



IMPLICANCIAS NOTARIALES Y REGISTRALES EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES MEDIANTE LA ESTIPULACIÓN A FAVOR DE TERCEROS

Por Esc. Ana Noelia Suárez

Primer Premio XIX Jornada Notarial Cordobesa (2017)

Ponencias

1. La cláusula “compra para” es una estipulación externa y abstracta, cuya naturaleza se determinará en cada supuesto de hecho, según la manera en la que se inserta en el contrato, teniendo en cuenta la relación interna de las partes, la causa que la origina y demás circunstancias de la adquisición.
2. La estipulación a favor de terceros permite explicar con claridad la estructura del negocio entre el estipulante y el promitente, que origina un beneficio a un tercero ajeno a él, sin caer en cuestionables presunciones acerca de la intención y deseo de las partes.
3. Se aconseja que de los instrumentos respectivos, surjan las circunstancias claras y precisas de la adquisición, así como la causa para evitar especulaciones y conjeturas por falta de prueba.
4. Es de suma importancia la correcta publicidad cartular y registral de la estipulación a favor de terceros a los efectos de su oponibilidad erga omnes.
5. Se recomienda el dictado de Disposiciones Técnicas Registrales

que regulen la registración de este tipo de cláusulas en el Registro de la Propiedad inmueble, tal como lo hace el Decreto 2080/80 en el ámbito de la Capital Federal, y el Digesto del Registro Nacional de la Propiedad del automotor.

6. No se debe pedir inhibiciones del estipulante ni éste debe comparecer en la escritura de aceptación ya que no es necesaria una nueva transmisión del dominio, porque ya se hizo a favor del adquirente-estipulante con la expresa mención de la posibilidad de aceptación por parte de una persona determinada, lo que además está publicitado en el Registro de la Propiedad.

7. El derecho del “tercero” nace desde el acto de otorgamiento de la obligación. Por eso basta la aceptación.

8. La revocación expresa debe ser instrumentada en escritura pública y puede ser unilateral o bilateral, según comparezca solamente el estipulante, o también el promitente prestando conformidad cuando tuviese algún interés en que la estipulación sea mantenida.



Sumario

1. Introducción
2. La Cláusula “COMPRA PARA” en el documento notarial
3. La Cláusula “COMPRA PARA” ¿es una estipulación a favor de terceros?
4. Publicidad de la estipulación a favor de terceros
5. Normativa registral
6. La escritura de aceptación de “COMPRA DE INMUEBLES PARA TERCERAS PERSONAS”
7. La escritura de revocación de la estipulación
8. Conclusiones
9. Bibliografía

I. Introducción

El presente trabajo tiene como objeto analizar las implicancias notariales y registrales de la adquisición de bienes a través de la figura de la estipulación a favor de terceros.

Es frecuente que en el contexto de una compraventa tenga lugar la manifestación del adquirente que la compra se realiza “para otra persona”, sea ésta una persona humana o jurídica (inclusive en formación). Partiré del estudio de esa conocida cláusula de *compra de bienes para terceras personas* (sin tener mandato para ello), considerando someramente las distintas opiniones doctrinarias sobre su naturaleza jurídica.

Luego analizaré el marco normativo que regula la estipulación a favor

de terceros, comenzando por las normas de fondo (Código Civil y Comercial de la Nación) que legislan en forma concreta la figura en los artículos 1027 y 1028, continuando con las leyes formales, tanto nacionales como provinciales (Ley Registral Nacional 17801, Ley Registral Provincial 5771 y sus modificatorias) Digestos y disposiciones técnicas registrales.

El tema planteado será especialmente considerado en el marco de la función notarial de instrumentación y registración de las compras de bienes registrales para terceras personas.

De esta manera procuraré establecer algunos recaudos notariales y registrales que se deben tomar al autorizar las escrituras de aceptación y revocación de la estipulación.

2. La cláusula “COMPRA PARA” en el documento notarial

La cláusula “compra para”, muy conocida y utilizada en el mundo notarial, consiste en una declaración del adquirente en el mismo instrumento de adquisición, por cual expresa que realiza la compra para una tercera persona, determinada o determinable (humana o jurídica), que oportunamente aceptará.

El beneficiario por medio de un instrumento posterior debe aceptar dicha compra y el Registro tomará nota de ello, pasando el dominio a figurar a su nombre.

Este tipo de cláusulas las podemos ver insertas en diferentes documentos notariales: instrumentos públicos y privados, según las formalidades requeridas por las partes o impuestas por la ley (Art. 1017 CCCN)



Así, estas cláusulas pueden constar en las escrituras públicas de compra de inmuebles para terceras personas, en Formularios tipos del Registro del automotor, y en documentos privados, como boletos de compra-venta.

En el campo obligacional, la cláusula “en comisión” cumple una función similar, pero no idéntica, a la que en los derechos reales permite la declaración que la adquisición se efectúa para una tercera persona, física o jurídica.

La similitud conceptual está dada por la reserva que efectúa el adquirente, con la conformidad del enajenante -que así lo ha admitido al aceptar la cláusula-, de poder indicar una tercera persona, humana o jurídica, como destinataria de la adquisición.

La gran diferencia reside en la posibilidad que brinda la cláusula “en comisión” de no tener que identificar a la persona para la que se está realizando la compra, lo que sí se torna indispensable en la adquisición del dominio.¹ El objeto de esta declaración radica, en muchos casos, en que el verdadero comprador no quiere ser conocido por el vendedor en los primeros momentos de la celebración del contrato. Puede ocurrir que tema que el vendedor le imponga condiciones muy onerosas, o que tenga interés particular en no venderle, pues pudiendo saber que es un comprador muy interesado, quizá le requiera un precio demasiado elevado o dilate la operación especulando el aumento del precio con el transcurso del tiempo².

