

PRÁCTICA Y ESTRATEGIA CONTRACTUAL

CONTRATOS NOTARIALES



MARIANO ESPER

Director

MARIANO ESPER

FRANCISCO HOTZ

MARTHA LINARES DE URRUTIGOITY

SILVIA MAELA MASSICIONI

Autores

THOMSON REUTERS

LA LEY

ÍNDICE GENERAL

Pág.

Breve explicación de la obra.....	XIII
-----------------------------------	------

1. PODERES

Por Francisco Hotz y Mariano Esper

I. BREVE EXPLICACIÓN TEÓRICA.....	1
II. JURISPRUDENCIA.....	7
III. BIBLIOGRAFÍA.....	8
IV. MODELOS.....	10
1. Escritura pública de poder general amplio de administración y disposición.....	10
2. Escritura pública de poder general amplio de administración y disposición de sociedad anónima.....	16
3. Escritura pública de poder especial para administrar inmuebles.....	17
4. Escritura pública de poder especial para venta de inmueble.....	19
5. Escritura pública de poder especial para venta de inmueble con firma conjunta de apoderados.....	21
6. Escritura pública de poder especial para venta de automotor.....	21
7. Escritura pública de poder irrevocable para escriturar.....	22
8. Escritura pública de poder general judicial y administrativo.....	24
9. Escritura pública de sustitución de poder judicial.....	26
10. Escritura pública de sustitución de poder judicial con indicación de sustituto.....	27
11. Escritura pública de poder judicial especial.....	28
12. Escritura pública de poder para otorgar asentimiento del cónyuge ...	28
13. Carta documento de renuncia del apoderado.....	29

2. INSTRUMENTOS PRENEGOCIALES*Par Mariano Esper*

I. BREVE EXPLICACIÓN TEÓRICA	31
II. JURISPRUDENCIA	37
III. BIBLIOGRAFÍA	38
IV. MODELOS	40
1. Autorización de comercialización de inmueble	40
2. Autorización de venta de inmueble	44
3. Reserva de compra <i>ad referéndum</i>	47
4. Reserva de alquiler <i>ad referéndum</i>	50
5. Conformidad de reserva de venta al pie del texto de la reserva	53
6. Conformidad de reserva de alquiler al pie del texto de la reserva.....	54
7. Notificación de la aceptación al reservante	54
8. Refuerzo de reserva de compra	55
9. Señal confirmatoria	55
10. Señal penitencial	56
11. Cláusula general de comercialización de inmueble	56
12. Cláusula de exclusividad a favor de la inmobiliaria	57
13. Intimación al corredor inmobiliario para que restituya el dinero entregado como reserva.....	57
14. Intimación del corredor inmobiliario al propietario para el pago de la retribución	58
15. Notificación del corredor inmobiliario al reservante comunicando la caducidad de la reserva por no comparecer a suscribir el contrato	58
16. Convenio de confidencialidad	59

3. COMPRAVENTA INMOBILIARIA*Por Martha Linares de Urrutigoity, Silvia Maela Massiccioni y Mariano Esper*

I. BREVE EXPLICACIÓN TEÓRICA	63
II. JURISPRUDENCIA	69
III. BIBLIOGRAFÍA	70
IV. MODELOS	73
1. Escritura pública de compraventa con pago total del precio.....	73

