

CALIFICACIÓN Y CONFIGURACIÓN NOTARIAL

IGNACIO E. ALTERINI
FRANCISCO J. ALTERINI

Directores

Tomo II

F. J. ALTERINI - I. E. ALTERINI - CHEJANOVICH - DAGUERRE
DALLAGLIO - ESPER - FRONTINI - GIRALT FONT - LAMBER
LINARES DE URRUTIGOITY - OTERO - RODRÍGUEZ ACQUARONE
SABENE - SOLIGO SCHULER - URBANEJA - ZAVALA

Autores

 **INCLUYE**
VERSIÓN **eBook**

THOMSON REUTERS

LA LEY

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

COMRAVENTA CON ESPECIAL REFERENCIA AL PRECIO

POR MARTHA LINARES DE URRUTIGOITY

I. INTRODUCCIÓN	129
II. CONFIGURACIÓN DEL PRECIO DE LA COMRAVENTA 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)	Distinción con el boleto de compraventa o permuta y la donación consensual sin transmisión de dominio	351
b)	Distinción con la venta, permuta, donación u otro contrato bajo condición suspensiva	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)	Título del derecho real	360
b)	Inscripción de bienes registrables	362
c)	Praxis notarial: apoderamientos y partición parcial	363
d)	Entrega del bien	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 punitivos</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 ejerce 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