

---

## TÉCNICA NOTARIAL

---

### UNIDAD I

*Acceso a la función notarial. Concurso de oposición. Ejercicio de la función notarial. Registros notariales. Materiales de uso notarial. Registro notarial: formalidades. El protocolo. Su división, foliatura, apertura y cierre del protocolo. Archivo del protocolo.*

---

### Acceso a la función notarial generalidades

Los Notarios de la República interesados en obtener el usufructo de un Registro Notarial, solicitarán su inscripción al Concurso de Oposición en forma escrita, dirigida a la Corte Suprema de Justicia.

Deberá estar acompañada de la documentación requerida y un formulario preestablecido para la evaluación de méritos.

### Concurso de oposición

La realización del Concurso de Oposición para la asignación de Registros Notariales, prevista en el Art. 102 del Código de Organización Judicial, se regirá por las siguientes normas:

A) EVALUACIÓN DE MÉRITOS Y ANTECEDENTES.

Puntaje examen escrito

Méritos académicos y aptitudes profesionales

B) TRIBUNAL EXAMINADOR DE LOS CONCURSOS:

Integrado por:

a) 2 Ministros de la Excma. Corte Suprema de Justicia

b) 1 Catedrático Escalafonado, con el máximo rango y/o Jefe (Titulares) de Cátedra

c) El Presidente y Vicepresidente del Colegio de Escribanos del Paraguay con potestad de delegar a dos Escribanos Titulares de Registro Notarial, con Título de Postgrado en el área de Derecho Notarial y/o Registral.

### Ejercicio de la función notarial

#### OBTENCIÓN DEL REGISTRO VACANTE

Los Notarios deberán cumplir con las condiciones establecidas en el Art. 102 del Código de Organización Judicial y sus modificaciones, así como de las disposiciones reglamentarias:

1) Nacionalidad (natural o naturalizado) y mayoría de edad: Se acreditará con la copia autenticada del documento de identidad.

II) Título de Notario: Expedido por una Universidad del país o por una extranjera con equiparación revalidada por la Universidad Nacional de Asunción.

III) Certificado de Antecedentes Penales: El postulante al Concurso de Oposición acompañará el Certificado de Antecedentes Penales expedido por la Oficina de Estadísticas Penales de la Corte Suprema de Justicia.

IV) Aprobar un Concurso de Oposición

Formulario: Las carpetas serán acompañadas de un formulario distribuido por la Corte Suprema de Justicia para cada concurso en duplicado

Los postulantes deberán abstenerse de presentar cualquier otro documento que no acredite los méritos.

#### Registro notarial, formalidades

La creación de registros notariales es de facultad exclusiva del Poder Legislativo. Desde 1996 la concesión del usufructo del registro notarial es facultad exclusiva de la C.S.J., quien además tiene la facultad de numerar los registros. Es vitalicio mientras dure la buena conducta del titular. Otros países fijan un plazo de duración específico.

Los postulantes con mejores puntajes, en orden decreciente, tendrán derecho a elegir el registro vacante de cualquier localidad, hasta llenar las vacancias concursadas. La elección del Registro vacante por parte del postulante será definitiva. El postulante podrá optar por no elegir ninguno de los Registros vacantes, caso en el cual seguirá el postulante que le siga en puntaje.

La distribución de los registros se hará en un acto protocolar único que deberá realizarse dentro de los diez días de publicación de los puntajes finales, y es indispensable la presencia en dicho acto del postulante, quien deberá identificarse con su cédula de identidad paraguaya.

No se aceptarán intermediarios ni representantes en el proceso de distribución.

#### Materiales de uso notarial

Según la Ley 903/96 la Corte Suprema de Justicia es el órgano encargado de la impresión, administración y control de los materiales de uso notarial, pudiendo delegar dichas funciones en el Colegio de Escribanos del Paraguay.

Según Acordada Nº 55/97 serán de uso exclusivo y necesario para los Notarios en ejercicio de la función notarial:

- Sellado notarial protocolo (para registros públicos)
- Sellado notarial (para testimonios y actuaciones)
- Hoja de seguridad notarial

Otros materiales:

- Libro índice
- Libro de Registro de Firmas
- Hoja de Certificación de Firmas
- Hoja de Legalización

### El protocolo

Es la colección ordenada, numeral y cronológica de las escrituras matrices autorizadas durante el año calendario en "hojas de protocolo habilitadas para Registros Notariales, excepto las actuaciones extraprotocolares reguladas por ley", foliados correlativamente y rubricados por el Presidente del Tribunal de Apelación. Art. 119 C.O.J.

### Su división

El Notario debe proceder a la apertura de su protocolo en 2 divisiones y 4 secciones correspondientes, con acta de apertura el 1º de enero de cada año.

- División:                    CIVIL                    -                    COMERCIAL
- Sección:                    A - B                    -                    A - B

Art. 120 C.O.J.

### Foliatura

La foliatura en las fojas del Protocolo (registro según Art. 131 COJ) expresarán en letras y en guarismos el número de orden que le corresponda. Al proceder a la foliatura deberá coincidir con la última numeración impresa de la hoja del protocolo.

### Apertura del protocolo

Es la actuación inicial del notario en el protocolo. Se formaliza cuando se habilita el protocolo a inicios del año calendario.

Nota o acta que es redactada por el escribano en el primer folio del año. Parte de la doctrina notarial la considera un acta.

En la APERTURA del Protocolo se labrará Acta, en el que se designará:

- División y Sección a la que se destina.
- Lugar y fecha.
- Firma y sello del Notario.

### Cierre del protocolo

¿Cuándo se produce el cierre del protocolo?

- Anualmente: El Notario debe proceder al CIERRE del Protocolo el 31 de Diciembre de cada año (Inc. h. Art. 111 COJ).
- Vacancia: Queda inhabilitado el protocolo durante todo ese tiempo hasta que se conceda el usufructo a otro titular.

En fin, puede darse por: renuncia, fallecimiento o incapacidad.

El efecto del cierre del Protocolo, conforme a las condiciones legales establecidas, provoca que el mismo quede INHABILITADO.

Igual efecto se opera cuando se suspende al Notario, pero esto es temporal.

Una vez ocurrido el cierre, el Notario se encuentra impedido de seguir autorizando Escrituras Públicas en dicho Protocolo.

#### Archivo del protocolo

El Escribano Público tiene el deber de conservar el protocolo en buen estado, durante todo el tiempo que esté bajo su guarda. Incluye la obligación del notario de mantener la integridad protocolar.

Transcurridos 3 años: El Art. 251 del C.O.J. segunda parte, establece que es el Archivo General del Poder Judicial el órgano receptor de los protocolos notariales.

Art. 259 C.O.J.: El Jefe del Archivo General expedirá testimonio de las escrituras, expedientes y demás documentos del Archivo, así como los certificados que se le pidieren pudiendo hacerlo en fotocopias debidamente autenticadas, observando las mismas formalidades prescriptas para los Escribanos de Registro.

.....

## UNIDAD II

*El documento notarial. La escritura pública. Membrete. Numeración. Comparecencia. Persona física: soltera, casada bajo el régimen de comunidad de bienes. Casada bajo el régimen de separación de bienes. Actas notariales. Clases.*

### El documento notarial

Es todo escrito, original o reproducido que, como uno de los objetos de la función notarial, es autenticado o autorizado por notario y resguardado por él, conforme a la ley de su organización, procurando los fines de seguridad, valor y permanencia de la función notarial.

Todo documento redactado con las formalidades de ley, autorizado por notario en ejercicio de sus funciones y dentro de los límites de su competencia.

### La escritura pública

Es el instrumento matriz, cuyo contenido principal es el acto o negocio jurídico, autorizado por notario dentro de las formalidades de la ley, para darle forma, constituirlo y eventualmente probarlo.

Se menciona el acto o negocio jurídico como contenido principal; también se realizan actos de autenticación, comprobación y fijación de hechos.

La escritura es la síntesis del hecho y de su narración, o sea, del suceso temporal y de su constancia escrita.

Unión entre el acto y el escrito que lo presenta (no, representa), como si fuera una estatua esculpida por el notario, cuya sustancia jurídica valora la ley como veracidad integral.

Tiempo y espacio cristalizados unitariamente en un objeto mundanal como sustrato, que emite siempre mensajes con un sentido presente y aun futuro para trascender de sí.

### **Membrete o Epígrafe**

Membrete, significa la anotación de lo sustancial, o título puesto a la cabeza de la primera plana de algo que ha de extenderse después con todas sus formalidades o requisitos.

Epígrafe, es el resumen o cita que suele encabezar una obra científica o literaria, un capítulo o una división para indicar brevemente su contenido.

Es el extracto inicial de los instrumentos protocolares. Se asienta la sustancia del acto jurídico constituido en ellos. Comprende la naturaleza y el objeto del acto y los nombres de los sujetos. Da a conocer sintéticamente el contenido, facilita la ubicación del instrumento y la formación de los índices.

