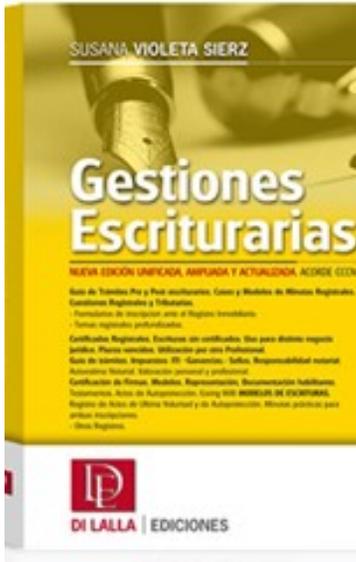


Gestiones Escriturarias. Edición Unificada, ampliada y actualizada- Sierz, Susana Violeta



Actualizado con el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación
Edición Unificada, ampliada y actualizada en un Único tomo

Modelos.

Guía de Trámites PRE- y POST escriturarias. Modelos de Minutas Registrales.
Cuestiones Impositivas y Registrales

Escrituras sin certificados. Uso para distinto negocio jurídico. Plazos vencidos. Utilización por otro Profesional. Certificados Registrales- MODELOS PRACTICOS DE MINUTAS DE RPI.- Jurisprudencia. Formularios digitales. Guía de trámites. Impuestos: ITI –Ganancias.- Sellos. Responsabilidad notarial .

Versiones modernas. Aportes notariales. Actualizaciones vía Web. Casos Prácticos.

Preguntas y respuestas más frecuentes para los profesionales.

Autoestima Notarial. Valoración personal y profesional. Movimiento físico. Imagen. Claves. Capacitación y excelencia. ¿Como cobrar el honorario que corresponde? Doctrina nacional e internacional.

COTI para los distintos supuestos especiales. Tips ordinarios para la comprensión rápida del notario y del letrado moderno.

Certificación de Firmas. Modelos. Representación, Documentación habilitante. Parte teórica y práctica.

Testamentos. Actos de Autoprotección. (Living Will)

MODELOS DE ESCRITURAS.

Registro de Actos de Ultima Voluntad y de Autoprotección.

Minutas prácticas para ambas inscripciones.

INDICE GENERAL

Capítulo 1. Gestiones

Etimología.

A) proceso

1) materiales o físicos. a) calificación b) legitimación c) legalización

2) formales, que comprenden

a) configuración casos jurisprudenciales del tribunal de superintendencia del notariado

b) autenticación

c) documentación

B) presentación. Identidad

Casos jurisprudenciales del tribunal de superintendencia del notariado

C) asesoramiento

Casos jurisprudenciales del tribunal de superintendencia del notariado

Asesoramiento y sabiduría

Ética, sabiduría y capacidad intelectual

Jurisprudencia notarial

Capacidad moral

Jurisprudencia notarial

Asesoramiento, ética y responsabilidad

Jurisprudencia del tribunal de superintendencia del notariado

D) solicitud de certificados

Jurisprudencia notarial

- E) citación a escriturar
 - Jurisprudencia
- F) estudio de títulos, diferenciación, buena fe en el código nuevo
 - Buena fe en la codificación velezana, doctrinas previas a la codificación unificada
 - Análisis del último párrafo del artículo 392 de la nueva codificación
 - Cambio de palabras, doctrina velezana, doctrina unificada
 - Estudio de títulos. Planos. Impuestos, inoponibilidad
 - Casos especiales
 - ¿conocer? Justo título, buena fe y debida diligencia, bienes inscribibles Jurisprudencia nacional, actos de verificación especial, implicancias
- G) análisis de la personería
- I) redactar y autorizar escrituras
 - Jurisprudencia del tribunal notarial
- J) documentos que pueden anexarse.

Capítulo 2. Trámites post-escriturarios

Otorgamiento. Autorización Jurisprudencia. Etapas del trámite post-escriturario.

