

CONSEJO FEDERAL DEL NOTARIADO ARGENTINO

AUTORIDADES

JUNTA EJECUTIVA

Presidente:	Esc. José Alejandro AGUILAR
Vicepresidente 1°	Esc. Ángela Victoria BONETTO de CIMA
Vicepresidente 2do.	Esc. Carlos Manuel Horacio PANIZZA
Secretario:	Esc. Javier Hernán MOREYRA
Secretario:	Esc. Diego Maximiliano MARTÍ
Tesorero:	Esc. José María BOTELLO
Protesorero:	Esc. Ana María CANIL de PARRA
Vocal:	Esc. María Graciela PEREYRA PIGERL
Vocal:	Esc. Liliana Esther GRAFFIGNA de DOSIO
Vocal:	Esc. María Victoria MOLINA de MENDILAHARZU
Vocal:	Esc. Tomás Augusto QUARTA

ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN

Titular:	Esc. Silvia Cecilia BLASCO
Titular:	Esc. Alicia MOTTA
Titular:	Esc. Víctor Luis ARCE
Suplente:	Esc. Carlos Alberto MATUS

COLEGIOS NOTARIALES DE LA REPÚBLICA ARGENTINA PRESIDENTES

- **BUENOS AIRES**
Not. Jorge A. Mateo
- **CATAMARCA**
Esc. Lía Graciela Álvarez de Castro
- **CIUDAD DE BUENOS AIRES**
Esc. Carlos Ignacio Allende
COLEGIO SEDE
- **CÓRDOBA**
Esc. Ángela Victoria Bonetto de Cima
- **CORRIENTES**
Esc. Miriam Celia Correa
- **CHACO**
Esc. Heriberto Regojo
- **CHUBUT**
Esc. Norma Elizabeth Trucco
- **ENTRE RÍOS**
Esc. Ignacio Práxedes Miguez Iñarra
- **FORMOSA**
Not. Víctor Luis Arce
- **JUJUY**
Esc. Silvia Cecilia Blasco
- **LA PAMPA**
Esc. María Alicia Molinengo
- **LA RIOJA**
Esc. Maura Eleonor Guzmán
- **MENDOZA**
Not. Guillermo Liñan
- **MISIONES**
Not. Graciela Pereyra Pigerl
- **NEUQUÉN**
Esc. Tomás Augusto Quarta
- **RÍO NEGRO**
Not. Sergio Gamal Manzano
- **SALTA**
Esc. Mariano Coll Mónico
- **SAN JUAN**
Not. Alejandro Miguel Luluaga
- **SAN LUIS**
Esc. Juan José Laborda Ibarra
- **SANTA CRUZ**
Esc. Adriana Leticia López
- **SANTA FE (1° Circunscripción)**
Esc. Carolina Culzoni
- **SANTA FE (2° Circunscripción)**
Esc. José Alejandro Aguilar
- **SANTIAGO DEL ESTERO**
Not. Juan José Bau
- **TIERRA DEL FUEGO**
Esc. Clara Sonia Schnitman
- **TUCUMÁN**
Esc. Marco A. Padilla (h.)

COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

AUTORIDADES

DECANO: R. Gastón Courtial

CONSEJO DIRECTIVO 2015- 2017

<i>Presidente</i>	Carlos Ignacio ALLENDE
<i>Vicepresidente</i>	Esteban Enrique Ángel URRESTI
<i>Secretaria</i>	Rita Josefina MENÉNDEZ
<i>Secretario</i>	Santiago Joaquín Enrique PANO
<i>Prosecretario</i>	Juan Manuel SANCLEMENTE
<i>Prosecretaria</i>	Ana Lía DÍAZ PRANDI
<i>Tesorero</i>	Jorge Andrés DE BARTOLO
<i>Protesorera</i>	María Eugenia DIEZ
<i>Vocales Titulares:</i>	Eduardo Héctor PLAETSIER Jorge Horacio ARMANDO Víctor Manuel DI CAPUA Paula María RODRÍGUEZ FOSTER Mauricio FELETTI Francisco MASSARINI COSTA Silvia IMPELLIZZERI Norma Haydée PADOVANI Juan Carlos FORESTIER Carlos Ignacio BENGURIA (h.)
<i>Vocales Suplentes:</i>	Tomás PAMPLIEGA Marta Inés CAVALCANTI Ernesto Mario Vicente MARINO Alejandra Graciela VIDAL BOLLINI María Ivana PACHECO de ARIAUX Ricardo Carlos Alberto BLANCO

COMISIÓN ORGANIZADORA
32 JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

PRESIDENTE:	Silvia Graciela Farina
VICEPRESIDENTE:	Rita Alicia Slimovich de Burstein
SECRETARIA	Nora Silvia Gadea
	Marta Esther Goldfarb
	Irma Piano de Alonso
	Elena Norma Pietrapertosa

PROGRAMA

Miércoles 24 de agosto de 2016

Acreditación y entrega de material	09:00 a 10:00
Desarrollo Tema	10:00 a 11:30
<i>Coffee break</i>	11:30 a 12:00
Desarrollo Tema	12:00 a 13:30
Receso:	13:30 a 15:00
Desarrollo Tema	15:00 a 17:00
<i>Coffee break</i>	17:00 a 17:30
Desarrollo Tema	17:30 a 19:00
Acto de apertura y Charla inaugural “Nuevos enfoques en las instituciones jurídicas” Esc. Norberto Benseñor: “Fundamentos del ejercicio de la representación societaria” Not. Cristina N. Armella: “Cónyuges y convivientes vinculados contractualmente”.	19:00
Cóctel	20:00

Jueves 25 de agosto de 2016

Desarrollo tema	09:30 a 11:00
<i>Coffee break</i>	11:00 a 11:30
Desarrollo tema	11:30 a 13:00
Receso: Taller “Sugerencias prácticas de redacción de escrituras en relación al nuevo CCCN” Escs. Santiago Pano, Catalina Carbone y Sebastián Cosola.	13:00 a 15:00
Desarrollo tema	15:00 a 17:00
<i>Coffee break</i>	17:00 a 17:30
Desarrollo tema	17:30 a 19:00
<i>Empanadas y vino</i>	19:00
Acto cultural	20:00

Viernes 26 de agosto de 2016

Desarrollo tema	09:30 a 11:00
<i>Coffee break</i>	11:00 a 11:30
Desarrollo tema	11:30 a 13:00
Receso	13:00 a 15:00
Desarrollo tema	15:00 a 17:00
<i>Coffee break</i>	17:00 a 17:30
Desarrollo tema	17:30 a 19:00
Clausura - Conclusiones	19:00
Cena informal y baile: Palacio Balcarce Av. Pte. Manuel Quintana 161	21:00

CHARLA INAUGURAL

“Nuevos enfoques en las instituciones jurídicas”

“Fundamentos del ejercicio de la representación societaria”

Esc. Norberto Benseñor:

“Cónyuges y convivientes vinculados contractualmente”

Not. Cristina N. Armella:

TALLER

“Sugerencias prácticas de redacción de escrituras en relación al nuevo CCCN”

Escs. Santiago Pano, Catalina Carbone y Not. Sebastián Cosola.

TEMARIO

Tema I: “Persona humana. Capacidad Jurídica. Principios Generales. Capacidad de ejercicio y de derecho. Restricciones a la capacidad jurídica. Sistema de apoyos al ejercicio de la capacidad jurídica. Sentencia. Efectos. Registración. Menor de edad y adolescente. Tutela y curatela.”

Coordinador: Néstor Lamber – e-mail: nestorlamber@fibertel.com.ar

Tema II: “El régimen patrimonial del matrimonio en el Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994). Distintos sistemas. Las convenciones prematrimoniales. La modificación del régimen patrimonial. Instancias y términos. Régimen de disposición de bienes. La contratación entre cónyuges. El asentimiento a partir de las regulaciones de los artículos 456, 457, 470.”

Coordinadora: Ilda Graciela Sian – e mail: muchysian@hotmail.com

Tema III: “Ley General de sociedades. Impacto de la reforma introducida en la Ley 19.550. Unipersonalidad. Reducción a uno del número de socios. Soluciones. Sociedades no constituidas según los tipos previstos y otros supuestos. Adquisición de bienes registrables. Situación de las sociedades civiles existentes.

Coordinadora: Soledad Richard - e-mail: escribaniarichard@gmail.com

Tema IV: “Novedades en el tratamiento de los derechos reales en el nuevo Código Civil y Comercial: Derecho de superficie, conjuntos inmobiliarios, propiedad horizontal, hipoteca abierta y cementerios privados.”

Coordinador: Marcelo de Hoz. - Email: marcelo@escribaniadehoz.com.ar

TRABAJOS PRESENTADOS

TEMA 1

- 1) Menores decidiendo cuestiones mayores.”
Autores: Dra. Regina Geuna
Esc. Josefina María Vergagni. (CABA)
- 2) “Capacidad, evolución y permanencias. Una mirada desde la estructura.”
Autor: Esc. Néstor U. Careaga (Montevideo, Uruguay)
- 3) “La vigencia de los poderes preventivos en el Derecho Argentino. Uno de los sistemas de apoyo al ejercicio de la capacidad jurídica.”
Autor: Esc. Jorge Arévalo (Santa Fe)
- 4) “Capacidad restringida. Análisis de la interpretación judicial e incidencia notarial.”
Autoras: Esc. Claudia L. Busacca (CABA)
Esc. Clara P. Czerniuk de Piccioto(CABA)
Esc. María Ivana Pacheco(CABA)
Esc. Liliana Palladino(CABA)
- 5) “Los eslabones perdidos de la capacidad” .
Autora: Esc. Maritel Brandi Taiana (CABA)
- 6) “Directivas anticipadas, Poder preventivo y discapacidad en el Código Civil y Comercial de la Nación.”
Autora: Esc. Maritel Brandi Taiana (CABA)
- 7) “Acerca del carácter vinculante de las directivas anticipadas otorgadas por adolescentes y personas con capacidad restringida”
Autores: Esc. María Mercedes Córdoba (Santa Fe)
Dra. Romina Rajmil (Santa Fe)
Dra. Natalia Echeury (Santa Fe)
con la colaboración de Marianela Graizzaro (Santa Fe)
- 8) “El colapso del dogma *mater semper certa est* frente a la voluntad procreacional. Una nueva incumbencia notarial.”
Autor: Esc. Horacio Teitelbaum (CABA)
- 9) “La capacidad, la minoridad y el principio de razonabilidad notarial. Argumentación de la teoría de la personalidad humana a partir del art. 3 del CCCN”
Autor: Esc. Sebastián J. Cosola (Junín – Pcia. de Buenos Aires)
10. “Escrituras de poder preventivo en materia de salud. Art. 60 del Código Civil y Comercial.”
Autor: Esc. Patricia Lanzón (CABA)
11. “Las técnicas de reproducción humana asistida a la luz del Código Civil y Comercial. Intervención notarial.”
Autor: Esc. María Laura Lembo (Mendoza)
12. “La capacidad restringida y la incapacidad en el Código Civil y Comercial de la Nación”
Autor: Esc. Alfonso Gutiérrez Zaldívar (CABA)

TRABAJOS PRESENTADOS

TEMA 2

- 1) Algunos temas a definir en relación a las convenciones matrimoniales.
Autor: Esc. Augusto Luis Piccon. (Córdoba)
- 2) Régimen Patrimonial del Matrimonio y conexidad contractual.
Autor: Esc. Facundo Javier Amundarain. (CABA)
- 3) El régimen jurídico del asentimiento en el Código Civil y Comercial de la Nación como medio de protección de la familia y del patrimonio de la comunidad matrimonial.
Autores: Esc. Eduardo M. Cursack (Santa Fé)
Esc. Juan Carlos Dallaglio (Santa Fé)
Esc. César Luis Del Zoppo (Santa Fé)
Esc. Liliana Inés Gatti (Santa Fé)
Esc. María Laura Rey (Santa Fé)
- 4) Prueba sobre el carácter propio o ganancial de los bienes
Autor: Dra. Ana Laura Pappano (Córdoba)
- 5) La forma en las convenciones matrimoniales.
Autor: Esc. Carlos Conrad (Córdoba)
- 6) El asentimiento a la luz del Código Civil y Comercial: una especial referencia al asentimiento conyugal anticipado y poder para asentir.
Autor: Esc. Pedro Facundo Saenz (San Luis)
Esc. Martín Rachid (San Luis)
- 7) Abordaje notarial del Régimen Patrimonial Matrimonial y Convenciones Matrimoniales.
Autor: Esc. Fernanda Almada Heredia (Catamarca)
- 8) Asentimiento conyugal. Poderes para asentir otorgados a favor del cónyuge.
Autor: Esc. Alicia V. Castillo (CABA)
- 9) Incumbencias notariales en materia matrimonial en el Código Civil y Comercial de la Nación.
Autor: Esc. Karina Salierno (Pcia. Buenos Aires)
- 10) Estatuto de Disciplinamiento y Capitulaciones.
Autores: Esc. Karen M. Weiss (Pcia. Buenos Aires)
Esc. Gastón Zavala (Río Negro)
- 11) Aproximación al Régimen Patrimonial del Matrimonio en el Código Civil y Comercial de la Nación.
Autores: Esc. Romina I. Cerniello (CABA)
Esc. Néstor Daniel Goicoechea (CABA)
- 12) Contratación entre cónyuges
Autor: Esc. María Virginia Terk (Mendoza)
- 13) “Régimen Patrimonial del Matrimonio”
Autores: Esc. Constanza Canzio (Córdoba)
Esc. María Belén Liria (Córdoba)

TRABAJOS PRESENTADOS

TEMA 3

- 1) Forma de los actos jurídicos, los contratos y los estatutos societarios típicos. La forma de su modificación.”
Autora: Esc. Laura Chiappinotto (Mendoza)
- 2) “Algunas cuestiones vinculadas al impacto de la reforma de la legislación societaria en relación al régimen de invalidez”.
Autor: Dr. Ricardo Javier Belmaña (Córdoba)
- 3) “Un nuevo paso hacia la unipersonalidad. Sociedades de Responsabilidad Limitada y Sociedades colectivas devenidas en un solo socio.”
Autor: Esc. Carina Lorena Falabella, (Córdoba)
- 4) “Sociedades de hecho instrumentadas y no instrumentadas.”
Autor: Dr. Eduardo Cima. (Córdoba)
- 5) “Constitución de Sociedades entre cónyuges. Excepción a la prohibición genérica de contratar del Código Civil y Comercial de la Nación”.
Autores : Esc. Leticia Pasquali (Córdoba)
Esc. María Paula Simonian (Córdoba)
- 6) “Especial Situación de la Sociedad Civil ante la sanción de la Ley 26.994.”
Autor: Esc. Cinthia V. Prislei (CABA)
- 7) “Adquisición de bienes registrales por las sociedades de la sección IV.”
Autor: Esc. Carolina Arguinchona (Córdoba)
- 8) “Innovaciones en materia de objeto social”.
Autor: Esc. Virginia Nardelli Moreira (CABA)
- 9) “Sociedad Unipersonal. Su utilidad jurídico notarial”.
Autores: Esc. Ingrid Giselle Castiñeira
Dr. Marcos Edgardo Suarez Montes (Córdoba)
- 10) “Sincronización de normas. Impacto de la ley 26994 en la instrumentación de donaciones de acciones nominativas no endosables.”
Autor: Esc. Horacio Teitelbaum (CABA)
Dr. Axel Andrés De la Mata (CABA)
- 11) “Extensión del examen calificador en los instrumentos públicos notariales societarios”.
Autores : Esc. José Pablo Sala Mercado (Córdoba)
Dr. María Valeria Sala Mercado (Córdoba)
Dr. Cristian Ariel García Li Muli (Córdoba)

- 12) “En torno a la unipersonalidad y las sociedades no constituidas según los tipos previstos y otros supuestos. Panorama actual”.
Autor: Esc. Franco Di Castelnuovo (Pcia. De Buenos Aires)
Esc. Elda Fernández Cossini (Pcia. De Buenos Aires)
- 13) “Poderes generales de administración y disposición de bienes sociales”.
Autor: Esc. María Elena Raggi (CABA)
- 14) “Las sociedades en el Código Civil y Comercial de la Nación”.
Autor: Esc. Manuel Aguilera (Pcia. Buenos Aires)
- 15) "Régimen de la ley General de Sociedades Impacto de la Sanción del Código Civil y Comercial"
Autora: Esc. María T. Acquarone de Rodríguez (CABA)
- 16) “Análisis crítico de poderes generales de administración y disposición de bienes sociales”
Autora: Esc. María T. Acquarone de Rodríguez (CABA)
- 17) Sociedad entre cónyuges. Inaplicabilidad de la prohibición, prevista por el art- 1002 del Código Civil y Comercial de la Nación”
Autores: Esc. José M. Lorenzo (CABA)
Esc. Sebastián Marianacci, (CABA)
Pablo Mariano Sukarevicius.
- 18) “Breve análisis de las reformas a la ley general de sociedad.”
Autores: Esc. Oscar D. Cesaretti (CABA)
Esc. María Cesaretti (CABA)
- 19) “Sociedades unipersonales”
Autor: Esc. Norberto R. Benseñor (CABA)

TRABAJOS PRESENTADOS

TEMA 4

- 1) “Propiedad Horizontal Especial (Countries y Barrios Cerrados) - Código Civil y Comercial de la Nación. Retroactividad de la ley.”
Autor: Esc. Horacio Colman Lerner (CABA)
- 2) “El Derecho Real de Superficie en el Código Civil y Comercial de la Nación.”
Autores: Esc. Liliana Palladino (CABA)
Esc. Alicia B. Alasia (CABA)
Esc. Marta Inés Cavalcanti (CABA)
Esc. Susana Messina (CABA)
- 3) “Eficacia de las cláusulas escriturarias en el perfeccionamiento y/o formación del modo suficiente”.
Autora: Esc. Laura Chiappinotto (Mendoza)
- 4) “Derecho de Superficie. Amalgama para la reactivación económica”.
Autores: Esc. Horacio Teitelbaum (CABA)
Esc. Sebastián Szabo (CABA)
- 5) “Hipoteca abierta. La excepción que confirma la regla”.
Autor: Esc. Augusto P. Mariño Galasso (Pcia. Buenos Aires)
- 6) “La temida adecuación del art. 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación”
Autor: Esc. Horacio Teitelbaum (CABA)
- 7) “Conjuntos inmobiliarios: objeto y estructura legal, sus características esenciales, y sus notas contingentes”.
Autor: Esc. Marta Linares de Urrutigoity (Mendoza)
Esc. Pablo Enrique Bressan (Mendoza)
- 8) “Código Civil y Comercial. Principio de especialidad en cuanto al crédito. Análisis del art. 2189 y su modificación.”
Autor: Esc. Sebastián Bermúdez (Pcia. de Buenos Aires)
- 9) “El derecho de sobreelevar en el nuevo ordenamiento legal”
Autor: Esc. Leandro Posteraro Sánchez (Pcia. Buenos Aires)
- 10) “Los conjuntos inmobiliarios en la nueva legislación.”
Autores: Esc. Elba María de los Ángeles Frontini (Pcia. de Buenos Aires)
Esc. Leandro Posteraro Sánchez (Pcia. de Buenos Aires)
- 11) “Un nuevo derecho real sale a la superficie. “
Autores: Esc. Elda Fernández Cossini (Pcia. de Buenos Aires)
Esc. Mariana Helfing (Pcia. de Buenos Aires)
Esc. Bárbara María Ríos (Pcia. de Buenos Aires)
Esc. Gonzalo Matías Vásquez (Pcia. de Buenos Aires)

- 12) “Sé Pulcro”**
Autor: Esc. Alberto M. Miguens (CABA)
- 13) “Novedades en el tratamiento de los derechos reales en el Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación”**
Autores: Esc. Gisselle Amor Aiello (CABA)
Esc. Yamila Ailén Di Trolio (CABA)
- 14) “Art. 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación. Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Su alcance.”**
Autor: Esc. Silvia Maela Massiccioni (Santa Fe)
- 15) “El patrimonio del consorcio de Propiedad Horizontal: contenidos e implicancias.”**
Autor: Esc. Sebastián N. Grillo (CABA)
- 16) “El camino hacia la Propiedad Horizontal”**
Autora: Esc. Ana Lía Díaz Prandi (CABA)

PONENCIAS TRABAJOS

TEMA 1

TEMA: I

Título: Menores decidiendo cuestiones mayores

Autores: Dra. Geuna Regina y Esc. Vergagni Josefina María (CABA)

PONENCIA.

I) Creemos sin lugar a dudas que no se puede desconocer a la persona “incapaz” su calidad de sujeto de derecho, su derecho a pensar por sí mismo, a expresar su opinión, a ser escuchado y a que su opinión sea tenida en cuenta.

II) Entendemos que los niños mayores de 16 años pueden ejercer por sí mismos sus derechos extrapatrimoniales, y dentro de ellos, sin dudas, los derechos personalísimos.

III) Tratándose el otorgamiento de Directivas Anticipadas, de un derecho extrapatrimonial y personalísimo, no dudamos de que las mismas son susceptibles de ser otorgadas por menores de edad a partir de los 16 años, con suficiente discernimiento para comprender sus alcances.

