

FORMA DE LOS CONTRATOS

Esc. Leandro N. Postoraro Esc. Leandro N. Postoraro Sanchez

FORMA DE LOS CONTRATOS

PRINCIPIO LIBERTAD FORMAS (art 284)

FORMA IMPUESTA (art 285).

No cumple forma impuesta: vale como obligación a cumplir.

Excepto que ella se exija bajo sanción de nulidad (Donación inm, muebles reg, prestac period).

FORMA DE LOS CONTRATOS

Expresión escrita (art 286):

- Instrumentos públicos,
- Instrumentos particulares firmados o no firmados, excepto en los casos en que determinada instrumentación sea impuesta.

En cualquier soporte, siempre que su contenido sea representado con texto inteligible, aunque su lectura exija medios técnicos.

INSTRUMENTOS PARTICULARES

INSTRUMENTOS PARTICULARES
FIRMADOS=INSTRUMENTOS PRIVADOS

INSTRUMENTOS PARTICULARES NO

FIRMADOS: documentos no firmados, impresos,
registros visuales o auditivos de cosas o hechos.

Psic. Leonardo N. Posierano Sanchez

LA FIRMA

EFECTOS: (art 288) Prueba la autoría de la declaración de voluntad expresada en el texto al cual corresponde. Debe consistir en el nombre del firmante o en un signo.

FIRMA DIGITAL: En los instrumentos generados por medios electrónicos, el requisito de la firma de una persona queda satisfecho si se utiliza una firma digital, que asegure indubitablemente la autoría e integridad del instrumento

INSTRUMENTOS PRIVADOS Y PARTICULARES

FIRMA: REQUISITO ESENCIAL

PERSONA NO SABE O NO PUEDE (art 313): Impresión digital o 2 testigos que deben firmar el instrumento.

RECOMENDACIÓN: IMPRESIÓN DIG + 2 TESTIGOS

EFECTO IMPRESIÓN DIGITAL:

vale como principio de prueba por escrito y puede ser impugnado en su contenido. (art 314)

Dr. Humberto A. Pastenano Sánchez

INSTRUMENTOS PRIVADOS Y PARTICULARES

RECONOCIMIENTO DE FIRMA: IMPORTA
RECONOCIMIENTO CONTENIDO (art 314)
INSTRUMENTO PRIVADO: NO PUEDE SER IMPUGNADO
POR QUIENES LO HAYAN RECONOCIDO:

- Reconocimiento
- Declarado auténtico x sentencia
- **Con firmas certificadas ante escribano**

Esca Sánchez N. Portuondo Sánchez

INSTRUMENTOS PRIVADOS Y PARTICULARES

Documento firmado en blanco (art 315) .

El firmante puede impugnar su contenido probando que no responde a sus instrucciones, pero no puede valerse para ello de testigos si no existe principio de prueba por escrito. El desconocimiento del firmante no debe afectar a terceros de buena fe

Esc. Leandro N. Postorano Sánchez

INSTRUMENTOS PRIVADOS Y PARTICULARES

ENMIENDAS (art 316)

Raspaduras, enmiendas o entrelíneas que afectan partes esenciales del acto instrumentado **deben ser salvadas con la firma de las partes.**

De no hacerse así, el juez debe determinar en qué medida el defecto excluye o reduce la fuerza probatoria del instrumento.

INSTRUMENTOS PRIVADOS Y PARTICULARES

FECHA CIERTA (art 317)

El día en que acontece un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después. La prueba puede producirse por cualquier medio, y debe ser apreciada rigurosamente por el juez.

CERTIFICACION DE FIRMA: SI.

INSTRUMENTOS PUBLICOS

(Art 289)

- a. Escrituras públicas y sus copias o testimonios;
- b. Los instrumentos que extienden los escribanos o los funcionarios públicos con los requisitos que establecen las leyes; (**certificación firmas, certificación copias, certificados, actas extraprotocolares**)
- c. Títulos emitidos por el Estado nacional, provincial o la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme a las leyes que autorizan su emisión.

INSTRUMENTOS PUBLICOS

REQUISITOS DE VALIDEZ (art 290, 291, 294)

1. Actuación del oficial público con competencia territorial y material
2. Firmas del oficial público, de las partes, y en su caso, de sus representantes;
3. Firma a ruego

Esc. Leandro N. Posteraro Sánchez

INSTRUMENTOS PUBLICOS

REQUISITOS DE VALIDEZ (art 290, 291, 294)

4. Enmiendas, agregados, borrados entre líneas alteraciones en partes esenciales salvadas antes de las firmas.

5. Oficial público, su cónyuge, su conviviente, o un pariente suyo dentro del cuarto grado o segundo de afinidad, no deben estar personalmente interesados.