¹ ETCHEGARAY, Natalio P. “Compra de inmuebles para terceras personas” (Exposición del autor en el XLIV Seminario Teórico-Práctico “Laureano A. Moreira”, organizado por la Academia Nacional del Notariado, en noviembre de 2002.

² FALBO, Miguel Norberto. “La Compra como Negocio Jurídico Indirecto” Cláusula “en comisión”.- Publicado en: Revista del Notariado 639, 01/01/1958, 327.- Cita Online: AR/DOC/6442/2011

En este último caso no estamos frente a una estipulación a favor de terceros, porque no es admisible, la estipulación “en blanco”, ya que se contraría la letra del art. 1027 CCCN (habla de un tercero) sino que estamos frente a un supuesto distinto, que implica un negocio que la doctrina clasifica y estudia con otra denominación: contrato para persona a designar (art. 1029 CCCN).

Es importante que el tercero beneficiario este determinado o sea determinable en el documento. El detalle insuficiente de datos puede ocasionar que no se anote la declaración del comprador y por lo tanto se torne imposible la aceptación.

Así es que de la escritura de compra debe resultar con claridad los datos completos de la persona para la cual se adquiere el inmueble y 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, creando instrumentos que reflejen con precisión y claridad la realidad de cada negocio.

3. La Cláusula “COMPRA PARA” ¿es una estipulación a favor de terceros?

La doctrina no es pacífica respecto a la naturaleza jurídica de la com-



pra de inmuebles para terceras personas. Existen distintas teorías al respecto:

Teoría del mandato: Esta posición considera al estipulante como un mandatario del tercero. Algunos autores, determinados por la atribución final del resultado del negocio, a otro sujeto, distinto de aquel que intervino, analizan el supuesto desde la órbita del mandato (expreso, oculto y tácito)

El artículo 1.319 del Código Civil y Comercial de la Nación nos brinda la definición del contrato de mandato, estableciendo: (...) *“Hay contrato de mandato cuando una parte se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en interés de otra. El mandato puede ser conferido y aceptado expresa o tácitamente. Si una persona sabe que alguien está haciendo algo en su interés, y no lo impide, pudiendo hacerlo, se entiende que ha conferido tácitamente mandato. La ejecución del mandato implica su aceptación [por el mandatario] aun sin mediar declaración expresa sobre ella”*, configurando un contrato de mandato tácito.

Existirían dos contratos, el mandato previo, y la compraventa como vehículo para cumplir el encargo.

Quienes consideran que es un mandato tácito, alegan que el beneficiario, en conocimiento de la actividad desarrollada por el comprador en su beneficio, no se opone pudiendo hacerlo, o permanece inactivo, lo cual permite suponer que ha conferido mandato al comprador para actuar en su beneficio.

Críticas: En la estipulación hay una relación triangular: estipulante,

promitente y tercero. En el supuesto del mandato, intervienen mandante y mandatario.

No es un caso de mandato expreso, ya que el interviniente no invoca ni acredita su poder de representación.

Tampoco es un caso de mandato oculto, ya que esta modalidad requiere un obrar en propio nombre, pero sin manifestación alguna respecto a un tercer beneficiario, situación que sí se da en nuestro caso.

La hipótesis del mandato tácito requiere un aspecto probatorio (falta de oposición) que por su naturaleza no puede surgir del instrumento del título que contenga esta cláusula. Podrá ser admisible en el plano de la relación interna entre el adquirente y tercero, pero requerirá o bien el consentimiento entre los interesados, o bien una prueba exitosa en juicio.³

Debe destacarse la hipótesis de mandato tácito, debido a la naturaleza formal del negocio en el cual se inserta la manifestación (compraventa inmobiliaria) que incide en la forma requerida para un apoderamiento al respecto (art. 1017 inciso c).

La representación sin poder y la gestión de negocios pueden darse con mucha más frecuencia en negocios sin una formalidad específica, puesto que en ello no existe esa labor, propia de las escrituras públicas, en las que el escribano se encuentra obligado a instrumentar la acreditación de los poderes invocados por los intervinientes.

³ **ORELLE, José María.** “Compras por y para terceros” (Exposición del autor en el 51° Seminario Teórico-Práctico “Laureano A. Moreira”. Año 2006



No estamos frente al caso de quien adquiere para un tercero alegando la existencia de un mandato, ya que esa manifestación deberá integrarse con la prueba de la relación interna entre el adquirente y el supuesto mandante.

Si bien en el caso del mandato existe el ánimo de realizar un negocio para otro, en la estipulación existe un obrar en nombre propio, no hay un obrar en nombre ajeno: el representante quiere que tenga sólo acción el representado; en la estipulación, el estipulante conserva acción para reclamar el cumplimiento de la prestación.

Teoría de la gestión de negocios: El Código Civil y Comercial de la Nación nos brinda la definición en el artículo 1.781: *“Hay gestión de negocios cuando una persona asume oficiosamente la gestión de un negocio ajeno por un motivo razonable, sin intención de hacer una liberalidad y sin estar autorizada ni obligada, convencional o legalmente”*

En la gestión de negocios una persona con capacidad para contratar se encarga espontáneamente de uno o varios negocios de otra persona que no le ha otorgado mandato para ello, y sobre la que no tiene el deber derivado de otra disposición obligatoria, o por ley. Es un hecho jurídico y voluntario con carácter unilateral y contenido patrimonial.