2. Escritura pública de compraventa con saldo de precio y poder especial irrevocable a favor de la compradora	77
3. Escritura pública complementaria de pago del saldo total del precio	80
4. Escritura pública de boleto de compraventa y poder especial irrevocable	82
5. Escritura pública de venta con pacto de retroventa	85
6. Escritura pública de venta con pacto de reventa	87
7. Escritura pública de venta con pacto de preferencia	90
8. Escritura pública de venta sujeta a condición resolutoria	91
9. Boleto de compraventa de inmueble no sujeto a propiedad horizontal y/o a conjunto inmobiliario.....	93
10. Boleto de compraventa de inmueble sujeto a propiedad horizontal ..	95
11. Boleto de compraventa de inmueble en conjunto inmobiliario.....	96
12. Cláusula de mejor comprador en boleto	96
13. Cláusula de entrega de la posesión del inmueble con posterioridad al boleto.....	97
14. Cláusula de asentimiento conyugal en escritura pública.....	97
Variante 1	97
Variante 2	98
15. Cláusula de improcedencia del asentimiento conyugal en escritura pública	98
16. Cláusula de asentimiento convivencial en escritura pública.....	98
17. Cláusula de compra "en comisión" en boleto	98
Variante 1	98
Variante 2	98
18. Cláusula de venta <i>ad corpus</i>	99
19. Cláusula de venta <i>ad mensuram</i>	99
20. Cláusula de solvencia del comprador (precio en moneda extranjera) ...	99
Variante 1	99
Variante 2	99
21. Cláusula de moneda extranjera como requisito esencial del contrato (precio en moneda extranjera)	100
Variante 1	100
Variante 2	100
22. Cláusula de asunción del riesgo cambiario por el comprador (precio en moneda extranjera)	100
Variante 1	100
Variante 2	100
Variante 3.....	100

	Pág.
23. Cláusula de renuncia por el comprador a invocar ciertas figuras jurídicas (precio en moneda extranjera).....	100
24. Cláusula de pago con títulos públicos en ciertos supuestos (precio en moneda extranjera).....	101
25. Cláusula de entrega de pesos para adquirir títulos públicos en ciertos supuestos (precio en moneda extranjera).....	101
26. Cláusula de entrega de pesos para adquirir moneda extranjera (precio en moneda extranjera).....	101
27. Cláusula de renuncia por el comprador a la facultad de pagar en pesos establecida en el art. 765 (precio en moneda extranjera).....	102
28. Cláusula de sometimiento del comprador a lo establecido en el art. 766 (precio en moneda extranjera).....	102
29. Cláusula de títulos perfectos en boleto.....	102
30. Cláusula de exclusión de responsabilidad del vendedor por saneamiento.....	103
31. Cláusula de limitación de responsabilidad del vendedor por saneamiento.....	103
32. Cláusula de venta de cosa ajena en boleto.....	103
33. Cláusula resolutoria expresa.....	103
34. Recibo emitido por notario de la documentación preescrituraria entregada por el vendedor/comprador.....	104
35. Carta documento emitida por notario intimando al vendedor a escriturar.....	105
36. Carta documento emitida por notario intimando al comprador a escriturar.....	105

4. PERMUTA INMOBILIARIA

Por Francisco Hotz y Mariano Esper

I. BREVE EXPLICACIÓN TEÓRICA.....	107
II. JURISPRUDENCIA.....	109
III. BIBLIOGRAFÍA.....	109
IV. MODELOS.....	110
1. Escritura pública de permuta de inmueble por inmueble.....	110
2. Escritura pública de permuta de inmueble por inmueble con saldo de precio (compensación de valores).....	111
3. Escritura pública de permuta de inmueble por unidades a construir. Hipoteca.....	113

	Pág.
4. Escritura pública de transferencia dominial de unidad construida. Cancelación de hipoteca.....	116
5. Escritura pública de permuta de acciones por inmueble.....	118
6. Boleto de permuta de inmuebles.....	120
7. Cláusula de renuncia a toda acción derivada de la evicción.....	122

