

MARIANO ESPER

Director

DERECHO NOTARIAL PRÁCTICO

TOMO I

PARTE GENERAL
PERSONAS JURÍDICAS
RELACIONES DE FAMILIA

MARÍA LUZ CASAZZA
MARIANO ESPER
FRANCISCO HOTZ
MARTHA LINARES DE URRUTIGOITY
SILVIA MAELA MASSICIONI
JAVIER HERNÁN MOREYRA
PILAR RODRÍGUEZ ACQUARONE

Autores

MARÍA CESARETTI - REGINA GEUNA - MARÍA JOSÉ MUÑOZ

Colaboradoras

THOMSON REUTERS

LA LEY

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
De qué trata esta obra	XVII

1. PARTE GENERAL

I. COMPARENCIAS DE MENORES DE EDAD.....	1
1. Comparecencia de menor de edad por sí mismo para realizar actos permitidos	1
2. Comparecencia de menor de edad representado por ambos progenitores.....	2
3. Comparecencia de menor de edad representado por un solo progenitor	3
4. Comparecencia de menor de edad representado por tutor	4
5. Comparecencia de menor de edad representado por apoyo con facultades para representar	5
II. COMPARENCIAS ESPECIALES DE MENORES DE EDAD	6
1. Comparecencia de menor de edad emancipado por matrimonio	6
2. Comparecencia de menor de edad con título profesional habilitante (art. 30, Cód. Civ. y Com.)	7
3. Comparecencia de menor de edad que ejerce empleo, profesión o industria (arts. 683 y 686, inc. a), Cód. Civ. y Com.)	8
III. COMPARENCIAS DE PERSONAS CON CAPACIDAD RESTRINGIDA....	9
1. Comparecencia de persona con capacidad restringida.....	9
2. Comparecencia de persona con capacidad restringida para realizar acto de disposición.....	10
3. Comparecencia de persona con capacidad restringida para realizar acto de administración	11
IV. COMPARENCIAS DE PERSONAS CON INCAPACIDAD	12
1. Comparecencia de persona con incapacidad.....	12

	Pág.
2. Comparecencia de persona con incapacidad para realizar acto de disposición.....	13
3. Comparecencia de persona con incapacidad para realizar acto de administración.....	14
V. COMPARECENCIAS DE PERSONAS INHABILITADAS.....	15
1. Comparecencia de persona inhabilitada.....	15
2. Comparecencia de persona inhabilitada para realizar acto de disposición.....	16
3. Comparecencia de persona inhabilitada para realizar acto de administración.....	17
VI. SITUACIONES ESPECIALES DE COMPARECENCIA.....	18
1. Comparecencia de persona extranjera que no conoce el idioma nacional con traductor público (art. 302, Cód. Civ. y Com.).....	18
2. Comparecencia de persona extranjera que no conoce el idioma nacional con intérprete (art. 302, Cód. Civ. y Com.).....	19
3. Comparecencia de persona con disminución auditiva (art. 304, Cód. Civ. y Com.) - Persona analfabeta.....	20
4. Comparecencia de persona con disminución auditiva (art. 304, Cód. Civ. y Com.) - Persona alfabeto.....	21
5. Comparecencia de curador a los bienes.....	22
VII. DIRECTIVAS ANTICIPADAS Y ACTOS DE AUTOPROTECCIÓN (ART. 60, CÓD. CIV. Y COM.).....	23
1. Escritura pública de directivas médicas anticipadas y sobre la salud de la persona.....	23
2. Escritura pública de directivas anticipadas sobre el patrimonio.....	24
VIII. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA.....	26
1. Escritura pública de afectación al régimen de protección de la vivienda..	26
2. Escritura pública de desafectación del régimen de protección de la vivienda.....	28
3. Escritura pública de manifestación de subrogación de vivienda (art. 248, Cód. Civ. y Com.).....	29
IX. ESCRITURAS DE TRACTO ABREVIADO.....	30
1. Escritura pública de compraventa por tracto con declaratoria de herederos.....	30
2. Escritura pública de compraventa por tracto en sucesión testamentaria.....	34
3. Escritura pública de compraventa por tracto en sucesión vacante.....	38

	Pág.
4. Escritura pública de adjudicación por partición de bienes hereditarios (art. 16, inc. c), ley 17.801).....	42
5. Escritura pública de instrumentaciones simultáneas (art. 16, inc. d), ley 17.801).....	43
6. Escritura pública de división de condominio de varios inmuebles y adjudicación en dominio exclusivo a los condóminos.....	45
X. ACTAS NOTARIALES.....	53
1. Acta de apertura de caja de seguridad bancaria (art. 1417, Cód. Civ. y Com.).....	53
2. Acta de constatación de avance de obra inmobiliaria.....	55
3. Acta de depósito de documentación u otro objeto en tercera persona ...	57
4. Acta de entrega de documentación u otro objeto.....	59
5. Acta de notificación con ausencia del requerido.....	59
6. Acta de notificación con recepción del requerido.....	61
7. Acta de notificación sin recepción del requerido.....	61
8. Acta de notificación de demanda judicial.....	63
9. Acta de restitución de inmueble requerida por el locatario.....	64
10. Acta de recepción de inmueble con daños requerida por el locador ...	66
11. Acta de recepción de inmueble sin daños requerida por el locador....	68
12. Acta de sorteo en página web.....	69
XI. PODERES.....	70
1. Escritura pública de poder general amplio de administración y disposición.....	70
2. Escritura pública de poder general amplio de administración y disposición de sociedad anónima.....	78
3. Escritura pública de poder especial para administrar inmuebles.....	79
4. Escritura pública de poder especial para venta de inmueble.....	82
5. Escritura pública de poder especial para venta de inmueble con firma conjunta de apoderados.....	84
6. Escritura pública de poder especial para venta de automotor.....	85
7. Escritura pública de poder irrevocable para escriturar.....	87
8. Escritura pública de poder especial bancario.....	89
9. Escritura pública de poder general judicial y administrativo.....	90
10. Escritura pública de sustitución de poder judicial.....	93
11. Escritura pública de sustitución de poder judicial con indicación de sustituto.....	94
12. Escritura pública de poder judicial especial.....	95