IV) Como operadores del Derecho, depositarios de Fe Pública, y creadores de herramientas jurídicas, eficaces y válidas para garantizar los derechos de las personas, los Escribanos debemos asumir los grandes cambios del mundo jurídico, implementando y aplicando los nuevos criterios en nuestra labor diaria, debiendo ponderar en cada caso la edad y madurez del niño, a los fines de su comparecencia al acto.

V) Reconocemos y destacamos las facultades que el Código Civil y Comercial de la Nación concede a los menores de edad en cuanto a la disposición y administración de bienes obtenidos con el producido de una profesión. Sin embargo, proponemos una reforma legislativa que en un futuro brinde expresamente la posibilidad de disponer de ellos por medio de directivas anticipadas.

VI) Proponemos la creación de un sistema de publicidad de las Directivas Anticipadas que coexista con los Registros de Autoprotección, y que tenga alcance nacional mediante organismos dependientes del Ministerio de Salud con la finalidad que el documento pueda ser consultado por un equipo interdisciplinario, con mayor antelación.

VII) Consideramos que el nuevo Código no es lo suficientemente lógico en cuanto a las facultades de los menores con respecto a la administración y disposición de sus bienes. Por un lado las concede en forma amplia, salvo que fueran recibidas a título gratuito; pero por el otro no establece expresamente la posibilidad de decidir el destino de aquellos como consecuencia del dictado de una directiva anticipada.

TEMA: I

Título: Capacidad, evolución y permanencias. Una mirada desde la estructura

Autor: Néstor U. Careaga (Montevideo, Uruguay)

PONENCIA

Con motivo de la aprobación del Código Civil y Comercial de la Nación Argentina se muestra la correlación estructural entre la categoría jurídica *capacidad* y la función económica que cumple.

La capacidad y la condición de persona que actualmente se adscriben a la totalidad de los individuos de la especie humana evolucionan en función de las condiciones materiales de cada época histórica.

En consecuencia, su universalidad es funcional a las necesidades de una economía prácticamente globalizada.

TEMA: I

TÍTULO: “LA VIGENCIA DE LOS PODERES PREVENTIVOS EN EL DERECHO ARGENTINO. UNO DE LOS SISTEMAS DE APOYO AL EJERCICIO DE LA CAPACIDAD JURÍDICA”

AUTOR: Esc. Enrique Jorge Arévalo (Santa Fe)

PONENCIA

Un cambio sustancial de paradigma que se verifica en nuestro derecho positivo a partir de la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (ley nacional 26994), es el referido a la capacidad jurídica de la persona humana. Los principios postulados en forma sostenida a partir de la finalización de la segunda guerra mundial por parte de los organismos internacionales (O.N.U., O. E. A, entre otros), encaminados a garantizar la universalidad de los derechos, la igualdad real, la no discriminación y, particularmente, la autonomía de todo sujeto en el ejercicio de su capacidad, han recibido reconocimiento en nuestra Carta Magna en la reforma sancionada en 1994 (art. 75, inciso 22).

Los sistemas de apoyo al ejercicio de la capacidad jurídica (artículo 32 del C.C. y C.), posibilitan a la persona cuya capacidad ha sido restringida judicialmente, hacer efectivas las decisiones que correspondan a sus deseos y preferencias.

Otros dos institutos armonizan con los estándares requeridos por los tratados internacionales de Derechos Humanos, garantes del de la autonomía de la voluntad y respetuosos de singularidad de los sujetos en situación de mayor vulnerabilidad: las directivas anticipadas (actos de autoprotección) y los denominados poderes preventivos. Su otorgamiento es privativo de cada persona humana sin intervención administrativa o judicial alguna. Resulta suficiente la concurrencia a la sede notarial, garante de la autenticidad de la voluntad que se expresa, previo asesoramiento jurídico.

Esos institutos han sido receptados por el artículo 60 de nuestro C.C. y C.

A través de este trabajo se sostiene la plena vigencia de los poderes preventivos, elemento inherente a la ejecución de las voluntades auto-referentes (actos de autoprotección). La tarea interpretativa llevada a cabo, pretende despejar la incertidumbre que pueda generar la insuficiencia del texto normativo.

TEMA: I

Título: “CAPACIDAD RESTRINGIDA, ANÁLISIS DE LA INTERPRETACION JUDICIAL E INCIDENCIA NOTARIAL”

Autores: Escribanas Claudia L. Busacca, Clara Patricia Czerniuck de Picciotto, María Ivana Pacheco y Liliana Palladino (CABA)

PONENCIA

Como notarios debemos calificar la capacidad de ejercicio, partiendo del principio de la presunción de capacidad, consagrado por la ley. No hay norma legal que determine que el notario deba Solicitar Partida de Nacimiento actualizada a fin de verificar que no consta inscripta sentencia judicial alguna que restrinja capacidad.- Lo contrario significa invertir el principio de capacidad, y pone a toda la sociedad en situación de incapacidad “hasta que pruebe lo contrario, con su partida actualizada”.- Tampoco hay obligación de solicitar informes de inhibiciones, salvo para actos dispositivos que lo requieran por su relación con bienes registrables de esa demarcación.-

Se ha colocado a las personas con discapacidad en igualdad de condiciones con las demás, no sólo los derechos sino también los deberes y conductas regidas por los principios de igualdad, solidaridad, buena fe, diligencia que impregnan todo el articulado de la nueva codificación.- Estos deberes se

extienden también a sus apoyos, representantes, curadores y Ministerio Público.- El dolo se encuentra expresamente previsto para los casos de ocultamiento de incapacidad o capacidad restringida.- Una interpretación armoniosa de las normas debe admitir al intervalo lúcido como un estado mental altamente probable en el resto de los negocios jurídicos además del testamento, puesto que circunscribir esa posibilidad sólo al acto testamentario no resulta razonable.-

Es imperativo, para la vigencia plena de los artículos 44 y 45 del CCyCN la organización de un Registro único y nacional que publicite el estado civil y capacidad de las personas en forma veraz, fidedigna, completa, segura, inmediata, con acceso *on line*, que brinde una publicidad eficaz es decir que efectivamente ponga en conocimiento a los terceros.

El artículo 46 del CCyCN debería incorporar, para mayor protección de la seguridad del tráfico jurídico y de las personas con capacidades diferentes, la imposibilidad de atacar el acto, con base en la capacidad restringida o incapacidad, ya fallecido el otorgante, por parte de quienes en vida del sujeto no iniciaron las acciones tendientes a la protección de dicha persona y sus bienes.

Tema: I

Título: “LOS ESLABONES PERDIDOS DE LA CAPACIDAD”

Autor: Maritel M. Brandi Taiana (CABA)

PONENCIA.

El Código Civil y Comercial yerra al igualar el tratamiento que le confiere a los actos y contratos celebrados por las personas incapaces y por las personas con capacidad restringida.

1.- No puede argüirse la nulidad de los actos y contratos otorgados por persona con capacidad restringida cuando ésta y/o sus apoyos ocultaron la existencia de la sentencia que restringe la capacidad de aquélla. (art. 388 CCC)

La actuación diligente de los apoyos de las personas con capacidad restringida, determina que éstos deben informar a los co-contratantes la existencia de la sentencia que restringe la capacidad de la persona que tienen a su cuidado.

2.- En el supuesto de que la persona con capacidad restringida, actuando de buena fe, se encuentre imposibilitada de dar a conocer la existencia de la sentencia que restringe su capacidad y de que los apoyos que la asisten, a pesar de su actuación diligente no puedan informar al co-contratante al respecto, las circunstancias determinarán, con toda probabilidad, la existencia de falta de discernimiento en el sujeto. Ello podrá ser advertido por el co-contratante y, en su caso, el escribano interviniente, dentro de los límites de la buena fe y sin que sea exigible un conocimiento especial al respecto.

3.- Cuando la persona que contrata es incapaz, la nulidad del acto o contrato celebrado es ostensible por cuanto se trata de un sujeto absolutamente imposibilitado de manifestar su voluntad.

4.- En los casos en que las personas actúan por medio de representantes, debe tenerse especialmente en cuenta que la capacidad del representado se valora al momento del otorgamiento del poder por lo que su posterior incapacitación o restricción a la capacidad no afecta la validez del acto o contrato otorgado por el apoderado. (art. 364 CCC)

5.- El artículo 45 en conjunción con los artículos 2461 y 1600 dificultan injustificadamente el otorgamiento de actos a título gratuito que pueden constituir herramientas legítimas y útiles para el ejercicio del Derecho de Autoprotección. Se sugiere, de lege ferenda, su modificación. 2

6.- El artículo 46 introduce una modificación importante al originario artículo 474 del Código derogado, en virtud de la cual es posible, después del fallecimiento de una persona, instar la nulidad

de cualquier acto o contrato otorgado por ésta en vida, si antes de su fallecimiento se ha interpuesto demanda para la restricción de su capacidad, aún cuando se trate de actos anteriores a la interposición de ésta. Ello supone introducir, injustificadamente, un importante factor de inseguridad jurídica. Se sugiere, de lege ferenda, su modificación.

Tema I.

DIRECTIVAS ANTICIPADAS, PODER PREVENTIVO Y DISCAPACIDAD EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN”

Autor: Maritel M. Brandi Taiana (CABA)

PONENCIA.

- 1.- El Código Civil y Comercial de la Nación exige la plena capacidad para el otorgamiento de Directivas anticipadas lo que supone la legitimación de una falacia que, a los fines de estructurar jurídicamente el supuesto, desconoce la realidad que regula.
- 2.- De lege ferenda, la validez de las Directivas anticipadas debe establecerse en base al discernimiento del otorgante y no a su capacidad.
- 3.- Los menores de edad que alcancen los 16 años, deben ser considerados como plenamente capaces a los efectos del otorgamiento de Directivas anticipadas, a la luz de lo dispuesto por el artículo 26 del Código Civil y Comercial
- 4.- Toda persona que haya visto restringida su capacidad o sea menor de 16 años podrá otorgar Directivas anticipadas en ejercicio del derecho a la libertad y a la autodeterminación las que no serán vinculantes pero deberán ser tenidas en cuenta.
- 5.- El término “mandato” contenido en el artículo 60 del Código Civil y Comercial, no refiere al contrato de mandato como negocio jurídico sino a un simple encargo y, por lo tanto, no supone una excepción a las causales de extinción del contrato de mandato.
- 6.- Es esencial distinguir entre contrato de mandato y poder. Este último puede tener causa en el Derecho de Autoprotección y no sólo en un contrato de mandato. Por lo tanto, su validez y extinción se rigen por las normas propias del Derecho de Autoprotección.
- 7.- El contrato de mandado se extingue ante la incapacidad sobrevenida del mandante, sin embargo, el poder preventivo, entendido como aquél en el que subyace un acto de autoprotección, sólo requiere capacidad al momento de su otorgamiento y no se extingue ante la pérdida sobrevenida (arts. 364 y 380 h CCC)
- 8.- Las Directivas anticipadas del artículo 60 del Código Civil y Comercial no se limitan exclusivamente al ámbito de la salud sino que alcanzan a toda previsión que el otorgante estime conveniente a los fines de vivir una eventual futura incapacidad o restricción a su capacidad que limite la posibilidad de manifestar su voluntad personalmente.
- 9.- La revocación de las Directivas anticipadas por parte de su otorgante “en todo momento” supone, a contrario sensu, la posibilidad de otorgar directivas anticipadas aún cuando no se tenga plena capacidad y provoca una grieta en la estructura jurídica que el mismo artículo pretende consolidar.
- 10.- El apoderado designado en un poder preventivo, en tanto así esté previsto, puede revocar directivas anticipadas de su poderdante sin que ello produzca un cisma jurídico que comprometa la lógica del sistema.
- 11.- El concepto de discapacidad definido en los artículos 48 y 2448 del Código Civil y Comercial difiere de los conceptos de capacidad restringida e incapacidad contenidos en los artículos 31, 32 y concordantes del mismo cuerpo legal y en algún aspecto alteran injustificadamente el equilibrio de la normativa. Es necesario que una reforma legislativa compatibilice el alcance de ambos para evitar

inseguridad jurídica y fomentar situaciones cercanas al fraude y la injusticia.

TEMA I.

Título: QUIERO DECIR ALGO...ACERCA DEL CARÁCTER VINCULANTE DE LAS DIRECTIVAS ANTICIPADAS OTORGADAS POR ADOLESCENTES Y PERSONAS CON CAPACIDAD RESTRINGIDA

Autores: Esc. María Mercedes Córdoba, Dra. Romina Rajmil, Dra. Natalia Echeury, con la colaboración de Marianela Graizzaro (Santa Fe)

PONENCIA

Adolescentes y personas con capacidad restringida tienen derecho a hacer manifestaciones en actos de autoprotección, las que serán tenidas en cuenta al momento de prestarse el consentimiento para el acto médico. Este derecho constitucional a ser oído no debe ser limitado en modo alguno. Nadie puede ser privado de su derecho a expresarse ni siquiera los incapaces de ejercicio en los términos del Código Civil y Comercial de la Nación.

Los actos de autoprotección que contengan directivas anticipadas de salud otorgadas por adolescentes mayores de dieciséis años y personas con capacidad restringida a quienes no se ha limitado expresamente su capacidad para otorgarlas tienen carácter vinculante y son de cumplimiento obligatorio si han cumplido con la forma requerida por la ley 26529 modificada por la 26742, que exige que sean efectuadas ante escribano público o juez de primera instancia, con la presencia de dos testigos. Adolescentes y personas con capacidad restringida pueden revocar libremente las directivas anticipadas de salud que hayan otorgado sin ningún requisito de forma.

Tema I.

TÍTULO: EL COLAPSO DEL DOGMA MATER SEMPER CERTA EST FRENTE A LA VOLUNTAD PROCREACIONAL. UNA NUEVA INCUMBENCIA NOTARIAL.

Autor: Esc. Horacio Teitelbaum. (CABA)

PONENCIA

1- PANORAMA LEGAL. La gestación por sustitución (GS) es posible en nuestro sistema jurídico atento el principio constitucional de legalidad, (lo que no está prohibido, está permitido artículo 19 CN). El vacío legal, la fuerza de la realidad y el contexto normativo, avalan su práctica y juridicidad. El derecho a constituir una familia es parte de los derechos humanos.

2- TERCERA FUENTE LEGAL DE FILIACIÓN: LAS TRHA. La protocolización a la que alude el artículo 561 del CCCN responde a la tercera fuente de filiación por técnicas de reproducción humana asistida, en la práctica su contenido se refiere a los riesgos médicos y al tratamiento en sí, de las mismas.

3- Al haber quedado trunco, a último momento, el art. 562 del proyecto del CCCN que previa el acuerdo de gestación por sustitución, y ser suplantando en su contenido, por la voluntad procreacional, queda abierta la puerta para la intervención notarial en la exteriorización del consentimiento de la voluntad procreacional (VP).

4- Por la aplicación del principio de la autonomía de la voluntad, la redacción del acuerdo se plasma en un convenio libremente acordado de proyecto familiar y GS.

5- VOLUNTAD PROCREACIONAL. El postulado sobre la maternidad cierta quien ha dado a luz, sucumbe ante la explícita voluntad procreacional. El rol del escribano en la confección de la escritura que recepta la VP por un lado y el acuerdo por otro con la regulación del proceso de GS es la transición hasta la sanción de ley específica, una respuesta a una necesidad social. De modo que,

filtra y recepta las manifestaciones de los comitentes y la gestante. Al amparo de la fe pública, el juez a posteriori procederá a homologar el convenio.

6- Es claramente divisible la manifestación de la VP y el acuerdo de la GS dentro del documento público notarial a fin de evitar que por decisiones judiciales adversas se nulifique toda la escritura pública. Según el principio de integración la expresión legal de la VP se mantiene conforme aplicación del artículo 389 del CCCN.

7- JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA. Nuestro país cuenta con la suficiente jurisprudencia en la materia (varios fallos y todos favorables), proyectos de ley, doctrina (no uniforme pero sí mayoritaria) y doctrina comparada que receptan la GS.

8- Procesalmente es dable peticionar la filiación por homologación del convenio de GS, medidas declarativas de certeza antes del nacimiento, o luego de éste por medidas autosatisfactivas, inscripción de nacimientos basados en la VP y el acuerdo de GS, recursos de amparo e impugnación de la maternidad de la gestante del proceso de GS.

Tema: I

Título: La capacidad, la minoridad y el principio de *razonabilidad notarial*

Autor: Esc. Sebastián Justo COSOLA. (Pcia. de Buenos Aires)

PONENCIAS

- a) No existe pauta rígida de ningún tipo aplicable por el notario dentro de la teoría de la personalidad humana –salvo en los casos justificables legislativa y jurisprudencialmente-;
- b) La personalidad se impone a la capacidad; por esta razón la recepción notarial de un opus determinado incluye el control de la misma;
- c) La capacidad en sede notarial se presume directa o indirectamente, y aunque no tenga reflejo documental la misma se asume como proyectada a través de la manifestación de la voluntad del requirente;
- d) No existe incapacidad proyectada hacia el derecho de las niñas, niños y adolescentes, salvo que la misma surja de la ley o de una sentencia judicial;
- e) La recepción de la voz de las niñas, los niños y los adolescentes por parte del notario es una obligación inherente a su actuación profesional fedataria;
- f) El deber de oír y escuchar al niño, niña o adolescente es necesario y oportuno en sede notarial;
- g) Velar por la sujeción del mejor interés o interés superior en la escribanía se compadece con la no realización del acto (abstención notarial) si el notario toma en cuenta la voluntad negativa frente al hecho o acto a documentar por parte del niño, niña o adolescente;
- h) El límite de la voluntad, en sede notarial y en materia de capacidad en general, lo conforma el principio de seguridad jurídica;
- i) En cada caso puntual y concreto, el notario debe escoger la mejor solución posible para documentar, y esa situación le impone proteger el resultado *justo*;
- j) La aplicación del principio de razonabilidad notarial se relaciona con el deber de ponderación;
- k) Al ponderar, el escribano escoge la mejor solución posible entre las opciones que le brinda la teoría constitucional del derecho privado, que le permite escoger lo justo desde el amplio abanico de las fuentes del derecho aceptadas por el CCCN

Tema: I

Título: “ESCRITURA DE PODER PREVENTIVO EN MATERIA DE SALUD. ART. 60 CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL”

AUTORA: PATRICIA A. LANZON (CABA)

Ponencia

1. El art 60 Código Civil y Comercial¹ autoriza el otorgamiento de un poder especial para cuestiones de la propia salud²:...*La persona plenamente capaz puede anticipar directivas y conferir mandato respecto de su salud y en previsión de su propia incapacidad...*³
2. Se trata de un acto unilateral de apoderamiento, representación voluntaria que no se extingue por la incapacidad del representado sino que nace con ella.
3. Es un acto que se desprende de las directivas anticipadas en materia de salud, no constituye ni requiere mandato.
4. Si el poder se da solo para el caso de incapacidad o restricciones, no puede ser utilizado más que acreditando dicha causa, en la forma en que se ha establecido por el poderdante.
5. Este acto de apoderamiento no requiere la conformidad del representante, que es exigida por la ley especial, y su falta no le quita al Poder su validez y eficacia.
6. Si se dicta la incapacidad del poderdante o restricciones a la misma, el poder especial otorgado para cuestiones de salud debería seguir vigente al amparo del art. 60 CCyC y respetando la voluntad del representado de que así sea; conviviendo el apoderado con el curador o el apoyo designados; y siempre el Juez interviniente podrá evaluar la subsistencia o no de dicha representación especial.
7. Se trata de un caso de **representación voluntaria**, arts. 362 al 381 CCyC, la cual “comprende sólo los actos que el representado puede otorgar por sí mismo” La capacidad exigida al **representado** es al momento del **apoderamiento**. (art 364 CCyC)
8. El poder preventivo sigue vigente hasta tanto no se revoque por el representado, por quien este indique o judicialmente.
9. Se deberán tomar previsiones en el Poder para establecer cuándo se torna operativo, caso de renuncia del apoderado, sustitución, revocación, etc.
10. Las directivas anticipadas pueden estar contenidas en el mismo instrumento.

TEMA: I

Título: LAS TÉCNICAS DE REPRODUCCION HUMANA ASISTIDA A LA LUZ DEL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL. INTERVENCIÓN NOTARIAL

Autor: MARIA LAURA LEMBO (Mendoza)

PONENCIA

Uno de los interrogantes de mayor envergadura que se ha generado en torno a las Técnicas de Reproducción Humana Asistida es el momento a partir del cual se da el comienzo DE LA EXISTENCIA HUMANA-

¹ De ahora en más: CCyC

² El resto de los poderes preventivos que no se refieran a temas de salud no son materia de este análisis. La intención de este trabajo es ahondar en los caracteres de este tipo de poder especial “sanitario” para fomentar su estudio, difusión y utilización.

³ ARTÍCULO 60.- Directivas médicas anticipadas. La persona plenamente capaz puede anticipar directivas y conferir mandato respecto de su salud y en previsión de su propia incapacidad. Puede también designar a la persona o personas que han de expresar el consentimiento para los actos médicos y para ejercer su curatela. Las directivas que impliquen desarrollar prácticas eutánasicas se tienen por no escritas. Esta declaración de voluntad puede ser libremente revocada en todo momento.