1. Expedición de primera copia.
 - 1.1. Primera copia. Grados. Expedición, modo fotostático. Modo mecanografiado requisitos del concurrido modelo. Forma legal y fe pública, segunda copia casos prácticos.
 - 1.2. Testimonio
 - 1.2.1. Testimonio en relación.
 - 1.2.2. Testimonio por exhibición
 - 1.3. Simples copias,
 - 1.4. Copias simples
2. Colocación de la nota de expedición de la primera copia

Modelo para una compraventa. Nota marginal protocolar, otras notas

Jurisprudencia. 3. Inscripción de títulos ¿obligación? Jurisprudencia notarial, jurisprudencia civil, epílogo base legal. 5. Atestación de nota de inscripción registral. Modelo de nota sugerido.

Capítulo 3. Otras clases de gestiones post-escriturarias de relevancia a los efectos de simplificar la labor diaria de los notarios.

Liquidación, pago y liberación de certificados administrativos. Liquidación, pago, liberación. Modelo de liberación. Jurisprudencia

Cambio de titularidad. División. Analítica en la ciudad de buenos aires

A) en rentas. B) aguas y saneamientos urbanos s.a. (aysa s.a.) C) obras sanitarias de la nación (osn en liquidación) aspectos impositivos

Clasificación. I. Agente de percepción, vigencia normativa

II. Agente de retención .dictamen esclarecedor

Jurisprudencia del tribunal superior del notariado, legislación internacional

III. Agente de información límite a la obligación de informar. Derecho a la intimidad y el deber de información notarial.

Continuación. A) obligaciones fiscales sustantivas B) obligaciones fiscales formales. C) obligaciones no fiscales formales. Consideraciones. Percepción, pago e información de impuestos y otras obligaciones. En cuanto a los deberes impositivos, en cuanto a los deberes no impositivos

A) c.o.t.i. B) reporte a la u.i.f. C) terint. D) c.i.t.i. Jurisprudencia. 7. Obligaciones de conservación y guarda.

Capítulo 4. Certificados registrales

Certificación, certificado, certificado registral, publicidad registral. Código civil y comercial. Clases de inscripción. Jurisprudencia. Certificación no informada, deficiente o errónea. Historia actualidad y código civil y comercial. Jurisprudencia. Jurisprudencia. Plazo de prescripción de la acción- jurisprudencia. Reserva. A) reserva de prioridad directa. B) reserva de prioridad indirecta. Términos normales. Certificados con plazos vencidos- jurisprudencia. Solicitud por o para otro notario. 1) teoría amplia 2) teoría intermedia 3) teoría restringida. Jurisprudencia. Certificado vigente pero inscripción fuera de plazo, uso para distinto negocio jurídico. Jurisprudencia.

Certificados posteriores a la escritura. Escrituras sin certificaciones. Jurisprudencia. Inscripción. Efectos
Jurisprudencia

Capítulo 5. Minutas rogatorias

1. Aceptación de compra, dación en pago
3. Compraventa y cancelación de derechos reales de uso y habitación
4. Donación pura y simple y sin cargo alguno
5. Desafectación de bien de familia y donación gratuita
6. Permuta de unidad funcional. Se exhibe la minuta por uno solo de los inmuebles
7. Transcripción de piezas procesales de subasta judicial
8. Rectificatoria de datos del asentimiento conyugal.
9. Inscripción de escritura complementaria
10. Modelo clásico de venta horizontal.
11. Compraventa por tracto abreviado ab intestato.
12. Venta por tracto abreviado testamentario

Capítulo 6. Impuestos

1. Asesorar debidamente a las partes
2. Gestionar certificados tributario- administrativos. Liquidar. Pagar y liberar
Solicitud y gestión
 - A) certificado de rentas o inmobiliario (ex abl) jurisprudencia
 - B) libre deuda de expensasCertificados optativos
 - A) certificado a obras sanitarias de la naciónHistoria del organismo
 - B) certificado de solicitud de datos catastrales
 - C) certificado de valuación fiscal
3. Obtener de la página web las constancias de cuit, cuil o cdi de las partes.
4. Comprobar la gestión del c.o.t.i., validar su constancia e informar.
5. Indicar la realización de la consulta por residentes en el exterior.
6. Respecto al impuesto a las ganancias y a la transferencia de inmuebles asesorar sobre su pago o exención. Liquidar, pagar e informar
 - 6.a) impuesto a las ganancias. exenciones
 - 6.b) impuesto a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas. Modelo Ingreso de las percepciones, subastas, certificado de no retención de i.t.i. y su similar. Modelo .
- 7) en el supuesto del impuesto de sellos y aportes notariales, instruir a ambas partes sobre la ley del tópico y sus cambios. Liquidar, pagar e informar al organismo respectivo.