	Pág.
13. Escritura pública de poder con efecto <i>post mortem</i> (art. 380, inc. b), Cód. Civ. y Com.)	96
14. Escritura pública de poder entre cónyuges (art. 459, Cód. Civ. y Com.)..	97
15. Escritura pública de poder de un cónyuge al otro para otorgar asentimiento conyugal	98
16. Escritura pública de poder para otorgar asentimiento del cónyuge ...	99
17. Escritura pública de revocación de poder.....	100
18. Carta documento de renuncia del apoderado	101

2. PERSONAS JURÍDICAS /

A) SOCIEDADES	103
I. ASPECTOS GENERALES.....	103
1. Acuerdo previo de fusión. Acta de directorio que autoriza el acuerdo.....	103
2. Escritura pública de acuerdo definitivo de fusión por absorción....	106
3. Escritura pública de escisión con constitución de nueva sociedad....	114
4. Escritura pública de transformación de sociedad a sociedad por acciones simplificada.....	129
5. Escritura pública de disolución de sociedad y nombramiento de liquidador	136
6. Escritura pública de disolución de sociedad, nombramiento de liquidador y adjudicación de inmueble.....	138
II. SOCIEDADES DE LA SECCIÓN IV, LEY 19.550.....	144
1. Contrato constitutivo de sociedad de la Sección IV	144
2. Escritura pública de subsanación de sociedad de la Sección IV (art. 25, ley 19.550)	148
3. Escritura pública de disolución y liquidación de sociedad de la Sección IV	155
4. Escritura pública de disolución y liquidación de sociedad de la Sección IV con subsanación	160
5. Acto de reconocimiento para adquirir bienes registrables (art. 23, ley 19.550)	170
III. SOCIEDADES EN PARTICULAR	172
1. Escritura pública de constitución de sociedad anónima	172
2. Escritura pública de constitución de sociedad colectiva	177
3. Escritura pública de constitución de sociedad de capital e industria ...	180

	Pág.
4. Escritura pública de constitución de sociedad en comandita simple...	182
5. Escritura pública de constitución de sociedad en comandita por acciones	185
6. Escritura pública de constitución de sociedad de responsabilidad limitada.....	188
7. Instrumento constitutivo de sociedad por acciones simplificada diferente al modelo estatal	194
IV. SOCIEDAD ANÓNIMA	200
1. Escritura pública de transferencia de inmueble como aporte de capital en la constitución (art. 38, ley 19.550)	200
2. Escritura pública de compromiso de aporte irrevocable de capital...	206
3. Escritura pública de aumento de capital con aportes irrevocables..	209
4. Escritura pública de aumento de capital con aporte de inmueble	213
5. Contrato de compraventa de acciones.....	217
6. Contrato de compraventa de acciones en etapas.....	218
a) Contrato de compraventa sujeto a condición	218
b) Acuerdo	231
c) Acta de cierre de compraventa de acciones.....	235
7. Contrato de donación de acciones.....	238
8. Escritura pública de permuta de acciones	239
9. Contrato de prenda de acciones	242
10. Contrato de usufructo de acciones sin reserva de derechos políticos..	251
11. Contrato de usufructo de acciones con reserva de derechos políticos ..	253
V. SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.....	255
1. Contrato de cesión de cuotas.....	255
2. Contrato de prenda de cuotas.....	256
VI. CONVENIOS PARASOCIALES	260
1. Convenio de sindicación de acciones.....	260
B) OTRAS PERSONAS JURÍDICAS.....	264
I. FUNDACIÓN.....	264
1. Escritura pública de constitución de fundación	264
II. ASOCIACIÓN CIVIL	269
1. Escritura pública de constitución de asociación civil.....	269
III. SIMPLE ASOCIACIÓN.....	278
1. Escritura pública de constitución de simple asociación (art. 187, Cód. Civ. y Com.)	278

	Pág.
3. RELACIONES DE FAMILIA	
I. CONVENCIONES MATRIMONIALES	287
1. Escritura pública de convención matrimonial de designación y avalúo de los bienes que cada cónyuge lleva al matrimonio (art. 446, inc. a), Cód. Civ. y Com.)	287
2. Escritura pública de convención matrimonial de elección del régimen patrimonial antes del matrimonio	288
3. Escritura pública de convención matrimonial de modificación del régimen patrimonial durante el matrimonio: de comunidad a separación de bienes (con partición y liquidación)	290
4. Escritura pública de convención matrimonial de modificación del régimen patrimonial durante el matrimonio: de separación a comunidad de bienes	292
5. Escritura pública de convención matrimonial de nueva modificación del régimen patrimonial durante el matrimonio	293
II. RÉGIMEN DE BIENES EN EL MATRIMONIO	295
1. Escritura pública de partición y adjudicación de inmueble por extinción del régimen de comunidad de bienes	295
2. Escritura pública de partición y adjudicación de inmueble por extinción de la comunidad de bienes, afectación a vivienda y desafectación parcial subjetiva	297
3. Escritura pública de partición y adjudicación de muebles e inmuebles por extinción del régimen de comunidad de bienes	300
4. Escritura pública de administración de los bienes luego de extinguida la comunidad (art. 482, Cód. Civ. y Com.)	302
5. Escritura pública de partición de bienes por extinción del régimen de separación (art. 508, Cód. Civ. y Com.)	304
III. ASENTIMIENTO CONYUGAL	306
1. Escritura pública de asentimiento conyugal anticipado (art. 456, Cód. Civ. y Com.)	306
2. Escritura pública de asentimiento conyugal anticipado (art. 470, Cód. Civ. y Com.)	307
IV. AUTORIZACIONES DE VIAJE (ART. 645, CÓD. CIV. Y COM.)	308
1. Escritura pública de autorización para salir del país sin acompañante...	308
2. Escritura pública de autorización para salir del país acompañado por un progenitor	309
3. Escritura pública de autorización para salir del país acompañado por un tercero	310

