

44 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

# COMPRA PARA TERCERAS PERSONAS

**Tema 1: ACTOS Y CONTRATOS CON EFECTOS EN TERCERAS PERSONAS**

**Coordinador**

**Not. Rodolfo VIZCARRA**

**Subcoordinador**

**Not. Claudio F. ROSSELLI**

**Not. Juana BOVATI**  
**escribanabovati@gmail.com**

## **Ponencias**

### *Gestión de Negocios.*

- 1) Con la reforma legislativa, no es procedente la observación del título por la falta de persona jurídica “gestionada”, ya que por los arts. 22 LGS y 142 CCCN la persona jurídica beneficiaria existe desde su constitución, incluso pendiente de subsanación (antes regularización) o adecuación un tipo social legal.
- 2) No hay una exigencia explícita sobre la capacidad del gestor, lo cual podría habilitar gestiones de negocios por personas menores de dieciocho años o con capacidad restringida.

### *Estipulación a favor de un tercero*

- 3) La legislación actual permite afirmar que la acción de cumplimiento pueda ser ejercida tanto por el beneficiario como por el propio estipulante, o sus herederos autorizados por cláusula expresa.

### *Oferta de Donación*

- 4) Si calificamos que la compra que se realiza para un menor de edad, constituye una oferta de donación, no puede ser aceptada tras el fallecimiento del donante.
- 5) Podrían darse nuevos escenarios que justifiquen la naturaleza jurídica de la incorporación de terceros al contrato. Dan cuenta de ello, dos institutos consagrados en el CCCN: los contratos conexos y el subcontrato.

## **Introducción**

El presente trabajo tiene por objeto analizar las implicancias prácticas del derecho real adquirido por quien no es el titular del negocio.

La plataforma fáctica responde a la premisa de que “el contratante jurídico y el portador del negocio” no son el mismo sujeto o dicho de otro modo, el verdadero dueño, no es quien aparece como titular del negocio. Es decir, quien aparece contratando no lo hace por o para sí, o en su propio interés.

Todas las posibles combinaciones a que da lugar este escenario han llevado a consagrar diferentes fórmulas de redacción que, en ocasiones, se han prestado a confusión, generando efectos no queridos por las partes.

A más de 10 años de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación -en adelante CCCN- y con una práctica notarial de larga data, seguimos encontrando títulos con expresiones tales como: compra “por otro” y “para otro”, que generan dificultades interpretativas en la calificación del negocio.

Resulta relevante determinar la naturaleza jurídica de la figura para así comprender sus alcances y efectos en el marco de las modificaciones prescriptas en la legislación actual.

## **Antecedentes doctrinarios. Enunciación.**

Es frecuente que en el marco de una compraventa tenga lugar la manifestación del adquirente que la compra se realiza “para otra persona”, sea esta una persona humana o jurídica (inclusive en formación), quien oportunamente aceptará.

La doctrina ha discutido diferentes teorías sobre la naturaleza jurídica de esta cláusula, a saber: gestión de negocios, estipulación a favor de un tercero, mandato oculto, oferta de Donación. Incluso como nos recuerda Etchegaray<sup>1</sup>, Orelle en su obra *Compra de inmuebles por y para terceros*, enumera siete distintas teorías, cada una de las cuales trata de explicar conceptualmente las relaciones entre transmitente, adquirente y tercero beneficiario de la indicación

---

<sup>1</sup> 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.

efectuada por el adquirente. Así estudia las teorías de la representación, de la gestión de negocios, de la oferta, de la declaración unilateral de la voluntad, de las obligaciones condicionales, de la adquisición directa y finalmente la de la estipulación en favor de tercero, que es la que acepta como más aproximada.

Las teorías que más adeptos ha alcanzado gira en torno principalmente a dos figuras: la gestión de negocios y la estipulación a favor de terceros.

La primera de ellas se encuentra actualmente regulada en los artículos 1781 a 1788 del CCCN. Indica el artículo 1781: “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”.

Entre sus principales características, resalta Ana Noelia Suárez<sup>2</sup>:

“En la gestión de negocios una persona 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”.

Por otro lado, la estipulación a favor de terceros se encuentra regulada en los artículos 1027 y 1028 del CCCN. La manifestación del compareciente de que compra para un tercero quien oportunamente aceptará, es una estipulación a favor de un tercero tiene sus principales exponentes en la doctrina notarialista más reconocida.

