

CALIFICACIÓN Y CONFIGURACIÓN NOTARIAL

IGNACIO E. ALTERINI
FRANCISCO J. ALTERINI

Directores

Tomo I

M. C. AICEGA - M. V. AICEGA - F. J. ALTERINI - I. E. ALTERINI - ARMELLA
BENSEÑOR - BLANCO LARA - BRESSAN - CANTO - CERÁVOLO
COSOLA - DODDA - FERNÁNDEZ - HERRERO DE PRATESI
MELCHIORI - ORELLE - PÉREZ LOZANO - ROCCA - RUSSO
SALIERNO - SCHMIDT - TRANCHINI - URBANEJA

Autores

THOMSON REUTERS
LA LEY

Alterini, Ignacio E.

Calificación y configuración notarial: tomo I / Ignacio Ezequiel Alterini ... [et al.]; dirigido por Ignacio Ezequiel Alterini; Francisco J. Alterini - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, 2023.

v. 1, 944 p.; 24 x 17 cm.

ISBN 978-987-03-4655-5

I. Derecho Notarial. I. Alterini, Ignacio Ezequiel, dir.

II. Alterini, Francisco J., dir.

CDD 347.016

© Ignacio E. Alterini, Francisco J. Alterini, 2023

© de esta edición, Thomson Reuters, 2023

Tucumán 1471 (C1050AAC) Buenos Aires

Queda hecho el depósito que previene la ley 11.723

Impreso en la Argentina

Todos los derechos reservados

Ninguna parte de esta obra puede ser reproducida o transmitida en cualquier forma o por cualquier medio electrónico o mecánico, incluyendo fotocopiado, grabación o cualquier otro sistema de archivo y recuperación de información, sin el previo permiso por escrito del Editor y el autor.

Printed in Argentina

All rights reserved

No part of this work may be reproduced or transmitted in any form or by any means, electronic or mechanical, including photocopying and recording or by any information storage or retrieval system, without permission in writing from the Publisher and the author.

Publicado por Thomson Reuters.

La Ley - Abeledo Perrot • Buenos Aires, Argentina.

Legal Publishing Chile • Santiago, Chile.

Dofiscal Editores • Ciudad de México.

Tirada 500 ejemplares

ISBN 978-987-03-4655-5 (Tomo I)

ISBN 978-987-03-4654-8 (Obra completa)

SAP 43252999

Las opiniones personales vertidas en los capítulos de esta obra son privativas de quienes las emiten.

ARGENTINA

ÍNDICE

TOMO I

| | |
|-------------------------|--------|
| NÓMINA DE AUTORES | IX |
| PRÓLOGO..... | XXXVII |

PRIMERA PARTE

BASES

CAPÍTULO 1

ESTUDIO INTRODUCTORIO

POR JOSÉ M. R. ORELLE

| | |
|--|----|
| I. NECESIDAD DE SISTEMATIZAR TÉCNICAMENTE LA CAPACITACIÓN NOTARIAL..... | 3 |
| II. INTEGRACIÓN DE PILARES CONCEPTUALES PARA DICHA SISTEMATIZACIÓN..... | 4 |
| III. LA FÓRMULA GENERAL DEL ACCIONAR HUMANO Y SU TRASCENDENCIA..... | 6 |
| 1. <i>Precisión conceptual</i> | 6 |
| 2. <i>Los riesgos de la celebración de actos jurídicos</i> | 7 |
| 3. <i>Vulnerabilidad ciudadana respecto a ciertos actos que requieren conocimientos especializados</i> | 9 |
| IV. LA FUNCIÓN NOTARIAL. EL FUNDAMENTO SOCIAL DE SU CREACIÓN. SISTEMATIZACIÓN CONCEPTUAL..... | 10 |
| V. EL ACTO NOTARIAL | 12 |

| | | |
|-------|---|----|
| VI. | ROL DEL PROCEDIMIENTO NOTARIAL..... | 13 |
| | 1. <i>Primera fase. Requerimiento</i> | 13 |
| | 2. <i>Segunda fase. Calificaciones</i> | 13 |
| | 3. <i>Tercera fase. Asesoramiento. Configuración</i> | 13 |
| | 4. <i>Cuarta fase. El acto</i> | 14 |
| | 5. <i>Quinta fase. Acción de documentar</i> | 14 |
| | 6. <i>Sexta fase. Lectura, enmiendas, firma, autorización</i> | 14 |
| | 7. <i>Séptima fase. Reproducciones</i> | 15 |
| | 8. <i>Octava fase. Diligencias complementarias</i> | 15 |
| | 9. <i>Novena fase. Guarda. Conservación. Archivo</i> | 15 |
| | 10. <i>Núcleo esencial del procedimiento notarial</i> | 15 |
| VII. | ASPECTOS GENERALES DE LAS OPERACIONES DE EJERCICIO DE LA FUNCIÓN..... | 16 |
| VIII. | LAS DIFICULTADES PRAGMÁTICAS DEL ACCIONAR NOTARIAL..... | 18 |
| | 1. <i>Los aspectos pragmáticos del asesoramiento en los negocios monetarios</i> | 18 |
| | 2. <i>Las características de los marcos de referencia cotidianos versus marcos de referencia técnicos específicos</i> | 19 |
| | 3. <i>Límite derivado de los infinitos modos de percepción de los sujetos ante el mismo evento</i> | 22 |
| | 4. <i>Falacia del rol dominante de la racionalidad en el accionar humano</i> | 23 |
| | 5. <i>La falacia que sostiene que las personas actúan buscando su bienestar</i> | 25 |
| | 6. <i>Incidencia de la actitud transgresora respecto a las leyes. ¿Al margen de la ley?</i> | 26 |
| | 7. <i>Límite derivado de errores inconscientes de los juicios humanos</i> | 27 |
| IX. | LIMITACIONES DE QUIENES INTERPRETAN. GRADOS DE POSIBILIDAD PRAGMÁTICA DE INTERPRETAR CON NEUTRALIDAD E IMPARCIALIDAD..... | 29 |
| | 1. <i>Concepto</i> | 29 |
| | 2. <i>Riesgo de las abstracciones jurídicas dogmáticas, versus la realidad social</i> | 30 |
| | 3. <i>Excesiva confianza debido a creencias adquiridas sin revisión ni autocontrol previo</i> | 30 |
| | 4. <i>Riesgo derivado de las presiones temporales u otras peculiaridades de cada tarea</i> | 31 |

| | | |
|-----|--|----|
| 5. | <i>Proyección de las limitaciones respecto a quienes interpretan el accionar notarial</i> | 32 |
| a) | Desconocimiento del modo de trabajo notarial (usos y costumbres)..... | 32 |
| b) | La incidencia del grado de dominio de los factores del tema | 33 |
| c) | Incidencia en algunos casos de mala fe de los asesorados... | 33 |
| d) | Esencial necesidad de pericias notariales al decidir temas de esta especialidad | 34 |
| X. | PROPUESTAS SUPERADORAS | 34 |
| XI. | PROPUESTA DE CREACIÓN DE ESTILOS TÉCNICOS METODOLÓGICOS DE CAPACITACIÓN NOTARIAL | 36 |
| 1. | <i>Estudios teóricos</i> | 36 |
| 2. | <i>Experiencias pragmáticas</i> | 37 |
| 3. | <i>Adquisición de dominio avanzado que permite actuar solo, pero dentro del ámbito del tutor ante posibles temas de complejidad desconocidos</i> | 37 |
| 4. | <i>Maestría</i> | 37 |
| 5. | <i>Los niveles del aprendizaje y la dedicación que requieren</i> | 37 |
| 6. | <i>Aplicación de lo expuesto a la capacitación notarial</i> | 38 |

CAPÍTULO 2

REQUERIMIENTO

POR MARTÍN L. RUSSO

| | | |
|------|---|----|
| I. | INTRODUCCIÓN | 43 |
| II. | REQUERIMIENTO Y FUNCIÓN NOTARIAL | 46 |
| III. | EL REQUERIMIENTO EN LAS LEYES ORGÁNICAS NOTARIALES..... | 51 |
| IV. | LAS OPERACIONES DE EJERCICIO | 58 |
| 1. | <i>Inmediación</i> | 61 |
| 2. | <i>Asesoramiento</i> | 63 |
| 3. | <i>Calificación</i> | 64 |
| 4. | <i>Legalización</i> | 64 |
| 5. | <i>Legitimación</i> | 65 |

| | |
|---|----|
| 6. Configuración | 65 |
| 7. Documentación | 65 |
| 8. Autorización..... | 65 |
| V. EL REQUERIMIENTO Y SU REFLEJO EN EL DOCUMENTO NOTARIAL ... | 67 |
| VI. EL REQUERIMIENTO EN LAS ACTAS | 68 |
| VII. LIBRE ELECCIÓN DEL ESCRIBANO | 71 |
| VIII. LA LEY 25.326 Y UTILIZACIÓN DE DATOS PERSONALES | 72 |

CAPÍTULO 3

INMEDIACIÓN

POR IGNACIO E. ALTERINI

| | |
|---|----|
| I. INTRODUCCIÓN | 79 |
| II. LA INMEDIACIÓN EN GENERAL..... | 81 |
| III. ¿PARTICULARIDADES EN EL ÁMBITO NOTARIAL?..... | 82 |
| IV. VINCULACIÓN DE LA INMEDIACIÓN CON LA LEGALIDAD DEL ACTO. | 85 |
| V. LA INMEDIACIÓN NOTARIAL EN LOS ENTORNOS DIGITALES..... | 86 |
| 1. Planteamiento..... | 86 |
| 2. La intermediación supone el conocimiento directo del hecho..... | 87 |
| 3. La necesidad de que exista “contacto directo” no requiere de la presencia física..... | 88 |
| 4. La utilización de dispositivos electrónicos, servidores y aplicativos seguros no menoscaba la intermediación | 89 |
| 5. Directivas de la Unión Internacional del Notariado | 91 |
| 6. El consenso alcanzado en un simposio | 92 |
| VI. EXPERIENCIAS DE OTROS TITULARES DE LA FUNCIÓN PÚBLICA..... | 92 |
| VII. COMPETENCIA TERRITORIAL Y ACTUACIÓN A DISTANCIA | 95 |
| 1. Lugares de “producción” y de “percepción” del hecho..... | 95 |
| 2. Actuaciones notariales a distancia y el “decálogo” de la Unión Internacional del Notariado | 95 |
| VIII. INMEDIACIÓN, ENTORNOS DIGITALES Y LIBRE ELECCIÓN DEL ESCRIBANO..... | 97 |

| | |
|------------------------|----|
| IX. CONCLUSIONES | 99 |
|------------------------|----|

CAPÍTULO 4

COMPETENCIA MATERIAL Y TERRITORIAL

POR IGNACIO E. ALTERINI

| | |
|---|-----|
| I. NATURALEZA DE LAS FUNCIONES DEL ESCRIBANO..... | 101 |
| 1. <i>Planteamiento</i> | 101 |
| 2. <i>Doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación</i> | 101 |
| 3. <i>Criterio dominante</i> | 103 |
| 4. <i>La cuestión en el Código Civil y Comercial</i> | 104 |
| II. COMPETENCIA DE QUIEN EJERCE UNA FUNCIÓN PÚBLICA..... | 105 |
| III. DISTINTOS PLANOS | 106 |
| IV. COMPETENCIA MATERIAL..... | 107 |
| 1. <i>Concepto</i> | 107 |
| 2. <i>Determinación de las atribuciones</i> | 107 |
| a) Estado de la cuestión | 107 |
| b) Mi opinión..... | 109 |
| 3. <i>En el Código Civil y Comercial</i> | 109 |
| 4. <i>En la ley 404</i> | 109 |
| 5. <i>En la ley 9020</i> | 112 |
| V. COMPETENCIA TERRITORIAL | 113 |
| 1. <i>Concepto</i> | 113 |
| 2. <i>La competencia solo incide en la persona del autorizante</i> | 114 |
| 3. <i>Quid de la actuación en territorio extraño, pero que “sea generalmente tenido como comprendido” en él</i> | 114 |
| 4. <i>Eficacia territorial del instrumento</i> | 116 |
| VI. CARÁCTER DE LAS NORMAS REGULADORAS DE LA FUNCIÓN NOTARIAL | 117 |
| VII. LA COMPETENCIA ES POR REGLA IMPROPRORROGABLE..... | 119 |
| VIII. INEFICACIA DERIVADA DE UNA ACTUACIÓN INCOMPETENTE | 120 |
| IX. NECESARIA DISTINCIÓN ENTRE EL ACTO INSTRUMENTAL Y EL ACTO INSTRUMENTADO | 121 |

| | | |
|------|--|-----|
| X. | EL JUEZ ANTE LA INCOMPETENCIA DEL ESCRIBANO | 124 |
| XI. | LOS OTORGANTES Y LOS TERCEROS ANTE LA NULIDAD POR INCOMPETENCIA DEL ESCRIBANO..... | 125 |
| XII. | CONCLUSIONES | 126 |