	Pág.
4. Escritura pública de autorización para salir del país con conformidad del adolescente	311
5. Escritura pública de autorización para salir del país solo o acompañado hasta ser mayor de edad	311
6. Escritura pública de autorización para salir del país para viaje determinado con plazo determinado	312
V. CONVENIOS ENTRE PROGENITORES	313
1. Escritura pública que instrumenta un plan de parentalidad (art. 655, Cód. Civ. y Com.)	313
2. Escritura pública de delegación del ejercicio de la responsabilidad parental (art. 643, Cód. Civ. y Com.)	315
3. Escritura pública de delegación del ejercicio de la responsabilidad parental en progenitor afín (art. 674, Cód. Civ. y Com.)	316
4. Escritura pública de ejercicio conjunto de la responsabilidad parental con el progenitor afín (art. 675, Cód. Civ. y Com.)	317

MARIANO ESPER

Director

DERECHO NOTARIAL PRÁCTICO

TOMO II

OBLIGACIONES
CONTRATOS

MARÍA LUZ CASAZZA

MARIANO ESPER

FRANCISCO HOTZ

MARTHA LINARES DE URRUTIGOITY

SILVIA MAELA MASSICIONI

JAVIER HERNÁN MOREYRA

PILAR RODRÍGUEZ ACQUARONE

et/ta

Autores

MARÍA CESARETTI - REGINA GEUNA - MARÍA JOSÉ MUÑOZ

Colaboradoras

THOMSON REUTERS

LA LEY

ÍNDICE GENERAL

Pág.

4. OBLIGACIONES

I.	CLÁUSULAS DE PRECIO EN MONEDA EXTRANJERA	1
1.	Cláusula de solvencia del deudor	1
	Variante 1	1
	Variante 2	1
2.	Cláusula de moneda extranjera como requisito esencial del contrato.....	2
	Variante 1	2
	Variante 2	2
3.	Cláusula de asunción del riesgo cambiario por el deudor	2
	Variante 1	2
	Variante 2	2
	Variante 3.....	3
4.	Cláusula de renuncia del deudor a invocar ciertas figuras jurídicas....	3
5.	Cláusula de pago con títulos públicos en ciertos supuestos.....	3
6.	Cláusula de entrega de pesos para adquirir títulos públicos en ciertos supuestos	4
7.	Cláusula de entrega de pesos para adquirir moneda extranjera.....	4
8.	Cláusula de renuncia a la facultad de pagar en pesos del art. 765, Cód. Civ. y Com.....	5
9.	Cláusula de sometimiento del deudor a lo establecido en el art. 766, Cód. Civ. y Com.....	5
II.	CLÁUSULA PENAL	5
1.	Cláusula penal genérica	5
III.	OBLIGACIONES ALTERNATIVAS	6
1.	Cláusula de estipulación de obligaciones alternativas.....	6
IV.	MORA	6
1.	Cláusula de mora automática en las obligaciones a plazo.....	6

	Pág.
V. IMPUTACIÓN DE PAGO	7
1. Cláusula de imputación de pago a favor del acreedor	7
VI. DACIÓN EN PAGO	7
1. Escritura pública de dación en pago de inmueble para cancelar deuda	7
2. Escritura pública de dación en pago de inmueble para cancelar deuda y extinción de hipoteca por consolidación	11
3. Boleto de dación en pago de inmueble para cancelar deuda	15
VII. RENDICIÓN DE CUENTAS (ARTS. 858 Y SS., CÓD. CIV. Y COM.)	18
1. Cláusula de rendición de cuentas periódica	18
VIII. CLÁUSULAS VINCULADAS CON LA RESPONSABILIDAD	19
1. Cláusula de responsabilidad genérica	19
2. Cláusula de responsabilidad limitada	19
3. Cláusula de solidaridad	20
4. Cláusula de indemnidad	20
IX. RECIBOS DE PAGO (ARTS. 896 Y SS., CÓD. CIV. Y COM.)	20
1. Recibo de sumas de dinero por pago total de la prestación debida ...	20
2. Recibo de sumas de dinero por pago parcial de la prestación debida...	21

5. CONTRATOS - PARTE GENERAL ✓

I. INSTRUMENTOS PRENEGOCIALES	23
1. Autorización de comercialización de inmueble	23
2. Autorización de venta de inmueble	27
3. Reserva de compra <i>ad referéndum</i>	32
4. Reserva de alquiler <i>ad referéndum</i>	35
5. Conformidad de reserva de venta al pie del texto de la reserva	39
6. Conformidad de reserva de alquiler al pie del texto de la reserva	40
7. Notificación de la aceptación al reservante	40
8. Refuerzo de reserva de compra	41
9. Cláusula general de comercialización de inmueble	42
10. Cláusula de exclusividad a favor de la inmobiliaria	42
11. Intimación al corredor inmobiliario para que restituya el dinero entregado como reserva	43
12. Intimación del corredor inmobiliario al propietario para el pago de la retribución	43

