

ÍNDICE

<i>Prólogo</i>	19
----------------------	----

INTRODUCCIÓN

I

SECUELAS DEL ESPECIALISMO EN LA ENSEÑANZA DEL DERECHO

1. El pobre caudal de conocimientos con que egre- sábamos de la Facultad. Las dificultades del buen estudiante. Los exámenes. Los profesores. Espe- cialistas y juristas	23
2. Imprecisión terminológica y pobreza conceptual (un ejemplo: la simulación en las sociedades co- merciales)	30
3. Graves consecuencias de la imprecisión termino- lógica y la pobreza conceptual	34
3.1. Las estériles polémicas (dos ejemplos: polémicas en torno de la forma de la sociedad anónima y la naturaleza jurídica del boleto de compraventa)	34
3.2. Los falsos dilemas del legislador (un ejemplo: el que le acució, en ocasión de la reforma, frente a los arts. 1184 y 1185 del Cód. Civil)	35
3.3. La desventaja del profesional del Derecho, frente a otros profesionales, en lo que refiere a la familiaridad con los conceptos generales de la propia disciplina. Líneas de auto-	

defensa: su fragilidad. No hay opción: los conceptos generales se dan y repiten en todas las materias, en todos los casos, y no queda más remedio que familiarizarse con ellos	37
3.4. La remota posibilidad de alcanzar la justicia sin el auxilio de los conceptos generales. Evasiones y excusas. El mito de la práctica. Los jóvenes notarios y su actitud ante el estudio del Derecho	43

II

ASPECTOS FORMALES DE LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA

1. Dificultades que provoca la confusión terminológica y conceptual en torno de los temas de la forma y la nulidad (actos y contratos “formales” y “no formales”, formales “solemnes” y formales “probatorios”)	55
2. Presupuestos y elementos del acto jurídico. Validez y eficacia. Invalidez (inexistencia, nulidad, anulabilidad). Ineficacia (condición, resolución, rescisión, revocación, reducción, inoponibilidad)	57
3. La forma como elemento constitutivo de todos los actos jurídicos. Actos con forma libre; actos con forma impuesta como carga de prueba (que no excluye la posibilidad de una prueba diferente), y actos con forma impuesta como carga de validez	59
4. La compraventa inmobiliaria y los riesgos de los adquirentes. La solución de Vélez Sarsfield. Con versión del negocio nulo en negocio válido de diferente tipo o naturaleza	62
5. El advenimiento del boleto. La inseguridad de los adquirentes. El fracaso de los medios de protección. El fin de una polémica	64
6. El caso de la llamada “escritura de boleto”	68

III MÉTODO PARA ORDENAR EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO NOTARIAL

1. Los conceptos de acto, situación y documento .	77
2. El concepto de la fe pública	79
3. El acto y sus antecedentes como contenido del documento notarial	80
4. Las escrituras tradicionales y el método con que se ordena su contenido	81
5. Nuestro método	82

CASOS NOTARIALES

I ESCRITURACIÓN Y MEDIDAS PRECAUTORIAS

1. Escritura de transferencia de bien inmueble cuando el certificado registral está en regla (expedido en tiempo y forma, dominio a nombre del transmitente, libre de gravámenes y medidas precautorias)	87
1.1. Supuesto en que, no obstante dicha certificación, hay institución bancaria que solicita la retención del precio o el no otorgamiento de la escritura por tratarse de un bien incluido en la manifestación de bienes que sirvió de base para conferir un crédito personal al transmitente	87
1.2. Supuesto en que, pese a la certificación, el acreedor del transmitente solicita la retención del precio o el no otorgamiento de la escritura notificando fehacientemente al escribano que el acto a instrumentar provocará o agravará la insolvencia del transmitente	88
1.3. Supuesto en que, pese a la certificación, sobreviene la prohibición judicial de innovar (o medida de no innovar)	88

2. Escritura de transferencia de bien inmueble cuando el certificado registral se muestra libre de gravámenes y medidas precautorias	89
2.1. Supuesto en que en el dominio el inmueble figura como bien litigioso	89
2.2. Supuesto en que en el dominio el inmueble figura como prometido en venta a un tercero	89
3. Escritura de transferencia de bien inmueble cuando el certificado registral da cuenta de la existencia de un embargo	90
3.1. Supuesto en que se opera el levantamiento del embargo (durante la vigencia del certificado o una vez vencido éste)	90
3.2. Supuesto en que se opera el levantamiento del embargo “al solo efecto de escriturar” .	91
3.3. Supuesto en que el adquirente toma el embargo a su cargo	91
4. Escritura de transferencia de bien inmueble cuando el certificado registral da cuenta de la existencia de una inhibición	92
4.1. Supuesto en que se opera el levantamiento de la inhibición (durante la vigencia del certificado o una vez vencido éste)	92
4.2. Supuesto en que se opera el levantamiento de la inhibición “al solo efecto de escriturar”	92
4.3. Supuesto en que no se opera el levantamiento pero se trata de escriturar, no ya una transferencia sino el sometimiento de un inmueble a la propiedad horizontal	92