CAPÍTULO 5

ASESORAMIENTO DE PRECALIFICACIÓN

POR MARCELO E. URBANEJA

| | | |
|-----|--|-----|
| I. | INTRODUCCIÓN | 129 |
| | 1. <i>Alcance de estas líneas</i> | 129 |
| | 2. <i>Breve referencia a las "operaciones notariales de ejercicio"</i> | 130 |
| | 3. <i>Algunas conclusiones</i> | 135 |
| II. | POSIBLES ESCENARIOS | 136 |
| | 1. <i>Aclaraciones comunes</i> | 136 |
| | 2. <i>Ejemplos</i> | 137 |
| | a) En el ámbito del desarrollo de emprendimientos inmobiliarios | 137 |
| | b) En el ámbito familiar | 144 |
| | c) En el ámbito mercantil | 149 |

CAPÍTULO 6

INTERACCIÓN DE LA CALIFICACIÓN NOTARIAL CON LAS CALIFICACIONES REGISTRAL Y JUDICIAL

POR ÁNGEL F. CERÁVOLO

| | | |
|-----|--|-----|
| I. | INTRODUCCIÓN | 155 |
| II. | LA CALIFICACIÓN DEL NOTARIO | 155 |
| | 1. <i>Generalidades</i> | 155 |
| | 2. <i>Contenido de la calificación notarial</i> | 158 |
| | a) La calificación de determinados elementos esenciales..... | 158 |
| | b) Los sujetos del instrumento | 158 |

| | | |
|------|--|-----|
| c) | La calificación de la capacidad | 159 |
| d) | La diferenciación entre capacidad y legitimación en la doctrina moderna | 161 |
| e) | La postura que asimila legitimación con capacidad jurídica | 164 |
| f) | Las críticas a la postura de Santoro-Passarelli y Messineo | 164 |
| g) | La legitimación en sentido estricto y el poder de disposición | 165 |
| h) | La cuestión en la doctrina nacional..... | 165 |
| 3. | <i>El estudio de títulos como parte de la calificación de la legitimación sustancial</i> | 167 |
| 4. | <i>La calificación notarial de la legitimación en la ley registral</i> | 170 |
| 5. | <i>La configuración del acto jurídico, por parte del notario como autor del documento</i> | 172 |
| 6. | <i>La forma del documento</i> | 173 |
| III. | LA CALIFICACIÓN EN LA FUNCIÓN JUDICIAL..... | 173 |
| IV. | LA CALIFICACIÓN EN LA FUNCIÓN REGISTRAL..... | 175 |
| 1. | <i>Generalidades</i> | 175 |
| 2. | <i>La calificación de la concordancia o discordancia de los elementos del documento con las constancias del Registro</i> | 178 |
| 3. | <i>El alcance de la calificación del Registrador. Supuestos de nulidades no formales absolutas y manifiestas</i> | 179 |
| V. | INTERACCIÓN ENTRE LA FUNCIÓN NOTARIAL Y LA REGISTRAL. ALCANCES DE LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRO | 179 |
| 1. | <i>La competencia de la autoridad administrativa</i> | 179 |
| 2. | <i>La competencia del registrador en orden a su facultad de calificar los documentos cuya inscripción se le solicita</i> | 180 |
| 3. | <i>El plenario “Feidman”</i> | 181 |
| 4. | <i>Autos “D’Alessio, Carlos c. Registro de la Propiedad Inmueble s/recurso de recalificación”</i> | 183 |
| VI. | LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRO FRENTE A LAS MANDAS JUDICIALES | 185 |
| VII. | CONCLUSIONES | 189 |

SEGUNDA PARTE

PRESUPUESTOS DEL ACTO INSTRUMENTADO

| | |
|--------------------|-----|
| INTRODUCCIÓN | 195 |
|--------------------|-----|

SECCIÓN PRIMERA

CAPACIDAD

CAPÍTULO 7

INCAPACIDAD DE EJERCICIO Y CAPACIDAD RESTRINGIDA

POR SEBASTIÁN J. COSOLA

| | |
|--|-----|
| I. INTRODUCCIÓN | 199 |
| II. LOS SISTEMAS NORMATIVOS DE LA CAPACIDAD EN NUESTRO PAÍS ... | 202 |
| III. LA PROYECCIÓN JURÍDICA “FORMAL” Y “SUSTANTIVA” DE LA PERSONA EN EL DERECHO | 206 |
| IV. DESARROLLO EN ORIGEN DE LA CAPACIDAD EN EL DERECHO CONTINENTAL. EL DERECHO NACIONAL..... | 209 |
| V. INICIO ACADÉMICO DE LA EVOLUCIÓN Y DEL CAMBIO DE PARADIGMA..... | 215 |
| VI. FUENTES Y ANTECEDENTES DE LA PROYECCIÓN DE LA CAPACIDAD EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN..... | 219 |
| VII. CONSOLIDACIÓN DE LA PERSONALIDAD SOBRE LA CAPACIDAD | 221 |
| VIII. LA CUESTIÓN TERMINOLÓGICA | 223 |
| IX. LOS PRINCIPIOS DE LA CAPACIDAD..... | 226 |
| X. LA CAPACIDAD DE EJERCICIO Y LA REGLA DEL DISCERNIMIENTO... | 229 |
| XI. PRIMERAS CONCLUSIONES | 232 |
| XII. RECEPCIÓN NOTARIAL DE LA CAPACIDAD. EL JUICIO DE CAPACIDAD | 232 |
| XIII. LA CUESTIÓN REFERIDA A LA IMPUGNACIÓN DE LA CAPACIDAD EN LOS DOCUMENTOS NOTARIALES | 235 |
| XIV. CONCLUSIONES | 242 |

CAPÍTULO 8

SENTENCIA DE INCAPACIDAD O DE RESTRICCIÓN A LA CAPACIDAD

POR KARINA V. SALIERNO

| | | |
|------|---|-----|
| I. | INTRODUCCIÓN | 247 |
| II. | SISTEMÁTICA JURÍDICA | 253 |
| III. | LA FUNCIÓN NOTARIAL LEGITIMANTE Y EL <i>ITER</i> O PROCESO NOTARIAL | 255 |
| | 1. <i>Configuración y calificación notarial</i> | 256 |
| | 2. <i>El juicio de capacidad y la tutela efectiva de las personas con discapacidad</i> | 257 |
| IV. | PROCESOS DE RESTRICCIÓN A LA CAPACIDAD E INCAPACIDAD..... | 260 |
| | 1. <i>Reglas generales</i> | 260 |
| | a) Legitimación activa..... | 264 |
| | b) Intervención del interesado en el proceso..... | 264 |
| | c) La edad | 266 |
| | d) Causas de restricción de la capacidad..... | 266 |
| | e) Examen interdisciplinario | 267 |
| | 2. <i>El proceso de restricción de la capacidad y su impacto en los actos jurídicos otorgados</i> | 268 |
| | 3. <i>Efectos de la sentencia de declaración de capacidad restringida</i> | 269 |
| | a) Actos sujetos a restricción | 269 |
| | b) Algunos supuestos especiales | 271 |
| | c) La designación de apoyos..... | 274 |
| | d) Tipos de apoyos | 277 |
| | e) Origen de la designación de apoyos | 279 |
| | f) Apoyos extrajudiciales sin sentencia de restricción de la capacidad..... | 279 |
| | g) Registración de la sentencia de restricción de capacidad y efectos frente a terceros..... | 280 |
| | h) Revisión de la sentencia de restricción de capacidad..... | 283 |
| | i) Comparecencia de personas con capacidad restringida | 285 |
| | 4. <i>El régimen excepcional de declaración judicial de incapacidad y régimen de representación legal</i> | 285 |

| | |
|---|-----|
| 5. <i>Sentencia de insania y aplicación del art. 7º del Código Civil y Comercial</i> | 288 |
| 6. <i>Designación de curador, comparecencia notarial y formalización de actos jurídicos</i> | 289 |
| V. SISTEMA RESIDUAL DE INHABILITACIÓN POR PRODIGALIDAD | 290 |
| VI. PARA IR MÁS LEJOS: ADULTOS MAYORES Y DEBILITAMIENTO DECISIONAL..... | 290 |

CAPÍTULO 9

INHABILIDADES CONTRACTUALES

POR RICARDO ROCCA

| | |
|---|-----|
| I. INTRODUCCIÓN | 293 |
| II. DISTINCIONES..... | 295 |
| 1. <i>Con la capacidad de ejercicio</i> | 295 |
| 2. <i>Con las incompatibilidades</i> | 295 |
| 3. <i>Con los inhabilitados</i> | 295 |
| 4. <i>Con la legitimación</i> | 296 |
| III. INHABILIDADES PARA CONTRATAR (ART. 1001 DEL CÓD. CIV. Y COM.) | 297 |
| IV. INHABILIDADES ESPECIALES (ART. 1002 DEL CÓD. CIV. Y COM.)... | 298 |
| 1. <i>El enunciado del artículo y consideraciones previas</i> | 298 |
| 2. <i>Análisis de cada supuesto contemplado por el art. 1002 del Código Civil y Comercial como inhabilidades especiales para contratar</i> | 299 |
| a) Los funcionarios públicos, respecto de bienes de cuya administración o enajenación están o han estado encargados | 300 |
| b) Los jueces, funcionarios y auxiliares de la justicia, los árbitros y mediadores, y sus auxiliares, respecto de bienes relacionados con procesos en los que intervienen o han intervenido | 301 |
| c) Los abogados y procuradores, respecto de bienes litigiosos en procesos en los que intervienen o han intervenido | 302 |
| d) Los cónyuges, bajo el régimen de comunidad, entre sí | 305 |
| e) Los albaceas que no son herederos no pueden celebrar contrato de compraventa sobre los bienes de las testamentarias que estén a su cargo..... | 311 |

| | | |
|------|---|-----|
| V. | OTROS SUPUESTOS DE INHABILIDADES PARA CONTRATAR PREVISTOS EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL..... | 312 |
| VI. | OTROS SUPUESTOS DE INHABILIDADES PARA CONTRATAR PREVISTOS EN NORMAS ESPECIALES | 313 |
| VII. | SANCIÓN NULIFICATORIA: ¿ABSOLUTA O RELATIVA?..... | 315 |
| | 1. <i>Tesis que distingue la nulidad absoluta o relativa según los supuestos de inhabilidades</i> | 316 |
| | 2. <i>Importancia de la distinción en cuanto a los efectos</i> | 317 |
| | 3. <i>Agravamiento de la cuestión por la carencia de plazo</i> | 319 |