Existen tres sujetos: el estipulante, que es quien tiene la iniciativa de beneficiar al tercero; el promitente, la otra parte del contrato de "base" que es quien se obliga frente al estipulante a ejecutar las prestaciones objeto de su obligación

---

<sup>2</sup> SUAREZ Ana N., “Implicancias notariales y registrales en la adquisición de bienes mediante la estipulación a favor de terceros”, Revista de estudios de derecho notarial y registral N 4, 2017.

contractual en favor del tercero; el beneficiario, que es un tercero ajeno del contrato "base", es decir no participa del perfeccionamiento del negocio en el cual se pacta la estipulación, pero va a ser el acreedor de las prestaciones del promitente.

Comparativamente, Orelle<sup>3</sup> explica que:

-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 negocial, e incluso acciones para redamar 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 actúen por sí.

No obstante ello, existen casos que tampoco podrían encuadrarse en alguna de estas dos figuras y que han dado lugar a las demás posturas. Mas aún, entendemos que podrían existir nuevos horizontes que justifiquen la naturaleza jurídica de este tipo de contratación.

### **Compra para un tercero**

Como indicamos más arriba, este supuesto describe la situación por medio de la cual el comprador actúa en nombre propio, no obstante, indica en la escritura que la compra la realiza para un tercero determinado. Es decir, centrados en el

---

<sup>3</sup> ORELLE José María Rodolfo, *Compra de inmuebles por y para terceros*, Buenos Aires: Editorial Abaco ; 1977. Pag 35.

campo de los derechos reales, el sujeto para quien se realiza la compra requiere de su debida identificación.

Esto es así en virtud de lo dispuesto por el artículo 1893 del CCCN que dispone los efectos de la inoponibilidad de la adquisición o transmisión de derechos reales hacia terceros interesados y de buena fe mediante la publicidad suficiente. La cual se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso.

A su turno, la ley registral 17.801/1968 prescribe en su artículo 15, primer párrafo: “No se registrará documento en que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente...”. Y su decreto reglamentario N° 2080/1980 en sus artículos 85 y 88 establece:

Art. 85: “Los titulares de los asientos de dominio y condominio serán las personas físicas o jurídicas que resulten adquirentes en los respectivos documentos, sea que lo hagan por sí o por representación legal”.

Art. 88: “Cuando en el documento de adquisición se manifestare que ella es para persona distinta de aquella que aparece como adquirente en el negocio, sin que exista representación legal o convencional, el asiento se confeccionará consignando como titular a este último, pero indicando la persona para la cual se adquiere, con los siguientes datos: apellido y nombre; documento de identidad que legalmente corresponda; nombre o razón social; domicilio e inscripción en el registro respectivo si correspondiere; constancia de iniciación del trámite ante la Inspección General de Personas Jurídicas u organismo equivalente, cuando la adquisición fuera para sociedades en formación. La omisión de los datos precedentes implicará la inexistencia registral de la voluntad de gestión o estipulatoria, no pudiendo modificarse la titularidad del asiento sino por los modos ordinarios de transmisión del dominio.

Insistimos, la respuesta a la naturaleza jurídica de este tipo de contratación ha sido extensamente esbozada por la más renombrada doctrina notarialista y civilista. Incluso en jurisprudencia encontramos análisis pormenorizados de las consecuencias de la adopción de una u otra figura.

Sin ánimo de redundar, diremos que:

Una posible respuesta constituye adoptar el criterio de la *gestión de negocios*.

Consecuencias:

- La configuración de la gestión importa, necesariamente, la existencia de una persona física o jurídica dueña del negocio.
- Ausencia de representación.
- La omisión de esa persona implicará la inexistencia registral de la voluntad de gestión, no pudiendo modificarse la titularidad sino por los modos ordinarios de transmisión del dominio.
- Existe consenso doctrinal en relación con la imposibilidad de sustitución de la persona para quien el gestor expresó adquirir.
- La naturaleza del vínculo entre el autor de la declaración de voluntad y el dueño del negocio resulta indiferente para la otra parte del contrato.
- No debe tratarse de un caso de liberalidad o queriendo no obtener nada a cambio. Es justamente por ello que el gestor tendrá derecho a algún tipo de reintegro o retribución por los gastos incurridos y, en ciertos supuestos, también por la tarea realizada.
- El vendedor cumple transmitiendo el dominio ergo, el contrato queda agotado a su respecto.
- Quien gestiona el negocio ajeno adquiere exclusivamente para sí, y sólo por sí se obliga.
- Los efectos jurídicos alcanzados por el gestor se harán revertir sobre el interesado mediante la ratificación.
- En caso de existir medidas cautelares vigentes el dueño del negocio al ratificarlo deberá, a los efectos de viabilizar la inscripción definitiva de su título, asumirlas, por lo menos, “al solo efecto registral”.
- Ante el fallecimiento del gestor, del gestionado o de ambos, sus herederos declarados quedan vinculados a los efectos de este negocio indirecto. Así los herederos del gestor soportarán la ratificación del gestionado o podrán dejar sin efecto la gestión no ratificada. Por su parte los herederos del gestionado podrán ratificar la gestión que favorecía a su causante<sup>4</sup>.