6. Testigos hábiles.

ESCRITURAS PUBLICAS

CONCEPTO (art 299) Instrumento matriz extendido en el protocolo de un escribano público o de otro funcionario autorizado para ejercer las mismas funciones, que contienen uno o más actos jurídicos.

La copia o testimonio de las escrituras públicas que expiden los escribanos es instrumento público y hace plena fe como la escritura matriz. Si hay alguna variación entre ésta y la copia o testimonio, se debe estar al contenido de la escritura matriz.

ESCRITURAS PUBLICAS

ACTOS QUE DEBEN OTORGARSE POR ESCRITURA (art 1017)

- CONTRATOS: OBJETO: adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Excepto: acto es realizado mediante subasta proveniente de ejecución judicial o administrativa;
- CONTRATOS OBJETO derechos dudosos o litigiosos **sobre inmuebles;**

ESCRITURAS PUBLICAS

- Actos Accesorios de otros contratos otorgados en escritura pública;
- Demás contratos que, por acuerdo de partes o disposición de la ley, deben ser otorgados en escritura pública.
- Designación de tutor por padres para caso de su incapacidad (art 106)

ESCRITURAS PUBLICAS

OTROS ACTOS POR ESCRITURA PUBLICA:

- DESIGNACION CURADORES, TUTORES O APOYOS para hijos incapaces o con capacidad restringida (ante incapacidad del otorgante (art 139)
- DESIGNACION DE CURADOR O APOYO para propia incapacidad o restricción de cap (art 138, 139 y 106)

ESCRITURAS PUBLICAS

OTROS ACTOS POR ESCRITURA PUBLICA:

- CONVENCIONES MATRIMONIALES (art 448)
- MODIFICACION régimen bienes matrimonio (art 449)
- LEASING: de inmuebles, buques y aeronaves (art 1234)
- TITULO EJECUTIVO de saldo deudor en cuenta corriente bancaria (art 1406)
- Donaciones de inmuebles, muebles registrables (automotores?) y prestaciones periódicas y vitalicias (art 1552)

Esc. Leonardo N. Posterano Sánchez

ESCRITURAS PUBLICAS

OTROS ACTOS POR ESCRITURA PUBLICA:

- CONTRATO ONEROSO DE RENTA VITALICIA (art 1601)
- CESION DER HER (art 1618 inc a)
- CESION DER LITIGIOSOS. Si no incluyen inmuebles puede ser por acta judicial, siempre que el sistema informático asegure la inalterabilidad del instrumento. (art 1618 inc b)

ESCRITURAS PUBLICAS

OTROS ACTOS POR ESCRITURA PUBLICA:

- Cesión de derechos derivados de un acto instrumentado por escritura pública
- Contrato de Fideicomiso sobre inmuebles: (art 1669)
- Denuncia de deterioro, sustracción, pérdida y destrucción de títulos valores o de sus registros (art 1852 y 1855)

ESCRITURAS PUBLICAS

OTROS ACTOS POR ESCRITURA PUBLICA:

- Inventario de bienes dados en usufructo si hay personas incapaces o con capacidad restringida (art 2137)
- Inventario de bienes dados en usufructo por testamento (art 2137)
- Renuncia de herencia (art 2299). También por acta judicial.

ESCRITURAS PUBLICAS

OTROS ACTOS POR ESCRITURA PUBLICA:

- CONSIGNACION EXTRAJ DE DEUDA (art 910)
- Apertura forzada de caja de seguridad por vencimiento de plazo o resolución de contrato (art 1417)
- PODERES PARA TODOS LOS ACTOS ANTERIORES (art 363)

Esc. Leandro N. Posteraro Sánchez

ESCRITURAS PUBLICAS

REQUISITOS: (arts 301-307)

- De los instrumentos públicos
- Extenderse en un único acto: pluralidad de otorgantes en los que no haya entrega de dinero, valores o cosas en presencia del notario, los interesados pueden suscribir la escritura en distintas horas del mismo día de su otorgamiento.
- Manuscritas o mecanografiadas

ESCRITURAS PUBLICAS

REQUISITOS:

- **IDIOMA NACIONAL** (art 302). Si alguno de los otorgantes declara ignorarlo, la escritura debe redactarse conforme a una minuta firmada, que debe ser expresada en idioma nacional por traductor público, y si no lo hay, por intérprete que el escribano acepte. Ambos instrumentos deben quedar agregados al protocolo.