CAPÍTULO 10

PERSONAS JURÍDICAS

POR NÉSTOR O. PÉREZ LOZANO

| | | |
|-------|---|-----|
| I. | LA PERSONA JURÍDICA. CALIFICACIÓN Y CONFIGURACIÓN NOTARIAL | 323 |
| II. | EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL, LA CONSTITUCIÓN DE LA NACIÓN ARGENTINA Y LOS TRATADOS INTERNACIONALES..... | 324 |
| III. | LA FE PÚBLICA. LA VOLUNTAD Y PLENITUD DE EFECTOS. FUNCIÓN NOTARIAL..... | 325 |
| IV. | LA EFICACIA JURÍDICA MATERIAL Y PRESUNCIÓN DE LEGALIDAD... .. | 328 |
| V. | EL ACTO JURÍDICO VOLUNTARIO LÍCITO. FUNCIÓN NOTARIAL COMO FUNCIÓN HUMANA..... | 329 |
| VI. | EL PROCESO NOTARIAL SUSTANTIVO. LA CONVOCATORIA Y LA PRESENCIA DEL NOTARIO..... | 330 |
| VII. | EL ASOCIATIVISMO. EL CAPITAL SOCIAL, LA <i>AFFECTIO SOCIETATIS</i> Y LA INACTIVIDAD SOCIETARIA | 332 |
| VIII. | LA PERSONA JURÍDICA Y EL INSTRUMENTO PÚBLICO COMO FORMA | 335 |
| IX. | EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD. EFECTOS DE LA DACIÓN DE FE | 338 |
| X. | PROCESO METODOLÓGICO PARA LA INSTRUMENTACIÓN | 339 |
| XI. | HACIA UNA LEY DEL NOTARIADO | 342 |
| XII. | LA DOCTRINA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN EN MATERIA DE FEDERALISMO | 344 |

| | | |
|---------|--|-----|
| XXIII. | FUNCIÓN PÚBLICA CALIFICADORA. LA CAPACIDAD Y LEGITIMIDAD. ESTUDIO DE TÍTULOS | 351 |
| XXIV. | ESTUDIO DE TÍTULOS Y ACTUACIONES. FUNCIÓN PÚBLICA NOTARIAL | 356 |
| XXV. | LA CALIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LAS PERSONAS JURÍDICAS . | 358 |
| XXVI. | LA PROHIBICIÓN DEL DESPLAZAMIENTO INTERNO DE LOS ÓRGANOS | 359 |
| XXVII. | LA INDELEGABILIDAD DE FUNCIONES DE LOS DIRECTORES. LOS PODERES. CALIFICACIÓN | 361 |
| XXVIII. | TIPICIDAD - ATIPICIDAD | 362 |
| XXIX. | CALIFICACIÓN DE ESTAS SOCIEDADES | 362 |
| XX. | LOS ACTOS PROPIOS DE LA PERSONA JURÍDICA. IMPUTACIÓN DIRECTA..... | 363 |
| XXI. | EL OBJETO SOCIAL. LA ACTIVIDAD EMPRESARIA..... | 364 |
| XXII. | LA ACCIÓN CONFIGURATIVA ASOCIATIVA. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS..... | 368 |
| XXIII. | EL DERECHO DE ASOCIACIÓN EN LA CONSTITUCIÓN NACIONAL.... | 368 |
| XXIV. | A MANERA DE EPÍLOGO..... | 372 |

SECCIÓN SEGUNDA

LEGITIMACIÓN

CAPÍTULO 11

LEGITIMACIÓN SUSTANCIAL. ESTUDIO DE TÍTULOS Y ANTECEDENTES

POR MARCELA H. TRANCHINI

| | | |
|----|--|-----|
| I. | LEGITIMACIÓN..... | 377 |
| | 1. Operaciones de ejercicio | 377 |
| | 2. Legitimación como presupuesto del acto jurídico | 378 |
| | a) Alcances..... | 378 |
| | b) Concepto y diferencias con la capacidad | 383 |

| | |
|--|-----|
| c) Clases. Legitimación ordinaria y extraordinaria. Sustantiva y registral..... | 388 |
| d) Consecuencias de la omisión de las constancias documentales relativas a la legitimación | 389 |
| II. ESTUDIO DE TÍTULOS Y ANTECEDENTES | 389 |
| 1. <i>Concepto</i> | 389 |
| 2. <i>Origen del estudio de títulos en nuestro país</i> | 391 |
| 3. <i>Protección del subadquirente de buena fe y a título oneroso</i> | 392 |
| a) Seguridad estática y seguridad dinámica..... | 392 |
| b) La reforma de 1968 al art. 1051 del Código Civil | 395 |
| c) El art. 392 del Código Civil y Comercial, y las ineficacias. | 398 |
| 4. <i>Vínculo entre la buena fe y el estudio de títulos y antecedentes</i> | 404 |
| a) La buena fe del subadquirente | 404 |
| b) Prescripción breve, justo título y estudio de títulos..... | 407 |
| 5. <i>Extensión temporal del estudio de títulos y antecedentes</i> | 410 |
| a) Estudio de títulos veinteñal..... | 410 |
| b) Estudio de la matricidad del testimonio del disponente y la documentación habilitante..... | 412 |
| 6. <i>Obligatoriedad</i> | 420 |

CAPÍTULO 12

ASENTIMIENTOS

POR MARÍA JOSÉ FERNÁNDEZ

| | |
|--|-----|
| I. INTRODUCCIÓN | 421 |
| II. RELACIONES DE FAMILIA Y RESTRICCIONES AL PODER DISPOSITIVO. EVOLUCIÓN..... | 423 |
| III. ESTATUTOS PATRIMONIALES..... | 425 |
| 1. <i>Estructura de los regímenes patrimoniales matrimoniales</i> | 426 |
| 2. <i>Estructura patrimonial de las uniones convivenciales</i> | 427 |
| IV. EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL Y LOS ASENTIMIENTOS..... | 429 |
| 1. <i>Naturaleza. Finalidad</i> | 429 |
| 2. <i>Concepto</i> | 430 |

| | |
|--|-----|
| 3. <i>Forma</i> | 431 |
| 4. <i>Consecuencias del acto celebrado sin asentimiento</i> | 431 |
| 5. <i>Oportunidad y requisitos</i> | 432 |
| 6. <i>Representación voluntaria y asentimientos</i> | 434 |
| V. ÁMBITOS DE APLICACIÓN DEL ASENTIMIENTO CONYUGAL Y CONVIVENCIAL | 437 |
| 1. <i>Asentimiento y protección de la vivienda familiar</i> | 437 |
| a) Protección de la vivienda <i>ministerio legis</i> | 437 |
| b) Régimen de afectación de la vivienda..... | 442 |
| c) Cancelación registral de la afectación y cese de la unión convivencial..... | 445 |
| 2. <i>Asentimiento y régimen de comunidad de ganancias</i> | 446 |
| a) Actos que requieren asentimiento | 447 |
| b) <i>Quid</i> del condominio entre cónyuges | 456 |
| c) El art. 466 del Código Civil y Comercial. Otro asentimiento..... | 457 |
| VI. CONTROL REGISTRAL DEL ASENTIMIENTO CONYUGAL/ CONVIVENCIAL | 457 |
| VII. BREVE REFLEXIÓN FINAL | 458 |

CAPÍTULO 13

REPRESENTACIÓN. DOCUMENTOS HABILITANTES

POR NORBERTO R. BENSEÑOR

| | |
|---|-----|
| I. CONFIGURACIÓN Y CALIFICACIÓN NOTARIAL..... | 459 |
| II. LA LEGITIMACIÓN..... | 463 |
| III. LA REPRESENTACIÓN EN EL ÁMBITO JURÍDICO..... | 466 |
| IV. MANDATO Y PODER..... | 467 |
| V. LA REPRESENTACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL | 470 |
| VI. CONCEPTUACIÓN LEGAL DEL MANDATO EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL..... | 471 |

| | | |
|--------|--|-----|
| VII. | CONFIGURACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN EN EL DOCUMENTO NOTARIAL..... | 471 |
| VIII. | ELEMENTOS CALIFICABLES EN LA REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA. | 472 |
| IX. | ACTOS NO SUSCEPTIBLES DE REPRESENTACIÓN..... | 473 |
| X. | INTERPRETACIÓN DEL CONTENIDO DEL APODERAMIENTO. CRITERIOS..... | 475 |
| XI. | ALCANCE DE LA REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA | 476 |
| | 1. <i>Divorcio y régimen patrimonial del matrimonio</i> | 479 |
| | 2. <i>Asentimiento conyugal</i> | 480 |
| | 3. <i>Filiación</i> | 482 |
| | 4. <i>Aceptación de herencias</i> | 482 |
| | 5. <i>Derechos reales sobre inmuebles y bienes registrables</i> | 482 |
| | 6. <i>Declaraciones unilaterales de voluntad</i> | 482 |
| | 7. <i>Reconocimiento y novaciones</i> | 483 |
| | 8. <i>Pagos extraordinarios</i> | 483 |
| | 9. <i>Renuncias y transacciones</i> | 484 |
| | 10. <i>Contratos asociativos, sociedades y demás personas jurídicas</i> | 484 |
| | 11. <i>Locaciones</i> | 484 |
| | 12. <i>Donaciones</i> | 485 |
| | 13. <i>Fianzas, servicios personales, recibir depósitos y préstamos</i> | 486 |
| | 14. <i>Otras disposiciones</i> | 486 |
| XII. | FORMA DEL APODERAMIENTO | 488 |
| XIII. | CAPACIDAD Y EFECTOS..... | 490 |
| XIV. | LA PROBLEMÁTICA DE LA REPRESENTACIÓN TÁCITA EN EL ÁMBITO NOTARIAL. APARIENCIA. RELACIONES EMPRESARIALES Y MERCANTILES..... | 490 |
| XV. | EL AUTO CONTRATO. ACTO CONSIGO MISMO. RECAUDOS PARA PRESERVAR SU VALIDEZ..... | 491 |
| XVI. | LA RATIFICACIÓN..... | 493 |
| XVII. | SUSTITUCIÓN | 495 |
| XVIII. | LA CUESTIÓN DE LA PLURALIDAD DE REPRESENTANTES..... | 496 |

| | | |
|---------|---|-----|
| XIX. | EXTINCIÓN..... | 496 |
| XX. | DOCUMENTACIÓN HABILITANTE | 504 |
| XXI. | LA REPRESENTACIÓN ORGÁNICA..... | 506 |
| XXII. | DIFERENCIAS ENTRE LA REPRESENTACIÓN ORGÁNICA Y LA VOLUNTARIA | 507 |
| XXIII. | PRINCIPIOS GENERALES QUE REGULAN LA REPRESENTACIÓN ORGÁNICA | 509 |
| XXIV. | ELEMENTO OBJETIVO | 510 |
| XXV. | CALIFICACIÓN SUBJETIVA. LA DETERMINACIÓN DEL AGENTE | 511 |
| XXVI. | MECANISMO DE IMPUTACIÓN. EL REPRESENTANTE SOCIETARIO DEBIDO..... | 516 |
| XXVII. | LA REPRESENTACIÓN EN ACTOS NOTORIAMENTE EXTRAÑOS AL OBJETO SOCIAL | 521 |
| XXVIII. | LA REPRESENTACIÓN INDISTINTA, CONJUNTA O COLEGIADA. CALIFICACIÓN EN CADA CASO | 522 |
| XXIX. | LA DECISIÓN DEL ÓRGANO COLEGIADO. CALIFICACIÓN DE SU NECESIDAD. RECOMENDACIONES ACERCA DE SU CONVENIENCIA | 522 |
| XXX. | CONSIDERACIÓN DE ALGUNAS SITUACIONES ESPECIALES..... | 527 |
| | 1. <i>Escrituras con sociedades cuyos contratos o estatutos organizan la representación plural.....</i> | 527 |
| | 2. <i>Escritura otorgada por el representante legal societario debido, sin cumplimiento de recaudos o restricciones internas establecidas en el contrato o estatuto social.....</i> | 529 |
| XXXI. | LOS APODERAMIENTOS SOCIETARIOS | 531 |
| XXXII. | EFFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES | 536 |