En cuanto a sus requisitos: **a) El gestor no debe estar obligado a intervenir** (De existir tal deber, quedaría descartada la espontaneidad, que es esencial para la configuración de este negocio); **b) Debe ser un acto desinteresado, es decir que el gestor debe obrar para otro** (Si entendiera hacer un negocio propio, o practicar una liberalidad, no habría gestión); **c)**

No debe mediar prohibición por parte del dueño del negocio; d) Debe tratarse de un negocio objetivamente ajeno; e) Ser útilmente conducido.

Según este pensamiento el estipulante sería gestor de negocios del tercero beneficiario, y el accionar del gestor quedará ratificado retroactivamente con la aceptación o ratificación del tercero.

Debido a esa ratificación, el tercero pasa a ocupar, con efecto retroactivo, el lugar del estipulante y ello explica satisfactoriamente (según sus sostenedores) la adquisición del derecho por aquél.

Críticas: La gestión de negocios trata de la relación entre el gestor y el dominus. Nuestro caso supone la existencia de una convención de la que surge un derecho a favor de terceros. Estudiar únicamente la naturaleza de ese derecho despojándolo de la convención de la que procede y en donde encuentra su fuente, implica una parcialización equivocada del problema. ⁴

En la gestión de negocios el tercero debe ratificar lo que otro ha obrado en su nombre sin tener representación, precisamente para establecerla.

Cuando se compra para una tercera persona, nada hay que ratificar pues nada se ha hecho a nombre de otro; sólo se debe aceptar o repudiar un derecho que a nombre propio ha pactado una persona a favor de un tercero.

⁴ ORELLE, Jose María Rodolfo. Compra de inmuebles por y para terceros, Buenos Aires : Editorial Abaco ; 1977, Pag 35



En la gestión es necesaria una ratificación, mientras que en la estipulación hay un derecho directo.

La gestión de negocios es un caso excepcional generador de obligaciones, basada en la solidaridad social y en la evitación de un daño. No es aplicable en forma genérica para compras de inmuebles para otra persona, ya que esta clase de negocios excede la mera solidaridad social o la evitación de un daño.

Orelle agrega otros argumentos para descartar esta posibilidad: “el gestor obra para otro, mientras que el estipulante satisface su propio interés al dirigir la prestación al tercero”, “el gestor no puede revocar el acto de gestión, mientras que el derecho a revocar es esencial a la estipulación”, “En la gestión de negocios impropia o impura, el derecho para el tercero nace por la ratificación, que sirve de fuente para la obligación. En la estipulación, el tercero adquiere un derecho directo”, “En la gestión una vez producida la ratificación queda totalmente desplazado el gestor. En la estipulación la aceptación del tercero no desplaza al estipulante, quien conserva su rol comercial, e incluso acciones para reclamar el cumplimiento de la prestación, a más de las que corresponden al beneficiario”, “En la estipulación no se producen efectos típicos de la gestión, rendición de cuentas, obligación de liberarlo de las obligaciones contraídas”, “En la gestión, el gestor se encuentra obligado a continuar con la gestión hasta que el dominus o su herederos se encuentren en proveer por sí”.

Teoría de oferta: Sus sostenedores encuentran el fundamento del beneficio del tercero, en la voluntad unilateral del promitente, que, al modo de la promesa, es fuente de obligaciones.

Esta teoría ve en la estipulación a favor de terceros un doble negocio.

Dentro del contrato base entre promitente y estipulante va contenida una oferta de contrato. Hasta aquí el estipulante sería el acreedor de la obligación. Conformado el vínculo en estos términos habrá de ser necesaria una segunda oferta, que debe realizar el promitente al tercero que, de aceptarla, se convierte ahora sí en el sujeto activo de la obligación, con acción para exigir el cumplimiento.

Críticas: Los detractores de esta teoría como López de Zavalía, dicen que no tendría sentido regular esta situación sino se obtuviera algo distinto que la simple oferta, porque siempre es posible ofertar.⁵

Además dice que si la oferta la entendemos como emanada del estipulante, “quiere ello decir que la atribución que verifica el promitente, pasaría previamente por el patrimonio de aquel. Se duplican los riesgos”, pues el tercero deberá sufrir los evento que van contra el patrimonio del estipulante. Sería contrario a la letra de la ley que pide comunicar la aceptación al promitente y no al estipulante. Aquí el derecho del tercero proviene del estipulante quien “luego de la aceptación deberá transmitir al beneficiario de la oferta”⁶

Si se piensa que la oferta viene del promitente no existe esta duplicación de riesgos, pero sería ilógico dejar la revocación en manos del estipulante.

⁵ LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J., Teoría de los contratos. Tomo I Parte General, Bs. As., Zavalía, 1985, Pág. 339.

⁶ ORELLE, Jose María Rodolfo. Algo más de la compra de inmuebles para terceros, Derecho Notarial N°1, Director Gabriel Ventura, Ed Zavalía, Bs As 2012, Pág. 104



Por último, debe señalarse que si quisiéramos explicar el negocio objeto de nuestro análisis, con estas aplicaciones, no encontraría lugar en esta teoría, debido a que la promesa, para ser tal en nuestro derecho positivo, debe reunir una serie de elementos que nuestra hipótesis de trabajo no reúne (reunir los elementos de un contrato especial, con todos sus antecedentes constitutivos: ej. en la compraventa, precio, forma de pago, modalidades, etc.),

Teoría de la declaración unilateral de voluntad: En el contrato celebrado entre el estipulante y promitente, se inserta una declaración de voluntad unilateral, del segundo, que constituye la causa fuente de la obligación que asume el tercero.