Debe considerarse la palabra concepción según esta se haya dado de manera natural o de manera asistida.-

En el caso de concepción natural, el término será interpretado como fecundación.- (es decir unión de ovulo y espermatozoide)

En el caso de concepción asistida por medio de Técnicas Médicas de Reproducción, será interpretado el término concepción; en relación al momento de la implantación del embrión en el seno materno.- Todo ello en coherencia con una interpretación armónica de las leyes; y su fundamentación en diversas normas del Código Civil y Comercial de la Nación.-

En referencia a la TEORIA DEL CONSENTIMIENTO INFORMADO, como columna vertebral del derecho de filiación en las TRHA, fuente de la voluntad procreacional. Se abre el camino hacia la posibilidad de efectuar su instrumentación mediante escritura pública, de acuerdo a los principios que rigen el Derecho Notarial y el quehacer responsable y comprometido del Notario para con la sociedad.-

Se debe propiciar y dar impulso a la DEFENSA DE NUEVAS INCUMBENCIAS NOTARIALES EN ADECUACION A LA LEY.-

Se debe permitir al Notario, como operador jurídico y agente de protección de derechos, el ACCESO AL CONTENIDO DE LOS CONSENTIMIENTOS INFORMADOS, por parte de los médicos y/o institución sanitaria interviniente.-

El embrión no implantado se encuentra en vías de desarrollo.- No asume aún el carácter de persona, por cuanto necesita de su implantación en el seno materno como vía sustancial para lograr el nacimiento.- Durante el lapso temporal que va desde la fecundación, hasta la implantación, el embrión requiere de PROTECCIÓN jurídica, de modo tal que garantice el derecho supremo a la vida.-

Tema: I

Título: La Capacidad restringida y la incapacidad en el Código Civil y Comercial de la Nación

Autor: Esc. Alfonso Gutiérrez Zaldívar (CABA)

Ponencias

1) El Código establece que toda persona humana goza de aptitud para ser titular de derechos y deberes jurídicos y que puede ejercer por si misma sus derechos, con la excepción de las limitaciones expresamente previstas en el Código y en una sentencia judicial.

Al ser las limitaciones una excepción, no podemos entender que la capacidad de una persona este supeditada a un control Registral. Si fuere así, todos seríamos incapaces o con capacidad restringida hasta que se compruebe en un Registro lo contrario.

2) No hay obligación legal que determine la exigencia de control registral mediante la solicitud de certificado y/o partida de nacimiento ante el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas, para el otorgamiento de actos y contratos, por parte de contratantes y operadores jurídicos en general.

PONENCIAS TRABAJOS

TEMA 2

Tema II: Régimen patrimonial del matrimonio

Título: ALGUNOS TEMAS A DEFINIR EN RELACIÓN A LAS CONVENCIONES MATRIMONIALES

Autor: Esc Augusto Luis Piccon (Córdoba)

PONENCIAS

Las convenciones matrimoniales son un contrato.

Las convenciones matrimoniales deben ser realizadas por escritura pública y al no haber establecido una sanción de nulidad específica, la convención matrimonial realizada en instrumento privado no produce sus efectos propios, pero produce otros efectos, el de ser un instrumento válido como precontrato del que surge la obligación de otorgar la escritura pública

Cuando el objeto de la convención, incluya la donación de un inmueble o muebles registrables, la forma de escritura pública tendrá el carácter de solemnidad absoluta, sea cual fuere cualquier otro objeto que incluya la convención.

Luego del matrimonio, aunque consten en instrumentos privados previos al mismo, solo se podrán hacer por escritura pública convenciones de opción de régimen. Como no podríamos establecer el efecto retroactivo del cambio de régimen, en este caso es sumamente necesario hacer la partición conjuntamente con la convención.

Por el principio de legalidad, no se puede proceder a dar publicidad a las convenciones matrimoniales que no tengan la forma adecuada, por lo tanto, las realizadas en instrumento privado no tienen acceso al Registro.

El art 420 inc i y j exige que los futuros esposos declaren si han realizado convenciones matrimoniales y si han hecho opción por el régimen de separación de bienes, pero esta manifestación realizada frente al oficial público no suple la forma de escritura requerida por ley. La ley no les pide que opten en ese momento, sino que declaren si lo han hecho con anterioridad. Esto es concordante con lo establecido en el art 463CCC donde establece que única posibilidad o la única excepción para quedar excluido del régimen de comunidad es la opción hecha en convención matrimonial (y esta es realizada en escritura pública)

Las convenciones prematrimoniales no producen efectos sino a partir de la celebración del matrimonio. Las convenciones matrimoniales producen efectos para las partes inmediatamente, para los terceros, recién con la anotación marginal en el acta de casamiento, no importa la fecha de celebración, no hay efecto retroactivo alguno. El art 449CCC no cambia este sistema, sino que solo acelera los tiempos para los que conocieran el cambio de régimen antes de la anotación marginal.

Las donaciones realizadas en la convención pre-matrimonial, son actos bajo la modalidad de una condición suspensiva, o sea tienen su plena eficacia recién luego del matrimonio. Nada impide celebrar estas donaciones bajo condición resolutoria pero deberá constar en forma expresa, para dejar de lado la norma supletoria.

Las convenciones matrimoniales producen efectos aún cuando el matrimonio es anulado, respecto al cónyuge de buena fe.

Los menores de edad autorizados judicialmente a casarse y los autorizados por sus representantes, pueden hacer convenciones matrimoniales, pero les está prohibido hacer donaciones u optar por el régimen de separación de bienes. Esta es una incapacidad de derecho, o sea no puede ser suplida por la actuación de representantes legales, pero acarrea una nulidad relativa.

Tema: II

Título: REGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO Y CONEXIDAD CONTRACTUAL.-

Autor: ESC. FACUNDO JAVIER AMUNDARAIN (CABA)

PONENCIA

La finalidad de la presente ponencia es abordar dos temas que nos plantea el reciente Código Civil y Comercial de la Nación que comenzó a regir en nuestro país a partir del 1° de agosto de 2015.

Por un lado aprovecharemos la oportunidad para estudiar las características de cada uno de ellos y por otro lado la armonización del fenómeno de las redes contractuales cuya aplicación se vislumbró en un principio en las relaciones netamente comerciales y de derecho de consumo con el Régimen de Separación de Bienes dentro del Régimen Patrimonial del Matrimonio.

Los dos temas que relacionaremos tienen su recepción legislativa en este nuevo Código Civil y Comercial en los siguientes artículos:

a) **Régimen de Separación de Bienes:** Libro Segundo – Relaciones de Familia – Título II – Capítulo 3 – Artículos 505 a 508.

b) **Redes Contractuales:** Libro Tercero – Derechos Personales – Título II – Capítulo 12 – Contratos Conexos – Artículos 1073 a 1075.

Es importante destacar que si bien los Contratos Conexos tienen ahora recepción legislativa, por mucho tiempo fueron objeto de estudio de la doctrina especializada y ha sido plasmado en numerosas ponencias en diversas jornadas y en libros de estudio. Este instituto debe ser entendido a partir de la base de que se trata de un fenómeno y como tal debemos interpretarlo dentro del contexto de las relaciones jurídicas y los diferentes ámbitos a priori en los cuales sus postulados pueden ser aplicados, pero observando a posteriori que su implementación puede abarcar una diversidad de supuestos alcanzando un amplio espectro de las relaciones jurídicas.

Para ello, en principio abordaremos las características principales de los Contratos Conexos; luego estudiaremos los pilares del Régimen de Separación de Bienes en el Matrimonio; y por último la hipótesis de trabajo de la presente ponencia en virtud de la armonización de las posturas.

Tema: II

Título: EL RÉGIMEN JURÍDICO DEL ASENTIMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN COMO MEDIO DE PROTECCIÓN DE LA FAMILIA Y DEL PATRIMONIO DE LA COMUNIDAD MATRIMONIAL.

Autores: Escs. CURSACK, Eduardo Marcos; DALLAGLIO, Juan Carlos; DEL ZOPPO, César Luis; GATTI, Liliana Inés; y REY, María Laura. (Santa Fe)

PONENCIA

El asentimiento es un acto jurídico unilateral, autónomo y recepticio. La ley aplicable respecto a su validez y eficacia, siempre que exista determinación de los bienes, será la vigente al momento de su otorgamiento.

La falta de asentimiento causa la nulidad relativa del acto jurídico por el que se transfiere la vivienda familiar, los muebles indispensables que la componen u otros bienes gananciales. El acto quedará subsanado por la caducidad del derecho, por la prescripción de la acción o por el asentimiento posterior.

La nulidad ante la falta de asentimiento, la caducidad del derecho a pedirla, las previsiones que debe contener el asentimiento, la autorización judicial en caso de ser requerida y la prohibición de otorgar poder para asentir a favor del cónyuge, se aplican tanto para la disposición de la vivienda familiar y los muebles indispensables que la componen, como para la disposición de los bienes gananciales, por la aplicación supletoria de los artículos 456 a 459 del Código Civil y Comercial de la Nación establecida en el último párrafo del artículo 470 del mismo cuerpo normativo.

El poder para asentir dado al otro cónyuge será válido si versa sobre el acto jurídico en sí y sus elementos constitutivos. Por aplicación de la teoría de la conversión prevista en el artículo 384, podría considerarse el acto de apoderamiento como un asentimiento anticipado.

En los poderes con facultades expresas para asentir dados a favor de terceros bastará con la determinación del bien objeto del asentimiento, siendo el representante quien estipule los demás elementos constitutivos del acto.

En la disposición de bienes incluidos en una indivisión postcomunitaria por divorcio o por modificación del régimen matrimonial con asentimiento del no titular, no corresponde solicitar libre inhibición por éste, ya que se aplican las reglas de la comunidad entre los cónyuges y respecto a sus acreedores.

TEMA II:

Título: “PRUEBA SOBRE EL CARÁCTER PROPIO O GANANCIAL DE LOS BIENES.”

Autora: Dra. Ana Laura Pappano. (Córdoba)

PONENCIA:

- ❖ La familia y el matrimonio como su célula fundante, tiene paralelamente a su aspecto espiritual y moral, un conjunto de actos que necesariamente son jurídicos, y que se desprenden de esta inmersión social en la que se encuentra el mismo, las relaciones y actos que de él se derivan.
- ❖ Nuestra legislación sustancial actual nos brinda *“un sistema patrimonial matrimonial ordenado, que permite la opción entre dos regímenes patrimoniales matrimoniales claramente tipificados”*
- ❖ son *“bienes **propios** de los cónyuges aquellos que aporta cada uno al matrimonio, los recibidos posteriormente por herencia, donación o legado y los adquiridos con el producto de aquellos”⁴* y son **gananciales** todos los adquiridos indistintamente por cualquiera de los mismos desde la celebración del matrimonio y hasta su disolución.
- ❖ La calificación de un bien puede presentarse durante la vigencia del matrimonio e incluso posteriormente a su extinción, en estos momentos será importante tener certeza de la calidad del bien en cuestión para poder luego, de ser necesario, enajenarlo ya sea para cumplir con el requisito del asentimiento del cónyuge no titular o para repeler a un acreedor que acciona contra él.
- ❖ Hay una presunción que infiere, salvo prueba en contrario, que todo bien que no pueda calificarse como propio pertenece a la comunidad.
- ❖ Del Art. 466 del Código Civil y Comercial surge claramente que quien alega el carácter propio de un bien, tiene la carga de la prueba de demostrarlo. Dejando así, este artículo, por sentado el

⁴ BORDA, Guillermo, Tratado de Derecho Civil. Familia, 6ª ed. Act., Perrot, Buenos Aires, t. I, N° 302, p. 251.

carácter *ius tantum* de la presunción de ganancialidad y de **interpretación restrictiva** la decisión de sustraer un bien de la masa ganancial.

- ❖ Entre los esposos pueden reconocerse y ser válidas las declaraciones internas del carácter propio o no de un bien, lo que no significa que tenga que ser oponible a terceros. Categóricamente son de ningún valor estas declaraciones frente a terceros.

Tema II

Título: LA FORMA EN LAS CONVENCIONES MATRIMONIALES

Autor: Not. Carlos Conrad (Córdoba)

PONENCIA

- Las convenciones matrimoniales son actos familiares solemnes absolutos y el incumplimiento de la forma hace de ella un acto nulo, de nulidad absoluta.
- La forma solemne absoluta no es impuesta sólo en interés de los cónyuges, la tutela responde a intereses superiores y generales por regular un acto jurídico familiar de contenido patrimonial donde el orden público está especialmente comprometido.
- El artículo 448 del CCCN, no resulta suficientemente claro y, su falta de contundencia, permite interpretaciones dispares sobre el tipo de nulidad que provoca el incumplimiento de la forma. Ante futuras y eventuales reformas del CCCN, proponemos se incorpore al artículo 448 del CCCN la expresión “bajo sanción de nulidad” lo que arrojaría luz sobre la cuestión y así lo proponemos de *lege ferenda*, logrando así perfecta concordancia con el artículo 285 *in fine* del CCCN.
El régimen patrimonial por el cual los cónyuges o futuros cónyuges opten, principiará -únicamente- desde la celebración del matrimonio o la fecha de la escritura pública (dependiendo si la convención es pre o post nupcial). Con el matrimonio o el otorgamiento de la escritura pública que contiene la convención, los cónyuges o futuros cónyuges, recién allí quedan sometidos al régimen patrimonial y así surge de la interpretación armónica de los artículos 454, 463 y su remisión al 449 del CCCN.
- El inciso j) del artículo 420 del CCCN, no habilita a los futuros contrayentes, a optar por el régimen de separación de bienes ante el oficial del Registro Civil, una convención así formalizada, será también nula y de nulidad absoluta por defecto de forma.

TEMA II

TÍTULO: El asentimiento a la luz del código civil y comercial: una especial referencia al asentimiento conyugal anticipado y poder para asentir

AUTORES: Escs. Pedro Facundo SAENZ, Martín RACHID (San Luis)

PONENCIA

1. No debe confundirse el asentimiento conyugal anticipado con el poder especial para dar el asentimiento, pues constituyen dos actos jurídicos diferentes, sujetos consecuentemente a distintas reglas.
2. El asentimiento conyugal anticipado debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 457, pues configura precisamente “asentimiento”. En cambio, al otorgarse un poder para asentir, el cónyuge no titular está facultando a otra persona para que oportunamente, en su nombre y representación, otorgue el acto de asentimiento.

3. Ese poder para dar asentimiento debe cumplir con lo exigido por el artículo 375 inc. b), por lo tanto es suficiente con que se especifiquen los bienes sobre los cuales ha de versar el mismo, no siendo necesario que se consigne ni el acto en sí ni sus elementos constitutivos.
4. Sugerimos que, en caso de que las tratativas precontractuales no estén aun cerradas y, en consecuencia, no se conozcan todavía con precisión los elementos constitutivos del acto, se acuda a la figura del poder especial para asentir y evitar así que el asentimiento conyugal anticipado pueda ser objeto de alguna observación frente a la modificación de alguna variable negocial.
5. Es válido el poder dado al cónyuge para que este se preste así mismo el asentimiento, salvo cuando se tratara de disponer de los derechos sobre la vivienda familiar y sus muebles indispensables.

Tema: II

Título: “Abordaje Notarial del Régimen Patrimonial Matrimonial y Convenciones Matrimoniales”

Autor: Esc. Fernanda Almada Heredia (Catamarca)

PONENCIA

- El C.C. y C.N. ha producido un verdadero cambio legislativo en lo atinente al régimen patrimonial matrimonial. Hoy se permite a los cónyuges optar entre el régimen de comunidad o el de separación de bienes. El Régimen Primario contempla normas de carácter imperativo aplicables a ambos regímenes que significan un límite a la autonomía de la voluntad. La vivienda familiar se encuentra protegida de manera tal, que ninguno de los cónyuges puede disponer de los derechos sobre ella sin el asentimiento del otro.
- El título nulo por falta de asentimiento puede ser saneado mediante el otorgamiento posterior; la prescripción de la acción declarada judicialmente o por el transcurso de los 20 años necesarios para la prescripción adquisitiva.
- El asentimiento conyugal debe ser específico para el acto que se pretende realizar y no está permitido dar mandato al cónyuge para prestarse a sí mismo el asentimiento que le permita disponer de la vivienda familiar. El mismo debe indicar: sujetos, objeto y causa del negocio jurídico.
- Producida la extinción de la comunidad por fallecimiento de uno de los cónyuges, divorcio o cambio de régimen patrimonial y antes de la partición, consideramos factible la cesión de los derechos gananciales.
- Se permite a los cónyuges utilizar todo medio de prueba para demostrar entre sí y frente a terceros, la propiedad exclusiva de un bien; por ello, consideramos útil en determinados casos, efectuar un Acta Notarial de Constatación, valiéndonos del soporte fotográfico que relevará gráficamente el estado del bien a fin de evitar cuestionamientos futuros sobre el estado o calidad de los bienes, e incluso pueden solicitarse informes según las circunstancias lo ameriten.

Tema: II

Título: ASENTIMIENTO CONYUGAL. PODERES PARA ASENTIR OTORGADOS A FAVOR DEL CÓNYUGE

AUTOR: Escribana Alicia Verónica Castillo (CABA)

Ponencias

1. Es viable otorgar poder a favor del cónyuge para que éste en representación del otorgante preste el asentimiento en aquellos casos en que la ley lo requiere.- La única excepción está dada por la prohibición contenida en el artículo 459 del Código Civil y Comercial de la Nación que veda esta

posibilidad cuando se disponga de los derechos sobre la vivienda familiar y los muebles indispensables de ésta.-

2. Si el cónyuge presta su asentimiento en forma anticipada deberá determinar el acto para el cual lo otorga y los elementos constitutivos del mismo conforme lo exige el artículo 457 del Código Civil y Comercial de la Nación.- Por el contrario, si otorga poder para asentar (ya sea a favor de un tercero o a favor del cónyuge –siempre y cuando el bien involucrado no sea la vivienda familiar y los muebles indispensables de ésta), no se requiere esta especialidad y bastará con que se identifique el bien conforme lo requiere el inciso b) del artículo 375 del citado cuerpo legal.-

Tema II:

Título: “Incumbencias Notariales en Materia Matrimonial en el Código Civil y Comercial de la Nación”

Autora: Not. Karina Vanesa Salierno. (Pcia. de Buenos Aires)

- ▶ El acto dispositivo otorgado sin asentimiento en los términos del artículo 456 o 470 es válido hasta tanto el cónyuge demande su nulidad en los términos del art. 388.
- ▶ En materia de disposición de bienes inmuebles, la declaración del cónyuge titular, en el sentido de que el bien transmitido no constituye la vivienda familiar, será manifestación suficiente para 1) Dar por cumplido con los requisitos de ley, 2) Considerar el título inobservable desde el punto de vista de un futuro estudio de títulos.
- ▶ El plazo de caducidad de 6 meses establecido en el art. 456, deberá contarse desde la inscripción registral en el caso de disposición de derechos reales sobre inmuebles.
- ▶ El contrato de mandato no podrá ser celebrado entre cónyuges solo si el objeto del mismo es prestar el asentimiento conyugal para la disposición de la vivienda conforme art. 456.
- ▶ En caso de omisión de la conformidad en la escritura pública de adquisición, el adquirente, con la conformidad de su cónyuge, puede complementar el acto adquisitivo con una declaración notarial del cónyuge prestando su conformidad.
- ▶ Se propicia el reconocimiento de las recompensas en sede notarial.
- ▶ La donación entre cónyuges en la convención matrimonial se presume aceptada con la celebración del matrimonio, por lo cual ya no podrá ser revocada, sin perjuicio de requerirse la forma escritura pública.
- ▶ Durante la etapa de indivisión, los cónyuges pueden celebrar por escritura pública, acuerdos de administración disposición y uso de los bienes indivisos y pueden codisponer los bienes indivisos.
- ▶ El principio de subrogación real se extiende hasta la partición.
- ▶ El contrato de cesión de gananciales sobre la universalidad es el único con eficacia traslativa.
- ▶ Se propone un reconocimiento económico con carácter de compensación indemnizatoria en sede notarial.
- ▶ Se sugiere la forma notarial para el reconocimiento del derecho real de habitación del cónyuge supérstite.

Tema 2

Título: “Estatuto de Disciplinamiento y Capitulaciones”

Autores: Not. Karen M. WEISS. (Pcia. Buenos Aires)

Not. Gastón A. ZAVALA (Pcia. Río Negro)

Ponencias.