Jurisprudencia

- 8) otras obligaciones de carácter tributario y no tributario
 - l) cruzamiento informático de transacciones importantes (c.i.t.i.)
 - li) sistema de control de retenciones (si.co.re.)
 - lii) comunicación a la unidad de información financiera
- Supuestos, sin movimientos
-
- Operaciones sospechosas, personería
- lv) terceros intervinientes
 - V) código de oferta de transferencia de inmuebles (c.o.t.i.)

Capítulo 7. Otras minutas rogatorias

1. Inscripción de segunda copia
2. Modelo especial para cambio de denominación social
3. Formulario de informes (único) para indicar el o los que se desean pedir
4. Desafectación de bien de familia por escritura, dorso
5. Afectación al régimen de protección a la vivienda
6. Rectificatoria de datos personales (fecha de nacimiento)
7. Inscripción de 3a. (tercera) copia
8. Inscripción de cambio de denominación social en inmueble tipo unidad funcional

9. A continuación, tratamos el caso de una minuta testamentaria, por haber autorizado el notario una escritura de testamento por acto público.

10. En este caso se exhibe una minuta testamentaria.

Capítulo 8. Minutas de inscripción para todos los modelos.

1. Derecho real de habitación 2. Ampliación de crédito hipotecario con cláusula de inembargabilidad, 3. Cancelación de derecho real de hipoteca, 4. modelo cesión de crédito hipotecario. 5. Constitución de hipoteca, en garantía de un crédito, 6. Cancelación de hipoteca en segundo grado, 7. Reducción de monto hipotecario y liberación de inmueble, 8. cancelación de usufructo gratuito y vitalicio. 9. Donación con reserva de usufructo gratuito y vitalicio, 10. Constitución de derecho real de usufructo oneroso, 11. Reglamento de propiedad horizontal.

Capítulo 9. Estudios globales tributarios e informativos.

Impuesto de sellos, alcance histórico

Declaraciones juradas. Reformas y costos notariales

Jurisprudencia. Bases para el impuesto, hecho imponible, carácter exentorio, categorías, casos interesantes

Valor locativo de referencia, casos, hipótesis legales, exención por vivienda única

Agentes obligados subasta. Permuta. Otros, sinopsis de las interpretativas. Agip

Liquidación y pago. Procedimiento, aportes notariales de los escribanos

Código de oferta de transferencia de inmuebles (c.o.t.i.)

Normativa y supuestos, tramitación, vigencia, opciones. Propietario. Inmobiliaria

Escribanos, gestiones, pre-escriturarias, post-escriturarias, aclaraciones

Notas, bienes rurales. Inmuebles en construcción y otros, certificado de bienes inmuebles

Síntesis programática de preguntas y respuestas, preguntas específicas para escribanos

Sanciones, presupuestos modernos.

Capítulo 10. Certificación de firmas. Teoría y práctica.

Concepto, certificado notarial, certificación notarial de firmas

Requisitos comunes para actuación protocolar y extraprotocolar.

A) el instrumento debe proceder de un oficial público

B) el profesional debe ser competente B.i) competencia notarial en razón de la materia B.ii) competencia notarial en razón del territorio B.iii) competencia notarial en razón de las personas. Clasificación de la certificación

1) expedición como documento protocolar

2) expedición como documento extra- protocolar

Naturaleza jurídica de la certificación extra- protocolar. A) tesis amplia B) tesis restringida

Sistemas de certificación. Práctica. Provincias argentinas. Características prácticas de los sistemas de certificación. I) libro de requerimientos. Caso práctico. Caso de falta de fojas . Ii) fojas móviles . Caracteres

comunes jurisprudencia notarial específica. Recaudos de carácter general y de carácter particular. Papel

carbónico y salvados. Legislación, caso de error, desistimiento o incomparecencia a la certificación, custodia del documento. Acreditación de documentación habilitante y representación. Antecedentes prácticos.