Según esta postura, la declaración unilateral de la voluntad implica una obligación asumida hacia alguien, no con alguien.

Críticas: Esta posición presenta las mismas objeciones que las denunciadas al tratar la teoría de la oferta, inclusive, en nuestra doctrina nadie ha pretendido explicar los alcances de la estipulación en favor de terceros en base a sus postulados.

En la estipulación a favor de tercero hay obligación asumida hacia alguien y con alguien, hay convención, solo que la prestación, en lugar de hacerse al estipulante, se ejecuta respecto del tercero. Se desconoce la naturaleza contractual del beneficio, que si bien encuentra el motivo digno de tutela en la voluntad del estipulante, requiere del necesario acuerdo de voluntades entre aquél y el promitente.

Teoría de la estipulación a favor de terceros: La manifestación del compareciente en la escritura pública de que la compra del inmueble la efectúa por cuenta y orden de la persona que designa, quien oportunamente otorgará la escritura de aceptación de dicha adquisición, constituye una estipulación en favor de tercero.

Regulada en los artículos 1027 y 1028 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Su estructura requiere la existencia de un negocio que origine un beneficio a un tercero ajeno a él (relación jurídica bilateral, con una proyección posible o condicional en beneficio de un tercero). Ese beneficio está sujeto a una condición por parte del tercero: aceptación o renuncia.

Críticas: Considero que es la figura más apta para encuadrar las compras para terceras personas.

El beneficio a favor del tercero beneficiario de la estipulación, surge en forma abstracta, ya que no se exterioriza la causa por la cual ese tercero aparece como beneficiario, no surge la voluntad o negocio presunto entre el beneficiario y quien ha estipulado a su favor.

Por eso hay que diferenciar la relación interna que vincula al estipulante con el beneficiario de la naturaleza y los efectos de la cláusula en sí misma, con independencia de la relación interna.

La estipulación a favor de terceros permite explicar con claridad la estructura de las compras para terceras personas, sin caer en cuestionables



presunciones acerca de la intención y deseo de las partes.

La relación interna es la causa de la estipulación, el “negocio subyacente”; y en ella caben innumerables alternativas.

- Puede suceder que el vendedor sea deudor del comprador y al mismo tiempo del tercero beneficiario.

- Que solo el comprador fuera deudor del tercero y con esa estipulación pretendiera pagar la deuda.

- Que el tercero le hubiera encargado al comprador la compra del inmueble (mandato), le proporciona el dinero, y el mandatario realiza la adquisición para el mandante.

- Que el comprador (padre) quisiera donar el inmueble al tercero, que en ese momento no puede estar presente en el negocio o carece de capacidad actual y entonces la estipulación es una oferta de donación.

- Que varias personas, que se encuentran en desarrollo de un proyecto comercial que será configurado a través de una sociedad decidan comprar un inmueble para transmitirlo a la misma.

La relación interna, en la cláusula en estudio, permanece oculta. Por eso la simple inserción de la cláusula no basta para conocer la relación interna entre el beneficiario y los demás sujetos negociales. La cláusula es una estipulación externa y abstracta, ya que de por sí no exhibe la causa de la atribución del beneficio al tercero beneficiario (causa credendi, adquirendi,

donandi, etc.). Es una abstracción, se compra para un tercero sin invocar la causa.

Esa ausencia de causa es la que impide encuadrar la estipulación como un mandato, o una gestión o una oferta pura y simple. Ya que esos encuadres solo pueden aparecer una vez conocida la relación interna entre el beneficiario y el estipulante y promitente.

En síntesis, la naturaleza jurídica de la “compra para otros” se dará conforme a cada supuesto de hecho en que dicha cláusula sea usada, según como se inserte en el contrato. Teniendo en cuenta la causa que la origine, podrá encuadrarse en una gestión de negocios, un contrato a favor de terceros, una especie de mandato, una representación necesaria o legal, una oferta, una oferta de donación, una donación.

4. Publicidad de la estipulación a favor de terceros

Es de suma importancia la correcta publicidad cartular y registral de la estipulación a favor de terceros a los efectos de su oponibilidad a los terceros interesados.

La *publicidad cartular* es la que surge del título de propiedad, es decir del testimonio de la escritura de compra en la que se estipuló que el bien se adquiriría a favor del tercero.

En la escritura de adquisición, el comprador debe declarar que la compra la hace para otra persona e identificarla con precisión con las menciones que las reglamentaciones registrales locales imponen como datos mí-



nimos para efectuar la anotación y su consecuente publicidad.

Por otro lado, la posesión del título de propiedad en manos del aceptante, es una demostración práctica o “publicidad primaria”, de que el estipulante no ha revocado su estipulación, pues en tal caso no habría pasado el título al beneficiario y además deberían surgir del título las notas marginales de revocación expresa o tácita mediante transferencia a un tercero.

La **publicidad registral** es la que surge de la inscripción de dicho título en los Registros respectivos.

Los Registros de la Propiedad inscriben la adquisición a nombre del estipulante, con una nota marginal que informa acerca de la existencia de la estipulación y menciona la persona para quien se efectúa la adquisición.

De esta manera se publicita adecuadamente la situación real del derecho, que si bien es inmediato y directo hacia el tercero, no quedará inscripto a su nombre, hasta la aceptación del mismo. De mediar revocación o renuncia al derecho de aceptar, quedará consolidada la inscripción a nombre del estipulante, del dominio del bien, y a través de la presentación de los respectivos documentos.