5. LOCACIONES URBANAS Y ARRENDAMIENTOS Y APARCERÍAS RURALES

Por Mariano Esper

I. BREVE EXPLICACIÓN TEÓRICA.....	123
A) Locaciones urbanas.....	123
B) Arrendamientos y aparcerías rurales.....	130
II. JURISPRUDENCIA.....	135
A) Locaciones urbanas.....	135
B) Arrendamientos y aparcerías rurales.....	137
III. BIBLIOGRAFÍA.....	138
A) Locaciones urbanas.....	138
B) Arrendamientos y aparcerías rurales.....	140
IV. MODELOS.....	140
A) Locaciones urbanas.....	140
1. Contrato de locación de inmueble con destino vivienda.....	140
2. Contrato de locación de inmueble con destino comercial.....	150
3. Convenio de renovación de contrato de locación.....	155
4. Contrato de locación de cochera.....	157
5. Convenio de rescisión y restitución de inmueble.....	159
6. Convenio de restitución de inmueble y extinción del contrato de locación.....	160
7. Convenio de desocupación.....	161
8. Cláusulas relativas al precio fijado en moneda extranjera.....	163
9. Cláusula de prohibición de ceder, prestar y/o sublocar.....	163
10. Cláusula de opción de compra del inmueble.....	163
11. Cláusula de solidaridad entre colocalarios.....	163
12. Cláusula de autorización para realizar mejoras.....	164
13. Cláusula de responsabilidad del locatario por daños.....	164
B) Contrato de concesión privada para explotación de negocio.....	165

	Pág.
C) Arrendamientos y aparcerías rurales.....	169
1. Contrato de arrendamiento rural.....	169
2. Contrato de arrendamiento accidental por cosecha.....	174
3. Contrato de arrendamiento para pastoreo.....	178
4. Contrato de pastaje o pasturaje.....	181
5. Contrato de aparcería agrícola.....	185
6. Contrato de aparcería pecuaria con entrega de predio.....	188

6. LEASING INMOBILIARIO

*Por Martha Linares de Urrutigoity, Silvia Maela Massiccioni
y Mariano Esper*

I. BREVE EXPLICACIÓN TEÓRICA.....	193
II. JURISPRUDENCIA.....	198
III. BIBLIOGRAFÍA.....	198
IV. MODELOS.....	199
1. Escritura pública de <i>leasing</i> inmobiliario de inmueble de propiedad del dador.....	199
2. Escritura pública de ejercicio de la opción de compra por el tomador, pago del precio del ejercicio de la opción y <i>traditio brevi manu</i>	207
3. Instrumento privado de <i>leasing</i> de bien adquirido por el dador a un tercero para entregarlo al tomador.....	211
4. Carta documento comunicando al dador el ejercicio de la opción de compra.....	218

7. CONTRATOS ASOCIATIVOS

Por Mariano Esper

I. BREVE EXPLICACIÓN TEÓRICA.....	221
II. JURISPRUDENCIA.....	231
III. BIBLIOGRAFÍA.....	232
IV. MODELOS.....	233
1. Contrato de negocio en participación.....	233
2. Contrato de agrupación de colaboración.....	237
3. Contrato de unión transitoria.....	240

	Pág.
4. Contrato de consorcio de cooperación.....	243
5. Contrato asociativo atípico de <i>joint venture</i>	247
6. Cláusula de arbitral modelo para contratos asociativos.....	251
7. Carta documento del partícipe al gestor solicitando información (negocio en participación).....	251

8. COMODATO INMOBILIARIO

Por Francisco Hotz y Mariano Esper

I. BREVE EXPLICACIÓN TEÓRICA.....	253
II. JURISPRUDENCIA.....	256
III. BIBLIOGRAFÍA.....	256
IV. MODELOS.....	256
1. Escritura pública de comodato de inmueble con plazo.....	256
2. Instrumento privado de comodato de inmueble con plazo.....	259
3. Cláusula de comodato precario o sin plazo.....	262
4. Cláusula de responsabilidad del comodatario por daños al inmueble incluso por caso fortuito.....	262
5. Cláusula de responsabilidad del comodatario por daños a terceros....	263
6. Cláusula de responsabilidad solidaria en caso de varios comodatarios.	263
7. Carta documento del comodante al comodatario exigiendo la restitución del inmueble en virtud de circunstancia imprevista y urgente.	263
8. Carta documento del comodatario al comodante comunicando la rescisión del contrato.....	264
9. Recibo de restitución de inmueble al finalizar el contrato.....	264

