

Contratos Notariales. Práctica y estrategia contractual. Esper, Mariano (Director)



Francisco Hotz, Martha Linares de Urrutigoity, Silvia Maela Massiccioni
(Autores)

PRÁCTICA Y ESTRATEGIA CONTRACTUAL

Contratos Notariales
Modelos de Escritos
Doctrina
Jurisprudencia

1. PODERES

Por Francisco Hotz y Mariano Esper
MODELOS

1. Escritura pública de poder general amplio de administración y disposición
2. Escritura pública de poder general amplio de administración y disposición de sociedad anónima
3. Escritura pública de poder especial para administrar inmuebles
4. Escritura pública de poder especial para venta de inmueble
5. Escritura pública de poder especial para venta de inmueble con firma conjunta de apoderados
6. Escritura pública de poder especial para venta de automotor
7. Escritura pública de poder irrevocable para escriturar
8. Escritura pública de poder general judicial y administrativo
9. Escritura pública de sustitución de poder judicial
10. Escritura pública de sustitución de poder judicial con indicación de sustituto
11. Escritura pública de poder judicial especial
12. Escritura pública de poder para otorgar asentimiento del cónyuge
13. Carta documento de renuncia del apoderado.

2. INSTRUMENTOS PRENEGOCIALES

Por Mariano Esper

I. BREVE EXPLICACIÓN TEÓRICA

MODELOS

1. Autorización de comercialización de inmueble.
2. Autorización de venta de inmueble.
3. Reserva de compra ad referéndum.
4. Reserva de alquiler ad referéndum.
5. Conformidad de reserva de venta al pie del texto de la reserva.
6. Conformidad de reserva de alquiler al pie del texto de la reserva.
7. Notificación de la aceptación al reservante.
8. Refuerzo de reserva de compra.
9. Señal confirmatoria .
10. Señal penitencial.
11. Cláusula general de comercialización de inmueble.
12. Cláusula de exclusividad a favor de la inmobiliaria.
13. Intimación al corredor inmobiliario para que restituya el dinero entregado como reserva.
14. Intimación del corredor inmobiliario al propietario para el pago de la retribución.
15. Notificación del corredor inmobiliario al reservante comunicando la caducidad de la reserva por no comparecer a suscribir el contrato..
16. Convenio de confidencialidad.

3. COMPRAVENTA INMOBILIARIA

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

BREVE EXPLICACIÓN TEÓRICA JURISPRUDENCIA MODELOS

1. Escritura pública de compraventa con pago total del precio.
2. Escritura pública de compraventa con saldo de precio y poder especial irrevocable a favor de la compradora.
3. Escritura pública complementaria de pago del saldo total del precio.
4. Escritura pública de boleto de compraventa y poder especial irrevocable.
5. Escritura pública de venta con pacto de retroventa.
6. Escritura pública de venta con pacto de reventa.
7. Escritura pública de venta con pacto de preferencia.
8. Escritura pública de venta sujeta a condición resolutoria.
9. Boleto de compraventa de inmueble no sujeto a propiedad horizontal y/o a conjunto inmobiliario.
10. Boleto de compraventa de inmueble sujeto a propiedad horizontal.
11. Boleto de compraventa de inmueble en conjunto inmobiliario.
12. Cláusula de mejor comprador en boleto.
13. Cláusula de entrega de la posesión del inmueble con posterioridad al boleto.
14. Cláusula de asentimiento conyugal en escritura pública.
15. Cláusula de improcedencia del asentimiento conyugal en escriturapública.
16. Cláusula de asentimiento convivencial en escritura pública.
17. Cláusula de compra "en comisión" en boleto.
18. Cláusula de venta ad corpus.
19. Cláusula de venta ad mensuram.
20. Cláusula de solvencia del comprador (precio en moneda extranjera).
21. Cláusula de moneda extranjera como requisito esencial del contrato (precio en moneda extranjera).
22. Cláusula de asunción del riesgo cambiario por el comprador (precio en moneda extranjera).
23. Cláusula de renuncia por el comprador a invocar ciertas figuras jurídicas (precio en moneda extranjera)
24. Cláusula de pago con títulos públicos en ciertos supuestos (precio en moneda extranjera).
25. Cláusula de entrega de pesos para adquirir títulos públicos en ciertos supuestos (precio en moneda extranjera).
26. Cláusula de entrega de pesos para adquirir moneda extranjera (precio en moneda extranjera).
27. Cláusula de renuncia por el comprador a la facultad de pagar en pesos establecida en el art. 765 (precio en moneda extranjera).
28. Cláusula de sometimiento del comprador a lo establecido en el art. 766 (precio en moneda extranjera).
29. Cláusula de títulos perfectos en boleto.
30. Cláusula de exclusión de responsabilidad del vendedor por saneamiento.
31. Cláusula de limitación de responsabilidad del vendedor por saneamiento.
32. Cláusula de venta de cosa ajena en boleto.
33. Cláusula resolutoria expresa.
34. Recibo emitido por notario de la documentación preescrituraria entregada por el vendedor/comprador.
35. Carta documento emitida por notario intimando al vendedor a escriturar.
36. Carta documento emitida por notario intimando al comprador a escriturar.

