



## ÍNDICE GENERAL

VII

### *Prólogo a la cuarta edición*

### Parte Primera INTRODUCCIÓN A LA TÉCNICA NOTARIAL

#### Capítulo Primero TÉCNICA NOTARIAL

##### **A) Introducción**

§ 1. Concepto	3
§ 2. Método y técnica jurídica	5
§ 3. Técnica legislativa y técnica judicial	5
§ 4. Subdivisiones de la técnica jurídica	6
§ 5. Los operadores del derecho	6
§ 6. Cómo opera el notario	7
§ 7. Actividad jurídica del notario	8

##### **B) Tarea técnica documental o instrumental**

§ 8. Consideraciones generales	8
§ 9. Dominio de la técnica y consecuente seguridad profesional	9
§ 10. Técnica notarial. Definición	10
§ 11. Contenido	10
§ 12. Objeto	11
§ 13. Contenido docente de la técnica notarial	12
§ 14. Negocios formados libremente o con intervención de técnicos	13

##### **C) Técnica y forma jurídica**

§ 15. Introducción	14
§ 16. El proceso de la forma	15
§ 17. Formas libres y formas legales	15
§ 18. Formas fugaces y formas documentales	16
§ 19. Doctrina de las formas jurídicas	16
a) Concepto de forma	16
b) Las formas en el derecho	16
c) "Materia" de la forma	17
d) Tipos de forma escrita según las personas que hacen el documento	18
e) Funciones de la forma en el derecho	18
f) Funciones de la forma en el derecho privado	19
g) Formas de ser y formas de valer	20

##### **D) Técnica de la redacción**

§ 20. Introducción	20
§ 21. Requisitos de una buena técnica	21
§ 22. Formación del documento	21
§ 23. Proyecto redactado totalmente por las partes	22
§ 24. Formulación de advertencias	23

## **Capítulo II** **DISTINTOS DOCUMENTOS NOTARIALES**

<b>A) Clasificaciones en la doctrina</b>	
§ 25. Documentos notariales principales y secundarios	25
§ 26. Clasificación del reglamento notarial español	25
§ 27. Clasificación del anteproyecto de ley del documento notarial	26
a) Documentos originales protocolares	26
1) Por su naturaleza	26
2) Complementarios	26
b) Documentos originales extraproocolares	27
c) Documentos reproducidos	27
§ 28. Forma en que el Código Civil clasifica los documentos notariales	28
§ 29. Diferencias entre escrituras y actas	29
a) Escritura	29
b) Acta	29
§ 30. Otra clasificación	30
§ 31. Clasificación de los actos que pueden ser objeto del documento notarial	31

### **B) Distintos documentos protocolares**

§ 32. Consideraciones generales	33
§ 33. Escrituras constitutivas	33
§ 34. Escrituras de reconocimiento de relaciones jurídicas	33
§ 35. Escrituras de "elevación a escritura pública de documento privado"	33
§ 36. Escritura de protocolización de documento privado	34

## **Capítulo III** **OPERACIONES NOTARIALES DE EJERCICIO**

§ 37. El proceso notarial	35
§ 38. Funciones y facultades del escribano	35
§ 39. Realización notarial del derecho	37
§ 40. Primera y segunda audiencia	38
§ 41. Operaciones de ejercicio y formas parciales	39
§ 42. Operaciones fundamentales y actividades periféricas	39
§ 43. Funciones, etapas y operaciones	40

### **A) Calificación**

§ 44. Características	40
§ 45. Actuación personal y directa del notario	40
§ 46. Denegación de funciones	41
§ 47. Responsabilidad notarial en esta etapa	41

### **B) Legalización**

§ 48. Introducción	41
§ 49. Función del notario	42

### **C) Legitimación**

§ 50. Introducción	42
§ 51. Importancia de la legitimación en los distintos documentos notariales	43
§ 52. Legalización y legitimación de escrituras y actas. Diferencias	43
§ 53. Acta de protesto	44
§ 54. Instrumento de venta de automotores	44