	Pág.
13. Notificación del corredor inmobiliario al reservante comunicando la caducidad de la reserva por no comparecer a suscribir el contrato	44
14. Convenio de confidencialidad	45
II. EFECTOS DE LOS CONTRATOS: SANEAMIENTO Y SEÑA	48
1. Cláusula de exclusión de responsabilidad del enajenante por saneamiento	48
Variante 1	48
Variante 2	48
2. Cláusula de limitación de responsabilidad del enajenante por saneamiento	48
3. Señal confirmatoria (art. 1059, primera parte, Cód. Civ. y Com.)	49
4. Señal penitencial (art. 1059, segunda parte, Cód. Civ. y Com.)	49
III. EXTINCIÓN	50
1. Cláusula resolutoria expresa por incumplimiento	50

6. CONTRATOS EN PARTICULAR ✓

I. COMPRAVENTA	53
1. Escritura pública de compraventa con pago total del precio	53
2. Escritura pública de compraventa con saldo de precio y poder especial irrevocable a favor de la compradora	58
3. Escritura pública complementaria de pago del saldo total del precio	62
4. Escritura pública de boleto de compraventa y poder especial irrevocable	64
5. Escritura pública de compraventa de inmueble para sociedad en formación (como estipulación a favor de terceros)	68
Variante 1. Como gestión de negocios	72
6. Escritura pública de compraventa de inmueble para hijo menor de edad	73
Variante 1. Sin representación del menor ni aceptación por él	73
Variante 2. En representación del menor de edad y con dinero de él	76
Variante 3. En representación del menor de edad y con dinero de los progenitores	78
Variante 4. Comparecencia del menor adolescente para consentir la compraventa que sus representantes realizan a su favor	81
7. Escritura pública de venta con pacto de retroventa	81
8. Escritura pública de venta con pacto de reventa	85
9. Escritura pública de venta con pacto de preferencia	88
10. Escritura pública de venta sujeta a condición resolutoria	90

	Pág.
11. Boleto de compraventa de inmueble no sujeto a propiedad horizontal y/o a conjunto inmobiliario.....	92
12. Boleto de compraventa de inmueble sujeto a propiedad horizontal ..	95
13. Boleto de compraventa de inmueble en conjunto inmobiliario.....	96
14. Boleto de compraventa de automotor.....	96
15. Boleto de compraventa de embarcación.....	99
16. Boleto de compraventa de aeronave.....	101
17. Contrato de compraventa de cosa mueble.....	104
18. Cláusula de mejor comprador en boleto.....	105
19. Cláusula de entrega de la posesión del inmueble con posterioridad al boleto.....	106
20. Cláusula de asentimiento conyugal en escritura pública.....	107
Variante 1.....	107
Variante 2.....	107
21. Cláusula de improcedencia del asentimiento conyugal en escritura pública.....	107
22. Cláusula de asentimiento convivencial en escritura pública.....	108
23. Cláusula de compra "en comisión" en boleto.....	108
Variante 1.....	108
Variante 2.....	108
24. Cláusula de venta <i>ad corpus</i>	109
25. Cláusula de venta <i>ad mensuram</i>	109
26. Cláusula de títulos perfectos en boleto.....	109
27. Cláusula de exclusión de responsabilidad del vendedor por saneamiento.....	110
28. Cláusula de limitación de responsabilidad del vendedor por saneamiento.....	110
29. Cláusula de venta de cosa ajena en boleto.....	110
30. Cláusula resolutoria expresa.....	111
31. Cláusula de reconocimiento de embargo en venta de inmueble.....	112
32. Cláusula por la que la parte compradora toma a su cargo el embargo al solo efecto registral.....	113
33. Cláusula de reconocimiento de hipoteca en venta de inmueble (sin delegación de deuda).....	114
34. Cláusula de reconocimiento de hipoteca en venta de inmueble (con delegación perfecta de deuda).....	114
35. Cláusula de reconocimiento de hipoteca en venta de inmueble (con delegación imperfecta de deuda).....	115
36. Cláusulas para venta de inmueble ubicado en zonas de seguridad (decreto-ley 15.385/1944).....	116

	Pág.
37. Recibo emitido por notario de la documentación preescrituraria entregada por el vendedor/comprador.....	117
38. Carta documento emitida por notario intimando al vendedor a escriturar.....	117
39. Carta documento emitida por notario intimando al comprador a escriturar.....	118
II. PERMUTA.....	119
1. Escritura pública de permuta de inmueble por inmueble.....	119
2. Escritura pública de permuta de inmueble por inmueble con saldo de precio (compensación de valores).....	121
3. Escritura pública de permuta de inmueble por unidades a construir. Hipoteca.....	123
4. Escritura pública de transferencia dominial de unidad construida. Cancelación de hipoteca.....	127
5. Escritura pública de permuta de acciones por inmueble.....	130
6. Boleto de permuta de inmuebles.....	133
7. Contrato de permuta de automotores.....	136
8. Contrato de permuta de cosas muebles no registrables.....	138
9. Cláusula de renuncia a toda acción derivada de la evicción.....	139
III. LOCACIÓN.....	139
1. Contrato de locación de inmueble con destino vivienda.....	139
2. Contrato de locación de inmueble con destino comercial.....	151
3. Convenio de renovación de contrato de locación.....	157
4. Contrato de locación de cochera.....	161
5. Convenio de rescisión y restitución de inmueble.....	163
6. Convenio de restitución de inmueble y extinción del contrato de locación.....	164
7. Convenio de desocupación.....	165
8. Convenio de administración de alquileres con inmobiliaria.....	167
9. Cláusula de prohibición de ceder, prestar y/o sublocar.....	172
10. Cláusula de opción de compra del inmueble.....	172
11. Cláusula de solidaridad entre colocalarios.....	173
12. Cláusula de autorización para realizar mejoras.....	173
13. Cláusula de responsabilidad del locatario por daños.....	174
IV. CONTRATOS AGRARIOS.....	175
1. Contrato de arrendamiento rural.....	175
2. Contrato de arrendamiento accidental por cosecha.....	181
3. Contrato de arrendamiento para pastoreo.....	186