El membrete no forma parte de la escritura.

### **Numeración**

El número de la escritura constituye el entramado que liga el instrumento con el protocolo, siendo la base del principio unitario de éste.

Es la expresión de los números en orden creciente para la individualización de la escritura pública. Otorga certeza y seguridad al protocolo notarial.

Todas las escrituras llevarán el número que les corresponde escrito en letras, por orden de fecha. A su vez, representa un límite que ordena la potestad del notario.

### **Comparecencia**

Es el acto de hacerse conjuntamente presentes ante el escribano autorizante los sujetos de la escritura pública.

La comparecencia es requisito esencial de toda escritura pública y sin ella no hay escritura. Es la audiencia entre los sujetos y el Notario.

Se funda en la rogación o requerimiento previo de uno o varios sujetos, que por hipótesis deben estar de acuerdo, ya que el desacuerdo constituye la materia de la competencia del juez.

Es también medio normal para que la función del notario desemboque en el instrumento público.

En resumen, la comparecencia activa la función notarial y provoca la escritura. La audiencia de los sujetos es indispensable para provocar la actuación de la actividad funcional del Notario, que de no ser requerida no se produce.

### Rogación

Es el acto jurídico por el cual una o más personas físicas requieren del oficial público el ejercicio de su función, con el fin de instrumentar sus voluntades en acuerdo o fijar hechos, acontecimientos y situaciones.

Los rogantes son personas físicas y únicamente ellas comparecen ante al notario.

La función es requerida instrumentalmente, es decir, como medio para constituir, dar forma y probar las voluntades de los sujetos.

### Persona física

Es fundamental para el documento notarial la comparecencia de las personas físicas, las cuales deberán siempre indicar el estado civil y en determinadas situaciones especificar qué tipo de régimen patrimonial conlleva al estado expresado.

Tenemos entonces:

- A la persona física soltera.
- A la persona física casada bajo el régimen de comunidad de bienes.
- A la persona física casada bajo el régimen de separación de bienes.
- A la persona física casada bajo el régimen de participación diferida

Se puede observar a este respecto que cualquier estado civil siempre hace referencia a uno de ellos: EL CASADO.

En efecto:

- ¿Quién es soltero?, el que aún no se ha casado.
- ¿Quién es viudo?, el que fue casado, y falleció su cónyuge.
- ¿Quién es divorciado?, el que antes debió haberse casado.

El art. 394 del Código Civil exige que la escritura exprese el estado civil, con ello lo que se pretende es indicar el estado de familia del otorgante. Es decir, cuando el otorgante es soltero, no hay ningún problema.

Pero en el caso de si es casado, bajo el régimen de comunidad de bienes, es esencial que se consigne el nombre del cónyuge, para evitar conflictos; debido a la exigencia del consentimiento conyugal.

Asimismo cuando son casados, viudos o divorciados, se consignará, además, si lo son en primeras o ulteriores nupcias y el nombre del cónyuge.

La exigencia se vuelve siempre y cuando los comparecientes actúen como sujetos negociales.

### El régimen patrimonial

La Ley N° 1/92 en su art. 22 reconoce los siguientes regímenes patrimoniales del matrimonio:

- La comunidad de gananciales bajo administración conjunta;

- El régimen de participación diferida; y,
- El régimen de separación de bienes.

El régimen patrimonial del matrimonio podrá ser estipulado por los cónyuges en capitulaciones matrimoniales, que se ajusten a las disposiciones de esta Ley (Art. 23, Ley N° 1/92).

A falta de capitulaciones matrimoniales o si éstas fuesen nulas o anuladas, el régimen patrimonial será el de la comunidad de gananciales bajo administración conjunta (Art. 24, Ley N° 1/92).

Las capitulaciones matrimoniales deberán consignarse en escritura pública y los contrayentes deberán presentar ante el Oficial Público mencionado copia auténtica de la misma. Dicha circunstancia constará expresamente en el acta de matrimonio respectivo, salvo que efectúen dicha manifestación ante el Oficial Público, en un acta suscripta por él mismo, los contrayentes y los testigos (Art. 26, Ley N° 1/92).

Las capitulaciones matrimoniales y sus modificaciones si las hubiere, requieren el consentimiento expreso de ambos contrayentes y para que tengan efecto contra terceros, se requiere su posterior inscripción en la sección respectiva de los Registros Públicos (art. 27, Ley N° 1/92).

En caso de modificación, deberá expresarse en la sustituyente la naturaleza y demás circunstancias de la sustituida y dicha modificación deberá homologarse judicialmente (art. 27, Ley N° 1/92).

Dependiendo del caso concreto y encuadrado dentro de los citados más arriba, el Notario deberá indicar en la escritura los datos de la sentencia judicial y la inscripción registral correspondiente.

### Actas Notariales

Es la colección de diligencias que el Escribano debe “ver” y “oír” para impregnarlas de credibilidad.

Es la relación fehaciente que extiende el Notario de uno o más HECHOS que ha presenciado, o, de MANIFESTACIONES que ha recibido, presenciado u oído o diligenciado; o que ha cumplido como depositario de la fe pública.

Es usada en el Notariado como forma especial para expresar voluntades relativas a hechos jurídicos que NO son actos negociales.

Como una reseña, en la legislación argentina desde el punto de vista del Reglamento Notarial Argentino y desde la Ley del Notariado de Buenos Aires, encontramos que:

El Art. 144 del REGLAMENTO NOTARIAL ARGENTINO, dispone: “Son los instrumentos públicos cuyo contenido afecta exclusivamente a hechos jurídicos que por su peculiar naturaleza no pueden estimarse como actos jurídicos o como contratos”.

El Art. 158 de la LEY DEL NOTARIADO DE BUENOS AIRES, dispone que: “Las actas están sujetas a los requisitos de la escritura públicas con las siguientes modalidades: Se hará constar el requerimiento que motivó la intervención del notario. Las personas requeridas o notificadas serán previamente informadas del carácter en que interviene el autorizante y en su

caso, del derecho a contestar. Podrán autorizarse aunque alguno de los requeridos rehúsen firmar, de lo que se dejará constancia”.

Diferencia entre escritura y actas notariales

ESCRITURA PÚBLICA	ACTAS NOTARIALES
Autorizan actos o negocios jurídicos	Salvo depósito, asientan hechos o acontecimientos susceptibles de engendrar efectos jurídicos
Sujeta a riguroso formalismo	No existe rigurosidad. Ej. Firma requerido.
Escribano redacta.	Escribano relata.
Es sedentaria	Es ambulatoria.

Clases

Existen diversas clases de Actas Notariales, según el objeto específico de cada una de ellas. Se mencionan las siguientes:

- o De presencia
- o De publicidad
- o De notificación
- o De requerimiento
- o De protocolización
- o De depósito
- o De protesto
- o De inventario
- o De comprobación de hechos

Sujetos

- o **POSTULANTE** o **REQUIRENTE**: El que pretende la consecución de un fin jurídico. su exigencia es motivada por el deseo de preconstituir una prueba.
- o **NOTARIO**: Es el órgano fedante que opera como testigo público de mayor excepción.

Es un testigo rogado y calificado, actúa en las actas como testigo profesional relatando, en tal carácter, lo que se propone ver y oír.

- o **TESTIGOS**: Ya no se juzga un requisito indispensable.
- o **REQUERIDO**: La persona ante quien el Notario va a diligenciar el acta.



### **Acta de presencia**

Se supone que el Notario va al encuentro de la persona o lugar del suceso o hecho que debe constatar de "visu et auditu".

Son los instrumentos públicos que acreditan la realidad o verdad del hecho que motivan su autorización.

Puede recogerse en esos documentos notariales cualquier hecho, constituyendo la narración que de todo ello haga el fedatario público la parte esencial del instrumento.

De ahí que las exigencias formales sean menores en estas actas que en los demás instrumentos públicos.

### **Acta de publicidad o notoriedad**

Para comprobar hechos notorios sobre los cuales se fundarán y declararán derechos y cualidades de trascendencia jurídica.

Esta modalidad de titulación supletoria está prevista para: reanudar el tracto sucesivo; corregir supuestos de mayor cabida (superficie); completar el título público de adquisición cuando no se acredita la antigüedad prevista legalmente.

Las actas de notoriedad son actas notariales que se formalizan a modo de expediente y que, en cierto modo, pueden asimilarse a los actos de jurisdicción voluntaria. Además de la autorización notarial, el acta de notoriedad deberá ser homologada judicialmente.

El objeto de este título supletorio es acreditar el hecho de que una persona determinada es tenida como dueña de la finca o tenida como dueña, además, de un exceso de cabida de la finca cuestionada. En todo caso, deberá constar que la referida reputación de dominio ha de ser notoria.

### **Acta de notificación**

Es una diligencia que consiste en dar noticia de un hecho o de un acto a una persona.