El beneficiario por medio de una escritura posterior debe aceptar la compra y el registro tomará nota de ello, pasando el dominio a figurar a su nombre.

Los derechos del estipulante y del beneficiario *son oponibles por la doble característica de resultar del mismo título de adquisición y por adquirir*

emplazamiento registral.

5. Normativa registral

El artículo 33 de la ley nacional número 17.801, nos dice en su segunda parte: (...) *El cumplimiento de condiciones suspensivas o resolutorias que resulten de los documentos inscriptos, así como las modificaciones o aclaraciones que se instrumenten con relación a los mismos se harán constar en el folio respectivo por medio de notas aclaratorias, cuando expresamente así se solicite.*

De la lectura minuciosa de la norma surge que debe asentarse no solo los cumplimientos de dichas condiciones, sino también su pacto previo. Por ello, el artículo expresa “...*que resulten de los documentos inscriptos...*” En definitiva, si no se ha hecho saber de la condición en el asiento, de poco servirá asentar luego su cumplimiento, ya que no será posible oponerlo a quienes de buena fe no fueron anoticiados registralmente de la existencia de la modalidad⁷

El Registro debe dejar constancia en el asiento dominial de la estipulación a favor de terceros para que una vez ocurrida la aceptación, revocación o renuncia, se consigne dicha circunstancia en el respectivo asiento. La solicitud de dicha anotación aclaratoria debe ser hecha por parte interesada, acreditando la ocurrencia por un documento auténtico, que deberá tener la misma naturaleza que el que originó el asiento de dominio.

El Registro cumplirá así su importante función publicitaria consta-

⁷ VENTURA, Gabriel B. “Ley 17.801. Registro de la Propiedad Inmueble – Comentada. Anotada”, Ed. Hammurabi, Bs.As. 2009. pág. 417.



tando adecuadamente las distintas modificaciones que pudieren irse operando con el transcurso del tiempo en relación a las titularidades inmobiliarias.⁸

La ley registral inmobiliaria número 5771 de la Provincia de Córdoba, ubica el tema en el Capítulo VI, “Inscripciones y anotaciones provisionales, preventivas y notas aclaratorias” compuesto por tres artículos: 44, 45 y 46. Respecto a las “notas aclaratorias”, ellas solo aparecen nombradas en el encabezado, ya que en ninguno de los tres artículos se mencionan.

El Decreto 2080/80 (Reglamento de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble para la Capital Federal) regula minuciosamente la registración de la gestión y estipulación.

El artículo 88 fija como requisitos que en el documento se manifieste que la adquisición es para una persona distinta de aquella que aparece como adquirente en el negocio, sin que exista una representación legal o convencional.

Se exigen también los datos de individualización de la persona para quien se adquiere, señalándose que la omisión de los datos exigibles implicará la inexistencia registral de la voluntad de gestión o estipulatoria, agregando que no puede ser modificada la titularidad del asiento sino por los medios ordinarios de la transmisión del dominio.

El artículo 89 del citado Decreto 2080 dice que “Registrado el dominio o condominio con las condiciones expresadas en la primera parte del

⁸ LACRUZ BERDEJO, José Luis - SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís - Derecho inmobiliario registral. Ed. José María Bosch, Barcelona, 1984 cit., p. 319.

artículo anterior, la persona para quien se declaró hacer la adquisición podrá asumir la titularidad del asiento por declaración unilateral manifestada por escritura pública, en la que se cumplirán los requisitos exigidos por el artículo 23 de la Ley N° 17.801 y sus modificatorias. La asunción de titularidad del asiento se efectuará en el estado de plenitud o limitación en que ésta se encuentre a la fecha de la escritura respectiva, siendo aplicable a tales efectos lo dispuesto en los artículos 5°, 17, 23, 25 y concordantes de la Ley citada, no exigiéndose certificación por inhibiciones.

Y el artículo 90 dice “Hasta que se registre la manifestación a que se refiere el artículo anterior, el titular del asiento estará 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 dispusiera judicialmente, o tratándose de sociedades, éstas se hubieren transformado, escindido o fusionado, en cuyo caso deberán relacionarse claramente las circunstancias respectivas”.

En materia de automotores, la estipulación a favor de terceros está regulada en la Sección 2° del Capítulo XI (Inscripción Preventiva) del Digesto de Normas Técnico Registrales del Registro Nacional de la Propiedad del automotor.

En el Registro del automotor se admite la inscripción inicial o transferencia de un dominio a nombre de la persona que adquirió el automotor, pero a favor de otra. En este supuesto, se establece que el dominio se mantendrá en cabeza del adquirente, con todos los derechos y responsabilidades emergentes de esa condición, hasta tanto el beneficiario acepte la gestión



en su favor. En consecuencia, antes de esa aceptación, el estipulante podrá revocarla, o disponer o gravar libremente el bien.

El Registro hará constar el nombre del beneficiario en el rubro “Observaciones” de la correspondiente Solicitud Tipo.

También se establece que mediante el uso de la Solicitud Tipo “02” el beneficiario podrá manifestar su voluntad de aceptar la estipulación en su favor, adjuntando como minuta una Solicitud Tipo “08” y la documentación requerida para petitionar la inscripción de una transferencia.

El Registro procesará el trámite observando el cumplimiento de los mismos recaudos que se exigen en una transferencia, excepto el asentimiento del cónyuge del estipulante, que no será requerido. Inscripta la aceptación de la estipulación, el dominio quedará constituido en cabeza del beneficiario.