CAPÍTULO 14

LEGITIMACIÓN FORMAL. TRACTO SUCESIVO REGISTRAL

POR ZULMA DODDA

| | | |
|-----|---|-----|
| I. | INTRODUCCIÓN. PRINCIPIOS REGISTRALES..... | 539 |
| II. | TRACTO | 540 |

| | | |
|------|--|-----|
| III. | TRACTO SUCESIVO REGISTRAL. LEGITIMACIÓN..... | 541 |
| | 1. <i>Concepto</i> | 541 |
| | 2. <i>Ley Nacional Registral 17.801</i> | 543 |
| | a) Recepción legal del tracto sucesivo registral..... | 543 |
| | b) Excepciones | 543 |
| | c) Legitimación..... | 544 |
| | 3. <i>Medidas cautelares</i> | 547 |
| IV. | DISTRACTO O REVERSIÓN DEL TRACTO | 548 |
| V. | TRACTO SUCESIVO ABREVIADO | 549 |
| | 1. <i>Concepto</i> | 549 |
| | 2. <i>Carácter de la enumeración de casos de tracto sucesivo abreviado</i> | 551 |
| | 3. <i>Supuestos enumerados en el art. 16, ley 17.801</i> | 554 |
| | a) Documento otorgado por los jueces, los herederos declara- dos o sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre..... | 554 |
| | b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmi- tieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge..... | 556 |
| | c) Cuando el acto sea consecuencia de actos relativos a la par- tición de bienes hereditarios..... | 558 |
| | d) Cuando se trate de instrumentos que se otorguen en for- ma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autori- zaciones hayan intervenido distintos funcionarios | 565 |
| | 4. <i>Obligaciones emergentes del art. 23 de la ley 17.801</i> | 566 |
| VI. | CONCLUSIÓN | 569 |

TERCERA PARTE

ELEMENTOS ESENCIALES DEL ACTO INSTRUMENTADO

| | |
|--------------------|-----|
| INTRODUCCIÓN | 573 |
|--------------------|-----|

SECCIÓN PRIMERA

VOLUNTAD

CAPÍTULO 15

RECEPCIÓN Y CONTROL DE LAS MANIFESTACIONES DE VOLUNTAD

POR RICARDO BLANCO LARA

| | | |
|------|--|-----|
| I. | INTRODUCCIÓN | 577 |
| | 1. <i>Consideraciones sobre el notariado latino</i> | 577 |
| | 2. <i>Operaciones o funciones de ejercicio del notario latino</i> | 580 |
| | 3. <i>La función interpretativa</i> | 580 |
| II. | LAS MANIFESTACIONES DE VOLUNTAD. EL PRINCIPIO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD Y EL ESCRIBANO COMO CONFIGURADOR DEL NEGOCIO..... | 583 |
| | 1. <i>Autonomía de la voluntad y actuación notarial</i> | 583 |
| | 2. <i>Efectos de las manifestaciones de voluntad realizadas en presencia del notario</i> | 587 |
| III. | LAS MANIFESTACIONES DE VOLUNTAD EN SOPORTES DIGITALES | 589 |
| | 1. <i>Introducción: la intervención notarial en línea</i> | 589 |
| | 2. <i>Recepción y control de las manifestaciones: simulación y engaño en las plataformas digitales</i> | 592 |
| IV. | DISTINTAS FORMAS DE MANIFESTARSE LA VOLUNTAD EN EL DOCUMENTO NOTARIAL..... | 597 |
| | 1. <i>La intervención notarial como garantía de las expresiones de voluntad en el entorno digital. Introducción</i> | 597 |
| | 2. <i>Redimensión de los arts. 285 y 319 del Código Civil y Comercial y su aplicación a la actuación notarial en línea</i> | 598 |

CAPÍTULO 16

JUSTIFICACIÓN DE LA IDENTIDAD

POR MARÍA CECILIA AICEGA Y PATRICIO CANTO

| | | |
|-----|---|-----|
| I. | INTRODUCCIÓN | 605 |
| II. | LA FE DE CONOCIMIENTO EN EL CÓDIGO VELEZANO | 606 |

| | |
|--|-----|
| 1. <i>Los arts. 1001 y 1002, y sus antecedentes</i> | 606 |
| 2. <i>Concepto</i> | 607 |
| 3. <i>Evolución del concepto</i> | 609 |
| a) <i>Planteamiento</i> | 609 |
| b) <i>Defensores de la fe de conocimiento</i> | 613 |
| c) <i>Argumentos del criterio abolicionista</i> | 616 |
| 4. <i>Jurisprudencia</i> | 618 |
| 5. <i>Cambios legislativos y sociales</i> | 622 |
| 6. <i>Proyectos de reforma</i> | 623 |
| a) <i>Proyecto de Reforma del Código Civil del año 1936</i> | 623 |
| b) <i>El Anteproyecto de 1954</i> | 624 |
| c) <i>El Proyecto elaborado por la Comisión designada por el dec. 468/1992</i> | 624 |
| d) <i>El Proyecto de Código Civil de la República Argentina unificado con el Código de Comercio del año 1998</i> | 625 |
| III. <i>LA JUSTIFICACIÓN DE LA IDENTIDAD</i> | 626 |
| 1. <i>La ley 26.140</i> | 626 |
| 2. <i>El Código Civil y Comercial</i> | 628 |
| a) <i>El texto vigente</i> | 628 |
| b) <i>Fuente</i> | 628 |
| c) <i>Análisis exegético</i> | 629 |
| d) <i>Omisión</i> | 633 |
| e) <i>Eficacia</i> | 633 |
| f) <i>Certificación de firmas</i> | 633 |
| IV. <i>RESPONSABILIDAD NOTARIAL</i> | 635 |
| V. <i>CONCLUSIONES</i> | 638 |

CAPÍTULO 17

FIRMAS OLÓGRAFA, ELECTRÓNICA Y DIGITAL

POR WALTER C. SCHMIDT

| | |
|---------------------------------|-----|
| I. <i>INTRODUCCIÓN</i> | 643 |
| II. <i>FIRMA OLÓGRAFA</i> | 645 |

| | |
|--|-----|
| 1. <i>Concepto</i> | 645 |
| 2. <i>Código Civil</i> | 646 |
| 3. <i>Código Civil y Comercial</i> | 648 |
| 4. <i>Funciones de la firma</i> | 649 |
| 5. <i>Características de la firma</i> | 650 |
| 6. <i>Firma ológrafa y el acto de firmar. Una visión pericial</i> | 651 |
| | |
| III. EVOLUCIÓN NORMATIVA DEL CONCEPTO DE FIRMA Y DE LOS INSTRUMENTOS | 652 |
| 1. <i>Código Civil velezano</i> | 652 |
| 2. <i>Ley 25.506 de Firma Digital</i> | 652 |
| a) Firma electrónica: sistema criptográfico asimétrico o de clave privada..... | 653 |
| b) Firma digital | 654 |
| c) Diferencias entre firma electrónica y firma digital..... | 655 |
| d) Características de la firma digital | 656 |
| 3. <i>Código Civil y Comercial</i> | 657 |
| 4. <i>Discusión doctrinaria sobre la validez de la firma electrónica</i> | 658 |
| a) Tesis amplia | 659 |
| b) Tesis restrictiva..... | 661 |
| c) Nuestra postura..... | 663 |
| | |
| IV. LA FIRMA MANUSCRITA ESTAMPADA EN UN DISPOSITIVO ELECTRÓNICO..... | 670 |
| 1. <i>Diferentes posturas doctrinarias</i> | 671 |
| a) Posturas a favor | 672 |
| b) Posturas en contra..... | 675 |
| c) Nuestra posición | 678 |
| | |
| V. CERTIFICACIÓN NOTARIAL DE DISTINTAS FORMAS DE EXPRESIÓN DE VOLUNTAD | 682 |

CAPÍTULO 18

OTORGANTES CON DISCAPACIDAD AUDITIVA

POR FRANCO A. MELCHIORI

| | |
|-----------------------|-----|
| I. INTRODUCCIÓN | 687 |
|-----------------------|-----|

| | | |
|------|--|-----|
| II. | NOCIONES PRELIMINARES | 688 |
| | 1. <i>Introducción al concepto de discapacidad auditiva</i> | 688 |
| | 2. <i>Capacidad civil y discapacidad auditiva</i> | 693 |
| III. | ANÁLISIS DEL ART. 304 | 696 |
| | 1. <i>Antecedentes inmediatos</i> | 696 |
| | 2. <i>El texto vigente</i> | 698 |
| | a) El otorgante con discapacidad auditiva que no sabe leer ni escribir | 699 |
| | b) La persona otorgante con discapacidad auditiva que es alfabeto | 707 |
| | c) La propuesta de las Jornadas Nacionales de Derecho Civil y los proyectos de reforma del Código Civil y Comercial .. | 711 |
| IV. | VALIDEZ E INVALIDEZ DE LOS ACTOS ANTE INCUMPLIMIENTO DE LOS RECAUDOS EXIGIDOS POR EL ART. 304 | 713 |
| V. | APLICACIÓN A OTROS SUPUESTOS | 716 |
| VI. | CONCLUSIONES | 718 |

SECCIÓN SEGUNDA

OBJETO

CAPÍTULO 19

JURIDICIDAD Y DETERMINACIÓN DEL OBJETO

POR PABLO E. BRESSAN

| | | |
|------|---|-----|
| I. | INTRODUCCIÓN | 723 |
| II. | ACTOS O HECHOS ADMISIBLES EN LA ACTUACIÓN NOTARIAL | 725 |
| | 1. <i>Actuación notarial</i> | 725 |
| | 2. <i>Acto jurídico instrumentado</i> | 727 |
| | 3. <i>Presupuestos y elementos del acto jurídico instrumentado por el notario</i> | 729 |
| III. | EL OBJETO DEL ACTO INSTRUMENTADO | 730 |
| | 1. <i>Objeto del acto jurídico y del contrato en particular</i> | 730 |

| | |
|--|-----|
| 2. <i>Requisitos del objeto del acto instrumentado</i> | 733 |
| a) Objeto lícito..... | 733 |
| b) Objeto posible..... | 741 |
| c) Objeto determinado o determinable | 744 |
| d) Objeto susceptible de valoración económica | 748 |
| 3. <i>Algunos hechos y bienes en particular</i> | 749 |
| a) Bienes existentes y futuros | 749 |
| b) Bienes ajenos..... | 753 |
| c) Bienes litigiosos, gravados o sujetos a medidas cautelares .. | 755 |
| 4. <i>Algunos supuestos de objetos idóneos o prohibidos del acto instru-</i> <i>mentado</i> | 757 |
| a) Actos jurídicos admisibles ante notario en función de los sujetos menores de edad, con capacidad restringida e inca- pacidad..... | 757 |
| b) Actos jurídicos admisibles ante notario en función del ma- trimonio, convivencia y afectación de vivienda protegida de ambos institutos | 760 |
| c) Actos jurídicos admisibles ante notario en función de pa- ternidad, maternidad y responsabilidad parental | 762 |
| d) Actos jurídicos admisibles ante notario en materia de obli- gaciones..... | 763 |
| e) Actos jurídicos admisibles ante notario en materia de con- tratos | 767 |
| f) Actos jurídicos admisibles ante notario en materia de dere- chos reales | 771 |
| g) Actos jurídicos admisibles ante notario en materia de suce- siones | 773 |