El notario se personará en el lugar en que debe practicarse la notificación, según lo indicado por el requirente:

- dará a conocer su condición de notario y
- el objeto de su presencia
- entrega de la cédula, copia o carta conteniendo el texto literal de la notificación y
- expresión del derecho de contestación que le corresponde al destinatario notificado.

### **Acta de requerimiento o intimación**

Son requerimientos e intimaciones de toda persona que lo solicite para su cumplimiento o notificación a quienes indique, a los fines y con el alcance que aquella le atribuye.

Contienen la intimación al requerido para que adopte una determinada actitud o realice un determinado acto.

Al igual que el acta de notificación, su valor está en que constituye prueba auténtica de haber puesto en conocimiento de una persona una información y de haberla intimado a realizar un hecho o una abstención.

#### Acta de protocolización

Transcripción en el protocolo de un instrumento público o de un instrumento privado.

Pueden ser de 3 clases:

- Por mandato de la ley
- Por disposición judicial
- Por pedido de parte.

Se transcribe las partes esenciales y se agrega el documento. Le da fecha cierta.

#### Acta de depósito o de consignación

Son las actas en que los notarios acreditan recibir objetos, valores, documentos o cantidades que les entrega el particular o la corporación requirentes, los cuales les confían lo entregado como prenda de sus contratos o como custodia.

Lo depositado puede haberse confiado para que el notario:

- lo entregue a una persona determinada;
- para que, más tarde, pueda ser recuperado por el propio depositante;
- para asegurar el cumplimiento de una obligación que incumbe al otro contratante (pago de los gastos notariales, por ejemplo).

También pueden constituirse depósitos sin acta: el notario podrá admitir la entrega de cantidades en metálico, o valores, o resguardos, entre otros, contra expedición de simples recibos privados, suscritos por el notario o por persona con poder notarial bastante.

#### Acta de protesto

Transcripción literal de la letra de cambio o intimación hecha al girado u obligado a aceptar o a pagar la letra, haciendo constar si estuvo o no presente quien debió aceptarla o pagarla.

Art. 1755 C.C. El protesto debe formalizarse por Acta Notarial en el lugar del pago y contra el girado o el tercero indicado para el pago, aunque no estén presentes en su domicilio.

Art. 1766 C.C. El acta de protesto debe contener:

- la fecha;
- el nombre del requirente;
- la indicación del lugar en que se lo hace y la mención de búsquedas efectuadas;
- la transcripción literal del cheque y de los endosos;
- el objeto del requerimiento, el nombre de la persona requerida, las respuestas obtenidas o los motivos por los cuales no se obtuvo ninguna, y la firma de aquella o su negativa a suscribir el acta.
- la firma del notario, o del juez de paz en su caso, la de las demás personas autorizadas y la de los testigos del acto, si fueren requeridos.

**Actas judiciales**

Son los documentos extendidos por el secretario del órgano jurisdiccional con objeto de dejar constancia en ellos de la realización de un acto procesal o de un hecho con trascendencia procesal.

Así, podrá utilizarse el acta para fines de documentación y constancia de los actos procesales que tengan prevista esta forma de plasmación.

Tal es el caso del Acuerdo a que pueden llegar las partes comparecidas en el juicio de menor cuantía cuando, a presencia del juez y exhortadas a ello por éste, deciden no proseguir el juicio.

Igual sucederá con la documentación que ha de darse al acto de conciliación y con independencia de la avenencia alcanzada por las partes.

**En conclusión**

El Acta Notarial es el instrumento público en el que a pedido de parte, se hace constar un hecho jurídico o circunstancias con el vinculado, que sean de conocimiento del escribano que lo suscribe.

Se ha sostenido que la diferencia fundamental entre una escritura pública y un acta notarial consiste en que la primera auténtica actos jurídicos, en tanto que la segunda se refiriere a hechos jurídicos.

En algunos países, y a falta de una legislación adecuada que reglamente todo lo vinculado con las actas notariales, se considera en doctrina que para que adquieran fecha cierta deben incorporarse en el protocolo, ya sea extendiéndolas directamente en él, ya sea incluyéndolas a posteriori de su firma. En éste último caso la fecha cierta será, naturalmente, la del día de esa incorporación.

\*\*\*\*\*

**UNIDAD III**

*Comparecencia por representación. La representación legal: patria potestad. Tutela. Curatela. Representación convencional. Representación orgánica. Gestor de negocios ajenos.*

**Comparecencia por representación**

La comparecencia "es el acto de hacerse conjuntamente presentes ante el escribano autorizante los sujetos de la escritura pública". La presencia física, directa e inmediata de las personas es la base del derecho notarial.

## Representación

La representación se acredita con los documentos habilitantes, entendiéndose por tales los que justifican el otorgamiento a nombre de otros, voluntaria, legal u orgánicamente.

El notario, además de calificarlos, comprueba que tales documentos cumplan las normas legales de fondo y de forma; cabe recordar su carácter restrictivo, el objeto y la capacidad requerida, las formalidades y las clases de mandato y de poder.

## Comparecencia por notoriedad

Inicialmente es importante mencionar que la representación también se da por notoriedad.

En este caso los requirentes afirman actuar como personas de carácter público: jueces, presidente, gobernador, ministros, intendentes, presidentes de bancos oficiales, obispos y similares, el notario debe comprobar que dicha persona ocupe tales cargos notoriamente, bastando esa invocación.

Además, deben exhibir la documentación pertinente para fundamentar el acto dispositivo: leyes, decretos, ordenanzas, expedientes.

La notoriedad es siempre relativa y está limitada al ámbito geográfico en que el funcionario ejerce el cargo.

## La representación legal patria potestad

El menor, como toda otra persona, puede adquirir derechos y contraer obligaciones.

La representación por los padres es legal; también se acredita por notoriedad, no siendo normalmente necesaria ni el certificado del acta ni libreta.

La patria potestad comprende el derecho y la obligación de administrar y usufructuar los bienes del hijo. (art. 82 C.N. y A.)

La patria potestad implica en relación a los hijos: (Art. 71 C.N. y A.)

- representarlos en los actos de la vida civil mientras no adquieran la capacidad y responsabilidad civil; y,
- administrar y usufructuar sus bienes, cuando los tuvieren.

## ¿Qué debe exigir el notario?

Lo normal es que actúen ambos progenitores.

Si actúa uno solo de los padres, debe constar el certificado del acta de defunción del cónyuge, de nacimiento o bien libreta de familia.

Si es hijo adoptivo será necesaria la sentencia de adopción.

Por lo general en doctrina es necesaria autorización judicial para disponer bienes a nombre de los hijos; de lo contrario, tales actos son nulos.

**Autorización judicial (art. 84 C.N. y A.)**

Los padres no podrán, sin autorización del Juez de la Niñez y la Adolescencia de residencia del hijo, enajenar los inmuebles de su propiedad, ni constituir derechos reales, ni transferir los derechos que tenga su hijo sobre los bienes de otros, ni enajenar bienes que tengan en condominio con sus hijos.

La petición será fundada y debidamente acreditada, y solo será concedida en atención al beneficio exclusivo del niño o adolescente, debiendo rendir cuenta en forma documentada en el plazo de sesenta días.

**Nulidad de los actos prohibidos (art. 87 C.N. y A.)**

Los actos del padre y de la madre, contrarios a las prohibiciones establecidas en la legislación, son nulos de nulidad absoluta.

La prohibición es clara: no pueden vender ni enajenar, ni obligar el patrimonio de los hijos.

**¿Podrá comprar para el menor?**

Como toda adquisición libre acrecienta y consolida el patrimonio, se entiende que quienes ejercen la patria potestad pueden adquirir para su hijo, sin necesidad de autorización general, y ello fuere a título gratuito como oneroso, con dinero del menor, siempre que no haya obligaciones o gravámenes.

**Administración de los bienes en la tutela (art. 132 C.N. y A.)**

La administración de la tutela se regirá por las normas del Código de la Niñez y la Adolescencia si los bienes del niño o adolescente estuviesen en la República.

Si tuviese bienes fuera de la República, su administración y disposición se regirá por las leyes del país donde se hallen.

**Representación ejercida por el tutor (Art. 134 C.N. y A.)**

El tutor es el representante en todos los actos civiles, administra y gestiona los bienes del niño o adolescente y es responsable de cualquier perjuicio resultante de la mala administración de ellos.

El tutor deberá hacer el inventario y valuación de los bienes que en adelante adquiriera el niño o adolescente, por sucesión u otro título, con las formalidades legales. (art. 138 C.N. y A.)

Su designación es judicial.

**Representación ejercida por el curador (Art. 266 C.C.)**

Se nombrará judicialmente curador a las personas interdictas o inhabilitadas. Son aplicables a la curatela, las disposiciones del C.N. y A. relativas a la tutela.

**¿Quiénes serán curadores?**

El padre o la madre podrán designar curador a sus hijos interdictos, en los mismos supuestos y bajo las mismas formas fijadas para la tutela. (Art. 268 C.C.)