Se advierte como novedoso además de la falta de obligación de actuar, la inexistencia de una liberalidad, con el agregado de la asunción oficiosa de la gestión por un motivo razonable. Es decir, la razonabilidad constituye una pauta

---

<sup>4</sup> TRANCHINI, Marcela H., “Compra para otro”, Cuaderno de Apuntes Notariales 101, 2013.

rectora para valorar la conducta del gestor basada en razones de equidad o justicia<sup>5</sup>.

Asimismo, a diferencia del artículo 2288<sup>6</sup> del código de Vélez, en este caso no hay una exigencia explícita sobre la capacidad del gestor, lo cual podría habilitar gestiones de negocios por personas menores de dieciocho años o con capacidad restringida; máxime, ante la consagración del principio de autonomía progresiva —para los menores— y la presunción de capacidad de ejercicio de los mayores de edad, que sólo reconoce límites aplicables en forma específica y en su protección<sup>7</sup>.

Por otra parte, si nos enrolamos dentro de la *estipulación a favor de un tercero*, diremos que:

Consecuencias:

- El tercero beneficiario de la estipulación no deber ser el representante del estipulante.
- Importaría que el dominio del inmueble se transmitiera directamente del enajenante al tercero, sin pasar, siquiera transitoriamente por el estipulante.
- Existe la posibilidad de revocar el beneficio hasta el momento de la recepción de la aceptación por parte del estipulante.
- La doctrina no es pacífica en cuanto quién sería titular del derecho a la revocabilidad del beneficio y a la consecuente posibilidad de la sustitución del tercero beneficiario.
- 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.

En el régimen anterior, los derechos del beneficiario parecían sujetos al vínculo entre estipulante y promitente. Por aplicación del artículo 1204 *in fine* del Código Civil, el beneficiario, no podrá solicitarse el cumplimiento cuando se hubiese

---

<sup>5</sup> LORENZETTI Ricardo L., Director, WIERZBA Sandra M., *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*, 2015, Rubinzal - Culzoni Editores, Tomo VIII.

<sup>6</sup> Código Civil Ley 340, Artículo 2.288. “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”.

<sup>7</sup> LORENZETTI Ricardo L., Director, Ob. Cit.

demandado por resolución. El CCCN precisa que la extinción del contrato entre el estipulante y el promitente no afecta los derechos del tercero beneficiario, este obtiene los derechos y facultades resultantes de la estipulación a su favor, por tanto, podría reclamar el cumplimiento.

Asimismo, en la legislación derogada, el artículo 1829 coartaba la facultad del donante y sus herederos – el aquí estipulante- de reclamar -al promitente- respecto a las cargas establecidas a favor de terceros -beneficiario-. Hoy, la fórmula empleada afirma que la acción de cumplimiento pueda ser a favor del beneficiario o del propio estipulante. De modo concordante, el segundo párrafo del art. 1562 hoy establece: "Si el cargo se ha estipulado en favor de un tercero, este, el donante y sus herederos pueden demandar su ejecución..."

Otros fundamentos podrían hallarse en:

*La venta de cosa ajena:*

-Esta se encuentra regulada en el artículo 1123 del CCCN siendo válida y constituyendo la obligación del vendedor de transmitir o hacer transmitir el dominio al comprador.

-Puede que se haya prometido el éxito de la transferencia, o el empleo de los medios necesarios para alcanzarla en cuyo caso dará lugar a la responsabilidad correspondiente.

-La ratificación subsanaría el defecto.

*El contrato a nombre de tercero*

-Artículo 1026: "Contratación a nombre de tercero. Quien contrata a nombre de un tercero sólo lo obliga si ejerce su representación. A falta de representación suficiente el contrato es ineficaz. La ratificación expresa o tácita del tercero suple la falta de representación; la ejecución implica ratificación tácita".