9. DONACIÓN INMOBILIARIA

*Por Martha Linares de Urrutigoity, Silvia Maela Massiccioni
y Mariano Esper*

I. BREVE EXPLICACIÓN TEÓRICA.....	265
II. JURISPRUDENCIA.....	278
III. BIBLIOGRAFÍA.....	279
IV. MODELOS.....	280
1. Escritura pública de oferta de donación de inmueble con aceptación diferida.....	280

	Pág.
2. Escritura pública de oferta de donación a varios donatarios solidariamente.....	282
3. Escritura pública de aceptación de donación de inmueble.....	284
4. Escritura pública de aceptación de donación de inmueble con comparecencia del donante.....	286
5. Escritura pública de donación lisa y llana de inmueble.....	287
6. Escritura pública de donación de inmueble con cargo en beneficio de un tercero y sujeta a condición resolutoria.....	291
7. Escritura pública de donación con cargo a favor del donante.....	294
8. Escritura pública de donación de inmueble con cargo a favor de un tercero.....	296
9. Escritura pública de donación con reserva de usufructo gratuito a favor del donante.....	299
10. Escritura pública de donación con constitución de usufructo gratuito a favor de un tercero, con derecho de acrecer.....	301
11. Escritura pública de donación con derecho de reversión por fallecimiento del donatario.....	304
12. Escritura pública de retransmisión del dominio al donante por cumplimiento de la condición resolutoria.....	308
13. Escritura pública de donación de dinero en efectivo con el cargo de afectarlo a la compra de un inmueble para la donataria.....	310
14. Escritura pública de donación con constitución de usufructo y continuación de la afectación de vivienda.....	311
15. Cláusula de oferta de donación a varios donatarios simplemente mancomunados.....	315
16. Cláusula de donación sujeta a condición resolutoria.....	315
Variante 1.....	315
Variante 2.....	316
17. Cláusula de donación con cargo a favor de un tercero en el cual está comprometido un interés público.....	316
18. Cláusulas de constitución de usufructo oneroso.....	316

10. CESIÓN DE DERECHOS

Por Francisca Hotz y Mariana Esper

I. BREVE EXPLICACIÓN TEÓRICA.....	321
II. JURISPRUDENCIA.....	329
III. BIBLIOGRAFÍA.....	330
IV. MODELOS.....	332

	Pág.
1. Escritura pública de cesión onerosa de crédito por precio en dinero....	332
2. Escritura pública de cesión de crédito litigioso.....	333
3. Escritura pública de cesión de crédito hipotecario.....	335
4. Escritura pública de cesión de crédito <i>pro solvendo</i>	337
5. Escritura pública de cesión de crédito <i>pro soluto</i>	339
6. Escritura pública de cesión de herencia.....	341
7. Escritura pública de cesión de herencia y gananciales.....	342
8. Escritura pública de cesión de derechos y acciones hereditarios sobre bien determinado.....	344
9. Escritura pública de cesión de derechos posesorios sobre Inmueble..	347

11. CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL

Por Francisca Hotz y Mariano Esper

I. BREVE EXPLICACIÓN TEÓRICA.....	351
II. JURISPRUDENCIA.....	353
III. BIBLIOGRAFÍA.....	354
IV. MODELOS.....	354
1. Escritura pública de cesión onerosa de la posición contractual.....	354
2. Escritura pública de cesión gratuita de la posición contractual en contrato de locación.....	358
3. Instrumento privado de cesión de boleto de compraventa inmobiliaria..	360
4. Cláusula de conformidad a la cesión por parte del contratante cedido.	363
5. Cláusula de responsabilidad del cedente por evicción.....	363
Variante 1.....	363
Variante 2.....	363
6. Cláusula de no responsabilidad del cedente por evicción.....	364
7. Cláusula de garantía del cedente en caso de incumplimiento del cesionario.....	364