II

“CESIÓN” DE CERTIFICADOS DE OBRA

1. La “cesión” de certificados de obra para: a) transferir el crédito; b) garantizar operaciones bancarias. Cesión o prenda de crédito	93
2. Intervención notarial en la instrumentación del contrato (¿“protocolización” o certificación de firmas?)	94

3. Intervención notarial en la notificación del contrato (acta notarial, nota marginal). Telegrama colacionado	94
--	----

III

COMPRA DEL PADRE PARA Y POR EL HIJO MENOR DE EDAD. DONACIÓN

1. Compra del padre para el hijo menor de edad, efectuada con dinero del padre. Redacción tradicional. Sus inconvenientes	97
1.1. Compra del padre para el hijo menor de edad, efectuada con dinero del padre y la intención de que el dominio recaiga directamente en el hijo. El padre como representante legal del hijo. Redacción sugerida	98
1.2. Compra del padre para el hijo menor de edad, efectuada con dinero del padre y la intención de que el dominio quede en cabeza del padre hasta tanto se produzca la aceptación del hijo al llegar a la mayoría de edad. Estipulación a favor de tercero. Redacción sugerida	99
1.3. Compra del padre por el hijo menor de edad, efectuada con dinero del hijo	101
1.4. Donación al hijo del inmueble del padre, con la intención de que el dominio recaiga directamente en el hijo	101
1.5. Donación al hijo del inmueble del padre, con la intención de que el dominio quede en cabeza del padre hasta tanto se produzca la aceptación del hijo al llegar a la mayoría de edad (la intención en cuestión puede encontrar su razón de ser en los motivos ya puntados: ventajas de la retractación o deseo de que sea el hijo quien acepte la donación)	102
2. La disposición técnico-registral 1/80 del Registro General de Santa Fe	102

IV TRADICIÓN

1. La cláusula: “Bajo de tales conceptos transfiere al comprador todos los derechos de propiedad, posesión y dominio que a lo vendido tiene” ... 105
2. El requisito de la tradición y su mención instrumental en los siguientes supuestos 107
 - 2.1. Cuando la tradición del inmueble se efectuó con anterioridad al acto de la escrituración 107
 - 2.2. Cuando la tradición se efectúa en el mismo acto de la escrituración 107
 - 2.3. Cuando la tradición se efectúa con posterioridad al acto de la escrituración 108
 - 2.4. Cuando la tradición se efectúa “constituto posesorio” (transmitente que se constituye en poseedora a nombre del adquirente, a título de comodatario o locatario; transmitente que se reserva el usufructo) 108
 - 2.5. Cuando la tradición se efectúa “brevimanu” (transferencia de inmueble alquilado) 109

V HIPOTECAS

1. Escritura de hipoteca. Su contenido. Caso en que simultáneamente se instrumenta el contrato principal (escritura de mutuo e hipoteca). Cláusulas del contrato principal y cláusulas del contrato de hipoteca. Caso en que sólo se instrumenta el contrato de hipoteca (la hipoteca garantiza créditos preexistentes). Entregas de dinero y fe pública 111
2. Escritura de cesión del crédito hipotecario. La notificación al deudor 114
3. Escritura en que el adquirente del inmueble toma a su cargo la hipoteca que lo grava. La cláusula de estilo. Sus inconvenientes. Redacción su-

gerida. Delegación de la obligación garantizada con la hipoteca. La conformidad del acreedor hipotecario	115
4. Hipotecas “cerradas” y “abiertas”	118
4.1. Hipoteca “cerrada”	118
4.2. Hipoteca “cerrada” en garantía del derecho a exigir el cumplimiento de obligaciones eventuales o hipoteca de máximo o con “techo” (hipoteca y contrato bancario de apertura de crédito; hipoteca y cuenta corriente mercantil)	118
4.3. Hipoteca “abierta” (hipoteca y cuenta corriente bancaria)	119
4.4. Hipoteca “muy abierta”	120
4.5. Síntesis y forma de proceder en cada caso	120