<b>D) Configuración</b>	
§ 55. Consideraciones generales	44
§ 56. ¿Cuándo hay configuración?	45
§ 57. Configuración en escrituras, actas y documentos privados	46
§ 58. Composición: qué atañe a las partes y qué al escribano	46
§ 59. Texto suministrado por las partes	47
<b>E) Documentación</b>	
§ 60. Introducción	47
§ 61. Método de trabajo en el protocolo	48
a) Procedimientos gráficos	48
b) Ubicación en el protocolo	49
c) "Erróse y no pasó"	50
d) Falta de protocolo en casos de urgencia	50
§ 62. El VI Congreso Internacional del Notariado Latino	50
a) Protocolo o libros	51
b) Matrices originales o minutas	51
c) Papel	51
d) Grafía	52
e) Escritura	52
f) Epígrafe	52
g) Idioma	52
h) Guarismos y abreviaturas	52
i) Monedas, pesas y medidas	52
j) Espacios sin llenar	52
§ 63. Tarea extraproTOCOLAR	53
§ 64. Documentos privados	53
<b>F) Autenticación y autorización</b>	
§ 65. Introducción	53
§ 66. Unidad de acto	53
§ 67. Lectura y otorgamiento	54
§ 68. Lectura y conformidad	54
§ 69. Lectura, otorgamiento y autorización en el anteproyecto de ley de los documentos notariales	54
§ 70. La segunda audiencia	57
§ 71. Lectura y mención documental	57
§ 72. Modalidades de la lectura	57
§ 73. Lectura y advertencias	58
§ 74. Mención documental del otorgamiento	58
§ 75. Lectura y conformidad	58
§ 76. Valor de la firma en escrituras y actas	59
§ 77. Unidad de acto y certificación de firmas	60
§ 78. La autorización es función final y supone el cumplimiento de todas las anteriores	60
<b>G) Labor postescrituraria: conservación, resguardo, permanencia y reproducción documental auténtica</b>	
§ 79. Consideraciones generales	61
§ 80. Elementos y requisitos de las copias notariales	62
a) Requisitos documentales	62
b) Requisitos extradocumentales	63
§ 81. Copia o testimonio, copia simple y simple copia	63
§ 82. Las copias o testimonios en el anteproyecto de ley del documento notarial	63

§ 83. Requisitos fiscales de las copias	64
§ 84. Archivo y conservación	64
§ 85. Registración	65
§ 86. Registración de las escrituras	65
§ 87. Registración de documentos privados	65

## **Capítulo IV TÉCNICA DOCUMENTAL**

§ 88. VII Jornada Notarial Argentina	67
§ 89. VI Jornadas Notariales Bonaerenses	67
§ 90. Comparación de lo resuelto en ambas jornadas	68
§ 91. Valoración de los formularios	68
§ 92. Principio básico en la formación del documento	68
§ 93. Estructura interna. Distribución y combinación	69
§ 94. Texto negocial y constancias notariales	69
§ 95. Estructura interna de la escritura	70
a) Comparecencia	70
b) Intervención	70
c) Exposición-estipulación	71
d) Constancias notariales	71
§ 96. Ventajas de este esquema	71
§ 97. Estructura interna de las actas	71
a) Rogación	72
b) Diligencia	72
§ 98. Cláusulas, fórmulas y menciones exigidas por la naturaleza del negocio	73
a) Cláusulas de estilo	73
b) Cláusulas formularias	73

## **Parte Segunda**

### **PROYECTO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**

#### **Capítulo V CONSIDERACIONES GENERALES**

§ 99. Intención. Metodología	77
§ 100. Principio fundamental	77
§ 101. Estructura interna de la escritura	78
a) Comparecencia	78
b) Intervención	78
c) Tenor del negocio: exposición y estipulación	79
d) Constancias notariales	79
§ 102. Estructura interna de la escritura de compraventa	79
§ 103. Los tiempos verbales en la redacción	81
§ 104. Escritura de compraventa de inmuebles. Propuesta completa de redacción básica	82