I) anteproyecto de ley de documentos notariales. Ii) instrumentación de la doctrina clásica. Iii) doctrina. Ley

404. Iv) actualidad código civil y comercial

Representación . Análisis. "¿protocolizado?" Limitaciones. Ley general de sociedades. Jurisprudencia. ¿qué

significa que el notario califique el documento? Jurisprudencia. Interpretación de las facultades en el código

civil y comercial. Cuidado y previsión. Instrumento poder. Jurisprudencia. Modelo práctico de un poder

general de administración y disposición conforme la legislación unificada.

Capítulo 11. Acreditación. Certificación de firmas. Continuación. Teoría y práctica

Documentos en blanco.

Tratamiento en el interior del país y en la ciudad autónoma de buenos aires.

1) instrumentos totalmente en blanco.

¿impresión dactilar en documentos totalmente en blanco?.

2) instrumentos parcialmente en blanco.

Anexos para distinta cantidad de ejemplares

Pieza física legal

Coetaneidad en el código civil y comercial

Casos de firma anterior o de suscripción en otra ciudad.

Ratificación

Idioma de la certificación. Normas comparativas en las distintas demarcaciones de la república argentina. Código unificado

Facción protocolar, incidencias tributarias al certificar, doctrina antigua, doctrina moderna-

Certificación de impresiones dactilares, código unificado, normas habilitantes, tesis de aplicación.

Desarrollo del tema en el protocolo.

Constancias documentales para la impresión dactilar.

Casos y certificaciones efectuadas por funcionarios no escribanos.

A) cónsules y jueces de paz. B) instituciones bancarias C) registro de la propiedad automotor D) autoridades policiales.

Algunos aspectos importantes sobre representación legal, taxatividad o enunciatividad.

Autorización para salir del país. Viaje o residencia en el exterior. Presencia adolescente.

Efectos positivos y negativos del adolescente en la escritura, título habilitante., representación. Actuación judicial.

Modelo práctico de autorización para salir de la república argentina, con conformidad del menor adolescente.

Historia y clave de la observancia de las formas legales en las certificaciones.

Capítulo 12. Certificados registrales y medidas cautelares.

Intereses en juego, certificado registral, jurisprudencia. I) principio de legalidad. Aspectos para ser calificados.

li) principio de publicidad. A) publicidad material. B) publicidad formal.

La configuración del derecho real. Clases de prioridad, 1) excluyente, 2) concurrente, 3) directa

Aspecto teórico-práctico de la prioridad directa. 4) indirecta. Jurisprudencia. Casos prácticos escrituras sin certificados. Certificaciones expedidas con fecha posterior.

Jurisprudencia notarial.

Registros declarativos y de "títulos" causales. Jurisprudencia. La seguridad jurídica y el certificado registral, pautas pragmáticas para el ejercicio profesional.

Doctrina comparada, recaudos para decretar medidas cautelares.

Descripción de algunas medidas cautelares. I) embargo li) anotación de litis lii) prohibición de innovar lv) prohibición de contratar V) medida innovativa. Variantes A) innovativa de no escriturar posturas sobre las innovativas. B) innovativa de prohibición de inscripción. Jurisprudencia. Valor de las certificaciones de dominio frente a las medidas innovativas. Doctrina especial acerca de estas cautelares, doctrina de las innovativas. Dictámenes y conclusiones. Calidad del registro. Jurisprudencia, miradas actuales. Conclusión

Capítulo 13. Certificaciones de firmas. Parte práctica.

Modelo 1. Certificación de firma como apoderado de una sociedad comercial (s.r.l.)