1. Las convenciones matrimoniales son actos jurídicos familiares patrimoniales típicos, formales, facultativos y registrables; sujetas a la condición del matrimonio válido y a otras condiciones suspensivas o resolutorias, o un plazo pactado.
2. La escritura pública es el instrumento adecuado para convenciones matrimoniales, uniones convivenciales, y para quienes hayan capitulado o casado en el extranjero, trasladen su domicilio a la argentina y opten por este derecho.
3. La protección de la vivienda habitual de la familia es uno de los hitos significativos, no requiere registro ni publicidad jurídica para resguardar ese derecho.
4. No es causa de observación del título del inmueble la falta de asentimiento si el cónyuge o conviviente titular manifiesta que no constituye vivienda familiar.
5. Es factible otorgar el *asentimiento anticipado* siempre que se consigne en el acto los elementos constitutivos: precio, inmueble, entrega de la posesión, etc.
6. Se diferencia el asentimiento para el otorgamiento de actos que afecten a la vivienda familiar (456) del que grave o enajene un bien ganancial. El poder especial entre cónyuges para dar el asentimiento respecto de bienes gananciales -que no sea sede de la vivienda familiar- se encuentra admitido expresamente.
7. Se posibilita la autorregulación de intereses patrimoniales para las uniones convivenciales – registradas o no-, a través de la celebración de un pacto escrito que regule su unión, régimen patrimonial, efectos jurídicos durante su vigencia y su finalización, división de bienes obtenidos por el esfuerzo común por escritura de adjudicación por cese de unión convivencial, cuya causa será el pacto previo, o el pacto que se efectúe simultáneo a la adjudicación de bienes.
8. La convención prenupcial y matrimonial no realizada por escritura pública es inválida y vale como acto en el que se obligan a cumplir con la forma (285). Las partes pueden asumir la responsabilidad de la inscripción de la convención.
9. Las normas especiales que permiten la contratación entre cónyuges, prevalecen sobre la inhabilidad consagrada en el art. 1002 inc. d).
10. Consideramos adecuado que antes del trámite de divorcio, los cónyuges bajo el régimen de comunidad cambien al régimen de separación y liquiden la comunidad sin necesidad de quedar atados a la indivisión post comunitaria.
11. La división del patrimonio postcomunitario puede realizarse de manera perfecta y también puede resultar un beneficio para alguno, si hay consenso.

Tema 2

APROXIMACIÓN AL RÉGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN⁵

Autores: Escs. Romina Ivana CERNIELLO y Nestor Daniel GOICOCHEA (CABA)

1) PONENCIAS:

- La opción por el Régimen de Separación de Bienes debe hacerse por escritura pública en todos los casos, incluso cuando se realiza anterioridad al matrimonio, no siendo posible optar con la simple manifestación ante el oficial del Registro Civil.

⁵ La versión original del presente trabajo fue presentado por los autores en el XXVI Encuentro nacional del notariado Novel, celebrado en la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, el 24, 25 y 26 de septiembre de 2015.

- El plazo de un año al que se refiere el artículo 449 para poder mutar de régimen patrimonial, debe computarse desde la celebración del matrimonio para aquellas parejas que hubiesen contraído nupcias con anterioridad a la vigencia del CCCN.
- En los casos de enajenación de bienes propios o de encontrarse en un régimen de separación de bienes, la simple manifestación del transmitente casado de que el bien no reviste la calidad de vivienda alcanza para efectuar la escrituración, sin que el notario deba verificar ningún otro requisito. En estos casos, la buena fe del comprador implica haber visitado el bien, y que no fuese evidente el carácter de vivienda de la misma.
- El boleto de compraventa de un bien ganancial requiere asentimiento conyugal en todos los casos. No así sus sucesivas cesiones, en las cuales solo será exigible si el bien reviste la vivienda familiar del cedente, conforme art. 456.
- La omisión del asentimiento conyugal genera la nulidad relativa del acto, siendo el cónyuge no titular el único legitimado para accionar. En los supuestos del art. 456, el título podrá considerarse saneado transcurrido el plazo de seis meses.
- El asentimiento anticipado requiere que se consigne la naturaleza del acto autorizado (venta, donación, etc.), la designación del bien, y en su caso el precio de la operación, siendo suficiente establecer un precio mínimo.
- El poder para otorgar el asentimiento conyugal sólo requiere la designación del bien, conforme al art. 375 inciso “b”, no siendo aplicable a este los requisitos del art. 457.
- Los cónyuges no pueden otorgarse poder para darse el asentimiento conyugal en el supuesto del artículo 456 CCC. No hay acuerdo respecto a los supuestos del art. 470.
- La indivisión post comunitaria matrimonial genera respecto de los bienes gananciales una universalidad jurídica asimilable a la comunidad hereditaria, sin importar cuál haya sido la causa de disolución de la comunidad.
- Durante el periodo de indivisión post comunitaria, es correcto que ambos cónyuges co-dispongan de los bienes gananciales, independientemente de quien sea el titular registral, pues se trataría de un pacto admitido por el art. 482 del CCCN, ya sea expresa o tácitamente.
- Los cónyuges tienen plena autonomía para realizar la partición, sin necesidad de respetar la igualdad en las hijuelas.
- El régimen de separación de bienes puede ser siempre invocado por el titular del bien frente a terceros, acreditando la existencia del régimen con la documentación respectiva, sin que sea asimilable al supuesto del 466.

DE LEGE FERENDA:

- Modifíquese el artículo 457 del CCCN por el siguiente: “Requisitos del asentimiento. En todos los casos en que se requiere el asentimiento del cónyuge para el otorgamiento de un acto jurídico, aquél debe versar sobre el acto en sí y la identificación de los bienes que comprende.”⁶
- Modifíquese el artículo 459 del CCCN por el siguiente: “Mandato entre cónyuges. Uno de los cónyuges puede dar poder al otro para representarlo en el ejercicio de las facultades que el régimen matrimonial le atribuye. Para darse a sí mismo el asentimiento en los casos en que se aplica el artículo 456 se requiere poder especial que individualice el bien. La facultad de revocar el poder no puede ser objeto de limitaciones. Excepto convención en contrario, el apoderado no está obligado a rendir cuentas.”⁷

⁶ Academia Nacional del Notariado - Memorial presentado ante la Comisión Bicameral por la Modificación de los Códigos Civil y Comercial de la Nación, publicado en Revista del Notariado N° 909, pág. 21.

⁷ Ídem 1.

- Agréguese como tercer párrafo del art. 466 del CCCN el siguiente: “La conformidad a la que hace referencia el párrafo anterior podrá ser conferida por el cónyuge del adquirente por escritura complementaria siempre que se cumpla con el resto de los requisitos allí expuestos.”
- Modifíquese el artículo 2369 del CCCN por el siguiente: “Si todos los coparticipes están presentes y son plenamente capaces, la partición puede hacerse en forma privada si existe unanimidad. En dicho caso la partición puede ser total o parcial, y debe otorgarse en escritura pública.”

TEMA II

“CONTRATACIÓN ENTRE CÓNYUGES”

Autora: Esc. María Virginia Terk (Mendoza)

PONENCIAS:

- Si bien sistemáticamente se mejora la regulación de las incapacidades e inhabilidades para contratar, la incorporación de la inhabilidad de los cónyuges bajo el régimen de comunidad de contratar entre sí implica un retroceso para la autonomía de la voluntad que consagra el código Civil y comercial de la Nación.
- El inciso d del artículo 1002 no solo colisiona con el resto del nuevo sistema normativo, sino que resulta a todas contradictorio con los avances relativos a la libre elección del régimen patrimonial matrimonial.
- Corresponde la derogación del inciso “d” del artículo 1002, a fin de lograr una aplicación armónica de las relaciones patrimoniales entre cónyuges.

Tema II

Título: EL REGIMEN PATRIMONIAL DEL MATRIMONIO

Autoras: Constanza CANZIO - María Belén LIRIA (Córdoba)

PONENCIA:

Régimen patrimonial del matrimonio en el Código Civil y Comercial

El Código Civil y Comercial de la Nación, como principal novedad en materia matrimonial, introduce la posibilidad de optar por un régimen de separación de bienes, o por el tradicional régimen de comunidad.

Así tenemos la posibilidad de que los futuros esposos opten, mediante la celebración de convenciones matrimoniales (las “Convenciones”), por un régimen de separación de bienes. Si no acuerdan un régimen en particular, se aplicará de manera supletoria el régimen de comunidad de bienes. Las Convenciones podrán tener por objeto únicamente: (i) la designación y avalúo de los bienes que cada uno de los futuros esposos lleva al matrimonio, (ii) la enunciación de las deudas, (iii) las donaciones que se hagan entre ellos y (iv) la opción elegida teniendo en cuenta los regímenes matrimoniales previstos en este Nuevo Código. Para que las Convenciones tengan validez, deberán cumplir con la formalidad de ser celebradas mediante escritura pública. Asimismo, para que las mismas sean oponibles a terceros, el acta matrimonial deberá contener una anotación marginal que especifique el régimen elegido. Para que el régimen elegido pueda modificarse debe haber transcurrido como mínimo un año de permanencia en el otro régimen. Esta modificación deberá realizarse por convención de los cónyuges, también mediante escritura pública. En caso de que haya acreedores perjudicados por el cambio, estos tendrán un año -desde la fecha en que tomaron conocimiento del mismo- para oponerse. Sin perjuicio de las diferencias existentes entre ambos regímenes, existen varias disposiciones en común, tales como: el deber de contribución y sostenimiento entre los cónyuges, del hogar y de los hijos comunes, la necesidad del asentimiento

del cónyuge para disponer sobre los derechos relacionados a la vivienda familiar, los mandatos entre los cónyuges para representarse mutuamente, y la representación judicial cuando uno de los cónyuges está ausente o impedido de expresar su voluntad. El nuevo régimen de comunidad de bienes guarda similitud con el del código de Velez. Pese a algunos cambios, sigue siendo aquel caracterizado por la distinción entre bienes propios -de cada uno de los cónyuges- y bienes gananciales -adquiridos durante la vigencia del matrimonio-. Cada uno de los cónyuges responde frente a sus acreedores con todos sus bienes propios y los gananciales por él adquiridos. Por los gastos de conservación y reparación de los bienes gananciales responde también el cónyuge que no contrajo la deuda, pero sólo con sus bienes gananciales. En el régimen de separación de bienes los cónyuges conservan la libre administración y disposición de sus bienes personales, y cada uno de ellos responde por las deudas por él contraídas, con excepción de aquellas contraídas por uno de los cónyuges para solventar las necesidades ordinarias del hogar o el sostenimiento y la educación de los hijos. Sólo en estos casos los cónyuges responden solidariamente. Tanto en el régimen de comunidad de bienes, como en el de separación de bienes, el cese del mismo se producirá por la disolución del matrimonio, o bien por la modificación del régimen convenido entre los cónyuges.

PONENCIAS TRABAJOS

TEMA 3

Tema: III

Título: FORMA DE LOS ACTOS JURÍDICOS, LOS CONTRATOS y LOS ESTATUTOS SOCIETARIOS TÍPICOS. LA FORMA DE su MODIFICACIÓN.

Autor: Dra. Laura Chiappinotto (Córdoba)

PONENCIA: Propuestas de Interpretación: Enunciación:

1. Enunciamos que ***toda vez que la ley especial o el nuevo código unificado alude a “instrumento público” como forma para el otorgamiento del acto jurídico constitución – y por ende para el acto jurídico de su modificación-, “debe leerse escritura pública”*** . Instrumento público es el género y escritura pública una especie de aquel .

Decimos *otorgamiento* porque la inserción del acto o contrato en el protocolo de un escribano no lo convierte en instrumento público, como tampoco lo convierte la certificación notarial de las firmas en ellos estampada, ni la intervención administrativa del trámite por el funcionario del organismo de control.

2. Enunciamos también que por aplicación de la regla general relacionada ut supra en la introducción del presente trabajo y en punto 1. que desarrollaremos, que ***la forma impuesta para el acto jurídico “modificación del estatuto” para las sociedades por acciones es la escritura pública.***

3. La doctrina siempre ha oscilado sobre el título causa de la transferencia de acciones entre la cesión y la compraventa . El título causa que elijamos para dar forma jurídica a la voluntad de las partes será determinante para la forma del acto , ya que la cesión tiene forma impuesta: la escrita y la compraventa no.⁸ El nuevo código ha dilucidado el tema⁹ por lo que enunciamos que ***el título causa para la transferencia onerosa de acciones es la compraventa y para la transferencia gratuita es la donación , y no la cesión. Por tanto como no hay forma legal impuesta para los contratos sobre la transferencia de títulos valores , rige para la misma , ya sea onerosa o gratuita, el principio general de la libertad de formas – art. 284 CCCN, pudiendo incluso ser oral – art 262 LGS- salvo que las partes elijan o pacten voluntariamente una forma más exigente.***

4. Las acciones son títulos valores -artículo 226 LGS . Y en cuanto a su naturaleza jurídica, no son bienes o cosas muebles registrables - artículo 1815 CCCN. ***Esta exclusión del título valor del régimen de las cosas muebles registrables, excluye la forma impuesta escritura pública para la donación del mismo*** ¹⁰ ***y también para la adquisición , modificación o extinción de derechos reales*** . Sólo es exigible forma impuesta cuando dichos actos versan sobre inmuebles, y precisamente, cosa mueble

⁸ **ARTÍCULO 1618.- Forma.** La cesión debe hacerse por escrito, sin perjuicio de los casos en que se admite la transmisión del título por endoso o por entrega manual. Deben otorgarse por escritura pública: a. la cesión de derechos hereditarios; b. la cesión de derechos litigiosos. Si no involucran derechos reales sobre inmuebles, también puede hacerse por acta judicial, siempre que el sistema informático asegure la inalterabilidad del instrumento; c. la cesión de derechos derivados de un acto instrumentado por escritura pública.

⁹ **ARTÍCULO 1124 CCCN.-** Aplicación supletoria a otros contratos. Las normas de este Capítulo se aplican supletoriamente a los contratos por los cuales una parte se obliga a: a. transferir a la otra derechos reales de condominio, propiedad horizontal, superficie, usufructo o uso, o a constituir los derechos reales de condominio, superficie, usufructo, uso, habitación, conjuntos inmobiliarios o servidumbre, y dicha parte, a pagar un precio en dinero; b. transferir la titularidad de títulos valores por un precio en dinero.

¹⁰ **ARTÍCULO 1552.- Forma.** Deben ser hechas en escritura pública, bajo pena de nulidad, las donaciones de cosas inmuebles, las de cosas muebles registrables y las de prestaciones periódicas o vitalicias.

registrable – se aplica el art. 1552 CCCN- pero no se requiere forma alguna para los títulos valores ni en la LGS ni en el CCCN . Téngase presente que sí es exigida la inscripción en los libros societarios respectivos , de dichos contratos de transferencia para su oponibilidad a la sociedad y a los terceros- art. 215 LGS- surgiendo de esta disposición el carácter declarativo de la misma .

5. En cuando al asentimiento conyugal en el régimen de ganancialidad debe ser otorgado para la transferencia de las acciones nominativas no endosables y para las no cartulares por disposición del artículo 470 inciso b . y no por ser cosa estas cosa mueble registrable – artículo 1815 in fine- como lo había sostenido la doctrina frente a un vacío legal. *No obstante establece el artículo 1824 CCCN que la falta de asentimiento conyugal en los contratos dispositivos sobre los títulos nominativos no endosables o no cartulares es inoponible a terceros portadores de buena fe* ¹¹ , si bien interpretamos que, ante su falta, estamos ante una nulidad relativa por aplicación analógica del artículo 456 CCCN .De manera que el cónyuge o quien alegue la nulidad del acto deberá probar la mala fe del portador , dentro del plazo legal de dos años previsto para la prescripción -art.2562 inc. a CCCN- contados desde que lo conoció o pudo conocer. Art. 2563, 456 CCCN

TEMA 3 “Sociedades no constituidas según los tipos previstos y otros supuestos”

TITULO: “Algunas cuestiones vinculadas al impacto de la reforma de la legislación societaria en relación al régimen de invalidez”

AUTOR: AB. RICARDO JAVIER BELMAÑA (Córdoba)

“La reforma a la legislación societaria producida con motivo de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, ley nacional nro. 26.994 ha producido un gran impacto en relación al régimen de invalidez e inoponibilidad del contrato social, que impone la necesidad de replantear completamente los paradigmas existentes hasta el momento”

Tema III:

Un nuevo paso hacia la unipersonalidad

Escribana Carina Lorena Falabella. (Córdoba)

CONCLUSIONES O PONENCIAS

- **LA REDUCCION A UNO DEL NUMERO DE SOCIOS NO ES CAUSAL DE DISOLUCION:** La norma es contundente, innovadora y pasa a ser un principio general en materia societaria. (Artículo 94 Bis de la Ley General de Sociedades).-
- Una sociedad colectiva y/o de responsabilidad limitada devenida en un solo socio, podrá en cualquier momento subsanar la pluralidad societaria conforme lo establece el artículo 25¹² de la LGS .-
- Las sociedades colectivas y/o de responsabilidad limitada devenidas en un solo socio, podrán hacer uso de la transformación a una sociedad anónima unipersonal establecida por el artículo 94 bis,

¹¹ **ARTÍCULO 1824.-** Incumplimiento del asentimiento conyugal. El incumplimiento del requisito previsto en el artículo 470, inciso b) en los títulos nominativos no endosables o no cartulares, no es oponible a terceros portadores de buena fe. Al efecto previsto por este artículo, se considera de buena fe al adquirente de un título valor incorporado al régimen de oferta pública.

¹² En el caso de sociedades incluidas en esta sección, la omisión de requisitos esenciales, tipificantes o no tipificantes, la exigencia de elementos incompatibles con el tipo elegido o la omisión de cumplimiento de requisitos formales, pueden subsanarse a iniciativa de la sociedad o de los socios en cualquier tiempo durante el plazo de la duración previsto en el contrato...”

pero debemos destacar que a diferencia de lo que sucede con las sociedades enumeradas expresamente en este artículo (en comandita simple o por acciones y de capital e industria), el uso de la transformación es facultativa por parte del socio continuador, no pudiéndose imponer la transformación de pleno derecho, como si se exige para las sociedades enumeradas en el artículo 94 bis- 3)

- Y En caso de que no se subsane ni se decida la transformación societaria, será de aplicación a estas sociedades devenidas en un solo socio las disposiciones de la sección VI del Capítulo I.-
- Las sociedades colectivas y/o de responsabilidad limitada devenidas en un solo socio, podrán transmitir o adquirir bienes registrables conforme lo establece el artículo 23 de la LGS.-
- En virtud de la posibilidad otorgada por el artículo 23 de la LGS, se le tendrá que requerir un acto de reconocimiento, que en estos supuestos especiales, se tratara de un acto unilateral de voluntad del socio de continuar con la razón social, constituida originariamente por dos o mas socios y devenida en una sociedad de la sección IV, en virtud de la unipersonalidad.-
- Nosotros sugerimos, que en virtud de la importancia del único acto de reconocimiento, que va a realizar esta sociedad, sea celebrado en escritura pública.-Las ventajas son varias, pero enunciaremos la matricidad y la perdurabilidad en el tiempo que le otorga ésta al acto de reconocimiento, destacando de esta manera la posibilidad de expedir segundos testimonios en caso de perdidas o extravíos del primer testimonio.-
- Sostenemos enfáticamente que el acto de reconocimiento es uno solo, debe ser hecho una sola vez, en la vida de estas sociedades.-
- Las sociedades no son un todo estático, y por ende sostenemos, que mas allá que el acto de reconocimiento sea un acto único, en los casos de modificaciones a elementos sustanciales societarios debería existir un instrumento publico conexo, complementario del acto de reconocimiento original que plasme dicha situación y que de esa manera, se complemente la realidad jurídica de esa sociedad.-
- Tramites pre-escriturarios: reconociendo a estas sociedades devenidas en un solo socio, personalidad jurídica, que nació desde el momento de su constitución, y como consecuencia se ha generado un centro de imputación diferenciado distinto al del socio, solamente deberá pedirse inhibición de la sociedad disponente y no así del socio.
- Escritura pública: Debe existir un relato causado por el socio compareciente, que deje en evidencia que estamos frente a un supuesto especial de las sociedades incluidas en la Sección IV.-
- Tanto para el acto de adquisición, como de transmisión efectuada por una sociedad colectiva y /o de responsabilidad limitada devenida en un solo socio: Sugerimos que cuando el registrador tome nota del nuevo titular registral, deberá dejar constancia no solamente del nombre de la razón social, su cuit y domicilio, sino que deberá implementar una leyenda que aclare que se trata de un supuesto especial.- Esta leyenda o anotación, será fundamental a los fines de la oponibilidad a terceros, ya que sin esta aclaración puede generar una publicidad errónea del acto.-
- RESPONSABILIDAD: Sociedades colectivas devenidas en un solo socio: Se aplicara el artículo 24 en su punto tercero, el socio responderá conforme lo establecen las reglas comunes del tipo que adoptaron, para eso tendremos que recurrir al artículo 125 de la LGS, que dice expresamente **“los socios contraen responsabilidad subsidiaria, ilimitada y solidaria por las obligaciones sociales.- El pacto en contrario no es oponible a terceros”**.- Para las Sociedades de Responsabilidad limitada sostenemos que el único socio, deberá responder en forma subsidiaria pero ilimitadamente por las obligaciones sociales.-

Terminar el presente trabajo nos deja con dos sensaciones contrarias.- Por un lado, la satisfacción que genera el cumplimiento del objetivo.- Pero debemos reconocer que a medida que fuimos avanzando en algunas problemáticas nos han quedado interrogantes sin resolver.- Preguntas que seguramente serán un nuevo punto de partida... un nuevo puente a construir... por todos nosotros, hombres de derecho...**“Solamente aquel que construye el futuro tiene derecho a juzgar el pasado”**¹³

Tema: III

Título: SOCIEDADES DE HECHO INSTRUMENTADAS Y NO INSTRUMENTADAS

Autor: Eduardo CIMA (Córdoba)

PONENCIA

La ponencia apunta, en un primer abordaje, a analizar cómo se encuentran reguladas, a partir de la modificación de la ley 19.550 por parte de la ley 26.994, las sociedades de hecho, partiendo de la distinción entre sociedades de hecho instrumentadas y sociedades de hecho no instrumentadas. En tal sentido, puede decirse que, en relación al tópico específico de la ponencia, las modificaciones a la ley 19.550 introducidas por la ley 26.994 han significado un cambio sustancial en comparación con el régimen anterior.