#### **Capítulo VI MEMBRETE Y NÚMERO DE ESCRITURA**

Redacción básica propuesta	91
§ 105. Caracterización	91
§ 106. Función	91

## Capítulo VII COMPARECENCIA

Redacción básica propuesta	93
<b>A) Caracterización</b>	
§ 107. Introducción	93
§ 108. Lugar	93
a) Nulidad	94
b) Error común	94
c) Cómo se expresa el lugar	94
§ 109. Fecha	95
a) Nulidad	95
b) Certeza	95
c) Error material	95
d) Orden cronológico	95
§ 110. Notario autorizante	97
§ 111. Comparecientes	97
§ 112. Personas físicas	98
§ 113. Testigos instrumentales	98
§ 114. Testigos de identidad	98
§ 115. Firmantes a ruego	99
§ 116. Datos de los comparecientes	100
a) Nombres y apellidos	100
1) Variantes	100
2) Errores	101
3) Tracto abreviado. Autos de identidad	101
b) Edad	101
1) Equivalencia entre mayoría de edad y juicio de capacidad	101
2) Ventajas de expresar la fecha de nacimiento	101
3) Referencia a partidas de nacimiento	102
c) Estado civil	102
1) Divorciados y en trámite de divorcio	102
2) Distinto tratamiento notarial para el divorcio y la viudez	103
a) Viudez	103
b) Divorcio	103
3) La identificación no alcanza al estado civil	104
d) Domicilio	104
e) Otros datos	105
f) Legislación de la Ciudad de Buenos Aires	105
§ 117. Referencia a documentos de identidad	106
§ 118. Referencia a identificaciones tributarias o laborales	106
<b>B) Juicio de capacidad</b>	
Redacción básica propuesta	106
<b>1) Consideraciones generales</b>	
§ 119. Introducción	106
§ 120. Aplicación del derecho sustancial	107
§ 121. La expresión "personas hábiles"	107
§ 122. Articulación del juicio de capacidad	107
§ 123. Emancipación y adelantamiento de capacidad	108
§ 124. Justificación de la capacidad	108

§ 125. El juicio de capacidad equivale a la mención de la mayoría de edad	109
<b>2) Intervención de menores</b>	
§ 126. Introducción	110
§ 127. Juicio de capacidad	110
§ 128. Regla general	112
§ 129. Concepto de título gratuito	112
§ 130. Caso corriente de título gratuito	113
§ 131. Subrogación real	113
§ 132. Contratos aleatorios	113
§ 133. El título gratuito y los menores. Onerosidad objetiva y subjetiva	113
§ 134. Distinción fundamental entre emancipados y simples mayores de dieciocho años	114
<b>3) Menores como sujetos negociales</b>	
§ 135. Introducción	114
§ 136. Emancipados por matrimonio	115
a) Casados sin autorización	115
b) Justificación de la emancipación	115
c) Actuación del cónyuge mayor de edad	115
d) Subsistencia de la emancipación	116
1) Disolución del matrimonio	116
2) Matrimonio putativo	116
3) Divorcio	116
e) Pérdida de la emancipación	116
§ 137. Emancipados por habilitación de edad (dativa)	117
a) Escritura de habilitación	117
b) Registro	117
c) Carácter de la registración	118
d) Certificados de vigencia de la habilitación	118
e) Habilitación judicial	119
f) Procedimiento	119
g) Información sumaria sobre la aptitud del menor	119
h) Inscripción de la sentencia	119
i) Imposibilidad de utilizar una sentencia no inscripta	119
j) Revocación de la habilitación de edad	119
§ 138. Actos prohibidos a los emancipados	120
§ 139. Emancipación comercial	120
a) Menor asociado al comercio de su padre	121
b) Emancipación dativa en sede comercial	121
c) Amplia capacidad del menor emancipado en sede comercial	122
d) Capacidad del menor comerciante para hipotecar todos sus bienes	122
§ 140. Anticipaciones de capacidad	123
a) Contrato de trabajo pactado por quien ha cumplido dieciocho años	123
b) Justificación del trabajo	123
c) Menor que ejerce profesión	124
d) Edad mínima	124
e) Justificación	125
1) Título habilitante	125
2) Profesión reglamentada	125
f) Derechos de terceros	125