ESCRITURAS PUBLICAS

REQUISITOS:

- Idioma nacional: Protocolización de un instrumento original en idioma extranjero: con traducción efectuada por traductor público, o intérprete que aquél acepte. Con el testimonio de la escritura, el escribano debe entregar copia certificada de ese instrumento en el idioma en que está redactado.

ESCRITURAS PUBLICAS

REQUISITOS:

Otorgante con discapacidad auditiva (art 304)

A) NO SABE LEER NI ESCRIBIR: Dos testigos que puedan dar cuenta del conocimiento y comprensión del acto por la persona otorgante.

B) SABE ESCRIBIR Y LEER:

2 testigos + Escritura según Minuta firmada por ella y el escribano debe dar fe de ese hecho. La minuta debe quedar protocolizada.

ESCRITURAS PUBLICAS

REQUISITOS:

- NO Abreviaturas y números (art 303). Excepto constancias de otros documentos agregados o sean signos o abreviaturas científicas o socialmente admitidas con sentido unívoco.
- Pueden usarse números, excepto cantidades que se entregan en presencia del escribano y otras cantidades o datos que corresponden a elementos esenciales del acto jurídico.

ESCRITURAS PUBLICAS

REQUISITOS:

- Lugar y fecha de su otorgamiento; Hora: si cualquiera de las partes lo requiere o el escribano lo considera conveniente,
- Nombres, apellidos, documento de identidad, domicilio real y especial si lo hubiera,
- **Fecha de nacimiento** y estado de familia de los otorgantes; si se trata de personas casadas, se debe consignar también si lo son en primeras o posteriores nupcias y el nombre del cónyuge, si resulta relevante en atención a la naturaleza del acto;
- Persona jurídica: denominación completa, domicilio social y datos de inscripción de su constitución si corresponde;

Dr. Leonardo N. Postorano Sánchez

ESCRITURAS PUBLICAS

REQUISITOS:

- Naturaleza del acto y la individualización de los bienes que constituyen su objeto;
- LECTURA: la constancia instrumental de la lectura que el escribano debe hacer en el acto del otorgamiento de la escritura;
- Enmiendas, testados, borraduras, entrelíneas, u otras modificaciones efectuadas al instrumento en partes esenciales: de puño y letra del escribano y antes de la firma;

ESCRITURAS PUBLICAS

REQUISITOS:

FIRMAS: Otorgantes, del escribano y de los testigos si los hubiera.

Firma a ruego: no sabe o no puede firmar, debe hacerlo en su nombre otra persona;

Manifestación sobre la causa del impedimento y la impresión digital del otorgante

ESCRITURAS PUBLICAS

JUSTIFICACION DE IDENTIDAD (art 306): OPCIONES:

a. Exhibición Documento idóneo; se debe individualizar el documento y agregar al protocolo reproducción certificada de sus partes pertinentes;

b. Afirmación del conocimiento por parte del escribano *Esc. Leandro N. Posteraro Sánchez*

NO + testigos conocimiento.

ESCRITURAS PUBLICAS

DOCUMENTOS HABILITANTES (ART 307).

1. Exigir la presentación del **documento original** que lo acredite, **SIEMPRE**
2. Agregarlo al protocolo, excepto poderes para más de un asunto o de otros documentos habilitantes que hagan necesaria la devolución, supuesto en el cual se debe agregar copia certificada por el escribano.
3. Documentos habilitantes ya protocolizados en el registro del escribano interviniente, basta con que se mencione esta circunstancia, indicando folio y año.

SIEMPRE DEBEN EXHIBIR DOC HAB AUNQUE YA ESTÉ AGREGADA

ESCRITURAS PUBLICAS

NULIDAD:

- Falta lugar y fecha,
- Falta el nombre de los otorgantes,
- Falta firma del escribano
- Falta firma de las partes,
- Falta firma a ruego de ellas cuando no saben o no pueden escribir y la firma de los dos testigos del acto cuando su presencia sea requerida.
- La inobservancia de las otras formalidades no anula las escrituras.**