	Pág.
4. Contrato de pastaje o pasturaje.....	190
5. Contrato de aparcería agrícola.....	195
6. Contrato de aparcería pecuaria con entrega de predio.....	199
V. LEASING.....	205
1. Escritura pública de <i>leasing</i> de inmueble de propiedad del dador.....	205
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>	215
3. Instrumento privado de <i>leasing</i> de bien adquirido por el dador a un tercero para entregarlo al tomador.....	220
4. Carta documento comunicando al dador el ejercicio de la opción de compra.....	229
VI. COMISIÓN.....	230
1. Contrato de comisión de automotor.....	230
2. Contrato de comisión de mercaderías.....	233
VII. CONTRATOS ASOCIATIVOS.....	237
1. Contrato de negocio en participación.....	237
2. Contrato de agrupación de colaboración.....	241
3. Contrato de unión transitoria.....	245
4. Contrato de consorcio de cooperación.....	250
5. Contrato asociativo atípico de <i>joint venture</i>	254
6. Cláusula arbitral para contratos asociativos.....	259
7. Carta documento del partícipe al gestor solicitando información (negocio en participación).....	260
VIII. COMODATO.....	261
1. Escritura pública de comodato de inmueble con plazo.....	261
2. Instrumento privado de comodato de inmueble con plazo.....	264
3. Instrumento privado de comodato de automotor.....	268
4. Cláusula de comodato precario o sin plazo.....	270
5. Cláusula de responsabilidad del comodatario por daños al inmueble, incluso por caso fortuito.....	270
6. Cláusula de responsabilidad del comodatario por daños a terceros....	271
7. Cláusula de responsabilidad solidaria en caso de varios comodatarios..	271
8. Carta documento del comodante al comodatario exigiendo la restitución del inmueble en virtud de circunstancia imprevista y urgente....	272
9. Carta documento del comodatario al comodante comunicando la rescisión del contrato.....	272
10. Recibo de restitución de inmueble al finalizar el contrato.....	273

	Pág.
IX. DONACIÓN.....	273
1. Escritura pública de oferta de donación de inmueble con aceptación diferida.....	273
2. Escritura pública de oferta de donación a varios donatarios solidariamente.....	276
3. Escritura pública de oferta de donación de nuda propiedad a pluralidad de destinatarios con reserva de usufructo y derecho de acrecer.....	279
4. Escritura pública de aceptación de donación de inmueble.....	280
5. Escritura pública de aceptación de donación de inmueble con comparecencia del donante.....	282
6. Escritura pública de donación de inmueble no sujeta a condición.....	284
7. Escritura pública de donación de parte indivisa de inmueble.....	289
8. Escritura pública de donación de inmueble con cargo a favor de un tercero y sujeta a condición resolutoria.....	290
9. Escritura pública de donación con cargo a favor del donante.....	295
10. Escritura pública de donación con cargo a favor de un tercero.....	298
11. Escritura pública de donación con reserva de usufructo gratuito a favor del donante.....	301
12. Escritura pública de donación con constitución de usufructo y continuación de la afectación a vivienda.....	305
13. Escritura pública de donación de inmueble y constitución de habitación a favor del donante.....	310
14. Escritura pública de donación con constitución de usufructo gratuito a favor de un tercero, con derecho de acrecer.....	312
15. Escritura pública de donación con derecho de reversión por fallecimiento del donatario.....	316
16. Escritura pública de retransmisión del dominio al donante por cumplimiento de la condición resolutoria.....	320
17. Escritura pública de donación-partición por ascendiente (arts. 2411 y ss., Cód. Civ. y Com.).....	323
18. Escritura pública de donación con dispensa de colación.....	328
19. Escritura pública de donación con mejora estricta a heredero con discapacidad.....	332
20. Escritura pública de donación de dinero en efectivo con el cargo de afectarlo a la compra de un inmueble para la donataria.....	337
21. Escritura pública de donación de dinero sin finalidad.....	338
22. Escritura pública de donación de automotor.....	339
23. Escritura pública de distracto/rescisión bilateral de donación.....	342
24. Escritura pública de distracto/rescisión bilateral de donación y venta simultánea a tercero.....	345

	Pág.
25. Cláusula de oferta de donación a varios donatarios simplemente mancomunados	352
26. Cláusula de donación sujeta a condición resolutoria	352
Variante 1	352
Variante 2	353
27. Cláusula de donación con cargo a favor de un tercero en el cual está comprometido un interés público	353
28. Cláusulas de constitución de usufructo oneroso	354
29. Acta de notificación al donante de la aceptación de la donación	357
X. RENTA VITALICIA	358
1. Escritura pública de constitución onerosa de renta vitalicia	358
XI. CESIÓN DE DERECHOS	360
1. Escritura pública de cesión de crédito por precio en dinero	360
2. Escritura pública de cesión de crédito litigioso	362
3. Escritura pública de cesión de crédito hipotecario	365
4. Escritura pública de cesión de crédito <i>pro solvendo</i>	367
5. Escritura pública de cesión de crédito <i>pro soluto</i>	370
6. Escritura pública de cesión de crédito gratuita	372
7. Contrato de cesión de derechos de imagen	374
XII. CESIÓN DE DEUDA	377
1. Escritura pública de cesión de deuda (art. 1632, Cód. Civ. y Com.)	377
2. Escritura pública de asunción de deuda (art. 1633, Cód. Civ. y Com.)	378
XIII. CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL	379
1. Escritura pública de cesión onerosa de la posición contractual	379
2. Escritura pública de cesión gratuita de la posición contractual en contrato de locación	384
3. Instrumento privado de cesión de boleto de compraventa de inmueble	387
4. Cláusula de conformidad a la cesión por parte del cocontratante cedido	390
5. Cláusula de responsabilidad del cedente por evicción	391
Variante 1	391
Variante 2	391
6. Cláusula de no responsabilidad del cedente por evicción	392
7. Cláusula de garantía del cedente en caso de incumplimiento del cesionario	392
XIV. FIDEICOMISO	393
1. Escritura pública de fideicomiso inmobiliario (barrio abierto/conjunto inmobiliario)	393