## **Capítulo VIII INTERVENCIÓN**

Redacción básica propuesta	127
<b>A) Consideraciones generales</b>	
§ 141. Introducción	127
§ 142. Propiedad de la expresión "por sí"	128
§ 143. Función de informar y prevenir	128
§ 144. Intervención por otros	128
§ 145. Referencia a los documentos habilitantes	129
§ 146. Exhibición de los documentos habilitantes	130
§ 147. Referencias especiales y transcripciones	130
§ 148. Representación legal y notoria	130
§ 149. Aclaraciones no concernientes a la intervención	130
§ 150. Falta de incorporación de la documentación habilitante al protocolo	131
<b>B) Actuación de representantes voluntarios</b>	
<b>1) Principios generales</b>	
§ 151. Introducción	131
§ 152. Interpretación de las representaciones	131
§ 153. Para comprar y vender inmuebles no es necesario un poder específico	133
§ 154. Exhibición del poder en el acto de la escritura	133
§ 155. Importancia del estudio de la escritura matriz del poder	134
§ 156. Extensión del poder en la compraventa inmobiliaria	134
§ 157. Sustitución de poderes	135
§ 158. Autocontrato	135
§ 159. Terminación del poder	135
§ 160. Vigencia temporal de la representación	136
§ 161. Irrevocabilidad (remisión)	136
§ 162. Destino del instrumento del poder	136
§ 163. Notoriedad	137
§ 164. Actuación de representantes orgánicos	137
a) Sociedades civiles	137
b) Asociaciones con personería jurídica y simples asociaciones civiles y religiosas	138
§ 165. Actuación de representantes necesarios de incapaces	139
§ 166. Actuación conjunta de los inhabilitados judicialmente y de sus curadores	139
<b>2) Representación irrevocable</b>	
§ 167. Actualidad. Solución mágica	140
§ 168. Ventajas	140
§ 169. Desventajas	141
§ 170. Naturaleza jurídica	141
§ 171. Clarificación de conceptos	143
a) Mandato	143
b) Poder de representación	143
c) Representación irrevocable	143
§ 172. Análisis de las citas del Código Civil	144
§ 173. Sistema del Código Civil	146
a) Artículo 1983	146
b) Artículo 1980	147

c) Artículo 1981	148
d) Artículo 1977	150
1) Interés legítimo de los contratantes	151
2) Negocio-base	151
3) Limitación en el tiempo	151
e) Artículo 1982	154
1) Referencias al pago total del precio	157
2) Herederos menores o incapaces	157
§ 174. Conclusiones sobre los artículos 1977 y 1982	158
§ 175. Poderes irrevocables con fórmulas ambiguas	160

### **3) Actuación de sociedades comerciales**

§ 176. Regla fundamental	161
§ 177. Distinción entre representante y administrador	162
§ 178. Importancia del objeto social	167
§ 179. Objeto social y capacidad de la sociedad	169
§ 180. Objeto social y administración	170
§ 181. Objeto social y representación	175
§ 182. Representación plural en sede notarial	176
§ 183. Inscripción de administradores	176
§ 184. Documentación que deben presentar las sociedades para otorgar escrituras	177
a) Requisitos generales	177
b) Sociedades anónimas	177
1) Apoderados	178
2) Directorios mínimos	179
3) Contratación de la sociedad con directores	179
c) Sociedades en comandita por acciones	180
d) Sociedades de responsabilidad limitada	181
e) Sociedad comercial colectiva	182
f) Sociedad en comandita simple	182
g) Sociedad de capital e industria	182
h) Sociedad accidental o en participación	183
i) Sociedad irregular	183
j) Sociedad de término vencido	184
k) Sociedad en liquidación	184
l) Sociedades extranjeras	185
1) Actos aislados	185
2) Ejercicio habitual	186
3) Constitución de sociedad en la Argentina por parte de sociedad extranjera	187
4) Nacionalización de las sociedades extranjeras	187