*La denominada "compra en comisión" o "para persona a designar"*

- No es preciso extender el alcance del artículo 1029 del CCCN, limitado al ámbito de los derechos creditorios, a la esfera de los derechos reales, cuya constitución, transmisión, adquisición y modificación es materia de orden público.

-Es admisible esta figura en el marco de un boleto de compraventa donde se pacte que previa a la transmisión del dominio, el tercero debe aceptar la compra efectuada a su favor.

-En el marco de los derechos reales no es posible que otorgada la escritura y efectuada la tradición, el vendedor tenga una obligación pendiente respecto a un tercero a designar. Este ya agotó sus obligaciones cumpliendo con la transferencia a favor del comprador. En su caso, operará una nueva transmisión a favor del tercero, pero el dominio del bien, se perfeccionó en cabeza del comprador.

### **Casuística.**

Lo cierto es que la problemática se acentúa si a las posibles figuras jurídicas añadimos las eventuales circunstancias fácticas que rodean la contratación. Esto es, frente al caso concreto, ¿cuál es el instituto jurídico que subyace?.

Ejemplo.

Comprador que actúa en nombre propio, pero indica que la adquisición la hace para la Sociedad "AAA S.A", encontrándose en formación; con dinero de la misma, quien oportunamente aceptará la compra. Finalmente, la sociedad no queda constituida.

La pregunta es.. ¿Qué figura jurídica responde a la naturaleza jurídica de este negocio?

En una primera aproximación, la gestión de negocios podría ser la postura más acertada. Sin embargo, es importante dilucidar la necesidad del destinatario y/o su existencia al momento de la compra.

Antes de la reforma introducida por la Ley 26.994, la doctrina discutía la posibilidad o no de realizar una gestión a favor de una persona que no existe al momento de la adquisición. Había autores que consideraban que la existencia de la persona sea humana o jurídica debía darse al momento de la gestión, sin que sea posible su admisión o sustitución posterior.

La LGS plantea un nuevo escenario. La sociedad en formación, no es una sociedad constituida regularmente en los términos del artículo 7 de la LGS. Por

lo tanto, resultarán aplicables las normas de la Sección IV de dicha Ley de las cuales resultan:

Artículo 22: “El contrato social puede ser invocado entre los socios. Es oponible a los terceros sólo si se prueba que lo conocieron efectivamente al tiempo de la contratación o del nacimiento de la relación obligatoria y también puede ser invocado por los terceros contra la sociedad, los socios y los administradores.

La reforma introducida a la Ley 19.550 por el CCCN -Ley 26.994- en su artículo 23, admite la adquisición a nombre de las sociedades de la Sección IV acreditando su existencia y facultades ante el Registro inmobiliario, a nombre de la sociedad pero indicando la proporción en la que participan los socios en dicha entidad.

De igual manera, el CCCN consagró en su art. 142 el criterio expresado precedentemente al determinar que la existencia de la persona jurídica privada comienza desde su constitución.

Además, en virtud del principio rector de la libertad de formas, la sociedad existe desde el momento mismo de la constitución.

En efecto ¿qué ocurre si cuando hacemos la compra el destinatario no existe y luego viene y acepta?.

En provincia de Buenos Aires, no existe Disposición Técnico Registral, ni otra norma que indique cómo es la situación ya sea a favor de persona humana o jurídica que no existían por entonces.

Si la ratificación tiene efecto retroactivo y la persona no existía al momento de la aceptación ¿a cuando se retrotrae?.

La Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires en el fallo Alcazar<sup>8</sup> validó la operación basándose en la naturaleza de la gestión de negocios. El tribunal se enroló en la postura de que, en estos casos, la aceptación posterior tiene efecto retroactivo. Esto permite que el acto se convalide desde el origen, incluso si el beneficiario (la persona jurídica) no existía al momento de la compra inicial.

---

<sup>8</sup> SCBA, ALCAZAR Construcciones S.A, 2008.