### Curadores legítimos

- a) el marido, de su esposa, y recíprocamente, si no estuvieren separados;
- b) los hijos mayores de edad, del padre o madre viudos. Cuando hubiere más de uno, el juez elegirá al más idóneo.
- c) el padre, o la madre, respecto de sus hijos solteros, o viudos que no tuvieren hijos en condiciones de ejercer la curatela; y
- d) los hermanos y los tíos que podrían ser tutores.

### Representación convencional o voluntaria

La legislación y la doctrina dicen que el general comprende todos los negocios, y el especial, uno o ciertos negocios determinados.

También expresan que el mandato en términos generales es sólo de administración.

Los poderes generales notariales suelen ser una suma de poderes especiales.

La doctrina alemana e italiana establecen tres clases de poderes; más claro:

- el general, para administrar;
- el genérico, abarca una serie de negocios, vender, enajenar inmuebles, prestar dinero; y
- el especial, para uno o más actos determinados.

### Facultades

El mandatario puede adquirir a su mandante bienes inmuebles o muebles si así se prevé en el propio poder; si no se ha hecho, el mandante debe ratificar.

El mandatario puede sustituir, bajo su responsabilidad, el mandato en otra persona.

### Se requiere poder especial (Art. 884 C.C.)

Son necesarios poderes especiales, para los actos siguientes:

- a) efectuar los pagos que no sean ordinarios de la administración;
- b) novar obligaciones existentes al tiempo del mandato;
- c) transigir, comprometer en árbitros, prorrogar jurisdicción, renunciar al derecho de apelar o a prescripciones adquiridas;
- d) hacer renuncia gratuita, o remisión, o quita de deudas, a no ser en caso de concurso del deudor;
- e) efectuar cualquier acto a título oneroso o gratuito tendiente a constituir, transmitir, renunciar o extinguir derechos reales sobre inmuebles. El poder especial a que se refiere este inciso, no comprende la facultad de hipotecarlos o transferir derechos reales por deudas anteriores al mandato;
- f) hacer donaciones, excepto las recompensas de pequeña sumas al personal de la administración. El poder expresará los bienes que se donare y el nombre de los beneficiarios;
- g) revocar las donaciones ya hechas, debiendo designarse al donatario;
- h) dar o recibir dinero en préstamo, a no ser que la administración consista en realizar esos actos, o que ellos fueren consecuencia de la misma, o los exigiere la conservación de los bienes confiados al mandatario;

- i) dar en arrendamiento por más de cinco años inmuebles que estuviere a cargo del apoderado;
- j) constituir al mandante en depositario, a no ser que el poder consista en recibir depósitos o consignaciones, o que ellos fueren consecuencias de la administración;
- k) obligar al mandante a prestar cualquier servicio, como locador, o gratuitamente;
- l) formar sociedad; constituir al mandante en fiador;
- m) aceptar o repudiar herencias;
- n) reconocer o confesar obligaciones anteriores al mandato;
- o) recibir en pago lo adeudado al mandante, a menos que el cobro pueda considerarse como medio de ejecutar el mandato; y
- p) ejecutar aquellos actos del derecho de familia, susceptibles de realizarse por terceros. La escritura pública necesaria en el caso de este inciso, deberá especificarlos y mencionar la persona respecto de la cual se confirió el mandato.

### **Formalidad**

Los poderes que se deben presentar en juicio, los que sirvan para administrar bienes y los que tengan por objeto un acto redactado en escritura pública, deben ser otorgados en escritura pública.

Las formas y solemnidades de los contratos y de todo instrumento son regidos por las leyes del país de su otorgamiento. Así, los países de régimen sajón emiten poderes en documento privado (EE.UU., Israel, Alemania del Norte y otros).

La legalización de los extranjeros comprende la firma del notario, legalizada por la autoridad competente o Judicial, cónsul paraguayo en el lugar y Ministerio de Relaciones Exteriores o apostilla.

### **Representación orgánica**

Las sociedades tienen este tipo de representación. Hagamos una revista de las sociedades:

- Las sociedades de hecho no tienen prueba escrita y no son sujetos de derecho. Sin embargo, no hay inconveniente en que los interesados comparezcan afirmando ser integrantes de ella, inclusive con un nombre. La adquisición va a nombre personal de los socios, a quienes se tratará como a las demás personas físicas, aceptando como declaración de ciencia lo que informan sobre la sociedad.
- La sociedad colectiva y las de capital e industria son administradas conforme al contrato; si no hubiere designación, administra cualquier socio indistintamente; en cambio, en la sociedad en comandita simple administra el socio comanditado.
- La sociedad de responsabilidad limitada es administrada y representada por uno o más gerentes, según el contrato. Si hay varios administradores la representación es indistinta, salvo exigencia de forma conjunta. Sus facultades están limitadas por el objeto; si se prevé actas especiales, debe exigírselas y relacionarlas, agregarlas o copiarlas.
- Las sociedades en comandita son representadas por el o los socios comanditados con administración indistinta, si no se dispone otra cosa. Necesitan del contrato, reformas y de acta especial si así fuere previsto en el contrato; de lo contrario, cualquier socio indistintamente la representa y realiza cualquier acto del objeto.
- Las sociedades anónimas exigen más documentos:

- a) copia del estatuto; de él puede surgir el primer directorio y la determinación de autoridades que la representan;
- b) copia del acta de asamblea que elige autoridades;
- c) copia del acta de directorio que manda la realización del acto.

La prudencia y buen sentido piden citar estatutos con escritura de constitución y modificatorias, número, fecha, notario, folio, registro, lugar, inscripción; actas, citar fechas, libro y folio o transcribir parcial. Sobre la base de esta apreciación, para las sociedades anónimas podemos formularla sobre las demás sociedades.

- o Las sociedades en liquidación debe acreditarse con:
  - a) constancia de expiración de término que puede surgir del propio contrato o acta que la decidió;
  - b) constancia de designación de liquidador, si no se previó en el contrato originario nada, o que fuera el administrador ordinario;
  - c) constancias del acta especial que apruebe la operación que se realiza, caso de que la sociedad no tenga objeto inmobiliario.
- o Los sindicatos, cooperativas, fundaciones y otros deben justificarse con:
  - a) estatutos originarios y reformas;
  - b) actas en que fueron electas autoridades;
  - c) acta especial que se refiere al acto que se realiza y autorización al presidente, o presidente, secretario y tesorero según el estatuto.

#### Gestor de negocios ajenos

Hay gestión de negocios cuando una persona asume oficiosamente la gestión de un negocio ajeno por un motivo razonable, sin intención de hacer una liberalidad y sin estar autorizada ni obligada, convencional o legalmente.

El que sin estar obligado a ello, asume a sabiendas la gestión de negocio ajeno, debe continuarla y conducirla a término, conforme con el interés y la voluntad presumible de su dueño, mientras éste no esté en condiciones de hacerlo por sí mismo (art. 1808 C.C.)

El gestor debe tener capacidad de contratar (art. 1809 C.C.)

La ratificación del interesado produce los efectos del mandato conferido al tiempo de la iniciación de la gestión, aunque el gestor hubiere creído ocuparse de un negocio propio (art. 1814 C.C.).

El contenido principal de la ratificación no es la aprobación, sino la asunción de la relación jurídica; pero lo que más interesa no es el contenido objetivo que se mantiene, sino la situación personal.

Se destaca al sujeto que la realiza, porque sobre él se van a desplazar las obligaciones y derechos emergentes de la relación vinculante establecida, y siempre a salvo el derecho de los terceros.

Al ratificar se pide certificado de dominio y no de inhabilidades del gestor.

\*\*\*\*\*



## **UNIDAD IV**

*Arancel del Notario Público. Carácter especial de la función notarial. Determinación del costo de escrituras. Sistema en porcentajes y jornales mínimos. Percepción de honorarios en la formación de personas jurídicas. Honorarios cuando en un mismo instrumento se regulan dos o más actos o contratos. Cálculo de honorarios en relación a contratos o actos estipulados en moneda extranjera. Casos en que la escritura quedare sin efecto. Plazo dentro del cual el notario percibirá sus honorarios. Arancel por actos que se autoricen fuera del asiento de la notaria. Procedimiento judicial para el cobro compulsivo.*

### **Carácter especial de la función notarial**

En nuestro país el art. 847 del Código Civil dispone que el que realizare cualquier trabajo o prestare algún servicio a otro, podrá exigir el precio aunque no hubiere mediado ajuste, siempre que tales actividades fueren de su profesión o modo de vivir.

Los honorarios del Notario Público están establecidos en la Ley N° 1307/87, que ha derogado a la Ley N° 373/56.

El Notario realiza una labor intelectual y otra labor material que presta. La primera en su calidad de profesional del Derecho y la segunda como profesional que formaliza el documento.