## **Capítulo IX**

### **TEXTO NEGOCIAL**

#### **A) Encabezamiento**

Redacción básica propuesta	189
§ 185. Introducción	189
§ 186. Idioma. Cuestiones al respecto	190
§ 187. Otorgantes sordomudos, mudos, ciegos o sordos	191
§ 188. División del texto negocial	192
a) Naturaleza del acto y cosa vendida	192
b) Expresión de la naturaleza del acto	192
c) Descripción del inmueble	193

<b>B) Precio y forma de pago</b>	
Redacción básica propuesta	194
a) Pago realizado con anterioridad	194
b) Pago del saldo pendiente o financiado y constitución de hipoteca en garantía	194
§ 189. Finalidad	195
§ 190. Precio recibido antes del acto	195
a) Limitación a las transacciones en dinero en efectivo	195
b) Consecuencias del pago en efectivo en los boletos de compraventa	196
c) Posibilidad de invocar error esencial y compensación legal	196
§ 191. Expresión del precio	199
<b>C) Declaraciones del vendedor</b>	
Redacción básica propuesta	199
a) Obligación de saneamiento	200
b) "Constituto possessorio" y "traditio brevi manu"	200
1) "Constituto possessorio" subjetivo	200
2) "Constituto possessorio" objetivo	200
3) "Traditio brevi manu": venta al locatario	200
4) "Traditio brevi manu": venta a un tercero del inmueble locado	201
c) Opción de reemplazo	201
d) Bienes propios (asentimiento)	201
§ 192. Introducción	201
§ 193. Transferencia de derechos inherentes al dominio y a la posesión	201
§ 194. Diferencia entre boleto por escritura pública y escritura de compraventa	202
§ 195. "Ius possidendi". "Ius possessionis"	202
§ 196. Evicción y vicios redhibitorios	203
§ 197. Tradición	204
a) Requisitos materiales de la tradición	205
b) Dificultad para documentar el hecho de la tradición	205
c) Imposibilidad de la tradición documental	206
d) Fórmula usual	206
e) "Constituto possessorio"	206
f) Ventajas del "constituto possessorio" sobre el comodato	207
g) Improcedencia de la tradición ficta	208
h) "Traditio brevi manu"	208
§ 198. Doctrina y jurisprudencia acerca del "constituto possessorio"	208
a) Reconocimiento de su existencia	209
b) Negación de su existencia	210
c) Nuestra opinión	210
§ 199. Libre disposición de bienes e inexistencia de deudas	211
§ 200. Afirmación del transmitente sobre inexistencia de deudas por impuestos en particular	211
§ 201. Caso especial de la ley 22.427	212
§ 202. Declaración sobre "bien propio" no comprendido en el artículo 1277 del Código Civil	212
§ 203. Impuesto a la transferencia de inmuebles y a las ganancias. Exoneración	213

<b>D) Declaraciones del comprador</b>	
Redacción básica propuesta	214
a) "Constituto possessorio" y "traditio brevi manu"	214
1) "Constituto possessorio" subjetivo	214
2) "Constituto possessorio" objetivo	214
3) "Traditio brevi manu": compra por el locatario	215
4) "Traditio brevi manu": compra por un tercero del inmueble locado	215
b) Bien propio	215
c) Impuestos, tasas y contribuciones (Ciudad de Buenos Aires)	215
d) Exención del impuesto de sellos (Ciudad de Buenos Aires)	215
§ 204. Aceptación de la transferencia del dominio y reconocimiento de la posesión	215
§ 205. Origen del dinero empleado en la compra	216
§ 206. Artículo 5o de la ley 22.427	216
§ 207. Declaraciones relativas o excepciones impositivas	217
§ 208. Afirmación innecesaria sobre la vigencia de la representación	217
<b>E) Declaraciones de ambas partes</b>	
Redacción básica propuesta	217
§ 209. Contenido de las declaraciones conjuntas	219
<b>F) Asentimiento conyugal</b>	
Redacción básica propuesta	219
§ 210. Introducción	219
§ 211. Asentimiento anticipado	219
§ 212. Asentimientos no específicos	219
§ 213. Asentimiento en bienes propios	220
§ 214. Aplicación en sede notarial	220
a) Derecho del cónyuge titular	220
b) Derecho del cónyuge no titular	221
§ 215. Disposición o gravamen	221
a) Actos de administración	222
b) Actos de administración extraordinaria	222
c) Actos de obligación	223
d) Actos de disposición (en sentido estricto)	223
§ 216. Interpretación restrictiva	223
§ 217. Bienes o derechos cuyo registro es obligatorio	224
§ 218. Validez del boleto aun sin asentimiento conyugal	224
§ 219. Posibilidad del adquirente de exigir que el cónyuge no titular manifieste la justa causa para oponerse	226
§ 220. Virtualidad del asentimiento dado en el boleto	227
§ 221. Asentimiento y cesión del boleto	228
§ 222. Asentimiento y certificado de inhibición	229
§ 223. Asentimiento y escritura	229
§ 224. Asentimiento anticipado o dado por representante	230
a) Específico	230
b) General	230
§ 225. Asentimiento prestado al escriturar	231
a) Por poder	231
b) Personalmente	231
§ 226. Asentimiento pendiente y asentimiento tácito	231
§ 227. Expresiones documentales	232
a) Bienes gananciales a nombre de cada uno de los esposos	232
b) Caso especial	232

