

Práctica Notarial de contratos usuales. Nuevo CCCN - Urbaneja, Marcelo



Título: Práctica notarial de contratos usuales. 1
 Subtítulo: Modelos según normativa nacional y local
 Colección: Derecho aplicado

La obra aborda, desde una perspectiva notarial, varios institutos jurídicos de permanente interés: compraventa; donación; hipoteca; usufructo, uso y habitación, y fideicomiso. Los precede el tratamiento de cuestiones atinentes a la generalidad de las instrumentaciones, tales como datos personales, tradición y sus sucedáneos (traditio brevi manu y constituto posesorio), actos sobre parte material y parte indivisa, certificados registrales y administrativos y técnica para plasmar casos especiales de intervención.

La sanción del Código Civil y Comercial ha venido a modificar costumbres arraigadas que ahora resultan inaplicables, así como ha traído la necesidad de prever cláusulas, frases e instrumentos que el escribano no debería soslayar para concretar correctamente su trabajo. A lo largo de la obra se presentan diversos modelos de escrituras que instrumentan las situaciones más usuales y reiteradas, comentando las distintas cláusulas y proponiendo alternativas de redacción.

Compraventa. Donación. Hipoteca. Usufructo, uso y habitación. Fideicomiso. Concordancia con DTR de PBA y CABA. Datos personales. Nuevo régimen de capacidad. Pago con cheque o CEDIN. Cautelares. Tracto abreviado. Hipotecas abiertas.

Parte general: Técnica de redacción. Partes de la escritura pública. Datos personales. El inmueble: su descripción. La teoría del título y modo. Actos sobre la parte indivisa de un inmueble. Actos sobre parte materialmente determinada de un inmueble. Muebles ubicados en los inmuebles. Certificados registrales. Certificados administrativos. Intervinientes por otro. Técnica escrituraria. Caracteres y elementos de los actos jurídicos y de los derechos que de ellos provienen. Esquema básico para todos los modelos.

Compraventa: Generalidades. Caracteres y elementos. Capacidad. El boleto de compraventa. El inmueble. Pago del precio. Incidencia de la ley 25345. Cheque común. CEDIN. Evicción y vicios redhibitorios. La representación voluntaria. Representación necesaria. La representación orgánica. El asentimiento conyugal. Los pactos accesorios. Casos.

Donación: Generalidades. Caracteres y elementos. Capacidad. La representación voluntaria. La representación necesaria. La representación orgánica. El asentimiento conyugal. Donaciones por causa de muerte. Derecho de reversión en caso de premoriencia del donatario. Cargo. Supernacencia de hijos. Prohibición de enajenar. Donaciones mutuas. Donaciones remuneratorias. Régimen de la oferta. Donación de todos los bienes presentes. Conformidad de hermanos y otros parientes del donatario. Observabilidad de los títulos provenientes de donaciones. Impuesto a la transmisión gratuita de bienes en la provincia de Buenos Aires. Casos.

Usufructo: Generalidades. Caracteres. Derivaciones prácticas. Causas-fuentes. Constitución del contrato. Pluralidad de usufructuarios y derecho de acrecer. La llamada "reserva de usufructo para el cónyuge no titular". Usufructo sobre parte materialmente determinada. Aspectos pasibles de modificación convencional. Prohibición de locar el inmueble. Fijación del destino por el usufructuario. Inventario y fianza. Transmisión del derecho. Renuncia. Convenciones sobre el rango entre usufructo e hipoteca. Casos.

Hipoteca: Generalidades. Caracteres. Derivaciones prácticas. Capacidad. Constituyente deudor y no deudor. Facultades del dueño. Acreedor hipotecario. Facultades. Causa-fuente. Accesoriedad y especialidad en cuento al crédito. Obligaciones que no consistan en dar sumas de dinero. Las llamadas "hipotecas abiertas". Hipoteca en garantía de créditos eventuales. Indivisibilidad. Representación (voluntaria, neces-

ria, orgánica). Prohibición de enajenar. Prohibición de locar. Modalidades del dominio, de la hipoteca y del crédito garantizado. Mutuo. El grado de preferencia. Hipoteca sobre parte indivisa. La llamada "ampliación de monto" o "ampliación de hipoteca". Cesión del crédito hipotecario. Cancelación total, parcial, división de hipoteca y reducción del monto. Letras hipotecarias. Procedimientos de ejecución. La hipoteca frente a regímenes de inejecutabilidad. Casos.

Fideicomiso: Generalidades. El contrato de fideicomiso. El "negocio base" o "subyacente". "Clases" de fideicomisos. Capacidad. El dominio fiduciario. Partes del contrato y roles o sujetos vinculados. La posibilidad de asumir más de un carácter. Fiduciante. Fiduciario. Beneficiario y fideicomisario. Facultades del fiduciario. Enumeración de las transmisiones y adquisiciones de derechos reales inmobiliarios vinculadas al fideicomiso. Ejemplos de operaciones que pueden ser instrumentadas mediante el fideicomiso. Casos.

Compraventa. Donación. Usufructo. Hipoteca. Fideicomiso. Datos personales. Tradición. Parte material o indivisa. cargo. pago con cheque. Representación. Cautelares. Tracto sucesivo Abreviado. Reversión. Prohibiciones. Oferta y aceptación separadas. Hipotecas abiertas. Cancelación, división y reducción.

Fideicomiso inmobiliario.

Modelos según normativa nacional y local. Derecho aplicado.