También se contempla el caso del beneficiario que sea “sociedad en formación”, exigiéndose además una constancia de la Inspección General de Justicia o del organismo que cumpla esas funciones en el ámbito local, de la que resulte haberse iniciado el trámite de constitución de esa sociedad. La aceptación recién podrá efectuarse una vez que la sociedad esté definitivamente constituida.

No existe en la Provincia de Córdoba ninguna normativa ni disposición Técnico Registral relativa a la registración de la adquisición de bienes inmuebles mediante la figura de la estipulación de terceros.

Es por eso que se recomienda el dictado de una Disposición Técnico Registral que regule la registración de este tipo de cláusulas en el Registro de la Propiedad inmueble, tal como lo hace el Decreto 2080/80 en el ámbito de la Capital Federal, y el Digesto del Registro Nacional de la Propiedad del automotor.

6. La escritura de aceptación de “COMPRA DE INMUEBLES PARA TERCERAS PERSONAS”

La aceptación de la “compra de inmuebles para terceras personas” debe ser hecha en escritura pública conforme al artículo 1017 inciso a) y c) del CCCN.

El aceptante debe comparecer ante el notario para otorgar la escritura de aceptación.

La escritura instrumentará la aceptación del beneficiario, acto jurídico unilateral, de carácter recepticio, que tiene como fin fijar la situación jurídica impidiendo la revocación de la estipulación.

Como es un acto recepticio, la aceptación solo producirá efectos cuando sea recibida por el estipulante.

Debe presentar el primer testimonio de la escritura de compra en la que se estipuló que el bien se adquiriría para él.

De dicho título surgirán las notas marginales de revocación expresa o tácita mediante transferencia a un tercero.



El escribano deberá solicitar el certificado registral, sin necesidad de pedir inhibiciones del estipulante.

Se debe solicitar el certificado registral porque si bien en esta escritura no hay transmisión de dominio, ni constitución o cesión de derechos reales sobre inmuebles, de la inscripción de la misma surgirá una modificación de la titularidad.

El certificado registral reflejará el estado del dominio, y si aparecieran sobre el inmueble gravámenes por deudas del estipulante, el aceptante puede rechazarlos.

Estas trabas afectan al patrimonio del estipulante y no al del beneficiario, por lo que cuando este último acepta el dominio es suyo desde la adquisición originaria y la traba de los terceros queda sin objeto sobre el cual ejercerse.

Obviamente que el registro no inscribirá la aceptación si se rechazan las trabas inscriptas, pero no se podrá argumentar que al aceptar la compra también se aceptó las trabas.

Para inscribir ante la negativa del registro deberá seguirse el respectivo trámite contencioso-registral, y en su caso solicitar judicialmente el levantamiento de las trabas mediante una tercería de dominio.

No se debe pedir inhibiciones del estipulante ni éste debe comparecer en la escritura de aceptación ya que no es necesaria una nueva transmisión del dominio, porque ya se hizo a favor del adquirente-estipulante

con la expresa mención de la posibilidad de aceptación por parte de una persona determinada, lo que además está publicitado en el Registro de la Propiedad.

El derecho del “tercero” nace desde el acto de otorgamiento de la obligación. Por eso basta la aceptación.

El estipulante solo es el titular registral y está publicitada esa situación. Si bien tiene un derecho directo no va a quedar inscripto a su nombre hasta la aceptación.

El estipulante podrá comparecer para **notificarse** de dicha aceptación o bien será notificado con posterioridad, mediante acta notarial o por cualquier medio idóneo.

¿A quién deberá practicarse la notificación? En principio, al autor de la estipulación.

Tanto podrá ser el vendedor como el comprador. Generalmente se da el último caso, pero debe tenerse presente que como el negocio puede obedecer a los más variados intereses, debe buscarse en cada caso particular al autor de la estipulación en favor del tercero, para hacerlo destinatario de la aceptación.⁹

Una vez que el tercero acepta el beneficio y lo hace saber, la estipulación se torna irrevocable. Su derecho de crédito se consolida, dando estabilidad al contrato.

⁹ **ORELLE, José María.** “Compras por y para terceros” (Exposición del autor en el 51° Seminario Teórico-Práctico “Laureano A. Moreira”. Año 2006



El tercero debe aceptar, no para que exista el beneficio, pues éste ha nacido independientemente de su voluntad, pero sí para fijar su condición de acreedor y de esa forma perfeccionar las relaciones que se originan. La aceptación es un elemento esencial de la eficacia del acto, tornando operativa su causa que sin ese complemento habría sido insuficiente¹⁰

La facultad de aceptar el beneficio solo pertenece al tercero beneficiario. No pueden aceptarlo ni sus herederos en caso de haber fallecido. Es lo que dispone el artículo 1027 CCCN cuando expresa: “Las facultades del tercero beneficiario de aceptar la estipulación, y de prevalerse de ella luego de haberla aceptado, no se transmiten a sus herederos, excepto que haya cláusula expresa que lo autorice”. Tampoco pueden hacerlo ni sus acreedores por vía de subrogación.

Sin embargo, el mismo art. 1027 autoriza a las partes -promitente y estipulante- a acordar lo contrario. Debe haber una cláusula que expresamente autorice a los herederos y a los acreedores (por vía de subrogación) del beneficiario a aceptar.