	Pág.
2. Escritura pública de compraventa de inmueble y adquisición de dominio fiduciario	408
3. Escritura pública de transmisión de dominio fiduciario	414
4. Escritura pública complementaria de adhesión/incorporación/suscripción al fideicomiso por un nuevo fiduciante (barrio abierto/conjunto inmobiliario)	418
5. Cláusula de transmisión de dominio pleno en forma desmembrada (para escritura pública o instrumento privado)	421
6. Escritura pública de cesión onerosa de posición contractual del fiduciante (barrio abierto/conjunto inmobiliario)	421
7. Escritura pública de cesión gratuita de posición contractual del fiduciante (barrio abierto/conjunto inmobiliario)	425
8. Escritura pública de // adjudicación de dominio por extinción de fideicomiso // transferencia de dominio en cumplimiento de contrato de fideicomiso // (unidad funcional en propiedad horizontal)	427
9. Escritura pública de // adjudicación de dominio por extinción de fideicomiso // transferencia de dominio en cumplimiento de contrato de fideicomiso // (barrio abierto/conjunto inmobiliario)	433
Variante transmisión de dominio pleno en forma desmembrada	437
10. Escritura pública de designación de fiduciario sustituto por fallecimiento del fiduciario original	438
Variante 1: Fiduciaria sustituta designada en el contrato de fideicomiso	438
Variante 2: Fiduciaria sustituta designada por todos los fiduciantes/beneficiarios/fideicomisarios o por los expresamente autorizados en el contrato de fideicomiso	441
11. Instrumento privado de fideicomiso inmobiliario (loteo residencial)	444
12. Instrumento privado de adhesión/incorporación/suscripción al fideicomiso por un nuevo fiduciante/beneficiario/fideicomisario (loteo)	469
13. Instrumento privado de cesión de posición contractual del fiduciante (barrio abierto/conjunto inmobiliario)	472
14. Cláusula de ampliación de beneficio (en escritura pública o instrumento privado, según corresponda conforme art. 1017, Cód. Civ. y Com.)	475
Variante 1	475
Variante 2	476
15. Cláusula de adhesión del 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, Cód. Civ. y Com.)	477
Variante 1	477
Variante 2	479

	Pág.
16. Cláusula de intercambio de beneficio (en escritura pública o instrumento privado, según corresponda conforme art. 1017, Cód. Civ. y Com.)	480
17. Cláusula de cambio de beneficio (en escritura pública o instrumento privado, según corresponda conforme art. 1017, Cód. Civ. y Com.).....	481
Variante 1	481
Variante 2	482
18. Cláusula de liberación parcial de beneficio (en escritura pública o instrumento privado, según corresponda conforme art. 1017, Cód. Civ. y Com.).....	484
19. Exclusión de fiduciante/beneficiario/fideicomisario acordada entre partes (en escritura pública o instrumento privado, según corresponda conforme art. 1017, Cód. Civ. y Com.)	485
20. Exclusión automática de fiduciante (en escritura pública o instrumento privado, según corresponda conforme art. 1017, Cód. Civ. y Com.).....	487
21. Exclusión de fiduciante notificada previamente (en escritura pública o instrumento privado, según corresponda conforme art. 1017, Cód. Civ. y Com.).....	488
22. Cláusula de limitaciones a la facultad de disponer del fiduciario.....	489
23. Cláusula de renuncia del fiduciario.....	490
Variante 1	490
Variante 2	490
Variante 3.....	491
Variante 4	491
24. Ejercicio de la renuncia por parte del fiduciario.....	491
Variante 1	491
Variante 2	492
Variante 3.....	493
Variante 4	493
25. Cláusula de revocación del fiduciante	494
26. Constancia de la rendición de cuentas del fiduciario	494
27. Constancia de aprobación de la rendición de cuentas del fiduciario	495
Variante 1	495
Variante 2	495
28. Carta documento intimando al fiduciario a rendir cuentas.....	496
XV. CONTRATOS DE COMERCIALIZACIÓN	497
1. Contrato de agencia	497
2. Contrato de concesión	503
3. Contrato de distribución.....	509

	Pág.
4. Contrato estimatorio.....	515
5. Convenio de producción en exclusividad.....	517
6. Cláusula de exclusividad territorial a favor del agente/concesionario/distribuidor	519
7. Cláusula de no exclusividad territorial del agente/concesionario/distribuidor	520
8. Cláusula de exclusividad de producto o servicio impuesta al agente/concesionario/distribuidor	520
9. Notificación de la rescisión unilateral en contratos de agencia/concesión/distribución por tiempo indeterminado	521
XVI. CONTRATOS VARIOS	522
1. Contrato de concesión privada para explotación de negocio	522
2. Contrato de consultoría	527
3. Contrato de garaje	531
4. Contradocumento en compraventa de inmueble	532

MARIANO ESPER

Director

DERECHO NOTARIAL PRÁCTICO

TOMO III

DERECHOS REALES SUCESIONES

MARÍA LUZ CASAZZA

MARIANO ESPER

FRANCISCO HOTZ

MARTHA LINARES DE URRUTIGOITY

SILVIA MAELA MASSICIONI

JAVIER HERNÁN MOREYRA

PILAR RODRÍGUEZ ACQUARONE

Autores

MARÍA CESARETTI - REGINA GEUNA - MARÍA JOSÉ MUÑOZ

Colaboradoras

THOMSON REUTERS

LA LEY

ÍNDICE GENERAL

Pág.