4. PERMUTA INMOBILIARIA

Por Francisco Hotz y Mariano Esper

1. Escritura pública de permuta de inmueble por inmueble.
2. Escritura pública de permuta de inmueble por inmueble con saldo de precio (compensación de valores).
3. Escritura pública de permuta de inmueble por unidades a construir.
- Hipoteca.4. Escritura pública de transferencia dominial de unidad construida.
- Cancelación de hipoteca.
5. Escritura pública de permuta de acciones por inmueble.
6. Boleto de permuta de inmuebles.
7. Cláusula de renuncia a toda acción derivada de la evicción.

5. LOCACIONES URBANAS Y ARRENDAMIENTOS Y APARCERÍAS RURALES.

Por Mariano Esper

Locaciones urbanas.

Arrendamientos y aparcerías rurales.

6. LEASING INMOBILIARIO

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

1. Escritura pública de leasing inmobiliario de inmueble de propiedad del dador.
2. Escritura pública de ejercicio de la opción de compra por el tomador, pago del precio del ejercicio de la opción y traditio brevi manu.
3. Instrumento privado de leasing de bien adquirido por el dador a un tercero para entregarlo al tomador.
4. Carta documento comunicando al dador el ejercicio de la opción de compra.

7. CONTRATOS ASOCIATIVOS

Por Mariano Esper

1. Contrato de negocio en participación.
2. Contrato de agrupación de colaboración.
3. Contrato de unión transitoria.
4. Contrato de consorcio de cooperación.
5. Contrato asociativo atípico de joint venture.
6. Cláusula de arbitral modelo para contratos asociativos
7. Carta documento del partícipe al gestor solicitando información (negocio en participación)

8. COMODATO INMOBILIARIO

Por Francisco Hotz y Mariano Esper

1. Escritura pública de comodato de inmueble con plazo.
2. Instrumento privado de comodato de inmueble con plazo.
3. Cláusula de comodato precario o sin plazo.
4. Cláusula de responsabilidad del comodatario por daños al inmueble incluso por caso fortuito.
5. Cláusula de responsabilidad del comodatario por daños a terceros.
6. Cláusula de responsabilidad solidaria en caso de varios comodatarios.
7. Carta documento del comodante al comodatario exigiendo la restitución del inmueble en virtud de circunstancia imprevista y urgente.
8. Carta documento del comodatario al comodante comunicando la rescisión del contrato.
9. Recibo de restitución de inmueble al finalizar el contrato.

9. DONACIÓN INMOBILIARIA

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

1. Escritura pública de oferta de donación de inmueble con aceptación diferida.
2. Escritura pública de oferta de donación a varios donatarios solidariamente.
3. Escritura pública de aceptación de donación de inmueble.
4. Escritura pública de aceptación de donación de inmueble con comparecencia del donante.
5. Escritura pública de donación lisa y llana de inmueble.
6. Escritura pública de donación de inmueble con cargo en beneficio de un tercero y sujeta a condición resolutoria.
7. Escritura pública de donación con cargo a favor del donante.
8. Escritura pública de donación de inmueble con cargo a favor de un tercero.
9. Escritura pública de donación con reserva de usufructo gratuito a favor del donante.
10. Escritura pública de donación con constitución de usufructo gratuito a favor de un tercero, con dere-

cho de acrecer.

11. Escritura pública de donación con derecho de reversión por fallecimiento del donatario.
12. Escritura pública de retransmisión del dominio al donante por cumplimiento de la condición resolutoria.
13. Escritura pública de donación de dinero en efectivo con el cargo de afectarlo a la compra de un inmueble para la donataria.
14. Escritura pública de donación con constitución de usufructo y continuación de la afectación de vivienda.
15. Cláusula de oferta de donación a varios donatarios simplemente mancomunados.
16. Cláusula de donación sujeta a condición resolutoria.
17. Cláusula de donación con cargo a favor de un tercero en el cual está comprometido un interés público.
18. Cláusulas de constitución de usufructo oneroso.