Orelle sostiene que el adquirente inicial debe intervenir en la escritura de aceptación “agotando” la transmisión en favor del beneficiario¹¹

Decía Orelle que el estipulante tenía un dominio fiduciario sobre la cosa. Se trata de un fideicomiso singular sobre la cosa determinada en donde el dominio fiduciario está sujeto a una condición o plazo resolutorio: aceptación del beneficio. El tercero tiene un derecho a adquirir el dominio. El

¹⁰ ALTERINI, Jorge Horacio. Código civil y comercial comentado. Bs. As., La Ley, 2015. tomo 5.

¹¹ ORELLE, José María Rodolfo. Compra de inmuebles por y para terceros: Editorial Abaco de Rodolfo Depalma; 1977 (párrafo 62, pags. 106 y ss; formulario de pags. 121 y ss)

vendedor es el fiduciante, el estipulante es el fiduciario y el tercero aceptante el fideicomisario.

Al analizar la proyección de la estipulación sobre el derecho real originado en el adquirente respecto al beneficiario, Orelle sostenía que el comprador no adquiriría un dominio pleno sobre la cosa, sino un dominio fiduciario, al quedar exteriorizado en el acto causal de la adquisición que el bien será entregado (cumplida la condición de la aceptación) al beneficiario. Por eso para Orelle era indispensable que el estipulante (titular fiduciario) interviniera en la escritura de aceptación, para “agotar” la transmisión en favor del fideicomisario.

Esa interpretación y posición doctrinaria se basaba exclusivamente en las normas del Código de Vélez, y fue esgrimida antes de la sanción de la ley 24.441, y por ende, antes de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación.

El nuevo CCCN reproduce la estructura de la ley 24441, si bien derogó los artículos 1 a 26 e incorpora el tratamiento del contrato en el Libro III D° PERSONALES, regulando el Dominio fiduciario en el art. 1701, básicamente mantiene la esencia del contrato y la columna vertebral se de la ley 24441, precisando concepto y aportando novedades.

En el contexto del nuevo Código, el dominio del fiduciario debe surgir de un contrato de fideicomiso, con pautas mínimas que la ley determina.

La estipulación a favor de tercero no es un contrato, por lo cual no podría incluirse la hipótesis en estudio dentro de la preceptiva el código.



Orelle consideraba que la estipulación a favor de terceros generaba un dominio fiduciario con los alcances del art. 2662 del código de Vélez, que configuraba un derecho real fiduciario diferente al regido por la ley 24441, con menores requisitos (cuando un sector de la doctrina consideraba la coexistencia de dos regímenes diferentes – código civil y ley 24441)

7. La escritura de revocación de la estipulación

La revocación es el acto por el cual el estipulante deja sin efecto y extingue el derecho del beneficiario, antes de que hubiese sido aceptado.

La facultad de revocar el beneficio solo pertenece al estipulante. Es una facultad personalísima, que no puede ejercerse por sus acreedores por vía de subrogación. Tampoco sus herederos pueden ejercer esa facultad en nombre de su causante.

En el plano del derecho de dominio del estipulante, la revocación tiene el efecto de consolidarlo ya que se extingue la condición a que lo sometía la estipulación.

La revocación puede ser expresa (mediante un instrumento de revocación) o tácita (mediante la enajenación del bien por el estipulante)

El titular dominial tiene las más amplias facultades de disposición, mientras no se produzca la aceptación por parte de la persona indicada como destinataria de la adquisición.

Cualquier acto o negocio que transmita el dominio pleno, conlleva

la revocación de la indicación.

Puede también, sin revocar la indicación, desmembrar el dominio constituyendo un derecho real de usufructo, o cualquier otro derecho real, por ejemplo gravar con hipoteca.

La revocación expresa debe ser instrumentada en escritura pública y puede ser unilateral o bilateral:

Unilateral: Solo comparece el estipulante, quien otorga la escritura de revocación de la estipulación, en principio por su sola voluntad, dejando sin efecto la compra para la tercera persona y logrando emplazamiento registral.

Bilateral: Comparecen el estipulante y el promitente, este último prestando conformidad cuando tuviese algún interés en que la estipulación sea mantenida.

El Art. 1027 CCCN nos dice que *“El estipulante puede revocar la estipulación mientras no reciba la aceptación del tercero beneficiario; pero no puede hacerlo sin la conformidad del promitente si éste tiene interés en que sea mantenida”*

Por eso el estipulante que quiere revocar la estipulación, puede llegar a necesitar de la conformidad del promitente, si éste tiene interés en que sea mantenida. El promitente puede oponerse a la revocación o prestar conformidad a la misma.



Esto es así, por que la manifestación del adquirente no es unilateral, ya que el transmitente otorga conformidad con esa manifestación. Del texto de la escritura surge la persona para quien se adquiere.

El vendedor se entera de la persona para quien se adquiere, y al otorgar la escritura lo acepta.

Por eso el adquirente no podría cambiar, mediante una posterior declaración unilateral, la persona para quien se ha manifestado hacer la adquisición.

Es importante destacar que mientras el tercero no acepte el beneficio las partes pueden modificarlo, incluso pueden sustituir al tercero designado en el contrato.

Si en la escritura además se expresó que la adquisición se efectúa con dinero del beneficiario (“esta compra se efectúa para y con dinero de...”), debe comparecer el tercero beneficiario y en el instrumento debe expresarse la causa de la extinción del interés del beneficiario.

Aquí también el notario exigirá el primer testimonio del título de propiedad y solicitará el certificado registral que reflejará el estado del dominio.

Si algún acreedor del tercero hubiera trabado algún embargo, respecto del bien objeto de la estipulación, mediando la revocación del beneficio, no podrá oponerse, pues su derecho no podrá ser mayor que el de su beneficiario (art. 399 CCCN).