CAPÍTULO 20

BIENES LITIGIOSOS, GRAVADOS O SUJETOS A MEDIDAS CAUTELARES

POR MARÍA CECILIA HERRERO DE PRATESI

| | |
|---|-----|
| I. NOCIONES PRELIMINARES..... | 775 |
| II. LA INTERVENCIÓN NOTARIAL EN LA INSTRUMENTACIÓN DE ACTOS JURÍDICOS QUE COMPRENDAN BIENES LITIGIOSOS, GRAVADOS O SU- JETOS A MEDIDAS CAUTELARES | 777 |

| | |
|---|-----|
| 1. Cesión de acciones y derechos litigiosos | 777 |
| a) Concepto | 777 |
| b) Forma..... | 778 |
| c) Efecto | 779 |
| 2. Enajenación de cosas afectadas por medidas cautelares..... | 781 |
| a) Delimitación temática..... | 781 |
| b) Finalidad del proceso o sistema cautelar | 781 |
| c) Embargo | 782 |
| 3. Contratos que tienen por objeto cosas gravadas | 793 |
| a) Conceptos generales..... | 793 |
| b) Cesión de crédito hipotecario | 795 |
| c) Venta de cosa hipotecada | 796 |
| d) Responsabilidad del constituyente de la garantía | 797 |

SECCIÓN TERCERA

FINALIDAD

CAPÍTULO 21

FINALIDADES OBJETIVA Y SUBJETIVA. QUID DE LA DISCORDANCIA ENTRE ELLAS Y EL ACTO INDIRECTO

POR CRISTINA N. ARMELLA

| | |
|--|-----|
| I. INTRODUCCIÓN | 803 |
| II. IMPORTANCIA DEL RECONOCIMIENTO NORMATIVO DE LA CAUSA COMO ELEMENTO DEL ACTO JURÍDICO. LA CAUSA FIN OBJETIVA Y SUBJETIVA..... | 805 |
| III. LA CAUSA EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL..... | 808 |
| 1. La causa como elemento del acto jurídico..... | 808 |
| 2. La causa como elemento del contrato..... | 811 |
| 3. Corolario | 815 |
| IV. LA IMPORTANCIA DE QUE LOS MOTIVOS SEAN PARTE DEL CONTE- NIDO DEL CONTRATO..... | 816 |

| | | |
|------|---|-----|
| V. | NEGOCIO JURÍDICO INDIRECTO | 820 |
| | 1. <i>Acto indirecto</i> | 820 |
| | 2. <i>Los actos indirectos en el ámbito notarial</i> | 824 |
| | 3. <i>Casos</i> | 827 |
| | a) Obligación dineraria. Cancelación | 827 |
| | b) Compra de inmueble para terceras personas | 828 |
| | c) Compraventa inmobiliaria y pacto de retroventa | 829 |
| | d) Compraventa inmobiliaria como acto indirecto de donación | 830 |
| VI. | FRUSTRACIÓN DE LA FINALIDAD. SU INTERÉS EN EL ÁMBITO NOTARIAL | 831 |
| | 1. <i>La frustración de la causa fin</i> | 831 |
| | 2. <i>Requisitos</i> | 834 |
| | 3. <i>Efectos</i> | 835 |
| | 4. <i>Implementación de la figura</i> | 836 |
| VII. | CONCLUSIONES | 837 |

CAPÍTULO 22

IMPLICANCIAS DEL DERECHO DE CONSUMO EN LA CALIFICACIÓN Y CONFIGURACIÓN NOTARIAL

POR MARÍA VALENTINA AICEGA

| | | |
|------|---|-----|
| I. | INTRODUCCIÓN | 839 |
| II. | RELACIÓN DE CONSUMO | 840 |
| | 1. <i>Concepto</i> | 840 |
| | 2. <i>Fuentes</i> | 843 |
| | 3. <i>Elementos</i> | 844 |
| | a) Sujetos | 844 |
| | b) Objeto: la prestación | 844 |
| III. | CALIFICACIÓN DEL ACTO DE CONSUMO | 846 |
| | 1. <i>El consumidor en la relación de consumo: la finalidad</i> | 846 |

| | |
|---|-----|
| a) La noción unitaria de consumidor. <i>Quid</i> del consumidor inmobiliario | 846 |
| b) Evolución..... | 849 |
| c) Concepto | 853 |
| 2. <i>Concepto de proveedor</i> | 872 |
| a) Regulación | 872 |
| b) Personas humanas o jurídicas..... | 873 |
| c) Desarrollo de la actividad con “profesionalidad”..... | 873 |
| d) Posible destino para consumo final | 878 |
| IV. IMPLICANCIAS NOTARIALES DE LA CALIFICACIÓN COMO ACTO DE CONSUMO | 879 |
| 1. <i>El escribano no es proveedor, pero debe cumplir las prescripciones del derecho de consumo</i> | 879 |
| 2. <i>Oportunidad de la calificación</i> | 880 |
| 3. <i>El escribano ante la publicidad integrativa del acto</i> | 882 |
| 4. <i>El llamado “documento de venta”</i> | 883 |
| 5. <i>Cláusulas obligatorias</i> | 884 |
| a) “La descripción y especificación del bien”..... | 884 |
| b) “Nombre y domicilio del vendedor” | 884 |
| c) “Nombre y domicilio del fabricante, distribuidor o impor- tador cuando correspondiere”..... | 885 |
| d) “La mención de las características de la garantía conforme a lo establecido en esta ley”..... | 885 |
| e) “Plazos y condiciones de entrega”..... | 885 |
| f) “El precio y condiciones de pago” | 886 |
| g) “Los costos adicionales, especificando precio final a pagar por el adquirente” | 886 |
| 6. <i>Cláusulas obligatorias en operaciones de crédito para consumo</i> | 886 |
| 7. <i>Cláusulas adicionales y técnica escrituraria</i> | 887 |
| 8. <i>Exigencia del doble ejemplar</i> | 888 |
| 9. <i>Pautas de redacción</i> | 888 |
| 10. <i>Prohibición de efectuar “reenvíos” a instrumentos que no se entre- guen</i> | 889 |
| 11. <i>Control de las cláusulas abusivas</i> | 889 |

ÍNDICE

TOMO II

TERCERA PARTE

ELEMENTOS ESENCIALES DEL ACTO INSTRUMENTADO (CONT.)

SECCIÓN CUARTA

FORMA

CAPÍTULO 23

FORMA DE LOS ACTOS ANTECEDENTES. PRINCIPIO DE PARALELISMO

POR GASTÓN A. ZAVALA

| | | |
|------|---|----|
| I. | INTRODUCCIÓN | 5 |
| II. | LA FORMA EN SUS ORÍGENES..... | 6 |
| III. | FE PÚBLICA | 7 |
| IV. | FORMA | 8 |
| | 1. <i>Formas de ser y formas de valer</i> | 10 |
| | 2. <i>Relación instrumento-negocio</i> | 11 |
| | 3. <i>Contrato formal</i> | 13 |
| | 4. <i>Forma instrumental notarial</i> | 14 |
| | a) <i>Matriz</i> | 14 |
| | b) <i>Original</i> | 16 |

| | |
|--|----|
| c) Copia o testimonio | 16 |
| 5. <i>Proceso constitutivo formal aplicado</i> | 19 |
| a) Sujeto instrumental..... | 19 |
| b) Acreditación de la representación..... | 22 |
| c) Representación por notoriedad | 24 |
| V. FORMA DE LOS ACTOS ANTECEDENTES..... | 26 |
| a) Imposición de la escritura pública..... | 27 |
| b) Forma de la representación voluntaria por su destino final.... | 28 |
| c) Forma del poder..... | 30 |
| d) Representación judicial | 31 |
| e) Sustitución del poder | 33 |
| f) Forma de la ratificación..... | 35 |
| g) Forma del documento otorgado en el extranjero..... | 36 |
| h) Circulación interjurisdiccional del documento notarial..... | 43 |
| i) Circulación internacional del documento notarial | 46 |
| VI. EL PRINCIPIO DE PARALELISMO Y LAS MODIFICACIONES A LOS AC- TOS ANTERIORES | 47 |
| 1. <i>Fideicomiso</i> | 49 |
| 2. <i>Sociedades</i> | 50 |
| 3. <i>Cesión de derechos hereditarios cedidos</i> | 52 |
| VII. COLOFÓN | 53 |

CAPÍTULO 24

LÍMITES DEL PRINCIPIO DE LIBERTAD DE FORMAS

POR ELBA MARÍA DE LOS ÁNGELES FRONTINI

| | |
|--|----|
| I. INTRODUCCIÓN | 55 |
| II. NEGOCIO (ACTO) JURÍDICO..... | 56 |
| 1. <i>Concepto</i> | 56 |
| 2. <i>Caracteres y elementos del acto (negocio) jurídico</i> | 58 |
| a) Caracteres | 58 |
| b) Elementos del negocio (acto) jurídico..... | 58 |

| | | |
|------|--|----|
| III. | LA FORMA DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS..... | 59 |
| | 1. <i>Precisión conceptual</i> | 59 |
| | 2. <i>Derecho civil argentino</i> | 60 |
| | 3. <i>Clases de formas y de actos formales</i> | 61 |
| IV. | EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL FORMALISMO | 62 |
| | 1. <i>Formalismo primitivo. Derecho romano</i> | 63 |
| | 2. <i>Debilitación del formalismo</i> | 63 |
| | 3. <i>Modernismo</i> | 64 |
| V. | PRINCIPIO DE LIBERTAD DE FORMAS..... | 65 |
| | 1. <i>Legislación argentina</i> | 66 |
| VI. | NEOFORMALISMO..... | 70 |
| | 1. <i>Conceptualización</i> | 70 |
| | 2. <i>Aplicaciones</i> | 71 |
| | 3. <i>Legislación argentina</i> | 75 |
| VII. | CONCLUSIÓN | 76 |

CAPÍTULO 25

DOCUMENTO NOTARIAL DIGITAL

POR MARTÍN J. GIRALT FONT

| | | |
|------|--|----|
| I. | INTRODUCCIÓN | 79 |
| II. | DOCUMENTO..... | 79 |
| III. | DOCUMENTO NOTARIAL..... | 81 |
| IV. | PROTOCOLO NOTARIAL..... | 82 |
| V. | DOCUMENTO ELECTRÓNICO / DIGITAL..... | 85 |
| VI. | DOCUMENTO NOTARIAL DIGITAL | 91 |
| | 1. <i>Certificación de firmas ológrafas en documentos digitales (SDF)</i> | 97 |
| | 2. <i>Certificación de firmas ológrafas con reproducciones</i> | 99 |
| | 3. <i>Certificación de firmas ológrafas en documentos en soporte papel, con requerimiento formulado en libro digital de requerimientos. Generación de foja papel "serie D"</i> | 99 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 4. | <i>Certificación de firma digital del requirente</i> | 100 |
| 5. | <i>Certificación digital de reproducciones</i> | 103 |
| 6. | <i>Expedición de primeras o ulteriores copias o testimonios digitales de escrituras</i> | 103 |
| 7. | <i>Actuación notarial digital extraprotocolar</i> | 105 |
| 8. | <i>Foja "A4 Administrativa"</i> | 105 |
| 9. | <i>Foja "Rectificativa"</i> | 105 |
| 10. | <i>Notas digitales</i> | 105 |
| 11. | <i>Legalizaciones digitales y remotas</i> | 106 |
| 12. | <i>Certificación en soporte papel de documentos digitales</i> | 107 |
| VII. | PRIMERAS O ULTERIORES COPIAS DIGITALES INSCRIPTAS EN EL REGISTRO INMOBILIARIO COMO "TÍTULO INSCRIPTO" | 107 |
| VIII. | SITUACIÓN ACTUAL DEL NOTARIADO ARGENTINO EN CUANTO A LA UTILIZACIÓN DE DOCUMENTOS NOTARIALES DIGITALES..... | 109 |
| IX. | PROTOCOLO DIGITAL..... | 110 |
| X. | ACTUACIÓN NOTARIAL A DISTANCIA, MEDIANTE COMPARECENCIA EN LÍNEA | 117 |