c) Bienes propios	232
d) Bienes mixtos (en parte propios y en parte gananciales)	233
§ 228. Notas marginales	234
§ 229. Asentimiento y registros de la propiedad	234
§ 230. Casos especiales en los que no es necesario el asentimiento conyugal	236
a) Cancelación de hipotecas	236
b) Constitución de bien de familia	237
c) Reglamento de copropiedad y administración	237
d) Hipoteca por saldo de precio	237
e) Hipoteca a favor de un tercero que facilita dinero para la compra	237
f) División de condominio	238
§ 231. Situación de los cónyuges separados de hecho	238
§ 232. Situación de los cónyuges divorciados	239
§ 233. Plenario sobre las facultades del Registro de la Propiedad Inmueble	240
a) Voto de la mayoría	240
b) Voto de la minoría	243

## **Capítulo X** **CONSTANCIAS NOTARIALES**

### **A) Encabezamiento**

Redacción básica propuesta	247
§ 234. Consideraciones generales	247
§ 235. Conveniencia de separar las declaraciones de las partes de las constancias notariales	248
§ 236. Justificación de las constancias notariales	249
§ 237. Declaración de inexistencia de deudas tributarias	249
§ 238. Constancias notariales básicas	249

### **B) Título**

Redacción básica propuesta	250
a) Adquisición del transmitente por cualquier otro título	250
b) Adquisición en sucesivas partes indivisas	250
c) Transmitente sucesor universal	251
§ 239. Finalidad	251
§ 240. Conveniencia de relacionar sólo el último título transmisivo	251
§ 241. Adquirentes por partición o división de condominio	252
§ 242. Conveniencia de relacionar el estado civil del transmitente o el carácter del bien	252
§ 243. Escrituras simultáneas	252
§ 244. Tracto abreviado	253
§ 245. Expedientes sucesorios tramitados en jurisdicción que no es la de la ubicación del inmueble	253
§ 246. Inmueble en provincia de Buenos Aires y expediente de otra jurisdicción	254
§ 247. Inmueble en la Ciudad de Buenos Aires y expediente de otra jurisdicción	254
§ 248. Testimonios judiciales sin inscribir	254
§ 249. Venta por autorización judicial	254
§ 250. Los títulos como fuente de información	254
§ 251. Declaratorias de herederos y testamentos	254
§ 252. Hijuelas y documentos judiciales similares	255
§ 253. Características del título en la primera venta de unidades en propiedad horizontal	255