8. Conclusiones

A modo de conclusión y siguiendo a Orelle, considero que la estipulación a favor de terceros es la figura más apta para encuadrar a las compras para terceras personas (sin tener mandato para ello).

Esta figura, regulada en los artículos 1027 y 1028 del Código Civil y Comercial de la Nación, permite explicar con claridad la estructura de este tipo de negocios que origina un beneficio a un tercero ajeno a él, sin caer en cuestionables presunciones acerca de la intención y deseo de las partes.

El negocio entre el estipulante y el promitente (venta) origina la transferencia del inmueble a favor del comprador.

Tanto la adquisición de inmuebles para terceras personas, como la aceptación, renuncia y revocación del beneficio, deben realizarse por escritura pública.

A la hora de autorizar un documento que contenga una estipulación a favor de tercero, el notario interviniente deberá prestar acabado asesoramiento sobre las implicancias, efectos y consecuencias del acto, interpretando la voluntad de los comparecientes, ponderando los beneficios de instrumentar la causa por la cual ese tercero aparece como beneficiario (causa credendi, adquirendi, donandi, etc.), identificando a dicho tercero con precisión o estableciendo pautas para su determinación.

El notario autorizante tiene la obligación de rogar expresamente la inscripción registral de este tipo de cláusulas.



El registrador deberá dejar constancia, mediante notas aclaratorias en el asiento dominial pertinente, de la persona para la cual se adquiere el inmueble.

Si no tiene publicidad suficiente, no será oponible a terceros interesados y de buena fe.

La cláusula no inscripta no puede perjudicar los intereses de terceros que de buena fe contratan con el estipulante, motivados por la titularidad registral de un bien.

Por eso se recomienda el dictado de Disposiciones Técnicas Registrales que regulen la registración de este tipo de cláusulas en el Registro de la Propiedad inmueble, tal como lo hace el Decreto 2080/80 en el ámbito de la Capital Federal, y el Digesto del Registro Nacional de la Propiedad del automotor.

9. Bibliografía

- ALTERINI, Jorge Horacio. Código civil y comercial comentado. Bs. As., La Ley, 2015. tomo 5.
- ETCHEGARAY, Natalio P. “Compra de inmuebles para terceras personas” (Exposición del autor en el XLIV Seminario Teórico-Práctico “Laureano A. Moreira”, organizado por la Academia Nacional del Notariado, en noviembre de 2002.
- FALBO, Miguel Norberto. “La Compra como Negocio Jurídico Indirecto” Cláusula “en comisión”.- Publicado en: Revista del Notariado 639,



01/01/1958, 327.- Cita Online: AR/DOC/6442/2011.

- HERNANDEZ, Carlos Alfredo. El contrato y los terceros p. 647-699 en Kiper, Claudio Marcelo, dir. Daguerre, Luis Osvaldo, coord. Aplicación notarial del Código Civil y Comercial de la Nación Santa Fe : Rubinzal-Culzoni ; 2015

- HERNANDEZ, Carlos Alfredo. Capítulo 9 de la obra Código Civil y Comercial comentado, Director Ricardo Luis LORENZETTI, tomo VI, Ed Rubinzal-Culzoni, Santa fe 2015

- LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J., Teoría de los contratos. Tomo I Parte General, Bs. As., Zavalía, 1985, Pág. 339.

- POSTERARO SANCHEZ Selene E, “adquisición de bienes para personas por nacer y menores de edad. Gestión de negocios, Estipulación a favor de terceros” XXXVI jornada notarial bonaerense, Necochea 2009.

- ORELLE, Jose María Rodolfo. La gestión de negocios, la estipulación para terceros y la sustitución del gestor en la compraventa inmobiliaria p. 51-58 -Buenos Aires : Academia Nacional del Notariado, 2013.

- ORELLE, José María Rodolfo. Estipulación a favor de terceros. Escrituras sin comparecientes p. 41-48 en Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira, 51. Buenos Aires, junio 2006. [Trabajos presentados] 104 p. - Buenos Aires: Academia Nacional del Notariado, 2006.

- ORELLE, José María Rodolfo. Algo más de la compra de inmuebles para terceros, Derecho Notarial Nº 1, Director Gabriel Ventura, Ed Zavalía, Bs As 2012, Pág 85.

- ORELLE, José María Rodolfo. Compra de inmuebles por y para terceros, Buenos Aires : Editorial Abaco ; 1977.

- REZZONICO, Juan Carlos. Estipulación a favor de terceros p. 240 Buenos Aires : La Ley S.A. ; 1979.

- HIGHTON DE NOLASCO, Elena I.. Estipulación a favor de terceros, Buenos



Aires : La Ley S.A. ; 1979.

- DASSEN, Julio, *Contratos a favor de terceros*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1960.
- REZZÓNICO, Juan Carlos, *Estipulación a favor de terceros y buena fe en la venta de lotes*, en L. L. 1985-C-390.
- GUASTAVINO, Elias P, nota a fallo en CNCom., sala E, 15-4-88, “Argentaria SA c/Herrera Automotores SA y otros”, L. L. 1989-C-226.
- VENTURA, Gabriel B. “Ley 17.801. Registro de la Propiedad Inmueble – Comentada. Anotada”, Ed. Hammurabi, Bs.Ás. 2009. pág. 417.
- LACRUZ BERDEJO, José Luis - SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís - Derecho inmobiliario registral. Ed. José María Bosch, Barcelona, 1984 cit., p. 319.