### **Dentro de la historia**

El Notario debe ser retribuido en forma justa. La retribución tiene lugar no sólo por su labor fedataria propiamente dicha, sino también por sus conocimientos científicos y prácticos.

- En Roma se consideraba un deshonor el hecho de pagar un trabajo intelectual.
- En España, en cambio, se preocuparon de legislar la actividad de los profesionales que actuaban para terceros, ocupándose también de la retribución.

Honorario proviene del latín "honorarius", adjetivo que se aplica a un beneficio o retribución que se da "con honor".

Hoy se usa para denominar al estipendio que se concede a ciertos trabajos generalmente de las profesiones liberales en las que no hay relación de dependencia, ni jurídica, ni técnica, como tampoco económica con las partes.

### **Determinación del costo de escrituras**

Para determinar el costo de las escrituras existen estos sistemas de retribución:

- Convencional: Deja que la cuantificación del monto del honor sea establecido de común acuerdo entre el profesional y el cliente.
- Escala: Fija la retribución por una tarifa inamovible que podría traducirse en porcentaje, de acuerdo al valor del acto a instrumentar o en una suma fijada en tantos jornales mínimos.
- Regulación Judicial: Se recurre cuando no hay acuerdo entre Escribano y cliente.
- Sueldo: En Rusia donde el notario es funcionario estatal, dependiente de la administración pública y como tal percibe sueldo en calidad de empleado.

### Sistema en porcentajes

Específicamente el art. 2° de la Ley vigente (1307/87) determina que los honorarios del Escribano Público serán calculados en base a:

- o porcentaje sobre el monto del acto;
- o sobre el precio de la cosa;
- o sobre el valor adjudicado a la cosa por las partes o el establecido para el pago de los tributos fiscales;
- o sobre el importe del préstamo o valor total de la obligación;
- o sobre el valor o el importe del contrato;
- o sobre el capital autorizado, suscripto, integrado, emitido, aumentado, reducido, liquidado o retirado.

En todos los casos se establecerán los honorarios tomando como base el mayor valor, precio o importe.

Artículo 4°. El Notario Público estimará sus honorarios por la autorización de escrituras en base a:

- a) un honorario básico equivalente a 5 jornales para escrituras cuyos montos no sobrepasan la suma de GS. 1.000.000 y en ningún caso será superior al 90% de la escala del Inc. b) de este artículo.
- b) 2% por escrituras cuyos montos sean superiores a GS. 1.000.000;
- c) 1,75% por escrituras cuyos montos sean superiores a GS. 50.000.000;
- d) 1,50% por escrituras cuyos montos sean superiores a GS. 75.000.000;
- e) 1,25% por escrituras cuyos montos sean superiores a GS. 100.000.000;
- f) 1% por escrituras cuyos montos sean superiores a GS. 150.000.000;
- g) 0,75% para escrituras cuyos montos sean superiores a GS. 200.000.000.

### Sistema en jornales mínimos

Es calculado sobre las equivalencias de jornales mínimos para actividades diversas no especificadas en la capital de la República.

En su Art. 5° fija en 10, 6, 5, 3, 2 y 1 jornales, para testamentos, transcripción estatutos, actas notariales, gastos administrativos, cancelación de derechos reales de garantía, poderes en general, revocatoria o renuncia de mandato, certificación de firmas, expedición de copias, testimonios o fotocopias, inscripción en el Registro, autenticación de copias o fotocopias, etc.

Artículo 5°. Los honorarios en las siguientes escrituras quedan fijados en los montos que a continuación se expresa:

- a) con el equivalente a 10 jornales: - testamento por acto público si solo se instituye herederos. - si se hiciere declaración de bienes, legados, mandas y otras disposiciones, se percibirán los honorarios establecidos en el artículo 4°.
- b) con el equivalente de hasta 10 jornales: - por transcripción de estatutos sociales. - por exhibición del protocolo ante el Poder Judicial. En este caso, es obligación del solicitante el pago de los honorarios. - por protestas otorgadas en la Notaría.
- c) con el equivalente a 6 jornales: - por gastos administrativos para notarías que se encuentren a distancia mayor de 150 km. de la Capital de la República.

- d) con equivalente a 5 jornales: - por gastos administrativos para las notarías de la Capital de la República y aquellas que se encuentren hasta 150 kilómetros de distancia de ella. - por cancelación de derechos reales de garantía. - Por cancelación de créditos y declaraciones que impliquen liberación de obligaciones. - Por poderes en general, sustitución de los mismos y venias especiales. Los honorarios se entienden para un solo otorgante. Si fueran más de uno, se percibirán el equivalente a 3 jornales por cada otro otorgante. - Por revocatoria o renuncia de mandato. Si fueran más de uno los otorgantes o mandatarios se percibirá el equivalente a 3 jornales más por cada otorgante o mandante.
- e) con el equivalente a 3 jornales: - por cada certificación de firma.
- f) con el equivalente a 3 jornales: - por trámite de registración en Registros Públicos por Notarías que se encuentren en un radio de más de 150 kilómetros de distancia a la Capital de la República. - por diligenciamiento de certificados en general, para Notarios por aquellas que se encuentren en un radio de más de 150 kilómetros de distancia de la capital de la República.
- g) con el equivalente a 2 jornales: - por expedición de copias, testimonios o fotocopias.
- h) con el equivalente a 2) jornales: - por cada trámite de inscripción en Registros Públicos por Notarías de la Capital de la República y por aquellas que se encuentren en un radio de hasta 150 kilómetros de ellas.
- i) con el equivalente a 2 jornales: - por cada trámite de inscripción en Registros Públicos por Notarías de la Capital de la República y por aquellas que se encuentren en un radio de hasta 150 kilómetros de ella.
- j) con el equivalente a 1 jornal: - por cargos en escritos judiciales o administrativos.
- k) con el equivalente a 1 jornal: - por autenticación de foja de copias o fotocopias.

#### **Percepción de honorarios en la formación de personas jurídicas**

Son personas jurídicas todos los entes a los cuales el ordenamiento jurídico les confiere aptitud para adquirir derechos y contraer obligaciones para el cumplimiento de su objeto y los fines de su creación. Pueden ser: Públicas y Privadas

El Estado, los departamentos, los municipios, las entidades autárquicas y las demás organizaciones constituidas en el país a las que el ordenamiento jurídico atribuya ese carácter; estados extranjeros, iglesia católica.

Las asociaciones civiles, las sociedades, las fundaciones, las mutuales, las cooperativas, el consorcio de propiedad privada.

Art. 8° (Ley). Por redacción y constitución de estatutos de personas jurídicas que no perciben fines de lucro y de asociaciones, los honorarios serán convenidos libremente.

Art. 6°. El Notario percibirá sus honorarios con forme a la escala de Art. 4° (0,75% al 2%) en todas de las escrituras de constitución, modificación, fusión, transformación y disolución de sociedades y empresas en general.

En las sociedades anónimas los honorarios de Notario Público se estimarán en su caso:

- Sobre el capital autorizado, si tomare a su cargo la redacción de los estatutos y labores jurídico - intelectuales conexas.
- Sobre el capital suscrito, si su trabajo se redujera a dar forma notarial a la constitución los actos de emisión de acciones; caso contrario, se tomará como base el importe del capital autorizado.

- Sobre el monto del capital que se emite.
- Sobre el monto del aumento del capital autorizado si no existiere la obligación de llevar a escritura pública los documentos que acrediten las emisiones correspondientes.

**En las sociedades por acciones:**

- Capital suscrito: aquel que los accionistas suscriben y se comprometen a integrar.
- Capital integrado: aquel que los accionistas efectivamente aportaron a la sociedad. Se opone al concepto de capital suscrito.
- Capital autorizado: el que figura en el estatuto social y que se halla autorizado por la autoridad de aplicación.

**Honorarios cuando en un mismo instrumento se formalizan dos o más actos o contratos**

Art. 10. Cuando en una misma escritura se realizan dos o más contratos entre las mismas partes, aún cuando fuere consecuencia del otro, se percibirán:

- a) íntegro los honorarios del contrato de mayor valor y
- b) el 50% por ciento de los honorarios que correspondan a los demás contratos.

Si en una misma escritura se realizan dos o más actos entre diferentes partes, corresponderá cobrar honorarios íntegros por cada contrato.

**Cálculo de honorarios en relación a contratos o actos estipulados en moneda extranjera**

Artículo 11°. Si se tratare de protocolización de contrato o protesto de letras de cambio otorgado en el extranjero, estipulados en moneda extranjera, los honorarios se calcularán:

- a) en base al monto que resulte de su conversión a moneda nacional al tiempo de la cotización del mercado libre del día en la plaza o
- b) en defecto de esta se establecerá el valor de acuerdo al cambio que pueda establecer el Banco Central del Paraguay para las operaciones privadas, a la fecha de la escritura respectiva.