A nuestro juicio, la ley de sociedades ha regulado, en los arts. 21 a 25, de manera distinta a las sociedades de hecho instrumentadas y a las sociedades de hecho no instrumentadas. Respecto de estas últimas, que en la práctica constituyen la gran mayoría de las sociedades de hecho existentes en nuestro medio, hemos detenido nuestro análisis en torno a la regulación relativa a la adquisición de bienes registrables, por un lado, y al proceso de subsanación de la sociedad de hecho, por el otro. Consideramos que las sociedades de hecho no instrumentadas pueden adquirir bienes registrables, siempre que exista un acto de reconocimiento previo otorgado por la totalidad de los socios.

En cuanto al mecanismo de subsanación, de acuerdo a la expresa terminología legal, entendemos que tal mecanismo solo puede activarse, en el caso de una sociedad de hecho no instrumentada, cuando exista unanimidad entre los socios. De lo contrario, las alternativas serán continuar con el status quo o proceder a la disolución y liquidación de la sociedad.

FUNDAMENTACIÓN DE LA PONENCIA

La ley 26.994 ha modificado el régimen establecido en la anterior legislación societaria en torno a las denominadas sociedades no constituidas regularmente (las sociedades “irregulares” y las sociedades “de hecho”). Al hacerlo, ha dado respuesta a algunos interrogantes y cuestionamientos que la doctrina planteaba en relación al antiguo régimen.

El objetivo de la presente ponencia pasa por poner el foco en el análisis de la normativa legal vigente respecto de las sociedades de hecho. Nuestro interés principal se centra en estudiar el régimen legal aplicable a dichas sociedades, diferenciando cuando se está ante una sociedad de hecho instrumentada y cuando se está ante una que no ha tenido una instrumentación por escrito.

Tema: III

Título: “CONSTITUCIÓN DE SOCIEDADES ENTRE CÓNYUGES. EXCEPCIÓN A LA PROHIBICIÓN GENÉRICA DE CONTRATAR DEL CODIGO CIVILY COMERCIAL DE LA NACION”

Autores: Esc. Leticia Pasquali – Esc. María Paula Simonian (Córdoba)

¹³ Frase de Friedrich Wilhelm Nietzsche

PONENCIA

- a) El art. 1002 inc. d) del CCC dispone la incapacidad para contratar sólo para el caso de los cónyuges que adoptaron el régimen de comunidad de bienes, y no para aquellos que optaron por el de separación de patrimonios.
- b) La capacidad constituye en nuestra legislación la regla, las incapacidades de derecho deben interpretarse con carácter restrictivo, deben ser específicas, expresas, de orden público y siempre respecto de personas, hechos o acciones determinadas. No corresponde extender la aplicación del art. 1002 inc. d) a todo tipo de contrato, debiendo interpretarse el mismo en forma restrictiva.
- c) El art. 27 de la LGS resulta norma especial respecto del art. 1002 inc. d) del CCC y constituye una excepción a éste último artículo. Los cónyuges pueden constituir cualquier tipo de sociedad (limitando o no su responsabilidad), como así también las denominadas sociedades simples o no regulares, sin distinguir el régimen de comunidad o separación que hubieren adoptado.
- d) El art. 27 constituye una permisión expresa del legislador para contratar, ubicada en una ley especial que debe primar.
- e) La LGS es norma especial por regular el contrato de sociedad de manera específica, incluyendo reglas de capacidad de derecho de las partes contratantes, debiendo ser norma de aplicación por sobre la regla genérica del CCC.
- f) Los cónyuges – en régimen de comunidad o separación – podrán constituir cualquier tipo de sociedad, así como formar parte de sociedades no regulares, mientras el régimen primario dispuesto en el CCC, que es de orden público, se encarga de proteger el patrimonio familiar.
- g) El art. 27 de la LGS permite la CONSTITUCION de sociedades entre cónyuges, más no así la TRANSMISIÓN de la participación societaria. En el CCC no existen normas que prohíban, como así tampoco que permitan expresamente, la celebración de contratos específicos entre los esposos, a excepción del mandato.
- h) Para el caso de cesión de la participación societaria, cabe la prohibición genérica del art. 1002 inc. d) del CCC; debiendo los esposos transferir la cuota social, acción, etc. indefectiblemente a terceros, y en caso de resolución parcial del contrato (muerte, exclusión, retiro voluntario, etc.) transformarse, de acuerdo al art. 94 bis de la LGS, en sociedad unipersonal debiendo cumplimentar el art. 299 de la referida ley.
- i) Si consideramos que los cónyuges, en régimen de comunidad, no pudieran contratar, las sociedades constituidas por los mismos bajo el régimen de la ley 19.550 (sociedades por acciones y de responsabilidad limitada) no serían nulas (por derogación del art. 29) sino que se regularían por lo dispuesto en la Sección IV de la actual LGS, reconociendo así la personería jurídica de las mismas y la responsabilidad mancomunada de los socios-cónyuges.

Tema: III

Título: ESPECIAL SITUACION DE LA SOCIEDAD CIVIL ANTE LA SANCIÓN DE LA LEY 26.994.

Autora: Esc. Cinthia Valeria Prislei. (CABA)

PONENCIA.

La sociedad civil constituida bajo las normas vigentes con anterioridad a la sanción de la Ley 26.994 deben quedar incluidas en la sección IV (artículos 21 a 25 L.G.S.) de la L.G.S.

TEMA III

ADQUISICIÓN DE BIENES REGISTRABLES POR LAS SOCIEDADES DE LA SECCIÓN IV

Autora: Esc. Carolina Arguinchona (Córdoba)

PONENCIA

En este trabajo analizaremos el desarrollo de los distintos tópicos que pueden presentarse respecto a la Adquisición de Bienes por parte de una sociedad constituida y ahora comprendida en la Sección IV, Capítulo I, luego de la sanción de la ley 26.994; y el aporte de bienes a los fines de integrarlos al capital social para la posterior creación de una sociedad. Las formalidades establecidas al momento de inscribir los bienes de los que ahora estas sociedades resultan titulares. Crítica a tales presupuestos.

Asimismo analizamos el supuesto de aumento de capital, cuando la sociedad ya constituida adquiere bienes. Distintos mecanismos previstos para incorporar tales bienes al capital social que no sea solo parte del patrimonio.

Función de garantía del capital social para terceros.

Por último, nos detendremos en la etapa formativa de la sociedad, sus diferencias respecto a la responsabilidad de los integrantes de las sociedades de la Sección IV Capítulo I. Trámites inscriptorios.

Tema: III

Título: “INNOVACIONES EN MATERIA DE OBJETO SOCIAL”

Autor: Esc. Virginia NARDELLI MOREIRA (CABA)

PONENCIA

La elección del objeto social, tanto en materia comercial como en el ámbito de las asociaciones civiles, actualmente no tiene limitación alguna, siempre que se adecuen a la finalidad lucrativa, o no lucrativa, respectivamente.

El objeto, en materia comercial deber ser lícito, posible, preciso y determinado.

El objeto de las entidades civiles no debe ser contrario al interés general ni al bien común.

La actual normativa a nivel nacional y local revaloriza el principio constitucional de asociarse con fines útiles.

TEMA: III

Título: SOCIEDAD UNIPERSONAL- SU UTILIDAD JURIDICO NOTARIAL

Autor y coautor: Esc. Ingrid Giselle Castiñeira y Dr. Marcos Edgardo Suarez Montes

PONENCIA

El modelo de Sociedad Anónima Unipersonal fue planteado como una sociedad que serviría de motor de desarrollo, para que alguien que quiera iniciar un negocio, pueda hacerlo respondiendo, con ese capital y no con todo su patrimonio. Al plasmarlo en la legislación vigente-LGS- y solicitar la misma el cumplimiento de excesivos requisitos, reglas y quedar limitada y restringida a un tipo societario – Sociedad Anónima- cuando a nuestro entender, podría haberse restringido la constitución de Sociedades Unipersonales a la utilización del tipo societario de Responsabilidad Limitada, dado que esta sociedad cuenta con más beneficios a la hora de ser aplicada, conduce a concluir que el diseño optado para admitir la sociedad unipersonal, difícilmente sea utilizada generalizadamente y dudamos

de su operatividad efectiva, salvo para alguna radicación controlada por sociedades multinacionales no siendo una sociedad viable de ser aplicada para las pequeñas y medianas empresas (Pymes).

Con lo cual si bien la incorporación de las sociedades unipersonales es una novedad en el ordenamiento argentino, y que hay que ver cómo funciona y se adapta al mismo, requiere de una integración entre el esquema clásico de las sociedades pluripersonales con el nuevo régimen, guiadas por el sentido práctico y concreto de utilidad Social. Entonces será la práctica y los problemas cotidianos los que irán determinando los correctos alcances de esta nueva figura, e introduciendo los cambios legislativos necesarios para hacerla útil y beneficiosa para toda la sociedad y no solo para las sociedades multinacionales o emprendimientos de gran envergadura.

Tema: III

Título: SINCRONIZACION DE NORMAS. IMPACTO DE LA LEY 26994 EN LA INSTRUMENTACION DE DONACIONES DE ACCIONES NOMINATIVAS NO ENDOSABLES

Autores: Esc. Horacio TEITELBAUM; Dr. Axel Andrés DE LA MATA

PONENCIA

1. Las acciones nominativas no endosables y las no cartulares constituyen Cosas Muebles y Bienes Registrables respectivamente por aplicación de los artículos 16, 227, 470 inciso b), 1890 y 215 LGS a los cuales, por ser también un título valor (226 LGS, art. 2, ley 26.831), se le deben aplicar las normas de los artículos 1815 y ss, debiendo compatibilizarse ambos regímenes.
2. Las acciones nominativas no endosables de una sociedad anónima sin oferta pública constituyen una excepción a la exclusión general enunciada en el segundo párrafo del artículo 1815, por tener requisitos específicos para su enajenación de conformidad con los artículos 470 y 1824 y haber sido caracterizados como bienes registrables.
3. La mayor significación otorgada a la empresa familiar en el CCCN nos obliga a la SINCRONIZACION de esta con las disposiciones de los títulos valores, ponderándose la aplicación específica de los principios tuitivos familiares distintos de los criterios de la oferta pública.
4. El CCCN ha incorporado a la donación de cosas muebles registrables dentro de la categoría de acto solemne absoluto en el artículo 1552 reconociendo el mayor valor económico y social de estos. A las acciones nominativas no endosables se le aplica el citado artículo.
5. Frente al requerimiento de certificación de firma de instrumento privado en el cual obre una Donación de Acciones nominativas no endosables SIN oferta pública, teniendo en cuenta que la cuestión planteada no ha tenido una solución uniforme por la doctrina, el notario deberá asesorar y alertar al requirente sobre los posibles riesgos y conflictos de instrumentar el acto bajo forma privada.
6. La caracterización de las acciones nominativas no endosables cartulares y las no cartulares de una sociedad anónima sin oferta pública como bienes registrables implica que podrán resultar afectadas por la acción reipersecutoria del artículo 2458 CCCN.

Tema III

TÍTULO PONENCIA

“EXTENSIÓN DEL EXAMEN CALIFICADOR EN LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS NOTARIALES SOCIETARIOS”

Autores: Esc. José Pablo Sala Mercado, Dra. María Valeria Sala Mercado y Dr. Cristian Ariel García Li Muli (Córdoba)

Introducción

El examen calificador, que materializa el principio de legalidad registral como acto de sometimiento de un documento a la ley, presenta algunos reparos en materia judicial y registral cuando reviste el carácter de instrumento público notarial.

Numerosas sociedades constituidas por instrumento público notarial (Sociedades Anónimas o de otro tipo que adopten esa formalidad por aporte de un bien transferible por instrumento público) son observadas al efectuarse el control estatal por autoridad judicial, administrativa de contralor (IGJ) o registral (RP).

Vale decir que un instrumento de tal naturaleza ha sido visado de legalidad por el escribano oportunamente y, por tanto, ello hace propio detenerse en la competencia de nuevas observaciones que se produjeran en las distintas etapas posteriores a superar para el logro de la inscripción definitiva. El examen calificador, según el caso, podrá circunscribirse a las formas extrínsecas del instrumento y la detección de vicios manifiestos, excepcionalmente a lo intrínseco, o, por el contrario, extenderse a la totalidad del documento en cuanto a forma y fondo. El interrogante a responder es el siguiente: ¿Qué alcance tiene el examen calificador efectuado por un juez o registrador sobre el instrumento público notarial constitutivo de sociedad? ¿Es parte el notario, como funcionario delegatario de fe pública, del “control estatal” dispuesto para estos actos? ¿Las competencias son concurrentes, excluyentes, o por etapas?

El examen calificador judicial

Para el caso de que no se trate de una Sociedad Anónima, el juez de comercio debe intervenir ordenando la inscripción. Previo a ello, requiere el cumplimiento de requisitos legales y fiscales comprensivos, por ejemplo, de alta en AFIP; publicaciones legales e integración de capital en lo que fuere menester (según se trate de aportes en dinero o en especie); como también de lo que pudiera surgir, previa revisión del instrumento.

Cabe preguntarse también en casos de constitución de sociedades con aporte de inmuebles que requieren su registración previa en el Registro de la Propiedad: ¿Qué pasaría si hubiera discordancia entre Registros como resultado de satisfacer las observaciones que pudieren hacerse luego de la inscripción del instrumento público en el Registro de la Propiedad? ¿Qué pasaría con las consecuencias de esa publicidad discordante (entre Registros) que pueda brindarse a terceros?

En estos casos debiera evitarse realizar el mismo control en más de una oportunidad, con lo que podríamos pensar que, en caso de la intervención de un escribano, que incluso ya sometió el acto a un Registro previo, no debiera resultar significativa la intervención judicial, puesto que la actividad del magistrado podría ser cubierta en gran parte por el notario. Satisface este pensamiento el hecho de que el escribano naturalmente posee cinco tipos de responsabilidades en su accionar (civil, penal, fiscal o administrativa, disciplinaria o profesional y colectiva).

Creemos que el escribano es un funcionario técnico en derecho que debe calificar el documento al momento de realizarlo y, salvo el supuesto de omisiones evidentes, el juez debiera convalidarlo, pues la validación no proviene de la venia otorgada por la autoridad judicial, sino de la conformidad del acto con los propios preceptos legales.

Calificación del Registrador

Siguiendo con el análisis propuesto, de la normativa registral territorial se suelen desprender amplias competencias del registrador en torno a la evaluación del instrumento. Es así que, en el artículo 39 de la Resolución General 7/2015 de IGJ, sobre el control de legalidad, se establece que se “verificará la legalidad del documento y del acto contenido en él, comprendiéndose en ello la verificación del cumplimiento de todos los requisitos formales y sustanciales que en cada caso correspondan...”.

La redacción, si bien es clara, vale preguntarse si se ajusta a derecho en el caso de los instrumentos públicos. ¿Puede el registrador valorar la totalidad del instrumento en cuanto al continente y su contenido?

La respuesta al interrogante, creemos debe ser idéntica al supuesto judicial. Más aún, si la orden viene dada por un juez de comercio en las localidades donde persista ese trámite (Ej.: Córdoba), creemos que con mayor razón debe ser así, puesto que ya dos funcionarios han revisado el documento (notario y magistrado).

Conclusiones:

Debe evitarse la superposición de competencias entre escribanos, magistrados y funcionarios del Registro.

En casos de haber intervenido un escribano realizando el contrato constitutivo societario por escritura pública, la actividad de control del magistrado debería ser calificadora sobre ciertos requisitos y aspectos formales extrínsecos, evitando lo intrínseco (que le pertenece al notario).

En estos casos el registro realiza un examen limitado, pudiendo exceptuarse de cumplir la manda judicial de registrar solo en casos de imposibilidad material. Finalmente, para el caso del instrumento que llega al registro sin intervención judicial previa, el examen de formas y excepcionalmente de fondo lo realizará el registrador responsable, cuidando de no superponerse con lo que le atañe al notario.

Tema: III

Título: En torno a la unipersonalidad y las sociedades no constituidas según los tipos previstos y otros supuestos. Panorama actual.

Autores: Escs. Franco di Castelnuovo - Elda Fernández Cossini (Pcia. de Buenos Aires)

PONENCIAS

De lege lata:

- Las sociedades pueden ser constituidas válidamente por una o por varias personas -humanas o jurídicas-.
- El único tipo social que puede adoptar una sociedad unipersonal es el de SA.
- Si no se ajusta a este o no cumple con las demás exigencias previstas en la ley, será una sociedad unipersonal simple -regida por las normas de la Sección IV-.
- La naturaleza jurídica del acto fundacional de una sociedad unipersonal es una declaración unilateral de voluntad de carácter organizativa con vocación plurilateral
- Las SRL o SC no se extinguen al reducirse a uno el número de sus socios. Se aplica a las mismas el régimen previsto en la Sección IV de la LGS.
- Quedan incluidas en la Sección IV de la LGS las sociedades civiles, las sociedades irregulares, las sociedades de hecho, las sociedades unipersonales que no adoptan el tipo SA y las sociedades simples plurilaterales que vieron reducidos a uno el número de sus socios.
- En principio, los socios de las sociedades simples tienen responsabilidad ilimitada, subsidiaria (no directa) y mancomunada.
- El acto de reconocimiento previsto en el art. 23 LGS es autónomo del acto constitutivo de la sociedad.

De lege ferenda:

- Se impone una reforma legislativa en materia de unipersonalidad que permita la posibilidad de limitación de responsabilidad en forma más flexible para que pueda servir como herramienta para la pequeña y mediana empresa.

Tema: III

Título: PODERES GENERALES DE ADMINISTRACION Y DISPOSICION DE BIENES SOCIALES

Autora: Esc. María Elena RAGGI (CABA)

PONENCIA

La representación legal de las personas jurídicas se encuentra regulada por la ley de sociedades, y el Código Civil y Comercial de la Nación, dicha normativa no impide que la persona jurídica pueda actuar por medio de mandatarios previa decisión del órgano de administración y en consecuencia de ello, el otorgamiento de un poder general de administración con facultades especiales de disposición no implica en el desarrollo ejercido dentro del ámbito de la buena fe, delegación de la función del órgano de la persona jurídica.-Por ello entendemos que debe derogarse el artículo 58 de la resolución general 7/2015 de la Inspección General de Justicia.-

Tema: III

Título: “LAS SOCIEDADES EN EL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION.”

Autor: Esc. Manuel Aguilera (Pcia. de Buenos Aires)

PONENCIA

Con la sanción de la ley 26.004, se unificó el Código Civil y el Código Comercial de la Nación, y se introducen modificaciones a la ley 19550, la cual se denomina, a partir de dicha sanción, Ley General de Sociedades. Si bien muchas de las reformas presentan un gran avance para nuestra legislación en materia societaria, su promulgación expeditiva ha dejado una gran cantidad de cuestiones sin resolver que requieren nuestros análisis a fin de buscar diversas soluciones.-

Las Sociedades Civiles fueron derogadas por la ley 26.994. No encontrándose incluidas en la sección cuarta de la Ley General de Sociedades. Sin embargo las Sociedades Civiles que se encuentran vigentes podrán seguir funcionando sin necesidad de subsanación ni adecuación.-

La capacidad de la sociedades no se encuentra delimitada por su objeto, siendo dicho objeto límite de la actuación de los representantes o mejor dicho límite de su responsabilidad.-

Las sociedades Irregulares se encuentran incluidas en la sección cuarta de la Ley General de Sociedades.- En las ventas realizadas por las sociedades de la sección cuarta de la Ley General de Sociedades, también llamadas sociedades simples, o residuales, el escribano deberá solicitar certificados de inhibiciones por todos los socios, y por la sociedad.

Los cónyuges según el artículo 27 de la Ley General de Sociedades pueden formar parte de cualquier sociedad, pero esto se contrapone a lo dispuesto por el artículo 1002 inciso “D” del Código Civil y Comercial de la Nación. De lege ferenda se debería excluir a los contratos sociales del artículo 1002 inciso “D” del CCyCN.-

Se considera de relevancia la inclusión de los pactos sobre herencia futuras, establecidos en el artículo 1010, del Código Civil y Comercial de la Nación, a los efectos de la continuidad de la sociedad familiar. El mismo debería ser realizado por escritura pública, por los derechos que están regulando y por la seguridad jurídica que ello implica.-

Si bien la incorporación de las sociedades unipersonales es una verdadera novedad en el ordenamiento argentino, requiere de una integración entre el esquema clásico previsto para las

sociedades pluripersonales con el nuevo régimen, guiadas por el sentido práctico y concreto. El régimen tiene algunos defectos, pero el sentido práctico del jurista y de los profesionales tiene que ser el de procurar soluciones razonables a un instituto novedoso en el sistema societario. Será la práctica la que irá determinado los correctos alcances de la nueva figura

El tipo propuesto, las Sociedades Anónimas, para la constitución de las sociedades unipersonales no es el más adecuado, de haberse establecido el tipo de las SRL, para su constitución, se hubiese garantizado una mayor transparencia, dado que la transmisión de las cuotas importa una modificación del contrato social y requiere su publicación e inscripción. De esta forma al momento de revisar los estatutos sociales se tendría conocimiento de quien es el socio titular actual, distinto a lo que ocurre con las Sociedades Anónimas que al revisar su Estatuto sólo podemos conocer al socio fundador.