10. CESIÓN DE DERECHOS

Por Francisco Hotz y Mariano Esper

1. Escritura pública de cesión onerosa de crédito por precio en dinero.
2. Escritura pública de cesión de crédito litigioso.
3. Escritura pública de cesión de crédito hipotecario.
4. Escritura pública de cesión de crédito pro solvendo.
5. Escritura pública de cesión de crédito pro soluto.
6. Escritura pública de cesión de herencia.
7. Escritura pública de cesión de herencia y gananciales.
8. Escritura pública de cesión de derechos y acciones hereditarios sobre bien determinado.
9. Escritura pública de cesión de derechos posesorios sobre inmueble.

11. CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL

Por Francisco Hotz y Mariano Esper

I. BREVE EXPLICACIÓN TEÓRICA.

1. Escritura pública de cesión onerosa de la posición contractual.
2. Escritura pública de cesión gratuita de la posición contractual en contrato de locación.
3. Instrumento privado de cesión de boleto de compraventa inmobiliaria.
4. Cláusula de conformidad a la cesión por parte del contratante cedido.
5. Cláusula de responsabilidad del cedente por evicción.
6. Cláusula de no responsabilidad del cedente por evicción.
7. Cláusula de garantía del cedente en caso de incumplimiento del cesionario.

12. FIDEICOMISO INMOBILIARIO

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

1. Escritura pública de fideicomiso inmobiliario (barrio abierto/conjunto inmobiliario).
2. Escritura pública de compraventa de inmueble y adquisición de dominio fiduciario.
3. Escritura pública de transmisión de dominio fiduciario.
4. Escritura pública complementaria de adhesión/incorporación/suscripción al fideicomiso por un nuevo fiduciante (barrio abierto/conjunto inmobiliario).
5. Transmisión de dominio pleno en forma desmembrada (para escritura pública o instrumento privado).
6. Escritura pública de cesión onerosa de posición contractual del fiduciante (barrio abierto/conjunto inmobiliario).
7. Escritura pública de cesión gratuita de posición contractual del fiduciante (barrio abierto/conjunto inmobiliario).
8. Escritura pública de adjudicación de inmueble: transmisión de dominio pleno por cumplimiento de contrato de fideicomiso (barrio abierto/conjunto inmobiliario). Variante transmisión de dominio pleno en forma desmembrada.
9. Escritura pública de designación de fiduciario sustituto por fallecimiento del fiduciario original. Variante 1: Fiduciaria sustituta designada en el contrato de fideicomiso. Variante 2: Fiduciaria sustituta designada

por todos los fiduciantes/ beneficiarios/fideicomisarios o por los expresamente autorizados en el contrato de fideicomiso.

10. Instrumento privado de fideicomiso inmobiliario (loteo residencial).

11. Instrumento privado de adhesión/incorporación/suscripción al fideicomiso por un nuevo fiduciante/beneficiario/fideicomisario (loteo).

12. Instrumento privado de cesión de posición contractual del fiduciante (barrio abierto/conjunto inmobiliario).

13. Cláusula de ampliación de beneficio (en escritura pública o instrumento privado según corresponda conforme art. 1017, CCyCN).

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).

15. Cláusula de intercambio de beneficio (en escritura pública o instrumento privado según corresponda conforme art. 1017, CCyCN).

16. Cláusula de cambio de beneficio (en escritura pública o instrumento privado según corresponda conforme art. 1017, CCyCN).

17. Cláusula de liberación parcial de beneficio (en escritura pública o instrumento privado según corresponda conforme art. 1017, CCyCN).

18. Exclusión de fiduciante/beneficiario/fideicomisario acordada entre partes (en escritura pública o instrumento privado según corresponda conforme art. 1017, CCyCN).

19. Exclusión automática de fiduciante (en escritura pública o instrumento privado según corresponda conforme art. 1017, CCyCN).

20. Exclusión de fiduciante notificada previamente (en escritura pública o instrumento privado según corresponda conforme art. 1017, CCyCN).

21. Cláusula de renuncia del fiduciario.

22. Ejercicio de la renuncia por parte del fiduciario.

23. Cláusula de revocación del fiduciante.

24. Constancia de rendición de cuentas del fiduciario.

25. Constancia de aprobación de rendición de cuentas del fiduciario.

Variante 26. Carta documento intimando al fiduciario a rendir cuentas