CUARTA PARTE

ELEMENTOS ESENCIALES RESPECTO DE ALGUNOS ACTOS INSTRUMENTADOS

| | |
|--------------------|-----|
| INTRODUCCIÓN | 127 |
|--------------------|-----|

CAPÍTULO 26

COMPRAVENTA CON ESPECIAL REFERENCIA AL PRECIO

POR MARTHA LINARES DE URRUTIGOITY

| | | |
|-----|---|-----|
| I. | INTRODUCCIÓN | 129 |
| II. | CONFIGURACIÓN DEL PRECIO DE LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA Y SU DISTINCIÓN CON OTROS CONTRATOS | 131 |
| 1. | <i>Con el fideicomiso</i> | 132 |
| 2. | <i>Con la permuta</i> | 134 |

| | |
|---|-----|
| 3. <i>Con el leasing</i> | 137 |
| 4. <i>Con la cesión de derechos</i> | 138 |
| 5. <i>Con el contrato de obra</i> | 140 |
| III. DISTINTAS FORMAS DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO..... | 144 |
| 1. <i>Disposiciones generales</i> | 145 |
| 2. <i>Precio en moneda extranjera</i> | 147 |
| 3. <i>Precio en monedas digitales</i> | 153 |
| 4. <i>La determinación del precio de inmuebles y su superficie</i> | 157 |
| 5. <i>Precio y derecho de preferencia</i> | 162 |
| 6. <i>Precio de venta e inmueble hipotecado</i> | 167 |
| 7. <i>Precio, embargos y sustitución de embargos</i> | 172 |
| IV. DISTINTAS FORMAS DE PAGO DEL PRECIO | 181 |
| 1. <i>Oportunidad del pago del precio</i> | 181 |
| 2. <i>Precio y medios de pago ordenados por las leyes de bancarización</i> | 183 |
| V. CONCLUSIONES | 186 |

CAPÍTULO 27

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

POR LUIS O. DAGUERRE Y JUAN C. DALLAGLIO

| | |
|--|-----|
| I. INTRODUCCIÓN | 189 |
| II. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL..... | 190 |
| 1. <i>Concepto</i> | 190 |
| 2. <i>Naturaleza</i> | 191 |
| 3. <i>Forma</i> | 192 |
| 4. <i>Estado de propiedad y derecho real de propiedad horizontal</i> | 197 |
| III. CONSORCIO | 198 |
| 1. <i>Inicio de la persona jurídica</i> | 198 |
| 2. <i>Atributos de la personalidad del consorcio</i> | 199 |
| a) <i>Nombre y domicilio</i> | 199 |
| b) <i>Patrimonio</i> | 199 |
| c) <i>Capacidad</i> | 200 |

| | |
|--|-----|
| IV. CONTENIDO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 200 |
| 1. <i>Cláusulas que hacen a la determinación del derecho real</i> | 202 |
| a) Determinación del terreno | 202 |
| b) Determinación de las unidades funcionales y complementarias | 203 |
| c) Enumeración de los bienes propios..... | 204 |
| d) Enumeración de las cosas y partes comunes..... | 205 |
| e) Determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad | 207 |
| f) Destino de las unidades funcionales..... | 208 |
| 2. <i>Cláusulas que refieren al consorcio y a sus órganos de gobierno</i> | 208 |
| a) Composición del patrimonio del consorcio..... | 208 |
| b) Determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes | 210 |
| c) Facultades especiales de las asambleas de propietarios | 211 |
| d) Determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios, su periodicidad y su forma de notificación | 212 |
| e) Determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones. Determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad horizontal. Forma de computar las mayorías | 213 |
| f) Designación, facultades y obligaciones especiales del administrador..... | 214 |
| g) Plazo de ejercicio de la función de administrador | 215 |
| h) Fijación del ejercicio financiero del consorcio | 216 |
| i) Facultades especiales del consejo de propietarios | 216 |
| 3. <i>Cláusulas que regulan la convivencia entre propietarios</i> | 217 |
| a) Uso y goce de las cosas y partes comunes y destino de las partes comunes..... | 217 |
| b) Uso y goce de los bienes del consorcio | 217 |
| c) Especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de unidad funcional para representar a otros en asambleas..... | 218 |
| d) Determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios | 218 |

CAPÍTULO 28

ALGUNAS PARTICULARIDADES DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO

POR MARTHA LINARES DE URRUTIGOITY
(CON LA COLABORACIÓN DE MARIANO ESPER)

| | | |
|------|---|-----|
| I. | QUÉ ANALIZAREMOS EN ESTE CAPÍTULO..... | 219 |
| II. | BREVE PERFIL DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO | 220 |
| III. | SUGERENCIAS AL NOTARIO PARA REDACTAR EL CONTENIDO DEL CONTRATO..... | 223 |
| IV. | PLAZO DEL CONTRATO | 227 |
| V. | FORMA DEL CONTRATO | 229 |
| VI. | ACTOS DE DISPOSICIÓN Y DE ADQUISICIÓN DEL FIDUCIARIO | 234 |
| VII. | DOMINIO FIDUCIARIO | 239 |
| | 1. <i>Una primera aproximación</i> | 240 |
| | 2. <i>¿Qué es el dominio fiduciario?</i> | 241 |

CAPÍTULO 29

ALGUNAS NOTAS DEL LEASING INMOBILIARIO

POR MARIANO ESPER

| | | |
|------|--|-----|
| I. | QUÉ TRATARÉ EN ESTE CAPÍTULO..... | 247 |
| II. | BREVE REPASO TEÓRICO DE LA FIGURA DEL LEASING..... | 247 |
| III. | PARTICULARIDADES DEL LEASING INMOBILIARIO EN EL ÁMBITO NOTARIAL..... | 251 |
| | 1. <i>Forma e inscripción del contrato</i> | 251 |
| | 2. <i>Ejercicio de la opción y pago total del canon</i> | 255 |

CAPÍTULO 30

COMPRAVENTA DE ACCIONES

POR PILAR M. RODRÍGUEZ ACQUARONE

| | | |
|-----|---|-----|
| I. | CONCEPTO DE CONTRATO EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL..... | 257 |
| II. | LOS ELEMENTOS Y EL CONTENIDO DE LOS CONTRATOS. LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LOS CONTRATOS | 260 |

| | | |
|------|---|-----|
| III. | DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONES..... | 261 |
| | 1. <i>Sus caracteres</i> | 261 |
| | 2. <i>Su carácter innominado</i> | 263 |
| | 3. <i>El objeto del contrato</i> | 265 |
| | a) ¿Es el objeto del contrato la acción o la operación jurídica-económica, comprende un plus que liga a la acción con el patrimonio social? | 265 |
| | b) La acción como título valor..... | 266 |
| | c) Características particulares de la acción | 268 |
| | d) La acción como legitimadora del status de socio. Legitimación y titularidad | 270 |
| | e) La acción como parte del capital social. Diferencia entre capital social y patrimonio social..... | 273 |
| | 4. <i>El contrato como marco de un negocio jurídico. El negocio subyacente en la compraventa de acciones</i> | 277 |
| | 5. <i>Distinción de la causa</i> | 280 |
| | 6. <i>Venta de paquete accionario. El control societario</i> | 282 |
| IV. | EL ASENTIMIENTO CONYUGAL..... | 286 |
| | 1. <i>El asentimiento conyugal antes de la reforma de la ley 26.994 que unifica los Códigos Civil y Comercial</i> | 286 |
| | 2. <i>Efectos de la falta de asentimiento conyugal vigente el art. 1277 del Código Civil</i> | 288 |
| | 3. <i>Distintas teorías</i> | 289 |
| | a) Inoponibilidad | 289 |
| | b) Nulidad relativa..... | 290 |
| | c) Anulabilidad relativa | 291 |
| | 4. <i>El asentimiento conyugal en el Código Civil y Comercial</i> | 291 |
| V. | NATURALEZA JURÍDICA DIVERSA DE LAS ACCIONES DE SOCIEDADES ANÓNIMAS Y DE CUOTAS DE SRL | 292 |
| | 1. <i>Precisión conceptual</i> | 292 |
| | 2. <i>Las acciones como las excluidas de la clasificación de cosas muebles registrables</i> | 294 |
| | 3. <i>Las cuotas de las SRL</i> | 295 |
| | 4. <i>Consecuencias de la clasificación en cuanto a los requisitos de forma para su transmisibilidad</i> | 296 |
| | 5. <i>Consecuencias de la inclusión de las acciones de SA en el art. 1815 del Código Civil y Comercial</i> | 298 |
| | 6. <i>Posibilidad de creación de nuevos títulos valores</i> | 298 |

CAPÍTULO 31

CESIÓN, RENUNCIA Y PARTICIÓN DE HERENCIA

POR SEBASTIÁN E. SABENE

| | | |
|------|--|-----|
| I. | INTRODUCCIÓN | 301 |
| II. | CESIÓN DE ACCIONES Y DERECHOS HEREDITARIOS..... | 301 |
| | 1. <i>Forma</i> | 303 |
| | 2. <i>Oponibilidad</i> | 304 |
| | a) Otros herederos, legatarios y acreedores del cedente | 305 |
| | b) Deudores del causante..... | 308 |
| | 3. <i>Cesión de acciones y derechos gananciales</i> | 309 |
| | 4. <i>Cesión de acciones y derechos hereditarios sobre bien determinado...</i> | 311 |
| III. | RENUNCIA A LA HERENCIA..... | 313 |
| | 1. <i>Concepto y caracteres</i> | 314 |
| | 2. <i>Límite temporal</i> | 315 |
| | 3. <i>Forma</i> | 316 |
| | 4. <i>Publicidad</i> | 318 |
| | 5. <i>Breve aclaración con respecto a las renunciaciones en favor de personas determinadas y/o a cambio de un precio</i> | 319 |
| | 6. <i>La renuncia a la herencia y el estudio de títulos</i> | 319 |
| IV. | PARTICIÓN DE HERENCIA | 320 |
| | 1. <i>Concepto y efectos</i> | 321 |
| | 2. <i>Formas de partir una herencia</i> | 322 |
| | a) Partición judicial | 322 |
| | b) Partición privada | 323 |
| | c) Partición mixta..... | 323 |
| | 3. <i>Modos de partir una herencia</i> | 326 |
| | 4. <i>¿Qué derechos reales se pueden adjudicar en la partición hereditaria privada o mixta?</i> | 327 |
| | 5. <i>Partición desproporcionada. Compensación con otros bienes</i> | 329 |
| | 6. <i>Partición de uso y goce</i> | 330 |
| V. | REFLEXIÓN FINAL | 331 |