El artículo 6 de la LGS, elimina el control de legalidad que el registrador debía realizar sobre la documentación que ingresaba en sede administrativa. Como ya se argumentó anteriormente, pero una interpretación integral de la norma nos permite asegurar que el dicho control no ha sido suprimido por el legislador.

La reforma no modifica sustancialmente el art.16 de la LGS. Sigue vigente lo referido al supuesto de invalidez del contrato social por afectación del vínculo societario de aquel que tenga una "participación o prestación esencial". Lógicamente, En virtud de la incorporación a la legislación societaria argentina de la SAU, se elimina la sanción de anulabilidad del contrato para el caso de sociedades compuestas por dos socios en las que se vea viciada la voluntad de uno de ellos. Esto último habrá de ser analizado en conjunto con la imposición de la transformación del art. 94 LSC.

Se elimina la causal de nulidad por atipicidad del artículo 17 LGS. En este sentido, se relativizará los principios de tipicidad y esencialidad de manera absoluta, afectando la seguridad jurídica y el tráfico mercantil.

La modificación del art. 24 LGS , establece la responsabilidad mancomunada de los socios en las sociedades de la sección cuarta y en partes iguales, generará que las sociedades comprendidas en la dicha sección, contarán con un régimen más benigno.-

Tema: III

**Título: Régimen de la ley General de Sociedades Impacto de la Sanción del Código Civil y Comercial
Aplicabilidad del artículo 3 de la Ley General de Sociedades para la estructuración de asociaciones civiles**

Autora: María Acquarone (CABA)

PONENCIA

El artículo 3 de la Ley General de Sociedades admite la posibilidad de estructurar una asociación civil bajo la forma de cualquier sociedad La que más se utiliza es la forma de sociedad anónima.

La asociación civil que adopta la forma de sociedad anónima puede transferir la calidad de socio con la transferencia de la acción, lo que puede tener estatutariamente restricciones, las que son válidas en la medida en que no impongan prohibiciones

Tema: III

Título: ANALISIS CRITICO DE PODERES GENERALES DE ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DE BIENES SOCIALES

Autor: María Acquarone (CABA)

PONENCIA

El otorgamiento por parte de las personas jurídicas de poderes ya sea especiales para un acto o generales para todos los actos comprendidos en el objeto son válidos y eficaces, no tergiversan la estructura orgánica de formación y expresión de la voluntad. Sustituyen la función de representación pero no la de administración por lo que para el otorgamiento del acto jurídico siempre se va a requerir la decisión del órgano correspondiente.

Tema III

“Sociedad entre Cónyuges. Inaplicabilidad de la Prohibición, prevista por el art. 1002 del Código Civil y Comercial de la Nación”

Autores: Escribanos José María LORENZO, Sebastián Alfredo MARIANACCI (CABA) y Dr. Pablo Mariano SUKAREVICIUS

PONENCIAS:

- 1) Los cónyuges pueden integrar entre sí sociedades de cualquier tipo, aún las reguladas por la Sección IV (art. 27 ley 19550, sustituido por punto 2.14 del anexo II de la ley 26994, B.O. 08/10/2014, Suplemento. Vigencia: 1 de Agosto de 2015, texto según art. 1 de la ley 27077, B.O. 19/12/2014); en éstas últimas, la autonomía de la voluntad hace pie con mayor fuerza.
- 2) Prima, en consecuencia, en materia de sociedad entre cónyuges el principio de la autonomía de la voluntad, en la medida en que, aún cuando no se adopte un tipo societario determinado por el Capítulo II de la norma jurídica aplicable y, por consiguiente, la sociedad quede comprendida por las disposiciones de la Sección IV de la ley general de sociedades.
- 3) Resulta inaplicable la inhabilitación especial, prevista por el art. 1002 del Código Civil y Comercial, a las sociedades entre cónyuges sin distinción de tipo societario, aún en aquellas comprendidas en la Sección IV de la ley 19550, sea que el régimen patrimonial del matrimonio resulte ser el de comunidad de bienes o el separación de bienes.
- 4) Constituir una sociedad no tiene por finalidad violar la ley, y mucho menos violar el régimen patrimonial del matrimonio, aún bajo el régimen de comunidad de bienes. Tan es así que, si así fuere, la ley contempla mecanismos sancionatorios, por aplicación de los arts. 54 de la ley 19559 y 144 del de 144 del Código Civil y Comercial.
- 5) Prevalece la ley 19550, en materia societaria, por sobre el Código Civil y Comercial de la Nación, por aplicación del principio de especialidad, previsto por el art. 150 de este último.

Tema III

BREVE ANALISIS DE LAS REFORMAS A LA LEY GENERAL DE SOCIEDAD.

Esc. Oscar D. Cesaretti , Esc. Maria Cesaretti (CABA)

PONENCIA:

- 1.-El concepto de irregularidad que traíamos de la LSC no se encuentra presente en la nueva LGS, y la Sección IV será comprensiva de
- a) Las sociedades atípicas que pasan de la nulidad al régimen del Art 22
 - b) Las que omitan los denominados requisitos esenciales
 - c) Las que incumplan con las formalidades exigidas por la ley; y respecto de este supuesto corresponde a las anteriores sociedades irregulares propiamente dichas de la 19550 y las de hecho-hoy sin necesidad de contar con objeto comercial-

2.-La inclusión de las sociedades de hecho en la nueva Sección IV la sostenemos por un principio de coherencia del sistema, pero la redacción de la LGS no facilita una recta interpretación.

3.-Las sociedades civiles del art 1648 C.C. y ss. que no se hubieran transformado en alguno de los tipos previstos en la Ley de Sociedades quedarán comprendidas en la Sección IV de la LGS y su camino a posteriori será el mecanismo de la *subsanción*.

4.-Subsanación

a) Cuando es impulsada por la sociedad rige el contrato social y las reglas organicistas y de mayoría previstas en el mismo. Cuando es impulsada por los socios la regla es la unanimidad y el derecho de receso en caso de disconformidad, este acto no es un acto colegial sino de los socios.

b) La subsanación como excepción a la acción de disolución no está planteada con claridad como en el caso del Art 22 LSC para la regularización, pero desde el punto vista de la regularidad del tráfico mercantil, al establecer que “Los socios que deseen permanecer en la sociedad, deben pagar a los salientes su parte social” resulta coherente que estos subsanen la misma ya que de otra forma se estaría estimulando la permanencia en un régimen sancionatorio y con disvalor legal. El pago al socio que requiere la disolución determina el cese ope legis de la acción de disolución y no la registración del acto de subsanación.

5.-Bienes registrables

a) En los supuestos de adquisición de bienes inmuebles la función de legitimación del notario interviniente determina la innecesidad de conformar el acto de reconocimiento y la determinación de las participaciones de los socios.

b) La aplicación del tenor del art 23 in fine LGS es exclusivamente para los supuestos que no resultare de la faz documental del ente adquirente los precitados elementos, es decir para las denominadas sociedades de hecho, las atípicas o de aquellas que hubieran omitido requisitos esenciales no tipificantes.

6.-Sociedad unipersonal

a) La sociedad unipersonal originaria es exclusivamente la SAU

b) La reducción a uno del número de socios en el caso de Soc. Colectiva y SRL no determina su disolución y se regirán por la sección IV.

c) Las sociedades del art. 94 bis para ser consideradas SAU deberán cumplimentar los requisitos impuestos; no están sujetas del régimen del art 74 LGS y ss. y su registración como SAU no deviene necesaria por el efecto “transformación de pleno derecho” impuesto legalmente; por lo que al cumplimentarse los elementos tipificantes de las SAU tendrán los beneficios de dicho régimen.

d) Las sociedades del art 94 bis que no satisfagan los requisitos tipificantes de las SAU quedarán sujetas a la sección IV (arg art. 100 LGS)

Tema III

SOCIEDADES UNIPERSONALES

Esc. Norberto Rafael Benseñor (CABA)

PONENCIAS

1. De acuerdo con la reforma introducida a la ley 19.550 por la ley 26.694, el concepto de sociedad recibe una nueva configuración al incluir expresamente la unipersonalidad. Por lo tanto hoy se configura una sociedad cuando una o más personas, en forma organizada, conforme a uno de los tipos previstos en la ley, se obligan a realizar aportes, para aplicarlos a la producción e intercambio de bienes o servicios, participando de los beneficios y soportando las pérdidas.

2. Si bien la ley de sociedades, al tiempo de su sanción, se había enrolado en la tesis contractualista, caracterizando el acto fundacional como un contrato plurilateral de organización del cual nacía un sujeto de derecho, tras la reforma introducida, la fundación de una sociedad no se obtiene exclusivamente de modo contractual, pues también ha de resultar de una declaración unilateral de voluntad, en cuyo caso, si bien, tal declaración no reviste la calidad de “acuerdo” (art. 957 CC y C), no pierde su condición de acto organizativo con vocación plurilateral, puesto que en todo tiempo se puede recomponer la pluralidad sin afectar su naturaleza ni esencia.
3. De las posibles técnicas que el derecho proporciona para encausar la actividad unipersonal del empresariado, no dudamos en elegir a la sociedad unipersonal por los siguientes motivos:
 - a) La sociedad unipersonal puede recomponer la pluralidad sin necesidad de recurrir a la transformación de su estructura, acto que efectivamente debería instrumentar la empresa individual de responsabilidad limitada si pierde su condición unipersonal.
 - b) Las reglas que rigen la regulación de la sociedad son ampliamente conocidas y debidamente experimentadas, motivo por el cual salvo algunas disposiciones propias y específicas mientras sea unipersonal, no se requeriría ninguna preparación especial para operar con las mismas, las que serían resueltas con el organicismo y las reglas de funcionamiento de estas entidades muy consolidadas en el medio.
4. Este razonamiento resulta legítimo y razonable por cuanto debe reconocerse a todo aquel que esté dispuesto a encarar algún emprendimiento la posibilidad de limitar su responsabilidad al capital aportado sin tener que recurrir a predeterminar una simulación operativa. En cierta manera hay una afectación al principio de igualdad cuando se niega la posibilidad de optar por diferentes regímenes de responsabilidad, según se trate de personas humanas o una persona jurídica (conf. art. 16 CN).
5. La sociedad unipersonal no constituye un nuevo tipo social, pese a que, desafortunadamente para constituir una sociedad unipersonal de inicio habrá que adoptar el tipo de sociedad anónima.
6. Cuando, la ley determina que solamente un tipo social puede constituirse como unipersonal realiza un acto de política legislativa pero no de técnica jurídica.
7. En la sociedad anónima unipersonal la denominación deberá contener la expresión “sociedad anónima unipersonal”, su abreviatura o la sigla S.A.U. (art. 164). La abreviatura se forma utilizando las expresiones Soc. Anom. Unip. No resulta feliz que la inclusión de la expresión “unipersonal” o la utilización de la sigla “S.A.U.” haya sido considerada parte de la de la denominación, y no como un aditamento que debe agregarse cuando esté presente la unipersonalidad y que puede retirarse al tiempo de recomponer su pluralidad. Se aspira que los organismos de control admitan, desde ya, como previsión estatutaria la posibilidad de agregar o suprimir la mención cuando se den las condiciones de la unipersonalidad o desaparezcan.
8. La sociedad anónima unipersonal se constituye por acto único y por instrumento público. El acto es una declaración unilateral de voluntad que genera la creación de la sociedad como sujeto de derecho con todos los efectos legales pertinentes. Por lo tanto es una sociedad (art. 1 Ley 19.550) y persona jurídica privada (art. 148 inc. a del CC y C). Adquiere la personalidad jurídica desde su constitución (art. 142 CC y C). Debe cumplir con los elementos y requisitos generales del art. 11 de la ley 19.550 y con los recaudos específicos exigidos por la ley general de sociedades. El capital mínimo exigible es de igual monto que el requerido para una sociedad anónima pluripersonal.
9. Una sociedad inicialmente unipersonal puede reconstituir su pluralidad en cualquier momento y no por ello se transforma ni cambia su tipo, ya que como dijimos la unipersonalidad no es un tipo. De igual modo la reducción a uno del número de accionistas no es causal de disolución y

mucho menos en la anónima cuya unipersonalidad puede ser incluso de origen. En ambos casos deberían admitirse la inclusión de estas previsiones en los estatutos para evitar tener que reformarlo en cada instancia.

10. Mientras la sociedad está pendiente de inscripción, son aplicables a su actuación los arts. 183 y 184 de la ley 19.550, modificados por la ley 22.903.

11. Si mediante la declaración unilateral de la voluntad se pretendiere constituir una sociedad bajo un tipo diferente al de anónima impuesto por la ley, el caso importa un supuesto de ineficacia por defecto en la adopción típica, motivo por el cual este supuesto haría remitir a esa sociedad a las disposiciones de la Sección IV con todas las consecuencias legales pertinentes, inclusive la responsabilidad del socio único y la posibilidad que un procedimiento de subsanación permita recomponer la pluralidad o adoptar el tipo de sociedad anónima para mantener la Unipersonalidad.

10. El art. 94 bis incorporado a ley 19.550 establece que la reducción a uno del número de socios no es causal de disolución, imponiendo la transformación de pleno derecho de las sociedades en comandita, simple o por acciones y de capital e industria, en sociedad anónima unipersonal, si no se decidiera otra solución en el término de tres (3) meses. Sin perjuicio de las serias dificultades que ofrece este artículo, en el caso que nos ocupa, advertimos que no tendría sentido denominar transformación la conversión de una sociedad anónima en sociedad anónima unipersonal, puesto que, como hemos sostenido reiteradamente, la unipersonalidad no constituye un tipo distinto, el tipo es "anónima".

11. Tal cual establece el artículo en cuestión, la reducción a uno no ocasiona la disolución de la sociedad en ningún caso. La ley enumera la unipersonalidad sobreviniente, casuísticamente, en sólo para sociedades en comandita, simple o por acciones y de capital e industria, en cuyo caso les impone la transformación de pleno derecho en sociedad anónima. Por más que así lo declame la ley, no existe la transformación de pleno derecho, atento que una transformación requiere instrumentalidad, modificación estatutaria, emisión de acciones para representar el capital, previsiones orgánicas e integración de cargos, situaciones que no pueden ser suplidas de pleno derecho. Una comandita por acciones cuya administración queda acéfala por fallecimiento del socio comanditado no comienza a operar instantáneamente como sociedad anónima, por cuanto carece de la organización propia de una sociedad anónima. Aún más, el art. 94 bis hace la salvedad, cuando impone la transformación de pleno derecho, de otra solución que se puede adoptar dentro del término de tres meses de la reducción a uno. No resulta claro si dicho plazo es suspensivo o resolutorio. Si se considera suspensivo, la transformación no operaría hasta su vencimiento. Si fuere resolutorio debería considerarse operada la transformación, la cual podría quedar sin efecto de adoptarse otra solución (recomposición de la pluralidad, disolución). De tal modo, tampoco resulta clara la situación cuando expire el término de tres (3) meses previsto en la norma si no se adopta ninguna otra solución y tampoco, la sociedad modifica su estatuto a los efectos de organizar el directorio con no menos de tres miembros y la sindicatura plural. La ley no explicita sanción alguna para la sociedad, lo cual constituye un verdadero desacierto, sin perjuicio de las sanciones administrativas que el órgano de control podría aplicar por no haber encuadrado el régimen respectivo (arts. 302 y siguientes).

12. La sociedad de responsabilidad limitada y la colectiva devenida unipersonal continúan su vigencia según las reglas de su tipo y sin necesidad de recomponer la pluralidad.

PONENCIAS TRABAJOS

TEMA 4

TEMA IV:

TÍTULO: Propiedad Horizontal Especial (Countries y Barrios Cerrados) Código Civil y Comercial de la Nación. Retroactividad de la ley

AUTOR: Escribano Horacio Colman Lerner. Matrícula 1841 de CABA

Opiniones sobre Conjuntos Inmobiliarios – Propiedad Horizontal Especial

PONENCIA:

(Referencia al capítulo VI del LIBRO DERECHOS REALES DEL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN)

- El ordenamiento legal Conjuntos Inmobiliarios Propiedad Horizontal Especial –artículos 2076/2086 del Código Civil y Comercial de la Nación- contiene disposiciones retroactivas y de aplicación inmediata, que favorecen encuadres regulatorios preexistentes.
- Si hubiera reclamos, deberá acreditarse que se afectan garantías constitucionales, por parte del afectado.
- Solo es obligatorio la adecuación dispuesta en el artículo 2075 del C.C.C.N. para los Conjuntos Inmobiliarios constituidos como derechos reales en combinación con derechos personales y/o derechos personales.
- Los complejos organizados correctamente según el decreto 9404/86 de la Provincia de Buenos Aires no tienen obligación de adecuación por estar conformados en base a derechos reales: a) Propiedad y dominio de las parcelas residenciales; b) Propiedad y dominio de las áreas de esparcimiento en cabeza de una entidad jurídica, que suele ser Asociación Civil en forma de Sociedad Anónima (artículo 3, ley 19.550); c) Derecho real de servidumbre para vinculación jurídica-funcional de los sectores residencial y recreativo deportivo. La participación accionaria de los titulares del sector residencial, está bien, no hacen a la estructura jurídica del complejo inmobiliario inescindible y no otorgan derechos de propiedad sobre los inmuebles de uso común. El derecho de propiedad lo tiene la entidad jurídica y no sus socios, y los reglamentos de uso de las instalaciones e infraestructuras comunes, cuenta con la servidumbre predial derecho real que otorga el uso y goce de los fondos dominantes (parcelas residenciales).
- El terreno en el P.H. según la ley 13.512 (hoy derogada) era común copropiedad de los titulares del sector residencial. Ahora se ha convalidado la realidad y el terreno de las parcelas residenciales es “propio”.

Antecedentes:

Conforme actuó el Registro de la Propiedad de la Pcia. Buenos Aires, siempre inscribió los títulos de las unidades funcionales en forma individual como si integraran como propiedad el terreno, y no como hubiese correspondido por la ley 13.512 como condominio.

- Con respecto al decreto 947/04 referido a los Clubes de Campo y Barrios Cerrados, debe considerarse derogado. La ley expresa que las unidades funcionales pueden estar construidas y/o en proceso de construcción. No hace falta inscribir “escritura de obra nueva altas de construcción”.
- Los Conjuntos Inmobiliarios, Countries y Barrios Cerrados y/o Clubes de Campo, no son asociaciones civiles, ni comerciales, ni sociedades, aunque la administración y propiedad de las áreas

comunes estén en cabeza de la entidad jurídica. Son complejos inmobiliarios integrados por un conjunto de propietarios, conforme lo expresa la ley.

- Nunca fueron asociaciones ni sociedades, y con esa idea se sustentaba el “poder disciplinario y/o justicia privada” y el “derecho de admisión-bolilla negra”.
- No es posible sustentar que los titulares del sector residencial al participar como accionistas en la Asociación Civil en forma de Sociedad Anónima se creara una vinculación jurídica que permite establecer que el emprendimiento es una Sociedad o una Asociación Civil.
- Está claro que no se puede impedir la venta de las unidades funcionales.

Tema IV:

El Derecho Real de SUPERFICIE en el Código Civil y Comercial de la Nación.- “Derechos Reales en el Código Civil y Comercial

Autores: Esc. Alicia B. ALASIA - Esc. Marta Inés CAVALCANTI - Esc. Susana MESSINA - Esc. Liliana E. PALLADINO. (CABA)

PONENCIA

Debemos darle la BIENVENIDA en nuestra legislación al proscripto derecho real de SUPERFICIE con raigambre romana y resaltar su mérito, al momento de asesorar al propietario que desea obtener un beneficio o renta sobre un inmueble por un plazo prolongado, destacando su hegemonía sobre los contratos personales no sólo de cesión de “espacio aéreo” sino también de locación, leasing y aún los reales de uso y usufructo.-

En el derecho romano entre la "actio in rem "y" actio in personam", es decir, entre el derecho real y el derecho personal se coloca al de "superficie", en un lugar de “señorío”.- Por sus características que comparte con otros derechos reales, se puede decir que su conveniencia se funda en que siempre recae sobre la cosa y atribuye una esfera de acción amplia sobre ella, aunque limitada en el tiempo (50 o 70 años); y por el señorío perpetuo del propietario.- El mismo puede hacerse valer frente a todos o cualquier persona no individualizada.- Siempre con las limitaciones indicadas a diferencia del derecho personal que solo puede ejercerse contra una persona determinada.- Se le aplica la máxima "servitus in faciendo consistere nequit", ya que tiene un deber negativo de no entorpecer su libre ejercicio.- El derecho real de superficie otorga un disfrute permanente.-

Asimismo merece resaltar la importancia de lo dispuesto por el artículo 2126 del CCyC, que es la indemnización al superficiario, ya que producida la extinción del derecho de superficie, el titular del derecho real sobre el suelo debe indemnizar al superficiario, excepto pacto en contrario.-

El derecho real de superficie, en su variante de derecho a construir sobre terreno ajeno diversifica la inversión necesaria en un emprendimiento inmobiliario, pudiendo inclusive combinarse con el derecho personal a sobreelevar y puede incluso finalizar en dominio pleno si en el contrato de superficie se le incluye una opción de compra a favor del superficiario y/o de quienes se les haya transmitido dicho derecho de superficie. Esta figura podrá asegurar el cumplimiento de obligaciones a cargo del superficiario que reciba dicho derecho por adquisición del inmueble construido reemplazando a la locación y cuando exista opción de compra al leasing.