12. FIDEICOMISO INMOBILIARIO

Par Martha Linares de Urrutigaity, Silvia Maela Massiccioni y Mariana Esper

I. BREVE EXPLICACIÓN TEÓRICA.....	365
II. JURISPRUDENCIA.....	376

	Pág.
III. BIBLIOGRAFÍA	377
IV. MODELOS	380
1. Escritura pública de fideicomiso inmobiliario (barrio abierto/conjunto inmobiliario)	380
2. Escritura pública de compraventa de inmueble y adquisición de dominio fiduciario.....	391
3. Escritura pública de transmisión de dominio fiduciario	396
4. Escritura pública complementaria de adhesión/incorporación/suscripción al fideicomiso por un nuevo fiduciante (barrio abierto/conjunto inmobiliario)	399
5. Transmisión de dominio pleno en forma desmembrada (para escritura pública o instrumento privado)	401
6. Escritura pública de cesión onerosa de posición contractual del fiduciante (barrio abierto/conjunto inmobiliario)	402
7. Escritura pública de cesión gratuita de posición contractual del fiduciante (barrio abierto/conjunto inmobiliario)	405
8. Escritura pública de adjudicación de inmueble: transmisión de dominio pleno por cumplimiento de contrato de fideicomiso (barrio abierto/conjunto inmobiliario).....	406
Variante transmisión de dominio pleno en forma desmembrada	410
9. Escritura pública de designación de fiduciario sustituto por fallecimiento del fiduciario original.....	410
Variante 1: Fiduciaria sustituta designada en el contrato de fideicomiso.....	410
Variante 2: Fiduciaria sustituta designada por todos los fiduciantes/beneficiarios/fideicomisarios o por los expresamente autorizados en el contrato de fideicomiso	412
10. Instrumento privado de fideicomiso inmobiliario (loteo residencial)...	415
11. Instrumento privado de adhesión/incorporación/suscripción al fideicomiso por un nuevo fiduciante/beneficiario/fideicomisario (loteo) ...	435
12. Instrumento privado de cesión de posición contractual del fiduciante (barrio abierto/conjunto inmobiliario)	437
13. Cláusula de ampliación de beneficio (en escritura pública o instrumento privado según corresponda conforme art. 1017, CCyCN).....	439
Variante 1	439
Variante 2	440
14. Cláusula de adhesión de nuevo fiduciante/beneficiario/fideicomisario y ampliación de beneficio de otro fiduciante/beneficiario/fideicomisario incorporado con anterioridad (en escritura pública o instrumento privado según corresponda conforme art. 1017, CCyCN).....	441
Variante 1	441

	Pág.
Variante 2	442
15. Cláusula de intercambio de beneficio (en escritura pública o instrumento privado según corresponda conforme art. 1017, CCyCN).....	443
16. Cláusula de cambio de beneficio (en escritura pública o instrumento privado según corresponda conforme art. 1017, CCyCN).....	444
Variante 1	444
Variante 2	445
17. Cláusula de liberación parcial de beneficio (en escritura pública o instrumento privado según corresponda conforme art. 1017, CCyCN)	446
18. Exclusión de fiduciante/beneficiario/fideicomisario acordada entre partes (en escritura pública o instrumento privado según corresponda conforme art. 1017, CCyCN)	447
19. Exclusión automática de fiduciante (en escritura pública o instrumento privado según corresponda conforme art. 1017, CCyCN).....	448
20. Exclusión de fiduciante notificada previamente (en escritura pública o instrumento privado según corresponda conforme art. 1017, CCyCN)...	449
21. Cláusula de renuncia del fiduciario.....	450
Variante 1	450
Variante 2	450
Variante 3.....	451
Variante 4	451
22. Ejercicio de la renuncia por parte del fiduciario	451
Variante 1	451
Variante 2	452
Variante 3.....	452
Variante 4	453
23. Cláusula de revocación del fiduciante	453
24. Constancia de rendición de cuentas del fiduciario	453
25. Constancia de aprobación de rendición de cuentas del fiduciario.....	454
Variante 1	454
Variante 2	454
26. Carta documento intimando al fiduciario a rendir cuentas.....	455