**Casos en que la escritura quedare sin efecto**

Art. 14. Si una escritura quedara sin efecto por causa de los otorgantes y

- ésta se otorgare después,
  - los honorarios correspondientes tendrá un recargo de diez por ciento (10%) y
- si no se otorgare,
  - el cincuenta por ciento (50%) del honorario que corresponda.

En todos los casos, la obligación es solidaria por el pago de esos honorarios.

**Plazo dentro del cual el notario percibirá sus honorarios**

Artículo 15°. En el acto de la firma de la escritura, el Notario percibirá sus honorarios, así como el reembolso o entrega de sumas de dinero que correspondan a tributos fiscales y demás que sean necesarios para la terminación del acto formalizado, de todo lo cual extenderá recibo detallado con expresión de la clase y monto del acto.

Los otorgantes son solidariamente responsables por el pago de los honorarios del Notario Público de los gastos y de las obligaciones impositivas que correspondan al acto escriturario.

El incumplimiento de obligaciones impositivas por los otorgantes en el plazo señalado por la ley, no libera al Notario Público de toda responsabilidad notarial, fiscal y administrativa.

**Arancel por actos que se autoricen fuera del asiento de la notaria**

Artículo 16º. Los actos que se autoricen fuera del asiento de la notaria tendrán:

- un recargo del cero cincuenta por ciento (0,50 %) en los honorarios.

**Procedimiento judicial para el cobro compulsivo**

Artículo 17º.- Cuando no medie acuerdo entre las partes, los honorarios serán:

- regulados por el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial, de acuerdo a lo establecido en esta Ley.
- Los honorarios regulados judicialmente otorgan acción ejecutiva y serán demandados siguiendo el procedimiento para la ejecución de sentencia.

\*\*\*\*\*

**UNIDAD V**

*Mandatos. Poder General para asuntos judiciales y administrativos. Poder Especial para vender inmueble. Poder Especial para vender vehículo. Poder Especial para representar en juicio.*

**Mandato**

Es un contrato consensual a través del cual una de las partes (el mandante) confía su representación personal o la gestión de sus negocios a la otra parte (el mandatario).

El mandatario, por lo tanto, toma a su cargo los asuntos por cuenta del mandante.

**Poder general para asuntos judiciales y administrativos**

Es el conjunto de facultades y atribuciones que confiere el mandante al mandatario para representarlo en los asuntos judiciales y administrativos, en los cuales no se requieran poderes especiales.

Fija el marco de los actos que se pueden celebrar en nombre del otorgante.

### **Regla general**

El artículo 700 Inc. f) del Código Civil dispone, que el poder para asuntos judiciales y administrativos debe conferirse por Escritura Pública. "... los poderes generales o especiales para representar en juicio voluntario o contencioso, o ante la administración pública o el Poder Legislativo; los conferidos para administrar bienes, contraer matrimonio, reconocer o adoptar hijos y cualquier otro que tenga por objeto un acto otorgado o que deba otorgarse por escritura pública"

### **Excepción**

Por excepción, no es necesario Escritura Pública en los siguientes casos judiciales:

- » en el fuero Laboral
  - o en relación a los trabajadores, contempla el art. 66 del C.P.T.:

"Los obreros, empleados y aprendices o sus derechos-habientes, podrán hacerse representar por abogado o procurador, mediante simple carta-poder, cuya firma será autenticada por escribano público o juez de paz del lugar en que resida el poderdante.

En caso de que el poderdante no supiere o pudiere firmar, lo hará a su ruego una persona capaz ante el juez de paz o escribano público".

- o en el fuero Penal:
  - a) Por DELEGACIÓN:

El art. 30 C.P.P. indica que será por delegación a través de Acta:

El Ministerio de la Defensa Pública, a través de un defensor público, tomará a su cargo la demanda (acción civil reparación del daño) cuando quien haya sufrido el daño sea un incapaz que carezca de representante legal".

La delegación constará en un acta que contenga los datos personales del delegante y que valdrá como poder especial.

- b) Por NOMBRAMIENTO:

El art. 99 del C.P.P. infiere a un NOMBRAMIENTO.

"El nombramiento del defensor (del imputado) no estará sujeto a ninguna formalidad. Una vez designado por el imputado por cualquier medio oral o escrito, aceptará el cargo ante la autoridad que corresponda, haciéndose constar en Acta".

### **Poder especial para vender inmueble**

Lo exige el Código Civil en el art. 884 inc. e)

"...efectuar cualquier acto a título oneroso o gratuito tendiente a constituir, transmitir, renunciar o extinguir derechos reales sobre inmuebles. ..."

Este poder debe ser inscripto en el Registro de Poderes y el Notario debe acreditar la vigencia del mismo.

### **Poder especial para vender vehículo**

El art. 700 inc. a) del Código Civil indica que deberán ser hechos en escritura pública:

“... los contratos que tengan por objeto la constitución, modificación, transmisión, renuncia o extinción de derechos reales sobre bienes que deban ser registrados; ...”

En sentido, dentro de la doctrina se considera oportuno la exigencia de un poder especial, debidamente inscrito en el Registro de Poderes y asimismo el Notario debe acreditar la vigencia del mismo.

### **Poder especial para representar en juicio**

#### • **Ámbito Civil:**

Se confiere por Escritura Pública (art. 700, inc. “P” del C.C.), para actos específicos que lo requieren:

- para hacer donaciones, revocarlas,
- cesión, aceptar o repudiar herencias,
- repudiación o renuncia de derechos hereditarios, salvo que sean hechas en juicio;
- derechos de familia que pueden celebrarse por terceros (divorcio, reconocimiento de hijo, celebrar matrimonio civil, etc.).

#### • **Ámbito Penal:**

1. Promover querrela criminal (art. 71 C.P.P.)
  - REPRESENTANTE CONVENCIONAL
  - La querrela podrá ser ejercida por mandatario con poder especial, que cumpla con los requisitos legales.
  - El representante convencional deberá presentar el instrumento que acredite el mandato al pedir su intervención.
2. Imputado en acción penal privada (art. 105 C.P.P.)
  - DEFENSOR MANDATARIO
  - En el procedimiento por hecho punible de acción privada o en aquellos que no prevén pena privativa de libertad, el imputado podrá ser representado por un defensor con poder especial para el caso, quien lo podrá reemplazar en todos los actos.
  - No obstante, el juez podrá exigir la presencia del imputado cuando lo considere indispensable.
  - El cargo de defensor también implica mandato para contestar.
3. Para radicar denuncia (art. 285 C.P.P.)
  - La denuncia podrá presentarse en forma escrita o verbal, personalmente o por mandatario. Cuando sea verbal se extenderá un acta; en la denuncia por mandato será necesario un poder especial.
  - En ambos casos, el funcionario que la reciba comprobará y dejará constancia de la identidad y domicilio del denunciante.
  - La denuncia contendrá, en lo posible, el relato circunstanciado del hecho, con indicación de los autores y partícipes, perjudicados, testigos y demás elementos probatorios que puedan conducir a su comprobación y calificación legal.

## UNIDAD VI

*Estudio de títulos. Títulos notariales. Títulos judiciales. Títulos administrativos. Tramites pre-escriturarios del contrato de compra venta de inmueble. Certificado de condiciones de dominio. Certificado de anotaciones personales. Certificado catastral. Certificado municipal.*

---

### Estudio de títulos

El sistema de notariado latino exige la intervención forzosa de un notario que actúa conforme a la ley, la ética y la equidad en la instrumentación de los negocios jurídicos, a fin de cumplir con dos misiones fundamentales, que son la seguridad jurídica y la protección al consumidor.

La función notarial está íntimamente ligada al documento, del cual no puede separarse, pues la labor de asesoramiento como profesional del derecho adquiere su mayor relevancia al quedar plasmada en la actividad documental.

El acto del estudio se refiere a la verificación de los datos y elementos aclaratorios y determinativos, de carácter formal o registral, y que resultan de títulos, planos u otros documentos fehacientes, referidos expresamente en el documento.

Martínez Segovia expresa, que el estudio de títulos consiste en la "investigación prolija, personal y crítica del derecho invocado por una persona"; siendo indudable su conveniencia como paso previo a todo negocio jurídico sobre inmuebles.

El estudio de títulos, fundado en la recopilación de antecedentes, o referencia, es la relación orgánica de los diversos actos y documentos jurídicos, verificados críticamente, y realizados durante el período de la prescripción mínima o máxima, respecto de los bienes registrables con el objetivo de cimentar su juridicidad.

Diferentes estudios:

- Títulos notariales;
- Títulos judiciales y
- Títulos administrativos.

### Títulos notariales

Más bien denominado como los DOCUMENTOS NOTARIALES, estos son las escrituras públicas en sentido general y autorizadas por el Notario Público.

Así podemos clasificar en:

- Escrituras públicas: compraventa, permuta, donación, partición hereditaria, etc.
- Actas: las que acrediten el pago del precio aplazado o el cumplimiento de condiciones resolutorias; etc.
- Testimonios: de legitimación de firmas, de traducción de documentos extranjeros, etc.