Tema IV:

Título: “EFICACIA DE LAS CLAUSULAS ESCRITURARIAS EN EL PERFECCIONAMIENTO y/o FORMACIÓN DEL MODO SUFICIENTE.”

Autor: LAURA CHIAPPINOTTO (Mendoza)

PONENCIA:

- I. La tradición posesoria , que consiste en actos materiales de al menos una de las partes que otorguen un poder de hecho sobre la cosa o “bien”, a favor de otra ,*entre ellas , esos actos pueden ser suplidos por sus declaraciones- incluso unilaterales- , por disposición* expresa del artículo 1924 CCCN
- II. El plazo de entrega del inmueble , si no se hubiera ya entregado, “debe” ser en el mismo acto de la escrituración por disposición del artículo 1139 del CCCN, constancia de lo cual se sugiere dejar en la escritura respectiva a los efectos de la publicidad cartular – art. 1983 CCCN , del nacimiento del derecho real , además de otras publicidades que pueda tener .
- III. Las cláusulas escriturarias que reflejan el modo suficiente ,son eficaces y oponibles respecto de las partes ¹⁴ de manera que las lo completan y perfeccionan en tanto que exteriorizan los motivos o causa incorporándolos en forma expresa ¹⁵ ; pero dichas cláusulas perfeccionadoras , serán “esenciales” - ya que la posesión no se adquiere sin ellas- cuando los hechos materiales no puedan explicar la causa de la posesión. ¹⁶

TEMA IV:

TITULO: Derecho de Superficie. Amalgama para la reactivación.

AUTORES: Escs. Sebastián SZABO, Horacio TEITELBAUM - CABA

PONENCIA

- 1- El derecho real de superficie es un vehículo eficiente para motorizar procesos de expansión y para paliar situaciones vinculadas con situaciones de déficit habitacional y social.
- 2- Su plasticidad permite articularlo con múltiples derechos reales y personales, siempre en el marco de los límites al dominio, el derecho de los pueblos originarios, las zonas de seguridad fronterizas, la ley de tierras y de la preservación del derecho sustentable y de incidencia colectiva.
- 3- Las sociedades de la sección IV pueden intervenir como nexo en la concesión de la locación de obra y servicios por parte del superficiario, y articularse permutas u otros contratos innominados. Es factible establecer un contrato de arbitraje para que, durante el desarrollo de la obra y su culminación, se evite la judicialización.

¹⁴ **ARTÍCULO 1923.- Modos de adquisición.** Las relaciones de poder se adquieren por la tradición. No es necesaria la tradición, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste pasa la posesión a quien la tenía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro, *quien la adquiere desde que el tenedor queda notificado de la identidad del nuevo poseedor.* Tampoco es necesaria cuando el poseedor la transfiere a otro, reservándose la tenencia y constituyéndose en representante del nuevo poseedor. La posesión se adquiere asimismo por el apoderamiento de la cosa. **ARTÍCULO 1924.- Tradición.** Hay tradición cuando una parte entrega una cosa a otra que la recibe. Debe consistir en la realización de actos materiales de, por lo menos, una de las partes, que otorguen un poder de hecho sobre la cosa, *los que no se suplen, con relación a terceros, por la mera declaración del que entrega de darla a quien la recibe, o de éste de recibirla.* (la aclaración entre comas , con relación a terceros, infiere que entre las partes las declaraciones pueden suplir a los hechos materiales)

¹⁵ **ARTÍCULO 281.- Causa.** La causa es el fin inmediato autorizado por el ordenamiento jurídico que ha sido determinante de la voluntad. También integran la causa los motivos exteriorizados cuando sean lícitos y hayan sido incorporados al acto en forma expresa, o tácitamente si son esenciales para ambas partes.

¹⁶ **ARTÍCULO 1923.- Modos de adquisición.** Las relaciones de poder se adquieren por la tradición. No es necesaria la tradición, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste pasa la posesión a quien la tenía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro, *quien la adquiere desde que el tenedor queda notificado de la identidad del nuevo poseedor.* Tampoco es necesaria cuando el poseedor la transfiere a otro, reservándose la tenencia y constituyéndose en representante del nuevo poseedor. La posesión se adquiere asimismo por el apoderamiento de la cosa.

4- La indemnización al superficiario (Art. 2126 CCCN) es renunciable, la que no constituye un acto a título gratuito al estar previsto el pacto en contrario. Puede compensarse con la transmisión de parte del terreno o unidades funcionales luego de cumplirse con la readquisición de dominio del dueño perfecto.

5- Es posible la afectación a propiedad horizontal por el superficiario sin existir terreno común. Presenta diferencias notables y ventajas frente al derecho de sobreelevar y responden a necesidades diferentes. Es una herramienta original para su aplicación en los conjuntos inmobiliarios artículo 2073 CCCN.

6- El superficiario tiene amplias facultades de administración y disposición, solo limitadas por el plazo y las condiciones particulares del contrato. La concepción del dominio absoluto, perpetuo y pleno, se redirecciona hacia una figura que utilizada con pragmatismo y fluidez avanza sobre el desgaste del fideicomiso inmobiliario.

Tema IV:

Título: “Hipoteca abierta: la excepción que confirma la regla”

Autor: Not. Augusto P. MARIÑO GALASSO (Pcia. Bs. As.)

PONENCIA

Es favorable el tratamiento que hace el CCCN de los derechos reales de garantía, estableciendo un sistema general más ordenado y sistemático, y luego tratando brevemente a los derechos reales de garantía: hipoteca, anticresis y prenda.-

Se introduce el derecho real de garantía abierto, indeterminado o de máxima (art. 2189 CCCN).-

Sería conveniente establecer en los contratos constitutivos de estos derechos reales que los artículos 2187 y 2193 se aplican a los derechos de garantía determinados para así darle una pauta interpretativa al juez que tenga que tratarlo en caso de conflicto y lo establecido en el artículo 2189 se aplica a los derechos de garantía indeterminados o de máxima. En caso de no compartirse esta opinión habrá que tener en cuenta que por fuera del monto garantizado, el crédito es quirografario con las consecuencias que ello implica.-

El establecimiento del plazo del art 2189 CCCN es un plazo de acceso a los créditos, y no del derecho real de garantía, cuyos plazos máximos estarán dados de acuerdo a cada uno de los tipos de derechos reales de garantía.-

Se pueden constituir derechos reales de garantías en moneda extranjera, atento que no atentan contra el orden público, la moneda extranjera no está prohibida y son cláusulas que solo afectan a los particulares, cumpliendo con el principio de especialidad subjetiva, y por aplicación del principio de accesoriedad.

TEMA IV:

TÍTULO: LA TEMIDA ADECUACION DEL ARTÍCULO 2075 DEL CCCN

Autor: Esc. Horacio Teitelbaum CABA.

PONENCIA

1- La adecuación obligatoria de los conjuntos inmobiliarios preexistentes en los casos previstos por ley, encuadra en la excepción del artículo 7 del título preliminar del CCCN. El plazo para cumplirla deviene implícito en la conformación de los respectivos títulos suficientes por coordinación sistémica de los artículos 2075, 2038 y 1892 CCCN.

2- Al no existir hasta el presente, reglamentación sobre este tipo de adecuación cualquier decisión unánime adoptada para cumplir con los elementos característicos de la propiedad horizontal especial artículos 2074 y 2056 alcanza para satisfacer la norma. Por lo tanto, la adecuación no requiere planos, ni vocación registral hasta tanto se dicte la reglamentación pertinente.

3- La resolución unánime puede formalizarse por la totalidad de los propietarios aunque no sea por asamblea- art 2059, en su defecto puede acudir a la asamblea judicial conforme art 2063. El administrador eleva a escritura pública de acuerdo a su legitimación artículos 2065 y 2067.

4- La adecuación puede ser dejada de lado si se invoca la relación de consumo, y el derecho mas favorable al consumidor, artículos 1092 y principios de raigambre constitucional y protectorios propios del Derecho de Consumo. El CCCN aplica los derechos del consumidor expresamente en los artículos 2100 y 2111 para las especies de conjuntos inmobiliarios.

5- Las partes interesadas pueden manifestar en las escrituras que se encuentran en la hipótesis de la relación de consumo y por ende no verse obligados a cumplir la adecuación.

6- En todo caso, el asesoramiento acerca de alternativas conviene documentarlas y actuar por insistencia de los requirentes. La eventual responsabilidad se ve comprometida ante la indiferencia sobre este tema polémico por imperio de los artículos 1724,1725, y 1768 CCCN.

Tema IV:

Título: "Los Conjuntos Inmobiliarios como objeto de la PHE. Características esenciales y contingentes"

Autores: Esc. Marta Linares de Urrutigoity (Mendoza)

Esc. Pablo Enrique Bressan (Mendoza)

PONENCIAS:

a) En los conjuntos inmobiliarios propiamente dichos, sus caracteres esenciales tipificantes surgen de su régimen jurídico propio, delineado por el Código Civil y Comercial de la Nación (arts. 2073, 2074, 2075, 2076, 2077 CCCN), y no pueden ser establecidos por normas locales de policía inmobiliaria. Dentro de las características enumeradas por el artículo 2074 CCCN, algunas son esenciales y otras contingentes.

b) Son características esenciales:

1) derecho real autónomo (propiedad horizontal especial), principal, sobre cosa propia, que se ejerce por la posesión, preponderantemente sobre bienes inmuebles;

2) que recae sobre una pluralidad de inmuebles con independencia funcional y con vocación de pertenencia a distintos titulares;

3) constituido por unidades funcionales consistentes en partes propias y un porcentaje de participación en los bienes comunes, en forma no escindible;

4) que comparten asimismo uso, goce, mantenimiento, administración y costo de bienes y servicios comunes, en una proporción prefijada, generando derechos y obligaciones recíprocas.

5) organizados en torno a uno o varios destinos predeterminados, que confieren unidad a todas sus partes;

6) que generan una entidad dotada de personería jurídica suficiente, acorde a sus fines, que sirve a su funcionamiento y a su perdurabilidad en el tiempo; y que no requiere conformación ni inscripción en los organismos encargados de dichas tareas para personas jurídicas.

7) que requieren de un título suficiente de afectación y subdivisión del suelo, que crea el estado de conjunto inmobiliario (Reglamento) y establece su organización (régimenes de administración, expensas, límites a la propiedad, etc.);

- 8) otorgado de acuerdo a un Proyecto aprobado por las autoridades administrativas locales en ejercicio de su poder de policía;
- 9) instrumentado en un título suficiente compuesto (escrituras públicas de reglamento y de la unidad funcional);
- 10) y con inscripción registral inmobiliaria, a los efectos de su oponibilidad.
- c) La reunión de todas las características esenciales determina inexorablemente la configuración de un conjunto inmobiliario, y no otros derechos reales ni personales y ni combinaciones de éstos_(arts. 2075, 1882 CCCN)
- d) Otras características, fuera del decálogo precedente, son **contingentes**, pueden o no concurrir, sin que ello obste a la tipicidad jurídica del conjunto inmobiliario, regulado como derecho real de propiedad horizontal especial, ya que no son requisitos impuestos por la ley de fondo.
- e) Las características contingentes no pueden erigirse en condicionamientos policiales por las jurisdicciones locales para la aprobación de planos catastrales de un conjunto inmobiliario, para su configuración como derecho real de propiedad horizontal especial.
- f) Consideramos "**características contingentes**", las siguientes:
- 1) la materialización del cerramiento (art. 2079 CCCN);
 - 2) cantidad de inmuebles iniciales y resultantes;
 - 3) finalización de las obras de urbanización;
 - 4) estado constructivo de las partes privativas;
 - 5) régimen disciplinario;
 - 6) salida a la vía pública, en forma directa o por partes comunes;
 - 7) el carácter público o privado de las vías de circulación o acceso.
 - 8) limitaciones y restricciones a los derechos de los particulares extrañas al uso normal y conjunto de las cosas y partes comunes.
 - 9) las áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales. Además éstas pueden ser no "necesariamente comunes".
 - 10) reglamentaciones al uso y goce de partes y cosas comunes por terceros.
 - 11) derecho de preferencia de adquisición para el consorcio y restantes propietarios del conjunto.
 - 12) servidumbres con otros predios que pudieran aportar alguna utilidad.
- g) La obligación de transcripción de las limitaciones y restricciones establecidas en el reglamento en las escrituras traslativas de propiedad horizontal especial (art. 2080) es una redundancia en tanto el reglamento en su totalidad es parte del título suficiente compuesto y con publicidad registral.
- h) El derecho de admisión está permitido conforme a lo dispuesto por el art. 2085. Debe ser razonable y fundado.
- i) La previsión contingente de derecho de preferencia en la adquisición en favor del consorcio y restantes propietarios de unidades privativas debe ser reglamentada minuciosamente. Entre otras, deberán excluirse las transferencias que reconozcan una disposición familiar como negocio jurídico subyacente.
- j) La generación de subconsorcios prevista en el régimen de propiedad horizontal común es viable en la propiedad horizontal especial.

TEMA IV:

TÍTULO: "CODIGO CIVIL Y COMERCIAL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD EN CUANTO AL CREDITO. ANALISIS DEL ART. 2189 Y SU MODIFICACION"

AUTOR: Not. SEBASTIAN BERMUDEZ (Pcia. Bs. As.)

PONENCIAS

- 1.- El principio de accesividad deja de ser un elemento esencial de la hipoteca al permitirse que el crédito al cual accede no necesariamente deba existir al momento de su constitución.-
- 2.- El principio de especialidad en cuanto al crédito en las hipotecas en garantía de créditos determinados (cerradas) se cumple con la expresión de los sujetos, el objeto y su causa en el contrato constitutivo.-
- 3.- El principio de especialidad en cuanto al crédito en los derechos reales de garantía de créditos indeterminados, se cumple con la expresión del monto máximo del gravamen y un plazo máximo que no puede superar los diez años.
- 4.- La cuantía del gravamen en los créditos determinados coincide al principio con el monto del capital del crédito aunque puede variar posteriormente. Mientras que en los créditos indeterminados la cuantía del gravamen no varía ya que es independiente del monto del capital de crédito por lo que puede coincidir o no con este.
- 5.- El plazo de diez años mencionado por el art. 2189 del Código Civil y Comercial se circunscribe solamente a las hipotecas abiertas, dejando para las hipotecas cerradas el plazo de veinte años.-
- 6.- En el caso de hipotecas abiertas vencido el plazo de 10 años contados a partir de su constitución subsistirá en garantía de los créditos nacidos durante su vigencia.-
- 7.- Los derechos reales de garantía se pueden expresar en moneda sin curso legal y dicho monto se puede registrar y publicitar sin inconvenientes.-
- 8.- DE LEGE FERENDA: proponemos la modificación del artículo 2189 del CCyC, receptando la doctrina reflejada tanto en el proyecto de 1998 como en el proyecto del año 2016, diferenciando los créditos determinados y los indeterminados y reservando a estos últimos las limitaciones en cuanto al monto del gravamen y a la extensión de la garantía.

TEMA IV.

TÍTULO: "EL DERECHO DE SOBREELEVAR EN EL NUEVO ORDENAMIENTO LEGAL"

AUTOR: Leandro N POSTERARO SANCHEZ. (Pcia. de Buenos Aires)

PONENCIAS

- 1) El Derecho de Sobreelevar pertenece al propietario originario del inmueble general sometido a Propiedad Horizontal hasta que instrumenta la primera transmisión de una unidad. A partir de la misma, el titular del derecho es el conjunto de copropietarios de las unidades.
 - 2) La forma prescripta para instrumentar una Reserva o Cesión del Derecho de Sobreelevar es la escritura pública conforme arts 1017 inciso c) y 1618 inciso c) del Código Civil y Comercial..
 - 3) Se recomienda la inscripción registral de las reservas y cesiones del Derecho de Sobreelevar de manera independiente de las respectivas al Reglamento de Propiedad Horizontal y sus Modificaciones para darle oponibilidad a terceros.
- Se propicia asimismo la registración de todo negocio que tenga por objeto al Derecho de Sobreelevar, estén configuradas o no las unidades a construir o en construcción.

- 4) El conjunto de los propietarios no requiere reserva del derecho para construir en espacios aéreos o subterráneos, ya que el mismo pertenece a éstos en virtud de su coparticipación en los elementos comunes del edificio (el espacio aéreo o subterráneo). Será necesaria la unanimidad para dar inicio a la construcción, modificar luego el Reglamento de Propiedad Horizontal y adjudicarse lo edificado.
- 5) La propiedad sobre las nuevas unidades funcionales no se adquiere por la mera finalización de las obras. Será necesario modificar el Reglamento de Propiedad Horizontal para incorporar las mismas a la Propiedad Horizontal y otorgar la escritura respectiva de adquisición. La propiedad horizontal sobre las nuevas unidades se adquiere a título de Reserva o Contrato de Sobreelevar.
- 6) De Lege Ferenda: Se propician las reformas legislativas necesarias con el objeto de otorgarle a la figura del Derecho de Sobreelevar una completa reglamentación y su posible incorporación al ordenamiento de fondo como un nuevo derecho real.
- 8) De Lege Ferenda: se propone la modificación del artículo 2074 del Código Civil y Comercial excluyendo al cerramiento como un carácter esencial de los conjuntos inmobiliarios, a los efectos de permitir la utilización del derecho real también para aquellas urbanizaciones cuyas unidades funcionales tienen acceso a la vía pública en forma independiente.

TEMA IV:

TÍTULO: "LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS EN LA NUEVA LEGISLACION"

AUTORES: Elba María de los Ángeles FRONTINI y Leandro N POSTERARO SANCHEZ (Pcia. Bs. As.)

PONENCIA

1. La ausencia de legislación nacional, antes de la sanción del Código Civil y Comercial respecto de los Conjuntos Inmobiliarios, provocó que las provincias hayan dictado sus propias normas y disposiciones técnico-legales y que se encuadre, dentro de figuras jurídicas existentes al momento de su dictado, lo cual ha generado, en ciertos casos, serias contradicciones con el derecho de fondo.
 3. El art. 1887 incluye como "nuevos derechos reales" a los "Conjuntos inmobiliarios" describiendo los objetos sobre los que recaerán los derechos y no definiendo los poderes que caracterizan al derecho real.
 4. De acuerdo al encuadre dado en el nacimiento de la figura urbanística Conjuntos Inmobiliarios esta debe ser de naturaleza real, en forma obligatoria, deberá afectarse al derecho real de propiedad horizontal, pasando a denominarse "*propiedad horizontal especial*".-
 5. Se reconoce a los conjuntos inmobiliarios la facultad de establecer en su "reglamento de propiedad horizontal" limitaciones y restricciones al dominio de los particulares dentro del conjunto, las cuales podrán incluir reglamentaciones respecto de las construcciones.
 6. También regula el tema de la admisión, es decir, la posibilidad de que el conjunto (a través de los órganos que determinen sus normas estatutarias) controle -y eventualmente deniegue- el ingreso de nuevos miembros adquirentes.
 7. La adecuación de los Conjuntos Inmobiliarios existentes al nuevo derecho real creado deberá efectuarse en base a normativas locales claras para su aplicación.
- Se insta a las autoridades locales a la creación de las mismas con la imprescindible participación del notariado.

Tema IV

Título: UN NUEVO DERECHO REAL SALE A LA SUPERFICIE. Autores: Not. Elda FERNÁNDEZ COSSINI - Not. Mariana HEFLING - Not. Bárbara María RÍOS - Not. Gonzalo Matías VÁSQUEZ. (Pcia. Bs. As.)

PONENCIA

El derecho real de superficie incorporado al Código Civil y Comercial de la Nación constituye una importante innovación que se materializa en un desmembramiento del derecho de dominio no contemplado por Vélez.

El titular del dominio puede constituir derecho real de superficie en cualquiera de sus dos modalidades permitiendo al superficiario: a) realizar construcciones, plantaciones o forestaciones sobre la rasante, vuelo y subsuelo del inmueble ajeno, haciendo propio lo plantado, forestado o construido, en cuyo caso es derecho real sobre cosa ajena; como también permitir que b) se constituya el derecho sobre plantaciones, forestaciones o construcciones ya existentes, atribuyendo al superficiario su propiedad, (propiedad superficiaria), en cuyo caso se trata de derecho real sobre cosa propia. De una u otra manera daría nacimiento a una coexistencia de derechos: 1) derecho del superficiario y 2) derecho del titular del suelo, por lo que el dominio va a sufrir un desmembramiento, convirtiéndose en imperfecto.

El titular de la propiedad superficiaria puede someterla al régimen de la propiedad horizontal. En principio y si las partes nada dicen no se requerirá el consentimiento del titular de dominio del inmueble para hacerlo, salvo que se hubiera pactado expresamente lo contrario.

Se recomienda incorporar, al constituir el derecho real de superficie, alguna cláusula de garantía o depósito, que salvaguarde los derechos del titular del suelo, y que prevenga que el superficiario descuide o abandone la cosa cuando el plazo esté cerca de su vencimiento.

