor de edad, o sea por el mismo al tener la capacidad legal para hacerlo. **CONSTANCIAS NOTARIALES: I) TITULO:...II) REGISTRACION: ...III) CERTIFICADOS REGISTRALES: (DOMINIO INHIBICION)...Leo a los comparecientes, quienes la otorgan, firmando ante mí, doy fe.**

B) ACEPTACION DE ESTIPULACION A FAVOR DE TERCEROS.

I) POR LOS PADRES EN REPRESENTACION DEL HIJO MENOR DE EDAD DE ESTIPULACION EFECTUADA POR SUS PADRES:

En este caso, intervienen los padres en representación legal de su hijo menor de edad con el objetivo de aceptar esa estipulación. Aquí entendemos que no hay interés contrapuesto alguno entre los padres con su hijo (NO se aplica el art 61 ni 397 inc 1 del Cod Civ).

Comparecen los cónyuges en primeras nupcias Oscar ... y María, personas capaces y de mi conocimiento. **INTERVIENEN:** En nombre y representación, en ejercicio de la patria potestad sobre su hijo menor de edad Marcel Oscar ... (datos completos), lo que acreditan con la documentación que se relacionará. Y **EXPRESAN: PRIMERO:** Que por escritura ... de fecha ... el señor Juan ... les **TRANSMITIO A TITULO DE VENTA EL DOMINIO** sobre UN LOTE DE TERRENO sito en**SEGUNDO: ESTIPULACION:** Que en dicha escritura estipularon que adquirirían el inmueble para su hijo menor de edad en los términos del artículo 504 del Código Civil. **CUARTO: ACEPTACION DE ESTIPULACION:** Que en el carácter invocado **ACEPTAN LA ESTIPULACION** a favor de su hijo menor de edad. **QUINTO: ADQUISICION DE DOMINIO:** Que como consecuencia de la presente, su hijo menor de edad **ADQUIERE EL DOMINIO** pleno del inmueble descrito; solicitando al autorizante que proceda a la registración correspondiente. **CONSTANCIAS NOTARIALES: I) TITULO:...II) REGISTRACION: ...III) CERTIFICADOS REGISTRALES: (DOMINIO). No constan medidas cautelares, derechos reales ni restricciones trabadas sobre el inmueble....IV) ACREDITACION DE REPRESENTACION LEGAL INVOCADA:** La representación legal invocada por los cónyuges Oscar ... y María ... en ejercicio de la patria potestad sobre su hijo menor de edad citado se acredita con Acta de Nacimiento del mismo que exhiben y en copia certificada por mí agrego a la presente. **Leo** a los comparecientes, quienes la otorgan, firmando ante mí, doy fe.

4. COMPRA POR GESTION DE NEGOCIOS:

Comparecen Juan ... , y Pedro ... , personas capaces y de mi conocimiento. **INTERVIENEN:** Ambos por sí. Y **EXPRESAN: PRIMERO:** El señor Juan ... **TRANSMITE A TITULO DE VENTA** al señor Pedro ... **EL DOMINIO** sobre UN LOTE DE TERRENO sito en**SEGUNDO: PRECIO:** Esta venta se realiza por el precio de PESOS que el vendedor recibe en dinero en efectivo en este acto por ante mí, de manos del comprador otorgando por la presente el correspondiente recibo. ...**TERCERO: COMPRA EN GESTION DE NEGOCIOS:** El señor Pedro expresa que esta compra la efectúa como gestor de negocios de la señora María ... (datos personales completos), en los términos del artículo 2288 y concordantes del Código Civil; quien ratificará la presente gestión oportunamente. **CONSTANCIAS**

NOTARIALES: I) TITULO:...II) REGISTRACION: ...III) CERTIFICADOS REGISTRALES: (DOMINIO INHIBICION)...Leo a los comparecientes, quienes la otorgan, firmando ante mí, doy fe.

5. DESESTIMIENTO DE GESTION DE NEGOCIOS

A) CUANDO SE ACLARÓ QUE DINERO PERTENECIA A DUEÑO DEL NEGOCIO.