CAPÍTULO 32

CESIÓN DE BIEN DETERMINADO DE LA HERENCIA

POR NÉSTOR D. LAMBER

| | | |
|------|---|-----|
| I. | CESIÓN DE BIEN DETERMINADO DE LA HERENCIA | 333 |
| | 1. <i>Concepto</i> | 333 |
| | 2. <i>Cesión de bienes de la herencia otorgado por todos los titulares de la indivisión hereditaria</i> | 336 |
| II. | NORMAS APLICABLES | 340 |
| | 1. <i>La cesión de bienes de la herencia no es una cesión de derechos hereditarios</i> | 340 |
| | 2. <i>La cesión de bienes de la herencia es una cesión traslativa de derechos</i> | 344 |
| | 3. <i>Excepción a la prohibición del art. 1010 del Código Civil y Comercial</i> | 346 |
| III. | FORMA DE LA CESIÓN DE BIENES DETERMINADOS DE LA HERENCIA | 348 |
| IV. | EFFECTOS DE LA CESIÓN DE BIENES DE LA HERENCIA DURANTE EL PERIODO DE INDIVISIÓN HEREDITARIA..... | 349 |
| | 1. <i>Obligaciones de las partes</i> | 349 |
| | a) <i>Distinción con el boleto de compraventa o permuta y la donación consensual sin transmisión de dominio</i> | 351 |
| | b) <i>Distinción con la venta, permuta, donación u otro contrato bajo condición suspensiva</i> | 352 |
| | 2. <i>Notificación e inscripción de la cesión de bien determinado de la herencia</i> | 354 |
| | 3. <i>Asentimiento en interés familiar</i> | 356 |
| | 4. <i>Garantía de evicción durante la indivisión</i> | 357 |
| V. | EFFECTOS DESDE LA PARTICIÓN (EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD HEREDITARIA)..... | 358 |
| | 1. <i>Falta de adjudicación al cedente</i> | 358 |
| | 2. <i>Adjudicación del bien al o a los cedentes</i> | 358 |
| | a) <i>Título del derecho real</i> | 360 |
| | b) <i>Inscripción de bienes registrables</i> | 362 |
| | c) <i>Praxis notarial: apoderamientos y partición parcial</i> | 363 |
| | d) <i>Entrega del bien</i> | 364 |
| | 3. <i>Garantía de evicción a partir de la adjudicación</i> | 364 |

QUINTA PARTE

ELEMENTOS ACCIDENTALES DEL ACTO INSTRUMENTADO

| | |
|--------------------|-----|
| INTRODUCCIÓN | 367 |
|--------------------|-----|

CAPÍTULO 33

CONDICIÓN, PLAZO Y CARGO

POR IAN N. CHEJANOVICH

| | |
|---|-----|
| I. INTRODUCCIÓN | 369 |
| II. CONDICIÓN | 371 |
| 1. <i>Concepto</i> | 371 |
| 2. <i>Clases</i> | 373 |
| 3. <i>Cumplimiento de la condición. Irretroactividad</i> | 375 |
| 4. <i>La condición en algunos casos de configuración notarial</i> | 377 |
| a) Donación con pacto de reversión | 377 |
| b) La falta de pago del saldo de precio como condición resolutoria de la compraventa de inmuebles | 381 |
| c) Cesión de derechos sobre bienes determinados..... | 385 |
| III. PLAZO | 388 |
| 1. <i>Concepto. Clases</i> | 388 |
| 2. <i>Efectos</i> | 389 |
| 3. <i>La importancia del plazo en algunos casos de configuración notarial</i> | 390 |
| a) El plazo para cumplir con la obligación de escriturar..... | 390 |
| 4. <i>La importancia de fijar un plazo en la oferta de donación de inmuebles</i> | 395 |
| IV. CARGO | 400 |
| 1. <i>Concepto. Clases. Sujetos</i> | 400 |
| 2. <i>Incumplimiento del cargo</i> | 402 |
| a) Imposibilidad posterior | 402 |
| b) Tiempo de cumplimiento del cargo | 402 |
| 3. <i>Donación con cargo</i> | 404 |
| a) Objeto..... | 404 |

| | |
|---|-----|
| b) Efectos | 404 |
| c) Valuación del cargo | 407 |
| 4. <i>La revocación del cargo en el legado y la institución hereditaria</i> | 408 |
| V. ALGUNAS SUGERENCIAS EN LA REDACCIÓN DE LAS CLÁUSULAS | 409 |

CAPÍTULO 34

CLÁUSULA PENAL

POR FRANCISCO J. ALTERINI

| | |
|--|-----|
| I. INTRODUCCIÓN | 413 |
| 1. <i>Nociones preliminares</i> | 413 |
| a) Terminología..... | 413 |
| b) Concepto | 414 |
| 2. <i>Clases</i> | 415 |
| 3. <i>Plan a seguir</i> | 417 |
| II. ASPECTOS ESPECIALES EN LA CALIFICACIÓN | 417 |
| 1. <i>De sus presupuestos</i> | 417 |
| a) Capacidad | 417 |
| b) Legitimación..... | 419 |
| 2. <i>De sus elementos esenciales</i> | 421 |
| a) Voluntad | 421 |
| b) Objeto y finalidad | 425 |
| c) Forma..... | 435 |
| III. OTRAS CUESTIONES QUE DEBEN TENERSE PRESENTE PARA CONFIGURARLA TÉCNICAMENTE | 437 |
| 1. <i>Momento de concertación de la cláusula penal</i> | 437 |
| 2. <i>Relación con el incumplimiento y la indemnización de daños</i> | 438 |
| a) Expresión de ciertas circunstancias | 438 |
| b) Claridad sobre qué tipo de cláusula penal se quiere realizar: sustitución o acumulación | 442 |
| c) Situación especial ante el incumplimiento doloso | 443 |
| d) Situación especial de la “disminución proporcional”..... | 444 |
| 3. <i>Conexiones con la resolución por incumplimiento</i> | 447 |

| | |
|------------------------|-----|
| IV. CONCLUSIONES | 450 |
|------------------------|-----|

CAPÍTULO 35

CLÁUSULAS DE LIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD

POR FRANCISCO J. ALTERINI

| | |
|--|-----|
| I. INTRODUCCIÓN | 453 |
| 1. <i>Nociones preliminares</i> | 453 |
| 2. <i>Clases</i> | 454 |
| 3. <i>Planteamiento</i> | 456 |
| a) Es una renuncia..... | 456 |
| b) Es un acto jurídico unilateral | 458 |
| 4. <i>Plan a seguir</i> | 461 |
| II. ASPECTOS ESPECIALES EN LA CALIFICACIÓN | 462 |
| 1. <i>Presupuestos</i> | 462 |
| a) Capacidad | 462 |
| b) Legitimación..... | 463 |
| 2. <i>Elementos</i> | 464 |
| a) Voluntad | 464 |
| b) Objeto..... | 466 |
| c) Finalidad..... | 473 |
| d) Forma..... | 477 |
| III. ALGUNOS SUPUESTOS ESPECIALES PREVISTOS EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL..... | 478 |
| IV. LIMITACIONES ANTIJURÍDICAS | 481 |
| 1. <i>Son nulas</i> | 481 |
| 2. <i>De nulidad absoluta o relativa</i> | 481 |
| 3. <i>En ocasiones, de pleno derecho</i> | 481 |
| 4. <i>Siempre se trata de una nulidad parcial</i> | 482 |
| 5. <i>El acto nulo da lugar a las reparaciones que correspondan</i> | 482 |
| V. CONCLUSIONES | 483 |

CAPÍTULO 36

PACTO DE INTERESES

POR ESTEBAN D. OTERO

| | | |
|-------|---|-----|
| I. | NOCIONES PRELIMINARES..... | 485 |
| II. | INTERESES: CONCEPTO Y CARACTERES | 485 |
| | 1. <i>Concepto</i> | 486 |
| | 2. <i>Caracteres</i> | 486 |
| III. | CLASES DE INTERESES | 487 |
| | 1. <i>Intereses compensatorios</i> | 488 |
| | 2. <i>Intereses moratorios</i> | 491 |
| | 3. <i>Intereses punitorios</i> | 492 |
| IV. | LA TASA DE INTERÉS..... | 494 |
| V. | APLICACIÓN DE INTERESES A DIFERENTES CLASES DE OBLIGACIONES..... | 495 |
| | 1. <i>Obligaciones dinerarias</i> | 496 |
| | 2. <i>Obligaciones de valor</i> | 496 |
| | 3. <i>Obligaciones en moneda extranjera</i> | 499 |
| | 4. <i>Obligaciones de dar cosas fungibles o consumibles</i> | 504 |
| VI. | LA CONVENCIONALIDAD DE LOS INTERESES | 505 |
| | 1. <i>Contratos paritarios</i> | 506 |
| | 2. <i>Contratos celebrados por adhesión</i> | 508 |
| | 3. <i>Contratos de consumo</i> | 508 |
| VII. | ANATOCISMO | 511 |
| VIII. | REVISIÓN JUDICIAL..... | 514 |
| IX. | CONCLUSIONES | 518 |

CAPÍTULO 37

PACTOS DE RETROVENTA, DE REVENTA Y DE PREFERENCIA

POR MARCELO E. URBANEJA

| | | |
|----|--------------------|-----|
| I. | INTRODUCCIÓN | 521 |
|----|--------------------|-----|

| | |
|---|-----|
| 1. Origen histórico y encuadre normativo..... | 521 |
| 2. Su utilización en el tráfico inmobiliario | 522 |
| 3. Contratos a los que pueden añadirse estos pactos..... | 525 |
| II. LOS PACTOS ABARCADOS | 529 |
| 1. Delimitación temática | 529 |
| 2. Generalidades | 529 |
| 3. El pacto de retroventa..... | 534 |
| a) Definición. Requisitos para su aplicación..... | 534 |
| b) Previsiones contractuales necesarias o convenientes..... | 535 |
| c) La situación del comprador..... | 536 |
| 4. El pacto de reventa | 537 |
| 5. El pacto de preferencia..... | 538 |
| a) Definición. Requisitos para su aplicación..... | 538 |
| b) Transmisibilidad | 540 |
| c) Diferencia con otros pactos de preferencia..... | 541 |
| d) El caso de la “subasta” contemplada en el art. 1165..... | 542 |
| III. EL CARÁCTER REVOCABLE DEL DERECHO REAL ADQUIRIDO. GRA- VITACIÓN PRÁCTICA..... | 543 |
| 1. Generalidades | 543 |
| 2. Maneras de operar la revocación. Incidencia de la registración | 544 |
| a) Reglas generales | 544 |
| b) Reglas especiales para cosas registrables..... | 548 |
| 3. Facultades del comprador | 549 |
| 4. La revocación cuando no se ha transmitido ni constituido derechos a terceros..... | 550 |
| 5. La revocación cuando se han transmitido o constituido derechos a terceros..... | 550 |
| a) Cosas no registrables..... | 550 |
| b) Cosas registrables..... | 551 |

SEXTA PARTE

CONFIGURACIÓN TÉCNICA, INSTRUMENTACIÓN Y VICISITUDES

| | |
|--------------------|-----|
| INTRODUCCIÓN | 559 |
|--------------------|-----|

CAPÍTULO 38

CONTENIDO Y REDACCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA

POR NICOLÁS A. SOLIGO SCHULER

| | | |
|------|--|-----|
| I. | ENCUADRE NORMATIVO Y ANTECEDENTES | 561 |
| II. | CONTENIDO DE LA ESCRITURA PÚBLICA | 565 |
| | 1. <i>Elementos de orden</i> | 566 |
| | a) Numeración | 566 |
| | b) Epígrafe | 567 |
| | 2. <i>Data</i> | 567 |
| | a) Lugar | 567 |
| | b) Fecha..... | 568 |
| | 3. <i>Autorizante</i> | 569 |
| | 4. <i>Datos personales</i> | 569 |
| | a) Nombres y apellidos..... | 570 |
| | b) Documento de identidad | 571 |
| | c) Domicilio..... | 571 |
| | d) Fecha de nacimiento | 572 |
| | e) Estado de familia | 572 |
| | f) Datos de personas jurídicas | 573 |
| | g) Otros datos personales | 574 |
| | 5. <i>Juicio de capacidad</i> | 574 |
| | 6. <i>Justificación de identidad</i> | 574 |
| | 7. <i>Intervención</i> | 575 |
| | 8. <i>Exposición y estipulación</i> | 575 |
| | 9. <i>Constancias notariales</i> | 576 |
| | 10. <i>Correcciones</i> | 576 |
| | 11. <i>Firmas</i> | 577 |
| III. | REDACCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA | 578 |
| | 1. <i>Procedimiento gráfico</i> | 578 |
| | 2. <i>Idioma</i> | 579 |
| | 3. <i>Espacios en blanco, abreviaturas y números</i> | 580 |
| | 4. <i>Técnica de redacción</i> | 581 |

| | |
|---|-----|
| 5. <i>Principios de redacción</i> | 584 |
| a) Conocimiento | 585 |
| b) Licitud | 585 |
| c) Calificación | 586 |
| d) Adecuación | 587 |
| e) Claridad | 587 |
| f) Economía..... | 589 |
| g) Corrección idiomática..... | 589 |
| h) Especialidad..... | 590 |
| i) Objetividad..... | 592 |
| j) Presente histórico..... | 593 |
| k) Imputación..... | 593 |
| l) Confesión..... | 594 |
| m) Orden..... | 595 |
| n) Concentración..... | 597 |
| o) Compleción | 597 |
| p) Consistencia..... | 599 |
| q) Consideraciones finales..... | 599 |