<b>C) Registraciones</b>	
Redacción básica propuesta	256
§ 254. Caracterización	256
<b>D) Informe registral</b>	
Redacción básica propuesta	256
§ 255. Caracterización	256
§ 256. El sistema de certificados como garantía de la actividad notarial	256
§ 257. Omisión del certificado registral	257
§ 258. Errores o "fugas" regístrales	258
§ 259. Certificados no utilizados por otro notario	258
§ 260. Aceptación de trámites regístrales por el adquirente	258
<b>E) Nomenclatura catastral. Partida. Valuación fiscal</b>	
Redacción básica propuesta	258
§ 261. Información catastral	258
§ 262. Monto y partida para el pago del impuesto inmobiliario	259
a) Valuación fiscal	259
b) Número de padrón o partida	260
§ 263. Información consignada en el certificado catastral	260
§ 264. "Doble dominio" en la provincia de Buenos Aires	260
§ 265. Clasificación del bien. Baldío o edificado	261
§ 266. Unidades en propiedad horizontal no construidas o en construcción en la provincia de Buenos Aires (decreto 2489/63)	261
<b>F) Representaciones</b>	
Redacción básica propuesta	262
§ 267. Caracterización	262
§ 268. Obligatoriedad de agregar la documentación habilitante o dar referencias sobre ella	262
§ 269. Justificación de la capacidad de menores	262
<b>G) Asentimiento conyugal</b>	
Redacción básica propuesta	263
§ 270. El asentimiento conyugal en las constancias notariales	263
§ 271. Remisión	263
<b>H) Referencias impositivas</b>	
Redacción básica propuesta	263
a) Opción de reemplazo	264
b) Certificado de bienes registrables	264
c) Exención del impuesto de sellos	264
§ 272. Impuesto a la transferencia de bienes inmuebles o a las ganancias, en su caso	264
§ 273. Certificado de denuncia de bienes registrables	264
§ 274. Impuesto de sellos	265
<b>I) Identidad de los comparecientes</b>	
Redacción básica propuesta	265
§ 275. Justificación de la identidad de los comparecientes	265
§ 276. El nuevo texto del artículo 1002 del Código Civil	266
§ 277. ¿Cuáles son los documentos idóneos para justificar la identidad?	267
§ 278. Diversas formas de justificar la identidad	267
§ 279. Aplicación de la reforma en las leyes locales	269

## **Capítulo XI** **CIERRE DOCUMENTAL**

Redacción básica propuesta	271
§ 280. Noción	271
§ 281. Agregados al texto documental luego de la lectura	271
a) Requisitos formales del agregado	272
b) Distinción entre agregados al texto y enmiendas	272
§ 282. Posibilidad de dejar sin efecto la escritura luego de firmada por todos los otorgantes	272
§ 283. Escrituras sin efecto	272
§ 284. Erróse	273

## **Capítulo XII** **NOTAS MARGINALES DE SUBSANACIÓN**

§ 285. Caracterización legal	275
§ 286. Distinción fundamental para clarificar el problema	276
§ 287. "Negocio" y "constancias notariales"	276
§ 288. El caso de la compraventa	277
§ 289. Legislación de la provincia de Buenos Aires y de la Ciudad de Buenos Aires	278
a) Provincia de Buenos Aires	278
1) Ubicación de las notas en el protocolo	278
2) Método gráfico para confeccionar la nota	279
3) Firma y sello del notario	279
b) Ciudad de Buenos Aires	279
§ 290. Naturaleza de la nota	208
§ 291. Objeto de las notas	281
a) Completar la escritura. Omisiones	281
1) Datos de los comparecientes	281
2) Juicio de capacidad	282
3) Representaciones	282
4) Texto negocial	282
5) Constancias notariales	283
6) Cierre documental	284
b) Errores	285
c) Amplia utilización de las notas	285
§ 292. Las notas no pueden alterar partes sustanciales relacionadas con la individualización de los bienes	285
§ 293. Las notas no pueden alterar las declaraciones de voluntad jurídica contenidas en la escritura	285
§ 294. Extensión del sistema a toda omisión de exigencia fiscal o administrativa	286
§ 295. Reproducción en el testimonio	286
a) Modelo de nota marginal en protocolo	286
b) Modelo de nota marginal en testimonio	286
§ 296. Casos especiales	286
a) Error u omisión en cuanto al documento de identidad de los comparecientes	287
b) Descripción de bienes	287
c) Antecedente dominial e inscripción	287
d) Certificado de dominio e inhibiciones	287
e) Constancias judiciales en trámite abreviado	287