Modelo 2. Certificación de firma como representante de una sociedad de responsabilidad limitada. Representación orgánica gerente

Modelo 3. Certificación de firma como representante social de una sociedad anónima (representación orgánica presidente)

Modelo 4. Certificación de firma como representante social de una sociedad anónima cuando el cargo no surge del estatuto, o el mismo se encuentra vencido.

Modelo 5. Certificación de firma como representante social de una sociedad anónima cuando el cargo no surge del estatuto, o el mismo se encuentra vencido. Se agrega acta "de asamblea" por la importancia de la disposición societaria

Modelo 6. Certificación de firma como representante social de una sociedad anónima cuando el cargo surge de transcripción en escritura pública.

Modelo 7. Certificación de firma por una sociedad anónima cuyo antecedente es una fusión de sociedades

Modelo 8. Certificación de firma de una sociedad anónima cuyo antecedente es una fusión de sociedades, con autoridades vencidas

Modelo 9. Certificación de firma por una sociedad anónima cuyo antecedente es una transformación social

Modelo 10. Certificación de firma de una sociedad anónima cuyo antecedente es una escisión

Modelo 11. Concuenda para ser agregado a la escritura de certificación de firmas (confección protocolar)

Modelo de sello o leyenda a insertar en el instrumento certificado. Cuando se efectúa extraprotocolarmente, trámites posteriores al acto escriturario, si la Firma se autenticó de este modo, tema especial. Certificación de fotocopias.

Modelo práctico, documento que requiere el notario, legislación práctica en las Diferentes provincias, acta de requerimiento parte práctica. Algunas normativas provinciales, jurisprudencia específica sobre impresión digital. Jurisprudencia de la República Argentina sobre certificación de firmas.

Capítulo 14. Honorarios

Origen, concepto, honorarios, currícula universitaria y congresos

Operaciones de ejercicio. I) operaciones materiales 1) calificación, 2) legalización, 3) legitimación II) operaciones formales

1) configuración, 2) documentación, 3) autorización, 4) autenticación Jurisprudencia. Asesoramiento y honorario. Jurisprudencia del tribunal de superintendencia del notariado en la argentina. Aspectos materiales e intelectuales, implicancias del asesoramiento

Objetivos de la valoración del arancel, relación con el orden público

Sugerencias pragmáticas para la valoración de la profesión.

Historia notarial en el viejo y en el nuevo continente

Errónea interpretación del banco mundial

Honorario y ética

¿notario económico?

Legislación en la materia

Aportes internacionales, legítimas aspiraciones del notariado de base jurídica.

Características generales del sistema latino

Naturaleza jurídica del pago del honorario notarial, reglas de mercado

Relación entre la retribución por la labor y la dignidad profesional, conceptualización semántica, enfoques. Asesoramiento s.a.s., conformación de honorarios. Ley de sinceramiento.

Ennoblecimiento de la función y honorario digno.

1) objetivo 2) subjetivo. Disposiciones de los colegios notariales para evitar la competencia desleal. Análisis diferenciativo de los tributos a cargo del vendedor y comprador. A) sobre impuesto de sellos. B) sobre impuestos a la transferencia de inmuebles de personas físicas y sucesiones indivisas y a las ganancias.

Novedades acerca del certificado de aguas.

Conformación de la factura de gastos, impuestos y honorarios en una escritura "tipo"

Parte práctica

I) gastos a cargo de la parte transmitente. Valor inmobiliario de referencia (vir). II) gastos a cargo de la parte adquirente. Gastos y honorarios especiales expresamente a cargo del vendedor. Caso especial de un acta. Gastos especiales a cargo exclusivo del comprador. Parte práctica ¿a quién compete la designación del escribano? Código civil y comercial. Historia. Modelo de factura detallada

Capítulo 15. Testamentos y actos de autoprotección. Parte teórica

Testamentos. Consideraciones y requisitos. Firma a ruego. Características.