7. DERECHOS REALES

I.	POSESIÓN.....	1
1.	Escritura pública de cesión de derechos posesorios sobre inmueble..	1
II.	DOMINIO.....	5
1.	Escritura pública de abandono de dominio de inmueble.....	5
2.	Cláusula de dominio sujeto a plazo revocable (art. 1965, Cód. Civ. y Com.).....	6
3.	Cláusula de dominio sujeto a condición revocable (art. 1965, Cód. Civ. y Com.).....	8
4.	Cláusulas de no enajenar (art. 1972, Cód. Civ. y Com.).....	10
	Variante 1. Cláusula de no enajenar en acto a título gratuito de cosa inmueble.....	10
	Variante 2. Cláusula de no enajenar en acto a título gratuito de cosa mueble registrable.....	11
	Variante 3. Cláusula de no enajenar en acto a título oneroso de cosa inmueble.....	11
	Variante 4. Cláusula de no enajenar en acto a título oneroso, pactada como condición resolutoria	12
III.	CONDOMINIO.....	14
1.	Escritura pública de división de condominio y adjudicación de inmueble entre los condóminos	14
2.	Escritura pública de división de condominio y adjudicación de inmueble a un condómino	19
3.	Escritura pública de división de condominio de inmueble por afectación a propiedad horizontal especial.....	21
4.	Convenio privado de uso y goce del inmueble común (art. 1987, Cód. Civ. y Com.).....	26
5.	Convenio privado de uso y goce de la cosa mueble común	30

	Pág.
6. Convenio privado de suspensión de la partición del inmueble común (art. 2000, Cód. Civ. y Com.)	34
7. Acuerdo privado de medianería por adquisición legal	36
8. Acuerdo privado de medianería por convención.....	38
9. Cláusula de renuncia a ejercer la acción de partición (art. 1999, Cód. Civ. y Com.)	41
IV. PROPIEDAD HORIZONTAL.....	41
1. Escritura pública de reglamento de propiedad horizontal (unidades funcionales horizontales)	41
2. Escritura pública de reglamento de propiedad horizontal (unidades funcionales verticales, edificios).....	71
3. Escritura pública de modificación de reglamento de propiedad horizontal por alta de unidades construidas	101
4. Escritura pública de reglamento de propiedad horizontal con subconsorcios (art. 2068, Cód. Civ. y Com.)	106
5. Reglamento interno de edificio para uso de cosas y espacios comunes por instrumento privado	117
6. Cláusula de sobreelevar	126
V. PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL.....	129
1. Escritura pública de adecuación de conjunto inmobiliario preexistente a propiedad horizontal especial.....	129
2. Escritura pública de reglamento de propiedad horizontal especial....	138
3. Reglamento interno de normas de uso de instalaciones y espacios comunes por instrumento privado.....	177
4. Reglamento interno de edificación por instrumento privado	192
5. Reglamento interno de convivencia y disciplinario por instrumento privado	208
VI. SUPERFICIE	222
1. Escritura pública de constitución de superficie para plantar o forestar ..	222
2. Escritura pública de constitución de superficie para construir	228
3. Escritura pública de transmisión onerosa del derecho de superficie ..	234
4. Escritura pública de cancelación del derecho de superficie.....	239
5. Escritura pública de renuncia al derecho de superficie.....	242
6. Convenio privado de indemnización al superficiario	244
7. Cláusula o pacto de indivisión forzosa temporaria entre cosuperficiarios..	247
8. Cláusula de derecho de acrecer entre los cosuperficiarios	248
9. Cláusula de continuación de la propiedad horizontal luego de extinguido el derecho de superficie	248

	Pág.
VII. USUFRUCTO.....	250
1. Escritura pública de constitución gratuita de usufructo de inmueble....	250
2. Escritura pública de constitución onerosa de usufructo de inmueble	254
3. Escritura pública de constitución onerosa de usufructo de inmueble y venta de nuda propiedad	258
4. Escritura pública de transmisión onerosa de usufructo de inmueble...	263
5. Escritura pública de extinción de usufructo de inmueble y solicitud de cancelación de su inscripción registral	268
6. Escritura pública de renuncia de usufructo de inmueble	269
7. Escritura pública de constitución onerosa de usufructo de cosa mueble registrable	271
8. Cláusula de derecho de acrecer entre los cusufructuarios.....	274
VIII. USO.....	275
1. Escritura pública de constitución gratuita de uso de inmueble con destino vivienda	275
2. Escritura pública de constitución onerosa de uso de inmueble con destino vivienda	279
3. Escritura pública de renuncia al derecho de uso de inmueble	283
4. Escritura pública de constitución gratuita de uso de cosa mueble registrable	285
5. Escritura pública de constitución onerosa de uso de cosa mueble registrable	288
IX. HABITACIÓN	292
1. Escritura pública de constitución gratuita de habitación.....	292
2. Escritura pública de constitución onerosa de habitación.....	296
X. SERVIDUMBRES REALES	300
1. Escritura pública de constitución gratuita de servidumbre de paso y ductos.....	300
2. Escritura pública de constitución gratuita y temporaria de servidumbre de vistas.....	305
3. Escritura pública de constitución onerosa de servidumbre de tránsito, ductos, vistas, descanso y recreo	309
4. Escritura pública de constitución gratuita de servidumbre de tránsito sujeta a condición de futuras transferencias.....	318
5. Escritura pública de constitución gratuita y condicional de servidumbre de comunicación a favor de conjunto inmobiliario afectado a propiedad horizontal especial.....	321
6. Escritura pública de constitución gratuita de servidumbre negativa ...	325