**En materia registral, el asiento de inscripción deberá contener**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 278 y concordantes del Código de Organización Judicial, todo asiento de inscripción contendrá:

- La fecha, hora, minuto, segundo y el número de entrada del título que da lugar al asiento,
- Datos del autorizante y del documento en el que conste el acto o derecho;
- Datos registrales: del antecedente del cual procede y del nuevo asiento generado
- El acto o derecho materia de inscripción, su naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas,
- La determinación del objeto o sujeto registrable según el registro afectado,
- Nombre, apellido, domicilio, nacionalidad, estado civil y documento de identidad, salvo caso de fe de conocimiento, de la persona a cuyo favor se haga la inscripción,
- Nombre, apellido, domicilio, nacionalidad, estado civil y documento de identidad, salvo fe de conocimiento, de la persona de quien proceda inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse,
- Liquidación de pago correspondiente,
- Precio o entrega de dinero que resulte del título, así como la forma y plazo en que se hubiese hecho o convenido el pago, y
- La firma del registrador responsable de la inscripción, y del jefe de sección o registro

Para la toma de razón, se utilizará cualquier mecanismo aprobado por el órgano competente, que permita su identificación.

En el caso del inciso f) tratándose de una persona casada con el régimen ganancial, se consignará también los datos personales del cónyuge, a los efectos de consignar la titularidad a nombre de ambos.

**Títulos judiciales**

Supuestos dentro de la legislación:

- Sentencias: que tengan trascendencia registral.
- Autos: adjudicación de bienes, sobre el dominio, como consecuencia de la declaración de herederos, etc.
- Providencias: que sirven de base a los mandamientos que se emplean para obtener la práctica de anotaciones o la expedición de certificaciones.

No deben considerarse como títulos judiciales a las escrituras públicas en las que interviene el Juez supliendo el consentimiento de alguno de los interesados.

**Asiento extendido en mérito de resolución judicial**

El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución judicial comprenderá, además de los requisitos señalados para los títulos notariales que resulten pertinentes:

- la indicación del órgano jurisdiccional que haya pronunciado la resolución,
- la fecha de ésta, y
- la secretaría correspondiente.

### Títulos administrativos

Han de considerarse tales no sólo los derivados de autoridad o funcionario estrictamente administrativo, de cualquiera de los ámbitos de la administración territorial de cada Estado, sino también los procedentes de órganos legislativos tanto nacional como regional o municipal; con los requisitos que exija en cada caso su legislación específica.

Hay numerosos supuestos de actos administrativos que se inscriben a través de certificación administrativa, como los expedientes de expropiación, mensuras, deslindes, actos urbanísticos, etc.

Un ejemplo es el art. 57 de la Ley Nº 1.863/2001 "QUE ESTABLECE EL ESTATUTO AGRARIO", que dispone sobre la forma de titulación:

"Los títulos de propiedad serán expedidos en formularios especiales, constando en el mismo el nombre del titular y el de su cónyuge, cuando constituyere matrimonio. Cuando se trate de uniones de hecho con más de un año de duración, los títulos de propiedad serán expedidos a nombre del varón y la mujer. Los títulos deberán ser entregados debidamente empadronados ante la Dirección Nacional de Catastro, e inscriptos en el Registro Agrario de la Dirección General de los Registros Públicos, y así mismo en el Organismo de Aplicación, trámites que correrán por cuenta de esta institución".

Así concuerda con el art. 40 de la Ley Nº 2.419/ 2004 "QUE CREA EL INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO RURAL Y DE LA TIERRA", que dice:

"FUNCIÓN. El Instituto tendrá un registro administrativo de carácter público en el cual se inscribirán los títulos de propiedad que el mismo expida, debiendo asentarse en él los datos que hagan a la debida identificación de las personas que han sido beneficiadas, incluyendo también a aquellas beneficiarias de las entidades antecesoras a este. Se entiende por debida identificación a los efectos de este artículo, la consignación de los nombres y apellidos completos, así como el número de cédula de identidad policial del beneficiario.

Asimismo, en el registro deberán consignarse los datos administrativos, jurídicos y catastrales de los inmuebles titulados, las autorizaciones de hipoteca, los contratos de arrendamiento, aparcería y trabajos societarios y aquellos inmuebles destinados a la colonización privada.

Este registro no suple la obligatoriedad de la inscripción de los títulos ante el Registro General de la Propiedad".

### **Asiento extendido en mérito de resolución administrativa**

El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución administrativa comprenderá:

- o la indicación del órgano administrativo que haya expedido el documento,
- o la fecha de éste y
- o los datos de la resolución u orden que concede la autorización.

### **Técnicas de finca**

En sus orígenes nuestra técnica registral estaba basada en un sistema de folio personal que consistía en transcribir o copiar el documento en los libros que llevaban las oficinas del Registro y en donde los índices se formaban por los nombres de los titulares, no existiendo una determinada exactitud de la ubicación de los predios. Es decir, este Registro se organizaba basándose en los nombres de las personas que efectuaban la inscripción.

Posteriormente va evolucionado y se pasa a una técnica de finca registral referida a un derecho de propiedad que se proyecta sobre una superficie delimitada de la superficie terrestre. Como consecuencia y su acceso al registro del mencionado derecho, hace que el mismo pueda fortalecerse a través de la protección que le dispensa a través de los asientos registrales y los principios que le son inherentes.

### **Técnica de folio real**

Para los registros de inmuebles se utilizará la técnica de folio real, siendo la matrícula la identificación jurídica de los bienes registrables.

- El folio real se llevará en soporte papel y electrónico de conformidad a los procedimientos técnicos establecidos por la Dirección del registro respectivo.
- Los asientos en soporte papel, quedarán archivados en el Archivo Inmobiliario de la Oficina Central.
- Las Oficinas Regionales remitirán en forma periódica los documentos originales al Archivo Inmobiliario para su guarda y custodia.

Este sistema consiste en que cada finca o inmueble se le asigna un número, que se conserva por lo general, cualquiera que fuera su propietario.

Los datos identificatorios del asiento generado, el cual corresponde a la Nomenclatura Registral, la que será formada por los siguientes datos: Departamento - distrito - número de matrícula; orden que indefectiblemente deberá ser respetado. Ejemplo: L02 -2015.

En los libros de Registro se mantiene uno o varios folios en los que se anota por orden de fechas, los trasposos, gravámenes, hipotecas y demás derechos reales que se constituyan sobre el inmueble, así como la cancelación de los mismos.

Todas las inscripciones y anotaciones se redactan en forma extractada, quedando archivadas en la oficina de Registro y un testimonio del instrumento en virtud del cual se hace la modificación.

### **Contenido del folio**

El folio contendrá todo el antecedente de la matrícula incluyendo:

- Dominio
- Hipotecas y otros derechos reales
- Medidas cautelares y restricciones al dominio
- Anotaciones preventivas
- Contratos de locación y leasing
- Certificados

- Notas marginales de correlación de inscripciones, cierre de partidas, fraccionamientos, loteamientos, sometimiento al régimen de propiedad horizontal, otras. Así como las cancelaciones y levantamientos en general.

Hasta tanto todos los registros de inmuebles no adopten la matriculación única, la minuta de inscripción constituirá el asiento registral, debiendo llevarse por el orden de los sucesivos titulares y con notas marginales de correlación con los demás registros.

#### El tracto sucesivo

Consiste en un encadenamiento de las sucesivas transmisiones del dominio, de tal manera que la nueva transmisión se apoye en la anterior.

Cada acto dispositivo se verifique en un asiento independiente y que el acto que pretenda inscribirse derive de otro previamente inscrito, de tal manera que el Registro refleje las transmisiones en perfecta sucesión.

La continuidad sin interrupción en la titularidad registral determina que todos los actos relativos a una misma finca consten en el Registro y éste exprese la realidad jurídica.

#### El tracto abreviado

Conocido como el tracto sucesivo comprimido, es el mecanismo registral de excepción al tracto sucesivo genérico.

Es la autorización prevista legalmente para que en un mismo asiento registral se concentren varias transmisiones. De esta forma, y en determinados casos justificados que la ley concreta, no es necesario que cada transmisión esté recogida en un asiento distinto.

Sucede con los documentos otorgados:

- por los herederos vendiendo o cediendo a un coheredero, la finca adjudicada pro indiviso a los enajenantes;
- igual sucede en la partición de herencia hecha después de fallecer uno de los coherederos, si se adjudican a los herederos del coheredero fallecido los bienes que a éste le correspondían.

En estos casos, no será preciso inscripción previa independiente.

#### Planos

La técnica notarial también requiere el estudio de los planos para la individualización de los inmuebles (mensura, subdivisión, modificación).

En ese sentido, el estudio de título requiere siempre su correcta atención y convalidación con los antecedentes obrantes en los registros y oficinas administrativas (catastro nacional).

