

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

 **INCLUYE**
VERSIÓN **eBook**

THOMSON REUTERS

LA LEY

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 IMPRORROGABLE	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. AL- CANCES 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 JUDICIA- LES	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 PREVIS- TOS EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL.....	312
VI.	OTROS SUPUESTOS DE INHABILIDADES PARA CONTRATAR PREVIS- TOS EN NORMAS ESPECIALES	313
VII.	SANCIÓN NULIFICATORIA: ¿ABSOLUTA O RELATIVA?.....	315
	1. <i>Tesis que distingue la nulidad absoluta o relativa según los supues- tos 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 NOTA- RIAL	323
II.	EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL, LA CONSTITUCIÓN DE LA NA- CIÓN 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 PRE- SENCIA 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

XIII.	FUNCIÓN PÚBLICA CALIFICADORA. LA CAPACIDAD Y LEGITIMIDAD. ESTUDIO DE TÍTULOS	351
XIV.	ESTUDIO DE TÍTULOS Y ACTUACIONES. FUNCIÓN PÚBLICA NOTARIAL	356
XV.	LA CALIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE LAS PERSONAS JURÍDICAS .	358
XVI.	LA PROHIBICIÓN DEL DESPLAZAMIENTO INTERNO DE LOS ÓRGANOS	359
XVII.	LA INDELEGABILIDAD DE FUNCIONES DE LOS DIRECTORES. LOS PODERES. CALIFICACIÓN	361
XVIII.	TIPICIDAD - ATIPICIDAD	362
XIX.	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.	<i>Operaciones de ejercicio</i>	377
2.	<i>Legitimación como presupuesto del acto jurídico</i>	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 donante 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 declarados 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 transmitieren 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 partición de bienes hereditarios.....	558
d)	Cuando se trate de instrumentos que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones 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 alfabeta	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. <i>Cesión de acciones y derechos litigiosos</i>	777
a) Concepto	777
b) Forma.....	778
c) Efecto	779
2. <i>Enajenación de cosas afectadas por medidas cautelares</i>	781
a) Delimitación temática.....	781
b) Finalidad del proceso o sistema cautelar	781
c) Embargo	782
3. <i>Contratos que tienen por objeto cosas gravadas</i>	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. <i>La causa como elemento del acto jurídico</i>	808
2. <i>La causa como elemento del contrato</i>	811
3. <i>Corolario</i>	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 importador 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 entreguen</i>	889
11. <i>Control de las cláusulas abusivas</i>	889