VI

COMPRAVENTA DE INMUEBLE

DONDE SE RELACIONA LA CESIÓN DEL BOLETO

1. La cesión del boleto de compraventa. Forma. Alcances de la cesión	127
2. La cesión del boleto y la autorización conyugal. Conveniencia de que la cesión sea conyugalmente autorizada. Casos en que dicha autorización es imprescindible	128
3. Redacción de la escritura donde se relaciona la cesión o cesiones del boleto. Comparecencia del cedente o cedentes y, en su caso, sus cónyuges. La finalidad de la comparecencia	128
4. ¿Es necesario solicitar certificado de inhibición a nombre del cedente que comparece?	130
5. El Impuesto a la Transferencia de Inmuebles (ITI) o a las Ganancias (actuación del escribano en el acto de la cesión del boleto y en el acto del otorgamiento de la escritura pública)	131
5.1. Acto de la cesión del boleto (o cesión del contrato).	131
5.2. Acto del otorgamiento de la escritura pública	133

VII
APODERAMIENTO IRREVOCABLE
E INEXTINGUIBLE POR FALLECIMIENTO
O INCAPACIDAD DEL PODERDANTE

1. Mandato, apoderamiento y poder de representación. Concepto	137
2. Redacción de la escritura de apoderamiento irrevocable e inextinguible por fallecimiento o incapacidad del poderdante	139
2.1. Cuando el poderdante acepta que se referencie el negocio causal que acredita el interés exigido por los arts. 1977 y 1982 del Cód. Civil	139
2.2. Cuando el poderdante no acepta que se referencie el negocio causal que acredita el interés exigido por los arts. 1977 y 1982 del Cód. Civil	139
3. Redacción de la escritura mediante la que se ejerce el poder irrevocable e inextinguible por fallecimiento o incapacidad del poderdante	140
3.1. Cuando en la escritura de apoderamiento quedó acreditado el interés exigido por los arts. 1977 y 1982 del Cód. Civil (mediante la referencia del negocio causal conforme a lo apuntado en el apart. 2.1.)	140
3.1.1. Y el apoderado declara que el poder subsiste	140
3.1.2. Y al apoderado le consta la revocación del apoderamiento (o ella surge de la certificación registral)	140
3.1.3. Y al apoderado le consta el fallecimiento del poderdante	141
3.2. Cuando en la escritura de apoderamiento no quedó acreditado el interés exigido por los arts. 1977 y 1982 del Cód. Civil	142
3.2.1. Y el apoderado declara que el poder subsiste	142

3.2.2. Y al apoderado le consta la revocación del apoderamiento (o ella surge de la certificación registral)	143
3.2.3. Y al apoderado le consta el fallecimiento del poderdante	143

VIII

COMPARECENCIA DEL HEREDERO FORZOSO A LA ESCRITURA DE TRANSFERENCIA DE INMUEBLE

1. La comparecencia cuando el inmueble es transferido a título oneroso	145
1.1. A favor de uno de los herederos forzosos	145
1.1.1. Con reserva de usufructo o cargo de renta vitalicia	145
1.1.2. Sin reserva de usufructo o cargo de renta vitalicia	146
1.2. A favor de tercero	146
1.2.1. Con reserva de usufructo o cargo de renta vitalicia	146
1.2.2. Sin reserva de usufructo o cargo de renta vitalicia	147
2. Cuando el inmueble es transferido a título gratuito	147
2.1. A favor de uno de los herederos forzosos, con o sin reserva de usufructo o cargo de renta vitalicia	147
2.2. A favor de tercero, con o sin reserva de usufructo o cargo de renta vitalicia	148

IX

DONACIÓN DE INMUEBLE CON RESERVA DE USUFRUCTO

1. Escritura de donación de inmueble con reserva de usufructo a otorgar por uno de los cónyuges (inmueble a su nombre, ganancial o propio) a favor del hijo y con la intención de que el usufruc-	
---	--

- to quede de por vida a nombre de ambos cónyuges, con o sin derecho de acrecer. Redacción tradicional, sus variantes y problemas 149
2. Redacción sugerida. La donación al hijo de la plena propiedad con el cargo de que constituya usufructo a favor del donante y su cónyuge 151
3. La posibilidad de incluir en el cargo apoderamiento irrevocable e inextinguible por fallecimiento o incapacidad del poderdante, a otorgar por el donatario al donante con el objeto de que éste disponga a título oneroso de la plena propiedad del inmueble 152