	Pág.
XI. SERVIDUMBRES PERSONALES.....	329
1. Escritura pública de servidumbre de tránsito y acueducto a favor de municipalidad o empresa prestadora del servicio público de aguas y cloacas	329
2. Escritura pública de servidumbre de paso y electroducto a favor de empresa distribuidora de electricidad	332
3. Escritura pública de constitución de servidumbre de ductos y paso a favor de municipalidad sobre parte común de propiedad horizontal especial	337
XII. HIPOTECA	341
1. Escritura pública de constitución de hipoteca por saldo de precio en compraventa	341
2. Escritura pública de constitución de hipoteca por saldo de precio en compraventa de inmueble en condominio.....	346
3. Escritura pública de constitución de hipoteca sobre parte indivisa de inmueble.....	354
4. Escritura pública de constitución de hipoteca en garantía de mutuo en moneda nacional	357
5. Escritura pública de constitución de hipoteca en garantía de préstamo UVA.....	363
6. Escritura pública de constitución de hipoteca por créditos indeterminados ("hipoteca abierta")	385
7. Escritura pública de liberación de hipoteca respecto de unidad funcional en propiedad horizontal	393
8. Escritura pública de hipoteca sobre derecho real de superficie.....	397
9. Cláusula de aceptación de hipoteca con posterioridad a la oferta del contrato de hipoteca previamente formalizada en escritura pública	400
 8. SUCESIONES 	
I. ASPECTOS GENERALES.....	403
1. Escritura pública de aceptación expresa de la herencia	403
2. Escritura pública de aceptación expresa de la herencia y renuncia a la herencia deferida al causante	404
3. Escritura pública de renuncia expresa y gratuita de la herencia	405
4. Escritura pública de renuncia expresa y onerosa de la herencia	406
5. Escritura pública de retractación de renuncia de la herencia	407
6. Escritura pública de renuncia expresa de la herencia en favor de alguno de los herederos (art. 2294, inc. f], Cód. Civ. y Com.)	408

	Pág.
7. Escritura pública de perdón del causante a hecho generador de indignidad (art. 2282, Cód. Civ. y Com.).....	409
8. Escritura pública de depósito de dinero proveniente de rentas de bienes de la herencia o de venta de bienes percederos o de conservación dispendiosa	410
II. ESTADO DE INDIVISIÓN Y PARTICIÓN DE HERENCIA	411
1. Escritura pública de indivisión total de la herencia	411
2. Escritura pública de indivisión parcial de la herencia.....	412
3. Escritura pública de partición de herencia y adjudicación de muebles e inmuebles	414
4. Escritura pública de partición de bienes con compensación	416
5. Escritura pública de partición provisional de bienes hereditarios	419
6. Escritura pública de partición con atribución preferencial de bienes hereditarios	421
7. Escritura pública de partición con derecho real de habitación del cónyuge supérstite.....	423
8. Escritura pública de enajenación de bienes de la herencia por el administrador.....	426
III. CESIÓN DE HERENCIA	428
1. Escritura pública de cesión onerosa de herencia.....	428
2. Escritura pública de cesión de herencia y gananciales.....	431
3. Escritura pública de cesión de derechos y acciones hereditarios sobre bien determinado.....	434
4. Escritura pública de cesión de herencia total y gratuita.....	437
5. Escritura pública de cesión total de herencia por cesión total de otra herencia	439
6. Escritura pública de cesión total de herencia en pago de deuda	441
7. Escritura pública de cesión de herencia parcial y gratuita.....	444
8. Escritura pública de cesión de herencia parcial y onerosa.....	446
9. Escritura pública de cesión de cuota de gananciales	448
IV. TESTAMENTOS	450
1. Escritura pública de protocolización de testamento ológrafo	450
2. Escritura pública de testamento con cláusula de indivisión total de la herencia (art. 2330, Cód. Civ. y Com.).....	451
3. Escritura pública de testamento con cláusula de indivisión parcial de la herencia (art. 2330, Cód. Civ. y Com.).....	453
4. Escritura pública de testamento con designación de albacea (art. 2523, Cód. Civ. y Com.)	454
5. Escritura pública de testamento con designación de varios albaceas...	455

	Pág.
6. Escritura pública de testamento con designación de administrador....	456
7. Escritura pública de testamento con dispensa de colación	458
8. Escritura pública de testamento con firma a ruego.....	459
9. Escritura pública de testamento con institución de heredero universal...	460
10. Escritura pública de testamento con institución de heredero de cuota	461
11. Escritura pública de testamento con mejora a heredero con discapacidad (art. 2448, Cód. Civ. y Com.).....	463
12. Escritura pública de testamento con partición por ascendiente	464
13. Escritura pública de testamento con reconocimiento de hijo	465
14. Escritura pública de testamento con sustitución hereditaria a una persona (art. 2491, Cód. Civ. y Com.)	467
15. Escritura pública de testamento con sustitución hereditaria a varias personas (art. 2491, Cód. Civ. y Com.).....	468
16. Escritura pública de testamento por acto público (art. 2479, Cód. Civ. y Com.).....	469
17. Escritura pública de testamento revocatorio	470
18. Escritura pública de fideicomiso testamentario.....	472
V. LEGADOS.....	473
1. Escritura pública de testamento con legado de inmueble no sujeto a condición.....	473
2. Escritura pública de testamento con legado de inmueble sujeto a condición	475
3. Escritura pública de testamento con legado de pago de suma de dinero periódica	476
4. Escritura pública de testamento con legado con derecho de acrecer ...	477
5. Escritura pública de testamento con legado con cargo	478
6. Escritura pública de testamento con legado de bien en comunidad....	479
ÍNDICE GENERAL DE LA OBRA	483