<https://www.saij.gob.ar/suprema-corte-justicia-local-buenos-aires-alcazar-construcciones-sa-fa08995803-2008-07-02/123456789-308-5998-0ots-eupmocsollaf?&o=10&f=Total%7CFecha/2008/07%7CEstado%20de%20Vigencia%5B5%2C1%5D%7CTema%7COrganismo%5B5%2C1%5D%7CAutor%7CJuridicci%F3n/Local%7CTribuna/SUPREMA%20CORTE%20DE%20JUSTICIA%7CPublicaci%F3n%5B5%2C1%5D%7CColecci%F3n%20tem%Etica%5B5%2C1%5D%7CTipo%20de%20Documento&t=19>

Tal parece ser el criterio más acertado a la luz de las reformas introducidas. Como señala Lamber N<sup>9</sup>., Daniel VÍTOLO en Manual de Derecho Comercial, indica que: “Con la reforma introducida por la ley 26.994 al texto del art. 21 y siguientes, ya no existen sociedades que deban ser regularizadas, pues el legislador ha unificado el fenómeno de la irregularidad con la tipicidad y la omisión de los defectos formales. Consecuentemente, se elimina del texto legal (en la ley 26.994) el instituto de la regularización y se los sustituye por el de subsanación”.

Veamos, qué sucede si adoptamos para el caso la figura de la estipulación a favor de tercero.

Aquí pareciera que no se compatibiliza del todo con la realidad subyacente del negocio. Dicho de otro modo, no es frecuente considerar que cuando una persona compra para una sociedad su intención esté dada por beneficiarla. Es más bien una operación que encierra un acto comercial que por alguna circunstancia no puede perfeccionarse en el acto de adquisición en cabeza de la persona jurídica.

Es dable pensar que el vendedor no contrajo obligación alguna respecto a un tercero.

Se distancia aún mas de esta figura si en la escritura se declara que la compra se realiza con dinero de la sociedad. Es decir, se refleja que se actúa para otro; mientras que en la estipulación, el estipulante satisface su propio interés aún cuando dirige la prestación al tercero. El estipulante actúa no solo en su nombre propio sino que por su cuenta queriendo beneficiar a otro.

Además, es elemental en esta figura que el bien ingresa directamente al patrimonio del beneficiario, el cual no sería el supuesto examinado.

### **Compra para menor de edad**

Este es uno de los supuestos que reiteradamente vemos en los títulos inmobiliarios. Los padres compran para sus hijos menores de edad sin invocar representación alguna.

---

<sup>9</sup> LAMBER Néstor D., Cuaderno de Apuntes Notariales 160, 2018.

Una postura ha sostenido que ello implica que actúan en calidad de representantes legales, en ejercicio de la responsabilidad parental e imputan los efectos del negocio al patrimonio de sus hijos. No obstante ello, resultaría afectada por una nulidad relativa subsanable al momento de que el hijo adquiriera la mayoría de edad mediante la confirmación.

En cuanto a la gestión de negocios, al tratarse de un instituto que presupone la espontaneidad de la gestión, la ausencia de representación (voluntaria o legal), tal como expresamente lo pone de resalto el nuevo, 1781 del CCCN, no podría ser encuadrada en este caso. Tampoco podría haber gestión de negocios por la prohibición de contratar de los padres con sus hijos en ejercicio de la responsabilidad parental conforme el artículo 689 CCCN).

No obstante ello, es preciso recordar la DTR 17/1991 que indica:

“Artículo 1.-Si de los documentos presentados a inscribir resultara adquisición de bienes por los padres para sus hijos menores, en los términos de la llamada "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. Artículo 2°.- De no resultar la situación referida en el artículo anterior el bien se inscribirá a nombre del menor. La representación legal del menor, en este caso, podrá resultar de la intervención del padre o de la madre indistintamente o de ambos a la vez; sin perjuicio de los supuestos en que intervengan otros representantes legales”.

En consecuencia, se consignará la figura de la gestión aún cuando sea incompatible con el ejercicio de la representación legal que realizan los padres por sus hijos menores de edad.

Por su parte, hay quienes encuentran en esta forma de contratación, una estipulación a favor de tercero. Como resalta Suarez Ana<sup>10</sup> 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

---

<sup>10</sup> Suárez, Ana Noelia, "Implicancias notariales y registrales en la adquisición de bienes mediante la estipulación a favor de terceros" Revista de estudios de derecho notarial y registral N 4, 2017.

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<sup>11</sup>.

Otra postura planteada invoca la Oferta de Donación, es decir, sus sostenedores encuentran el fundamento del beneficio del tercero, en la voluntad unilateral del contratante, que al modo de la promesa, es fuente de obligaciones. Como explicaba Orelle<sup>12</sup>, la indicación del origen del dinero tiene “fundamental importancia... cuando el padre compra para su hijo, o directamente le dona, evidentemente no hará mención del origen del dinero, o cuanto más, dirá que efectúa la operación con dinero propio”. Solo en este último supuesto (descartado con la indicación de que se hizo con dinero del mismo obtenido con el producto de su trabajo personal) podría hablarse de una oferta de donación. Sumado a ello, no podemos dejar de mencionar que a partir del año 2015 con la sanción del CCCN, el artículo 1545 prescribe que la aceptación debe producirse en vida del donante y del donatario, lo que inhibe definitivamente la aceptación post mortem.