Comparecen Pedro y María, personas capaces y de mi conocimiento. **INTERVIENEN:** Ambos por sí. Y **EXPRESAN: PRIMERO:** Que por escritura ... de fecha ... el señor Pedro **ADQUIRIO A TITULO DE VENTA EL DOMINIO** sobre UN LOTE DE TERRENO**SEGUNDO:** Que en dicha escritura el señor Pedro ... manifestó que efectuaba la compra como Gestor de Negocios de la señora Maria ..., y con dinero de pertenencia de la misma, según artículo 2288 y concordantes del Código Civil. **TERCERO:** Que al día de la fecha la gestión no fue ratificada por la señora María ... **CUARTO: DESESTIMIENTO DE LA GESTION:** Que ambos de común acuerdo **DESISTEN DE LA GESTION DE NEGOCIOS** efectuada. **QUINTO:** Que en consecuencia el **DOMINIO** del inmueble queda irrevocablemente adquirido a favor del señor Pedro **SEXTO:** Que ambos solicitan la inscripción registral de la presente a los efectos de quedar irrevocablemente adquirido el dominio del inmueble mencionado a favor del señor Pedro ...**SEPTIMO: RENUNCIA A ACCIONES:** La señora María ... renuncia a toda acción reipersecutoria sobre el inmueble por cualquier reclamo del dinero utilizado por el señor Pedro ... para la compra mencionada. **CONSTANCIAS NOTARIALES: I) TITULO:...II) REGISTRACION: ...III) INFORMES REGISTRALES: (DOMINIO e INHIBICION POR EL DUEÑO DEL NEGOCIO O GESTIONADO):** de los expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha... números ... resulta que: I) El Dominio del inmueble se encuentra inscripto a nombre del señor Pedro ... II) El mismo no está afectado por medida cautelar alguna , restricción ni derecho real alguno...III) NO constan inhibiciones a nombre de la señora María**Leo a los comparecientes, quienes la otorgan, firmando ante mí, doy fe.**

B) CUANDO NO SE ACLARO QUE DINERO PERTENECIA A DUEÑO DEL NEGOCIO.

Comparece Pedro ..., persona capaz y de mi conocimiento. **INTERVIENE:** por sí. Y **EXPRESA: PRIMERO:** Que por escritura ... de fecha ... el señor Pedro **ADQUIRIO A TITULO DE VENTA EL DOMINIO** sobre UN LOTE DE TERRENO**SEGUNDO:** Que en dicha escritura el señor Pedro ... manifestó que efectuaba la compra como Gestor de Negocios de la señora Maria ..., y con dinero de pertenencia de la misma, según artículo 2288 del Código Civil. **TERCERO:** Que al día de la fecha la señora María ... no ratificó la gestión mencionada. **CUARTO: DESESTIMIENTO DE LA GESTION:** Que por la presente DESISTE DE LA GESTION DE NEGOCIOS efectuada. **QUINTO:** Que en consecuencia el DOMINIO del inmueble queda irrevocablemente adquirido a favor del señor Pedro **CONSTANCIAS NOTARIALES: I) TITULO:...II) REGISTRACION: ...III) INFORMES REGISTRALES: (DOMINIO e INHIBICION POR EL DUEÑO DEL NEGOCIO O GESTIONADO):** de los expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha... números ... resulta que: I) El Dominio del inmueble se encuentra inscripto a nombre del señor Pedro ... II) El mismo no está afectado por medida cautelar alguna ...III) NO constan inhibiciones a nombre de la señora María**Leo** a los comparecientes, quienes la otorgan, firmando ante mí, doy fe.

6. RATIFICACION DE GESTION DE NEGOCIOS:

Comparece María(datos personales completos), persona capaz y de mi conocimiento. **INTERVIENE:** por sí. Y **EXPRESA: PRIMERO:** Que por escritura ... de fecha ... el señor Pedro **ADQUIRIO A TITULO DE VENTA EL DOMINIO** sobre UN LOTE DE TERRENO**SEGUNDO:** Que en dicha escritura el señor Pedro ... manifestó que efectuaba la compra como su Gestor de Negocios y con dinero de su pertenencia , en los términos del artículo 2288 y concordantes del del Código Civil. **TERCERO: RATIFICACION DE GESTION:** Que por la presente RATIFICA EN TODOS SUS TERMINOS LA GESTION DE NEGOCIOS realizada por el señor Pedro , asumiendo como propios todos los efectos derivados de la misma. **CUARTO:** Que en consecuencia el DOMINIO del inmueble queda irrevocablemente adquirido a favor de la señora María ..., con efecto retroactivo al día de la escritura mencionada, solicitando del autorizante que proceda a la registración de la presente. **CONSTANCIAS NOTARIALES: I) TITULO:...II) REGISTRACION: ...III) INFORME**

REGISTRAL: (DOMINIO): del expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha... número ... resulta que: I) El Dominio del inmueble se encuentra inscripto a nombre del señor Pedro ... II) El mismo no está afectado por medida cautelar, derecho real ni restricción alguna ...**Leo** a la compareciente, quien la otorga, firmando ante mí, doy fe.

BIBLIOGRAFÍA

CURSACK, Eduardo V. Incapaces e inhabilitados como sujetos negociales, Academia

Nacional del Notariado.

ETCHEGARAY, Natalio Pedro. Escrituras y actas notariales.

LAMBER, Rubén Augusto. Representación, poder y mandato, REVISTA NOTARIAL Nº 898, año 1988.

MÉNDEZ COSTA, María Josefa. Bienes de los hijos menores y sus citas.

Menores y la Intervención Notarial, Separata de REVISTA NOTARIAL, números 925 y

926. Comisión Central de Consultas del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, 1996 - 1997.

Armella Cristina N. Tratado de Derecho Notarial y Registral.

Orelle, Jose M. Compra por y para terceras personas.

Etchegaray, Natalio Pedro. Compra de inmuebles para terceras personas. Revista Notarial 944.