f) Menciones escriturarias exigidas por leyes fiscales	287
--	-----

**Parte Tercera**  
**ACTAS PROTOCOLARES**

**Capítulo XIII**  
**PROYECTOS DE ACTAS PROTOCOLARES**

§ 297. Advertencia metodológica	291
<b>A) Modelos de actas</b>	
§ 298. Comprobación (narración coetánea)	291
§ 299. Comprobación (narración posterior)	293
§ 300. Notificación e intimación	295
a) Variante del cierre: el interpelado se niega a firmar	296
b) Variantes de la diligencia	297
§ 301. Sorteo	300
§ 302. Acta de notoriedad	302
<b>B) Comentario</b>	
§ 303. Contenido no negocial de las actas	304
§ 304. El requerimiento	304
§ 305. El patrocinio letrado en las actas	304
§ 306. Necesidad de estudiar anticipadamente el valor procesal del acta notarial (prueba prejudicial)	305
§ 307. Prohibición de asesorar jurídicamente a las partes	306
§ 308. Estructura interna de las actas	306
a) Rogación	307
b) Diligencia	307
§ 309. Estructura interna del acta de comprobación (protocolar)	307
a) Intervención. Particularidades	308
b) Requerimiento en las actas	308
1) Interés legítimo	309
2) Motivo del requerimiento	309
3) Explicación del contenido de la futura diligencia	309
4) Aceptación del requerimiento	310
5) Identidad del requirente	310
§ 310. Lectura, conformidad y autorización	310
§ 311. Diligencia	310
a) Elementos personales	311
1) Notario	311
2) Requirente	311
3) Citación y eventual presencia de la contraparte	311
4) Peritos	312
b) Elementos formales	312
1) Tiempo	312
2) Lugar	313
a) Ingreso al lugar de la comprobación	313
b) Auxilio de la fuerza pública	313
3) Modo	313
§ 312. Lectura de la diligencia	314
§ 313. Conformidad y firma	314
§ 314. El requerido o intimado como sujeto documental	314
	316

§ 315. Aplicación documental de la diligencia	
a) Acto	316
b) Documento	316
c) Interna	317
d) Externa	317
e) Endógena	317
f) Exógena	317
§ 316. Recomendación técnica notarial	317
§ 317. El acta de notoriedad	318
§ 318. Valor jurídico del acta de notoriedad	318
§ 319. El acta de declaración de testigos	319
§ 320. Actas en la ley notarial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	319
§ 321. Actuación notarial en las notificaciones judiciales	328
a) Requerimiento del notario por el letrado	328
b) Entrega de la notificación en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación	328
1) Entrega de la notificación al interesado	328
2) Entrega de la notificación a personas distintas	329
c) Instrucciones para el diligenciamiento en la acordada 19/80	329

## **Capítulo XIV** **DOCUMENTOS PROTOCOLARES SIN COMPARCIENTE**

§ 322. Doctrina notarial	331
a) Colegio de Escribanos de la Capital Federal	332
b) Academia Nacional del Notariado	335
c) Los notarialistas	335
§ 323. Supuesta vigencia de un principio esencial no escrito	338
§ 324. Terminología del Código Civil	339
a) Parte	339
b) Otorgante	339
c) Interesado	339
§ 325. Reacción doctrinal	340
§ 326. Antecedentes legislativos, en la provincia y la Ciudad de Buenos Aires, de documentos protocolares sin comparecientes	340
a) Acta protocolar de incorporación de escritura de otra demarcación territorial	340
b) Acta protocolar complementaria de cumplimiento de requisitos formales	341
c) Reglamento notarial de la provincia de Buenos Aires	343
d) Decreto reglamentario de la Ciudad de Buenos Aires	343
§ 327. Conclusiones	243

## **Apéndice**

Acordada CSJN 19/80. Reglamento de la Oficina de Notificaciones	345
Bibliografía	355
Índice alfabético	359