Por el contrario, la compra de uno o ambos padres por sus hijos menores de edad con dinero de ellos implica que actúan en calidad de representantes legales en ejercicio de la patria potestad e imputan el negocio en el patrimonio de ellos.

En resumen, la respuesta depende de los elementos que surjan del instrumento e incluso debe ser analizada en cada caso en concreto, no pudiendo generalizarse.

### **Otras respuestas posibles**

---

<sup>11</sup> SUÁREZ, Ana Noelia, ob. cit

<sup>12</sup> ORELLE José María, ob cit.

El tema de este trabajo -compra para terceros- se sitúa legislativamente en lo que el CCCN regula como “Incorporación de terceros al contrato”, Título II, Capítulo 9, Sección 2.

A modo enunciativo considero oportuno señalar que podrían darse nuevos escenarios que justifiquen la naturaleza jurídica de la incorporación de terceros al contrato. Dan cuenta de ello, dos institutos consagrados en el CCCN: los contratos conexos y el subcontrato.

El principio de la relatividad de los contratos tuvo una función histórica que ha cambiado considerablemente. El fenómeno socio jurídico de la incorporación de terceros al contrato constituye una flexibilización del efecto relativo de los contratos. Es decir, las exigencias contemporáneas de la contratación expanden cada vez más los efectos de los contratos hacia terceros.

Además, los efectos del contrato no se ciñen exclusivamente al ámbito obligacional sino que generan también libertades, competencias y facultades. El contrato se concibe como una fuente no solo de obligaciones, sino de relaciones jurídicas, en donde cada uno de ellos encierra deberes propios de su tipicidad, facultades generales -posibilidad de resolver, rescindir, adecuar, declarar la nulidad, etc- y deberes accesorios que surgen de los principios de buena fe, conservación, entre otros.

Los contratos conexos han puesto en crisis el efecto relativo de los contratos que ha sido la base sobre la cual los Códigos decimonónicos diseñaron su regulación.

Señala el artículo 1073 del CCCN: “...Hay conexidad cuando dos o más contratos autónomos se hallan vinculados entre sí por una finalidad económica común previamente establecida, de modo que uno de ellos ha sido determinante del otro para el logro del resultado perseguido. Esta finalidad puede ser establecida por la ley, expresamente pactada, o derivada de la interpretación, conforme con lo que se dispone en el artículo 1074”.

En consecuencia, hay que diferenciar los sujetos unidos por el vínculo contractual particular y los demás que resultaran ligados por el sistema de contratos global.

Por otro lado, el sub contrato es, conforme señala el artículo 1069 del CCCN, un nuevo contrato mediante el cual el subcontratante crea a favor del subcontratado

una nueva posición contractual derivada de la que aquél tiene en el contrato principal. Seguidamente, prescribe el artículo 1070 que en los contratos con prestaciones pendientes estas pueden ser subcontratadas, en el todo o en parte, a menos que se trate de obligaciones que requieren prestaciones personales.

En resumen, el fenómeno de la incorporación de terceros al contrato no se limita a los supuestos que dicho título regula -contratación a nombre de un tercero; promesa del hecho de un tercero; estipulación a favor de tercero; contrato para persona a designar- a la gestión de negocios, la teoría del mandato sin representación, la oferta de donación u otras ya mencionadas. Mas aún, el CCCN trae otros institutos que podrían brindar posibles escenarios a la naturaleza jurídica de la contrataciones para terceros.

Lo que habrá que discutir es a qué situaciones de hecho resultan aplicables el régimen de la conexidad o el subcontrato.

### **Conclusión**

Adherimos a la conclusión formulada en la 36 Jornada Notarial Bonaerense en la cual se indicó: “Las tradicionales fórmulas escriturarias: “por otro” y “para otro”, generan dificultades interpretativas en la calificación del negocio, el cual podrá ser encuadrado dentro de las figuras de la gestión de negocios, estipulación a favor de terceros, donaciones sujetas a aceptación, mandatos o negocios innominados, entre otros, según las circunstancias particulares de cada caso”. Y agregamos, que se puede indagar aún más y encontrar respuestas en otros institutos tales como los contratos conexos o los subcontratos.