CAPÍTULO 39

IMPUGNABILIDAD DE LA CALIFICACIÓN Y DEBER DE RESPONDER DEL ESCRIBANO

POR IGNACIO E. ALTERINI

| | |
|---|-----|
| I. UN NECESARIO PUNTO DE PARTIDA..... | 605 |
| 1. <i>Concepto de fe pública</i> | 605 |
| 2. <i>Fases</i> | 606 |
| 3. <i>Autenticidad</i> | 606 |
| II. DISTINTAS EFICACIAS PROBATORIAS | 607 |
| 1. <i>Planteamiento</i> | 607 |
| 2. <i>Hechos que hacen plena fe, hasta que el instrumento sea declarado falso</i> | 607 |
| a) Realizados “por” el oficial público..... | 607 |

| | |
|---|-----|
| b) Concretados “ante” el oficial público | 608 |
| 3. <i>Hechos que hacen plena fe, pero pueden ser desvirtuados por prueba en contrario</i> | 608 |
| 4. <i>Alcances del valor probatorio</i> | 609 |
| III. <i>QUID DE LA CALIFICACIÓN NOTARIAL</i> | 611 |
| IV. <i>ALCANCES DEL DEBER DE RESPONDER DEL ESCRIBANO</i> | 612 |
| 1. <i>La categoría de obligaciones de resultado y de medios como soporte conceptual</i> | 612 |
| a) Emplazamiento metodológico | 612 |
| b) El control causal como criterio distintivo..... | 613 |
| c) La regulación del Código Civil y Comercial..... | 615 |
| d) Implicancias del encuadramiento | 617 |
| e) ¿Contrato de obra o de servicios?..... | 618 |
| 2. <i>Fuente del responder notarial ante la insatisfacción de los débitos respectivo</i> | 619 |
| 3. <i>Encuadramiento de las principales obligaciones del escribano</i> | 622 |
| a) Autorizar una escritura pública instrumentalmente eficaz ... | 622 |
| b) Prestar asesoramiento a los otorgantes del acto jurídico..... | 625 |
| c) Estudiar los títulos antecedentes | 628 |
| d) Justificar la identidad de los comparecientes | 633 |
| 4. <i>Valoraciones conclusivas</i> | 635 |

SÉPTIMA PARTE

SISTEMATIZACIÓN JURISPRUDENCIAL

PRIMERA PARTE

BASES DE LA CALIFICACIÓN

| | |
|--|-----|
| I. NATURALEZA DE LA FUNCIÓN NOTARIAL..... | 639 |
| 1. <i>Criterio que sostiene que el escribano es un funcionario público</i> | 639 |
| 2. <i>Tesis que niega que el escribano sea titular de una función pública..</i> | 640 |
| 3. <i>Postura que afirma que el escribano es un profesional del derecho que ejercita una función pública</i> | 640 |
| II. REQUERIMIENTO..... | 641 |

| | | |
|------|--|-----|
| III. | PRINCIPIO DE INMEDIACIÓN | 642 |
| IV. | COMPETENCIA | 643 |
| V. | ASESORAMIENTO | 644 |
| VI. | INTERACCIÓN DE LA CALIFICACIÓN NOTARIAL CON OTRAS CALIFICACIONES | 647 |
| | 1. Alcances de la facultad calificadora registral | 647 |
| | 2. El Registrador no puede calificar la actuación notarial | 649 |
| | 3. Calificación registral de instrumentos judiciales..... | 649 |

SEGUNDA PARTE

PRESUPUESTOS DEL ACTO INSTRUMENTADO

| | | |
|-----|---|-----|
| I. | CAPACIDAD: VALOR DEL JUICIO DEL ESCRIBANO | 650 |
| II. | LEGITIMACIÓN | 652 |
| | 1. Legitimación sustancial. Estudio de títulos antecedentes | 652 |
| | 2. Asentimientos | 658 |
| | 3. Representación. Documentos habilitantes..... | 660 |
| | 4. Legitimación formal. Tracto sucesivo registral | 674 |

TERCERA PARTE

ELEMENTOS ESENCIALES DEL ACTO INSTRUMENTADO

| | | |
|------|--|-----|
| I. | VOLUNTAD..... | 681 |
| | 1. Recepción y control de las manifestaciones de voluntad..... | 681 |
| | 2. Justificación de la identidad..... | 682 |
| | 3. Firma..... | 689 |
| | 4. Otorgantes con discapacidad | 696 |
| II. | OBJETO | 696 |
| | 1. Generalidades..... | 696 |
| | 2. Objetos litigiosos..... | 697 |
| | 3. Objetos gravados | 699 |
| | 4. Objetos sujetos medidas cautelares..... | 700 |
| III. | FINALIDAD | 711 |
| | 1. Su vinculación con el deber de asesorar..... | 711 |
| | 2. Acto indirecto | 712 |

| | |
|---|-----|
| 3. <i>Implicancias del derecho de consumo</i> | 713 |
| IV. FORMA | 735 |
| 1. <i>Aspectos generales</i> | 735 |
| 2. <i>La forma en la transmisión de inmuebles</i> | 735 |
| 3. <i>La forma de los poderes para juicios</i> | 737 |
| 4. <i>La forma de los testamentos</i> | 739 |

CUARTA PARTE

ELEMENTOS ESENCIALES RESPECTO DE ALGUNOS ACTOS INSTRUMENTADOS

| | |
|---|-----|
| I. COMPRAVENTA..... | 747 |
| 1. <i>Generalidades</i> | 747 |
| 2. <i>Ausencia de regulación específica para la compraventa inmobiliaria de consumo</i> | 749 |
| 3. <i>Conexidad con otros contratos</i> | 749 |
| 4. <i>Objeto</i> | 750 |
| 5. <i>Precio</i> | 752 |
| II. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 753 |
| 1. <i>Naturaleza jurídica</i> | 753 |
| 2. <i>El reglamento integra el título</i> | 757 |
| 3. <i>Inaplicabilidad de la suspensión del cumplimiento</i> | 758 |
| 4. <i>Interpretación</i> | 758 |
| 5. <i>Reforma judicial</i> | 759 |
| 6. <i>Objeto de la propiedad horizontal</i> | 760 |
| 7. <i>Consortio</i> | 768 |
| 8. <i>Facultades y deberes del titular</i> | 775 |
| III. LEASING..... | 791 |
| 1. <i>Caracterización</i> | 791 |
| 2. <i>Leasing inmobiliario</i> | 791 |
| 3. <i>Sale and lease back</i> | 792 |
| 4. <i>Calificación como contrato de consumo</i> | 792 |
| 5. <i>Situación jurídica del tomador</i> | 792 |
| 6. <i>Ejecución del canon</i> | 794 |

| | | |
|-----|---|-----|
| IV. | FIDEICOMISO..... | 794 |
| | 1. <i>Fideicomiso inmobiliario</i> | 794 |
| | 2. <i>Fideicomiso “al costo”</i> | 794 |
| | 3. <i>Hipótesis de conexidad contractual</i> | 795 |
| | 4. <i>Patrimonio de afectación</i> | 796 |
| | 5. <i>Fiduciante</i> | 797 |
| | 6. <i>Fiduciario</i> | 798 |
| | 7. <i>Beneficiario</i> | 804 |
| | 8. <i>Liquidación</i> | 805 |
| V. | COMPRAVENTA DE ACCIONES | 807 |
| | 1. <i>Vinculación con el fondo de comercio</i> | 807 |
| | 2. <i>Particularidades de la transferencia del “paquete” accionario</i> | 807 |
| | 3. <i>Rol del presidente del directorio</i> | 807 |
| | 4. <i>Compra con apalancamiento</i> | 807 |
| | 5. <i>Casuística respecto del precio</i> | 808 |
| | 6. <i>Quid de los pasivos ocultos</i> | 809 |
| VI. | CESIÓN, RENUNCIA Y PARTICIÓN DE LA HERENCIA..... | 809 |
| | 1. <i>Cesión</i> | 809 |
| | 2. <i>Renuncia</i> | 811 |
| | 3. <i>Partición</i> | 812 |

QUINTA PARTE

ELEMENTOS ACCIDENTALES DEL ACTO INSTRUMENTADO

| | | |
|------|---|-----|
| I. | MODALIDADES | 814 |
| | 1. <i>Condición: casuística</i> | 814 |
| | 2. <i>Plazo: casuística</i> | 816 |
| | 3. <i>Cargo: casuística</i> | 816 |
| II. | CLÁUSULA PENAL | 818 |
| | 1. <i>Función</i> | 818 |
| | 2. <i>Clases</i> | 819 |
| | 3. <i>Alcances de la inmutabilidad</i> | 821 |
| III. | CLÁUSULA DE LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD | 824 |

| | | |
|-----|---|-----|
| IV. | PACTO DE INTERESES | 824 |
| | 1. <i>Clases</i> | 824 |
| | 2. <i>Morigeración</i> | 827 |
| V. | PACTOS ESPECIALES DE LA COMPRAVENTA | 828 |
| | 1. <i>Pacto de retroventa</i> | 828 |
| | 2. <i>Pacto de reventa</i> | 830 |
| | 3. <i>Pacto de preferencia</i> | 831 |

SEXTA PARTE
INSTRUMENTACIÓN Y VICISITUDES

| | | |
|------|---|-----|
| I. | INSTRUMENTACIÓN | 831 |
| | 1. <i>Instrumentos extendidos por titulares de una función pública</i> | 831 |
| | 2. <i>Escritura pública</i> | 854 |
| II. | INEFICACIAS | 862 |
| | 1. <i>La ineficacia del acto jurídico instrumentado no acarrea la del instrumento</i> | 862 |
| | 2. <i>Títulos perfectos</i> | 863 |
| | 3. <i>Pretendidos supuestos de títulos imperfectos</i> | 866 |
| III. | ALCANCES DEL VALOR PROBATORIO DEL INSTRUMENTO PÚBLICO | 867 |
| | 1. <i>Sistematización particular</i> | 867 |
| | 2. <i>Hechos cumplidos por el titular de la función pública o en presencia de él</i> | 869 |
| | 3. <i>Hechos acaecidos en ausencia del titular de la función pública</i> | 871 |
| | 4. <i>Manifestaciones de las partes</i> | 871 |
| | 5. <i>Enunciaciones sobre el objeto principal del acto jurídico</i> | 873 |
| | 6. <i>Redargución de falsedad</i> | 873 |
| IV. | DEBER DE RESPONDER DEL ESCRIBANO..... | 879 |
| | 1. <i>Aspectos generales</i> | 879 |
| | 2. <i>Responsabilidad por el hecho propio</i> | 885 |
| | 3. <i>Responsabilidad por el hecho de un tercero</i> | 901 |
| | 4. <i>Responsabilidad penal</i> | 904 |
| | 5. <i>Responsabilidad disciplinaria</i> | 906 |
| | 6. <i>Quid de la responsabilidad del Estado por la actuación del escribano</i> | 913 |