Testigos testamentarios

Edad para testar

Prohibición específica

Prohibición genérica

Identidad

Interpretación

Origen de la creación de los registros testamentarios deber de denunciar los testamentos

Actos de autoprotección

Consentimiento informado

Concepto. Forma

Código civil y comercial

Relaciones con la codificación velezana. Ley 26.529

Forma

Investigaciones en salud humana
Menores.
Personas con discapacidad
Consentimiento y autonomía. Origen. Jurisprudencia
Origen histórico
Rechazo a las intervenciones médicas.
Restricciones dentro del artículo 56, cccn
Jurisprudencia en cuanto a las excepciones legales.
Acto de autoprotección.
Historia de las diferentes denominaciones.
Concepto.
Medicina. Historia
Doctrina comparada
Fundamento constitucional y legal argentino. Conclusión.
Leyes específicas.

Derecho internacional
Incorporación del instituto a través del código civil y comercial.
Revocabilidad adolescentes y autoprotección
Xxv jornadas nacionales de derecho civil
Aspectos económicos
Instrumento público
Elementos del acto
Contenido de la escritura de autoprotección
Ventajas testigos.
Solemidad.
Registros de actos de autoprotección.
Tribunales de justicia
Nombramiento del curador/apoyo.
La cuestión de los poderes. Historia y jornadas
Apoderamiento vs. Mandato

Capítulo 16. Testamentos y actos de autoprotección. Parte práctica.

Modelos de escrituras de ambos institutos y minutas de inscripción para los registros respectivos.
Modelos de escrituras de actos de autoprotección, living will, o disposiciones para la propia incapacidad.
Obligatoriedad registral.
Aclaración debido al código civil y comercial.
Procedimiento de la inscripción.
Carácter e información del registro
Forma de expedir las certificaciones
Composición
Derechos
Minuta testamentaria en la ciudad de buenos aires.
Registro de actos de autoprotección
Presentación vía web de las solicitudes para los actos de última voluntad y de autoprotección
Minutas electrónicas ley de documentos electrónicos y firma digital n° 19.799/02
Datos obligatorios a consignar en la minuta testamentaria.
Caso
Modelo de minuta testamentaria definitiva (obligatoriamente vía web).
Registro de actos de última voluntad
Minutas para enviar al registro de actos de autoprotección –voluntad para la vida living will
Procedimiento interno que sigue el registro de actos de última voluntad y de actos de autoprotección.
Pasos que debe efectuar el notario para registrar cualquiera de las dos minutas.

Capítulo 17. Autoestima profesional profundizada

Etimología
El entusiasmo como motor impulsor en la situación práctica
Exigencias profesionales desmedidas su adecuación práctica

Jurisprudencia notarial
Derivaciones ¿cómo lidiar favorablemente con las percepciones de impuestos?...
Jurisprudencia
Proyecto y comunicación
Relación entre los profesionales titulares, sus adscriptos y el personal a su cargo en las demarcaciones de la república argentina
Incidencias en la práctica
Crecimiento vocacional y sabiduría del profesional
Autoestima profesional profundizada en relación al código civil y comercial.
Facultades a desarrollar
Atribución personal
Facultad intelectual
Capacidad moral
Capacidad en la propia honra
Capacidad profesional frente a los cambios en la legislación de fondo
Autoestima y anhelos profesionales
Jurisprudencia notarial
Ejercicio del ministerio notarial. Respeto cognitivo y asesoramiento
Jurisprudencia notarial

Esta obra ha sido concebida con rigurosa metodología y un criterio práctico, procurando brindar un instrumento de consulta ágil que armonice la preocupación científica –de insoslayable respeto para un editor– con la problemática que plantea diariamente la actividad profesional ante la reforma más importante del Derecho Privado argentino desde la sanción del Código Civil de Vélez Sarsfield.

Las obras que la componen son el fruto de estudios de investigación y dedicación intensa de sus autores, destacados juristas y profesores universitarios, quienes, con rigor científico, nos ofrecen textos no por ello menos didácticos, redactados y diseñados con la finalidad de constituir una obra de consulta que permita aprehender la nueva legislación de fondo, abordando sus instituciones y contenidos fundamentales.

Este libro fomentará la reflexión científica y académica, contribuirá a un mayor conocimiento y estimulará el debate, como respuesta a los nuevos interrogantes que se le presenten al profesional y al estudioso, a los funcionarios judiciales, a los profesores y alumno.