#### **Tramites pre-escriturarios en la compra venta**

El notario formaliza un documento auténtico con estructura y peso de verdad que surge de la propia norma y de su función fedataria, donde se perfecciona el negocio, nacen las obligaciones y se producen sus principales efectos.

En este sentido, la técnica notarial requiere como actos pre escriturarios que tengan naturaleza y objeto la compra venta de bienes registrables, que el Notario solicite previamente los siguientes documentos:

- Certificado de condiciones de dominio.
- Certificado de anotaciones personales.
- Certificado catastral.
- Certificado municipal.

Especial atención en lo siguiente y conforme al art. 111 del C.O.J. que es deber del Notario Público:

- "...; j) recabar por escrito del Registro Público pertinente certificados en que consten el dominio sobre inmuebles, o sobre muebles registrados, y sus condiciones actuales de plenitud o restricción, siempre que las escrituras a otorgarse se refieran a la transmisión o modificación de derechos reales. Dicho certificado quedará agregado al protocolo en el folio de la escritura correspondiente;..."

Y su concordante con el art. 280 del mencionado cuerpo legal:

- "Ningún Escribano podrá extender, aunque las partes lo soliciten, escritura alguna que transmita o modifique derechos reales sin tener a la vista el certificado del jefe de la sección correspondiente, en el que conste el dominio del bien y sus condiciones actuales, bajo pena de destitución del cargo y sin perjuicio de las responsabilidades emergentes..."

---

## **UNIDAD VII**

*Escritura de compraventa de inmueble. Legitimación subjetiva. Declaraciones de los sujetos negociales. Estipulaciones. Prestaciones. Contraprestaciones. Declaraciones complementarias. Compraventa de la nuda propiedad con reserva de usufructo vitalicio. Permuta. Dación en pago.*

---

### **Escritura de compraventa**

Documento autorizado por Notario, en virtud del cual se formaliza un contrato de compraventa.

Hay contrato de compraventa cuando una parte se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio en dinero.

Pueden venderse todas las cosas que pueden ser objeto de los contratos, así como la cosa futura (sujeta a la condición suspensiva de que llegare a existir), incluso de cosa ajena.

El precio es determinado

- cuando las partes fijan en una suma que el comprador debe pagar,
- cuando se deja su indicación al arbitrio de un tercero designado o
- cuando lo sea con referencia a otra cosa cierta.

### Legitimación subjetiva

Es aquella por la cual el notario admite la intervención, por sí y por otro, de personas físicas, en el instrumento notarial. Tal admisión requiere la nominación de los sujetos, pues corresponde nombrar a quienes comparecen.

Ellos, por el hecho de su presencia física en la dimensión acto, constituyen y justifican este sector o parcela del instrumento en la dimensión papel, que termina por absorber el hecho real cosificándolo.

### Clases

Hay dos clases de titularidades:

- la de goce, que tiene cualquier titular, aun cuando sea incapaz o menor, y
- la de disposición, que sólo tienen determinadas personas cuando pueden realizar actos con determinada capacidad.
  - La capacidad es la aptitud de la persona para ser titular de relaciones jurídicas.
  - Es uno de los atributos inherentes a la persona, como el nombre y el patrimonio.

El concepto general que predomina en esta materia es:

- que la capacidad general se supone
- y que la incapacidad sólo existe cuando es declarada por ley o por sentencia;
  - se halla en conexión inmediata con los actos de administración y de disposición.

### Declaración de los sujetos negociales

Cerrada la comparecencia y hecha la presentación de los sujetos -parcela estática- concluye el desarrollo dinámico de la audiencia notarial.

Se manifiesta en las declaraciones y actos que realizan los sujetos negociales; sobre ellos recae la potestad fedante del notario que se halla en intermediación con personas y cosas.

Este sector de la escritura es el más importante:

- por él acuden los sujetos al notario, y
- con él, el oficial público ha brindado asesoramiento funcional, cual es la mayor diferencia existente con la actividad judicial, registral y administrativa.

En este sector de la escritura se constituyen las declaraciones según las normas sobre la plena fe.

Constituyen, pues mientras no se haya sentenciado la falsedad respectiva, aun el espejismo del instrumento notarial produce efectos sustantivos que deben volverse atrás.

El notario redacta las declaraciones de las partes, o, más bien, que él atribuye a las partes; por ello, el uso de la tercera persona:

- manifiesta, dice, declara, acepta, recibe, etc.

La descripción del inmueble se realiza según título o planos, indicando los elementos catastrales tales como:

- distrito, manzana y lote,
- luego los linderos que surgen del instrumento;
- las medidas y las superficies.

### Estipulación

Es aquella parcela de la escritura en la cual:

- el notario consigna la declaración de voluntad de las partes,
- articulando y homologando el negocio jurídico.

Constituye el sector dinámico, preparado normalmente en la estática exposición.

La composición de los elementos adquiere relieve:

- se debe separar las declaraciones referentes a cada derecho;
- enmarcar facultades, determinaciones y obligaciones de cada otorgante.

La redacción y la narración constituyen el verdadero “ars notarie”, que deriva del “ars dictandi”, y, a su vez, ambos de la antigua retórica.

### Prestaciones

En la prestación de la compraventa hallamos cinco elementos.

- Transmisor y adquirente son los dos primeros,
  - como sujetos, activo y pasivo correlativamente de la enajenación, mencionados por sus nombres y apellidos y sus variantes; no es necesario que cada vez se los nombre íntegramente.
- Otro elemento es el título causal,
  - es el sujeto que se obliga a transferir y es él quien indica el contrato o “título causal”.
- El otro elemento es la transferencia,
  - que opera por la voluntad del adquirente, registrada en escritura.
- Por último, una referencia
  - al objeto descrito en la exposición.

### Contraprestaciones

En la contraprestación encontramos:

- el precio, integrante esencial del contrato;
- la aceptación de la transferencia y
- la tradición-posesión.

El precio es único e indivisible en cuanto al monto del contrato, pero puede ser fraccionado en relación a los transmitentes y adquirentes, y aun a las cosas transmitidas.

En cuanto a los tiempos, la escritura actúa como recibo cancelatorio definitivo del dinero percibido antes o en la audiencia notarial y como documentación de crédito por el saldo aplazado.

Las cantidades entregadas ante el notario deben ser designadas con letras, incluso las futuras también se las indica con letras.

En esta parte se obtiene la declaración del adquirente que acepta la transferencia.

#### Declaraciones complementarias

Constituyen aquel sector del instrumento notarial en que los sujetos las agregan expresamente, y

- versan sobre situaciones subjetivas o circunstancias objetivas;
- buscan garantizar la estipulación y aclarar su posición jurídica en relación a diversos contenidos.

#### Compraventa de la nuda propiedad con reserva de usufructo vitalicio

El usufructo es el derecho de usar de la cosa ajena y aprovecharse de todos sus frutos, sin deteriorarla.

La propiedad de la cosa sometida a usufructo se denomina nuda propiedad.

#### Nuda propiedad

- Propiedad sobre la que existe servidumbre personal o usufructo.
- Propiedad disminuida por gravarla un derecho real de goce y disfrute.

#### Nudo propietario

- La persona que sólo tiene la nuda propiedad de una cosa, el dominio de un bien sobre el cual pesa un derecho de usufructo, de uso o de habitación.

#### Permuta

Es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra.

- C.C. Art.799: Por el contrato de permuta las partes se transfieren recíprocamente la propiedad de cosas u otro derecho patrimonial.
- En los registros de inmuebles se inscribirá el derecho real de dominio adquirido por contrato de permuta.
- En las notas marginales consignadas sobre los asientos de los inmuebles afectados a la permuta se deberán indicar expresamente la finca/matricula con la que se relaciona la operación.

#### Dación en pago

Transmisión, al acreedor o a los acreedores, del dominio de una cosa en compensación de una deuda.



- Art. 598 C.C.: “La obligación quedará extinguida cuando el acreedor aceptare en pago una prestación diversa. Si lo entregado fueren créditos contra terceros se aplicarán las reglas de la cesión”.
- Art. 600 C.C.: “El mero acuerdo para realizar una dación en pago no extingue la obligación de pleno derecho; pero autoriza al deudor para oponerle como defensa”.

---

**Bibliografía general:**

- Carral y de Teresa, Luis. Derecho notarial y derecho registral.
- Colmán Rodríguez, Antonio. Proyecto de Código del Notariado.
- Di Martino, Lucila Ortiz de. Manual de Derecho Notarial.
- García Coni, Raúl. Derecho registral aplicado.
- Gattari, Carlos Nicolás. Manual de Derecho Notarial.
- Neri, Argentino I. Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial.
- Pelosi, Carlos A., El documento notarial.
- Zinny, Mario Antonio. Casos notariales.
- Zinny, Mario Antonio. El acto notarial (dación de fe).