Cuando el derecho de superficie es oneroso, y a fin de garantizar frente al silencio normativo el derecho al cobro de la contraprestación por parte del titular de dominio del inmueble, frente al resto de los acreedores del superficiario, se recomienda constituir simultáneamente al de superficie un derecho real de garantía hipotecaria en primer grado sobre la propiedad superficiaria en favor del primero.

Tema IV:

Título: “Se Pulcro”

Autor: Alberto Miguens (CABA)

Ponencia

El Código vino a suplir un vacío legal, lo que constituye un gran avance.

- La circunstancia que el Estado delegue una función pública en los particulares no altera su naturaleza, sigue siendo un servicio público. Como tal, el dominio del cementerio es inembargable, inejecutable e imprescriptible.
- La Naturaleza Pública no obsta que se lo regule también desde la órbita del derecho privado, como un derecho real, en la medida que no se pierda de vista su esencia de servicio público, la utilidad común. Desde esa óptica es un derecho sui géneris, sumamente especial en virtud de su destino.
- El derecho real de cementerio privado, a pesar de estar regulado entre los “conjuntos inmobiliarios”, poca relación guarda con el régimen de la propiedad horizontal. Los titulares del derecho de sepultura no son condóminos del predio y no necesitan ser representados; no designan administrador, ni tienen injerencia en la dirección y gobierno del cementerio. Tan solo tienen un

derecho de uso limitadísimo y específico. Ello conlleva la innecesariedad de contar con personería jurídica.

- Basado en su condición de bien de dominio público y en sus especiales características, el derecho real de sepultura constituye una excepción al régimen registral inmobiliario. No requiere subdivisión parcelaria, no exige para su constitución o transmisión escritura pública, y no se registra en el Registro de la Propiedad Inmueble.

- El derecho de uso de la sepultura es prescriptible, no así el dominio sobre el inmueble que integra la misma.

Como está es un sistema que funciona, y que si bien como todo sistema es perfectible, no es aconsejable desnaturalizarlo exigiendo la intervención notarial.

El natural deseo del notariado de ampliar su incumbencia y de tomar injerencia directa en la transmisión e inscripción del derecho de sepultura, asimilándolo a los demás derechos reales sobre inmuebles, podría generar el colapso del sistema.

Las especiales características del objeto público comprometido, así como la natural urgencia con la que se transfieren las parcelas y nichos, y con el que se debe brindar el servicio público mortuario, conspiran contra la posibilidad de intervención notarial eficaz.

Imposible pretender asociar la transmisión de parcelas y nichos, al sistema de transmisión inmobiliaria para brindar un servicio con tan escaso margen de tiempo y condiciones inadecuadas.

Tampoco se puede soslayar que el escaso valor de las parcelas y los nichos, tornan a la intervención notarial antieconómicamente e impracticable. Los costos notariales de certificación y diligencia solamente, insumirían parte importante del valor del bien, lo que aunado a la celeridad requerida, imposibilita una intervención profesional responsable.

Tema IV.-

PONENCIA.

Novedades en el tratamiento de los derechos reales en el nuevo Código Civil y Comercial.- Derecho real de Propiedad Horizontal.

Título: “Cuestiones interpretativas sobre la libre disposición de las unidades complementarias en el Derecho Real de Propiedad Horizontal”.-

Autoras: Escribanas Giselle Amor Aiello y Yamila Ailén Di Trolio. (CABA)

1. Nuestra nueva codificación, reafirma el principio del carácter principal y accesorio de las cosas privativas y comunes respectivamente, y la inseparabilidad entre ambas.-

2. El artículo 2039 CCCN en su última parte, deja de manifiesto la relación de Accesoriedad que vincula a las unidades complementarias con la unidad funcional a la que sirven

3. El inciso “q” del Artículo 2056 otorga la facultad redactar cláusulas restrictivas en el Reglamento de Propiedad Horizontal con relación a la disposición de las unidades complementarias. Literalmente menciona: “q) *determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios*”

4. Consideramos que la unidad complementaria no puede transmitirse ni gravarse en forma independiente a la funcional a la que accede.-

En caso de disponer de la misma, debe ser enajenada exclusivamente a favor de propietarios de otra unidad funcional del edificio y registrar su nueva vinculación. Creemos que resulta inconveniente y contrario al espíritu de lo normado por el legislador, interpretar que pueden enajenarse libremente a favor de tercero no propietarios.

Tema IV:

Título: “Artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación. Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Su alcance.”

“Novedades en el tratamiento de los derechos reales en el nuevo Código Civil y Comercial: Derecho de superficie, conjuntos inmobiliarios, propiedad horizontal, hipoteca abierta y cementerios privados”.

Subtema 2: Conjuntos Inmobiliarios.

Autora: Esc. Silvia Maela Massiccioni (Santa Fe)

Ponencia – Conclusiones:

El Artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone sobre los conjuntos inmobiliarios:

“Marco Legal. Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”.

Conforme a la redacción del párrafo final referido a la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, entendemos:

1) Que la obligatoriedad de adecuación alcanza a los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hayan constituido jurídicamente bajo la forma de derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales, pero no a los constituidos exclusivamente bajo la forma de derechos reales los que podrán adecuarse voluntariamente si lo deciden los titulares del o de los derechos reales involucrados.

Respecto de estos últimos, cabe distinguir:

1.a) Los conjuntos inmobiliarios preexistentes constituidos bajo la forma de propiedad horizontal según Ley Nacional N° 13.512 quedan convalidados por la nueva normativa. No es necesaria la confección de nuevo plano ni reglamento. Sus titulares pueden decidir voluntariamente la adecuación de aspectos reglamentarios con las mayorías o unanimidad que requieran las respectivas decisiones. Dicha adecuación deberá instrumentarse mediante la respectiva escritura de modificación de reglamento e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

1.b) En los conjuntos inmobiliarios preexistentes constituidos bajo la forma de otros derechos reales, la adecuación no es obligatoria pero puede ser ejecutada si lo deciden por unanimidad sus titulares, produciéndose la modificación de los derechos reales involucrados. Para llevar a cabo tal modificación será necesario otorgar el respectivo reglamento de adecuación mediante escritura pública que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, contando previamente con nuevo plano de sometimiento al régimen, salvo para el caso de conjuntos inmobiliarios preexistentes constituidos bajo la forma de dominio sobre las parcelas privativas y condominio sobre las partes comunes, solución frecuente en nuestra jurisdicción, en cuyo caso creemos que bastaría con incorporar al plano de mensura originario una planilla de superficies comunes y valores proporcionales.

2) Para el caso de conjuntos inmobiliarios constituidos bajo la forma de derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales, existe obligatoriedad de adecuación, sin plazo de ejecución, procedimiento ni sanción.

Dicha adecuación puede ser decidida voluntariamente por todos sus titulares, quienes deberán confeccionar nuevo plano de sometimiento al régimen e instrumentar el respectivo reglamento de adecuación mediante escritura pública que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Si tal adecuación no se resuelve por unanimidad puede ser solicitada judicialmente por cualquiera de sus titulares siempre que acrediten haber agotado la vía interna citando a los demás por medio fehaciente y dejando asentado mediante constatación notarial las ausencias u oposiciones.

3) Los títulos de conjuntos inmobiliarios preexistentes respecto de los cuales existe obligatoriedad de adecuación (constituidos bajo la forma de derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales), no deben ser observados notarial ni registralmente en caso de no adecuación, hasta tanto no se reglamente por ley el plazo y procedimiento de adecuación.

4) Formalizada la adecuación en cualquiera de sus variantes es de buena técnica notarial dejar constancia marginal de ella en todas las escrituras de adquisición de derechos reales sobre inmuebles integrantes del conjunto inmobiliario. Recomendamos asimismo que en los respectivos testimonios se solicite repetición de la nota de inscripción registral del reglamento de adecuación.

5) Por último y fundamentalmente para sanear las dificultades interpretativas que presenta la disposición, de lege ferenda proponemos que se reglamente de manera inmediata la disposición mediante leyes que prevean el procedimiento de adecuación, un plazo razonable para ejecutarla y sanciones en caso de incumplimiento.

Tema IV: Novedades en el tratamiento de los derechos reales en el nuevo código civil y comercial: derecho de superficie, conjuntos inmobiliarios, propiedad horizontal, hipoteca abierta y cementerios privados.

Título: El patrimonio del consorcio de propiedad horizontal: contenido e implicancias

Autor: Esc. Sebastián Norberto Grillo (CABA)

PONENCIA

A un año de su entrada en vigencia, nuestro joven Código Civil y Comercial sigue siendo punto de partida de numerosos debates. Entre ellos, la designación del consorcio de propiedad horizontal como persona jurídica es un tema que aún plantea interrogantes, siendo lo relativo a su patrimonio lo que nos ocupa en el presente.

En particular, y atento a la ausencia de expresión normativa respecto del contenido específico del patrimonio de la persona jurídica consorcio de propiedad horizontal, es que se hace necesaria su integración por vía doctrinaria. Ello ha motivado que se retomen algunos de los debates que se encontraban pendientes de resolución sobre el tema, por lo que, lejos de estar resuelto, se plantea que:

1º) El patrimonio del consorcio, como tal, es un concepto dinámico, y está conformado por los créditos, acreencias y deudas que tuviera el consorcio, como ser: fondo de reserva, intereses devengados por cuentas bancarias existentes en cabeza del mismo, créditos por expensas comunes y

extraordinarias, intereses punitivos por expensas atrasadas, créditos respecto de terceros, entre otros;

2º) El patrimonio del consorcio no debe confundirse con los bienes y partes comunes del inmueble objeto del derecho real de propiedad horizontal (definidos en los artículos 2040, 2041, 2042 y concordantes del CCyC);

3º) El patrimonio del consorcio y su composición, no son materia de calificación registral, aunque sí deberá estar previsto expresamente en el reglamento de propiedad horizontal, conforme artículo 2056 inciso e) del CCyC;

4º) Dada la multiplicidad de interpretaciones al respecto, se destaca la importancia de la unificación de criterios doctrinarios, jurisprudenciales, notariales y registrales sobre el particular, y aún de una posible reforma legislativa en tal sentido.

Tema IV:

Título: “EL CAMINO HACIA LA PROPIEDAD HORIZONTAL”

Autor: Escribana Ana Lía DIAZ PRANDI (CABA)

PONENCIA

-El Plano de Propiedad Horizontal debidamente aprobado, constituye el primer paso del estado de Propiedad Horizontal, antes que el otorgamiento del Reglamento respectivo.-

-Dicho Plano no es un mero acto administrativo, genera desde su aprobación derechos y obligaciones.-

-El derecho de propiedad horizontal nace con el otorgamiento e inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal.-

-El carácter de persona jurídica del Consorcio, debe estar limitado al funcionamiento del régimen de Propiedad Horizontal.-

-El Código Civil y Comercial regula ciertos aspectos de esta nueva persona jurídica en su art. 2044, pero lo incorpora en el art. 148 como persona jurídica privada, sin delimitar su capacidad al fin de su creación.-

Jornadas Notariales Argentinas

I Jornada Notarial Argentina

Córdoba – 1944

(No hubo temario ni se adoptaron resoluciones)

II Jornada Notarial Argentina

Salta - 18 al 22 de septiembre de 1945

Tema: Actos o contratos pasados en otras demarcaciones

III Jornada Notarial Argentina

Mendoza - 11 al 16 de noviembre de 1946

Tema I: Adopción del sistema de la referencia de antecedentes en las procuraciones y documentos habilitantes.

Tema II: Declaración de principios sobre legislación notarial.

Tema III: Interpretación de los textos legales vigentes sobre procuraciones y documentos habilitantes.

IV Jornada Notarial Argentina

Paraná - 29 de septiembre al 3 de octubre de 1947

Tema I: Supresión de trámites administrativos, modificación de la legislación sobre protestos, sistematización del derecho notarial.

Tema II: Reforma de la legislación sobre bienes reservables.

Tema III: Testigos instrumentales.

Tema IV: Liberación de obligaciones del impuesto a las ganancias eventuales

Tema V: Designación de escribanos en las entidades oficiales.

Tema VI: Protocolizaciones por motivos jurisdiccionales.

V Jornada Notarial Argentina

Rosario - 23 al 29 de octubre de 1949

Tema I: Sociedad entre cónyuges

Tema II: Participación anticipada de bienes

Tema III: Defensa del prestigio del escribano frente a la publicidad ligera de la prensa

Tema IV: Creación de los anales del notariado argentino

Tema V: Otras ponencias aprobadas.

VI Jornada Notarial Argentina

La Plata - 4 al 7 de junio de 1953

Tema I: Necesidad de escritura pública en los convenios de medianería.

Tema II: Expedición de segundos testimonios.

Tema III: Escrituras de declaración de obra nueva.

Tema IV: Creación de seminarios de investigación de derecho tributario notarial.

Tema V: Contratos de sociedad. Transferencia de fondos de comercio

- Tema VI:** Fondo común.
- Tema VII:** Título de escribano.
- Tema VIII:** Reforma de la ley 4250 de la provincia de Santa Fe.
- Tema IX:** Comisiones de consulta.
- Tema X:** Jurisdicción voluntaria.
- Tema XI:** Inscripción en el registro de la propiedad.
- Tema XII:** Catastro.

VII Jornada Notarial Argentina

San Miguel de Tucumán - 25 al 27 de octubre de 1957

- Tema I:** El secreto profesional del notario y sus empleados.
- Tema II:** Adaptación de la actividad profesional del notariado a los métodos y procedimientos técnicos modernos y especialmente en lo que concierne: a) Identificación de las partes; b) La constatación auténtica de las declaraciones de voluntad y de los hechos; c) El aspecto gráfico de las matrices y sus copias.
- Tema III:** Estudio del régimen de las ganancias eventuales.
- Tema IV:** Régimen de prórroga de los contratos de sociedad comercial.
- Tema V:** Reiteración de la ponencia aprobada en la VI Jornada Notarial sobre la supresión de testigos en las escrituras públicas que no tengan por objeto manifestación de última voluntad.
- Tema VI:** Genética del derecho notarial.

VIII Jornada Notarial Argentina

Ciudad de Buenos Aires - 2 al 8 de octubre de 1959

- Tema I:** Transferencia de fondos de comercio.
- Tema II:** Carrera universitaria.
- Tema III:** Régimen de la capacidad jurídica de la mujer.
- Tema IV:** Trabas administrativas y fiscales que afectan el ejercicio de la función notarial.
- Tema V:** Colegiación obligatoria.
- Tema VI:** Unificación de las normas jurídicas relativas a la competencia funcional del escribano.

IX Jornada Notarial Argentina

San Luis - 13 al 15 de octubre de 1962

- Tema I:** Régimen de la propiedad horizontal, afectación al sistema de unidades a construirse y actos de disposición que versen sobre las mismas.
- Tema II:** Legislación registral.
- Tema III:** Fondos comunes de inversión. Su práctica contractual.
- Tema IV:** Régimen de previsión.
- Tema V:** Distribución de la contratación oficial.

X Jornada Notarial Argentina

San Salvador de Jujuy - 13 al 17 de octubre de 1964

- Tema I:** Jurisdicción voluntaria.
- Tema II:** Régimen patrimonial de la sociedad conyugal.
- Tema III:** Pagaré hipotecario.

Tema IV: Cláusulas de estabilización y desvalorización monetaria y en moneda extranjera en los contratos de mutuo.

Tema V: Remuneración notarial.

Tema VI: Régimen de la propiedad. Formación del consorcio en el estado prehorizontal. Su naturaleza jurídica.

XI Jornada Notarial Argentina

San Juan - 12 al 15 de octubre de 1966

Tema I: Capacidad para adquirir y transferir bienes.

Tema II: Ratificación y confirmación de actos jurídicos.

Tema III: La convención internacional americana de Bogotá y los derechos civiles de la mujer.

XII Jornada Notarial Argentina

Resistencia - 15 al 19 de agosto de 1968

Tema I: Capacidad de hecho.

Tema II: Hechos y actos jurídicos.

Tema III: Régimen de la sociedad conyugal.

Tema IV: Derechos reales.

Tema V: Derecho sucesorio.

XIII Jornada Notarial Argentina

Santa Fe - 24 al 26 de septiembre de 1970

Tema I: Adquisición de inmuebles con entrega de unidades en pago o contraprestación

Tema II: Actos jurídicos. Presupuestos necesarios para caracterizar al adquirente de buena fe a que se refiere el artículo 1051 del Código Civil

Tema III: Sociedades comerciales en formación o de hecho. Su régimen jurídico. Contratación inmobiliaria por y para la misma.

Tema IV: Documento notarial extraprotocolar. Requisitos para su validez. Sus efectos legales.

Tema V: Boleto de compraventa. Su régimen jurídico: artículos 1185 bis y 2355 último apartado del Código Civil.

Tema VI: Sociedad conyugal. Facultades de disposición de los cónyuges divorciados mediante sentencia anterior a la ley 17.711, sin separación de bienes.

Tema VII: La deformación del contrato a consecuencia de la ley fiscal y su influencia sobre la actividad notarial

XIV Jornada Notarial Argentina

Mar del Plata - 11 al 14 de octubre de 1972

TEMA I. La propiedad inmobiliaria urbana en el mundo actual. Adquisición. Protección. Limitaciones.

TEMA II: El notariado en el mundo moderno. Expansión de la actividad de la administración pública en la contratación privada. El acto público notarial y su función esencial.

TEMA III: Valor y eficacia de las resoluciones de divorcio en el derecho internacional privado.

Tema IV: Sociedades comerciales. a) El empresario individual de responsabilidad limitada (La sociedad de un solo socio. Patrimonio de afectación). b) El levantamiento del velo de la personalidad jurídica en las sociedades comerciales. La teoría de la penetración.

Tema V: Representación de personas colectivas de derecho privado en negocios instrumentados en escritura pública: 1) Sociedades civiles; 2) Sociedades comerciales; 3) Sociedades irregulares; 4) Sociedades de hecho; 5) Asociaciones con personería jurídica; 6) Fundaciones; 7) Otros sujetos de derecho.

XV Jornada Notarial Argentina

Córdoba - 4 al 7 de septiembre de 1974

Tema I: Las excepciones a la regla locus regit actum en materia de disposiciones mortis causa, de sucesiones y de transmisión inmobiliaria.

Tema II: Evolución del derecho de familia en cuanto a la filiación y a las relaciones personales y patrimoniales entre cónyuges.

Tema III: Las garantías de los adquirentes de viviendas frente a los promotores y constructores.

Tema IV: La naturaleza de la función notarial.

Tema V: La conducción notarial. El dirigente notarial. Su formación y actividades. Adecuación a las exigencias del mundo moderno.

XVI Jornada Notarial Argentina

Mendoza - 14 al 17 de agosto de 1976

Tema I. Donación de inmuebles. Concepto. Clase. Acciones de colación y reducción.

Donaciones inoficiosas. Validez del título proveniente de donación.

Tema II. Cesión y renuncia de derechos hereditarios. Concepto. Sujetos que pueden realizarla. Formas de los Actos. Efectos.

Tema III: Análisis y perfeccionamiento de las formas societarias para la explotación agropecuaria en el derecho positivo argentino.

Tema IV. Penetración en los países organizados según el sistema latino por normas extraídas e inspiradas en el derecho estadounidense en materia de transmisión y constitución de derechos reales. Estudio comparativo y crítico del sistema estadounidense.

XVII Jornada Notarial Argentina

Paraná - 19 al 21 de octubre de 1978

Tema I: 1) El notario. Naturaleza jurídica de su actividad. Teorías.

2) Función notarial. Determinación de su competencia.

Tema II: Condominio entre cónyuges y bienes adquiridos por ambos cónyuges.

Tema III. Propiedad horizontal. Reforma del régimen legal.

Tema IV: La empresa - Despacho: 1) Empresa y economía
2) Empresa y derecho
3) Empresa y notariado

XVIII Jornada Notarial Argentina

Salta - 2 al 7 de noviembre de 1980

Tema I: Administración y disposición de bienes en el estado de indivisión post comunitaria producida por disolución de la sociedad conyugal

Tema II: Estudio de títulos. Cláusula de títulos perfectos. Buena fe y diligencia del adquirente a título oneroso. Responsabilidad.

Tema III: Hipotecas ajustables. Prestaciones dinerarias y no dinerarias. Cláusulas de reajuste. Problemas vinculados con la especialidad y accesoriedad de la hipoteca. Los pagarés hipotecarios y el reajuste. Especialidad de la hipoteca en cuanto al crédito.

Tema IV: a) Naturaleza y caracteres de los medios de producción de la prueba documental en los países de derecho latino y de derecho anglosajón. El acto notarial auténtico. El acto administrativo. El instrumento privado. b) Necesidad e inconvenientes de cada uno de ellos para el interés de la familia y los grupos. c) Necesidad social de la imparcialidad del redactor del contrato. d) La seguridad jurídica del contrato.

XIX Jornada Notarial Argentina

San Miguel de Tucumán – 4 al 8 de octubre de 1983

Tema I: Temas societarios (Comisión 1)

Subtema A. La forma escrituraria en las sociedades civiles y comerciales. (constitución –transformación-modificación y extinción)

Tema II: Temas notariales (Comisión 2)

Tema III: Propiedad Horizontal. (Comisión 3)

XX Jornada Notarial Argentina

Corrientes -19 al 21 de setiembre de 1986

Tema I: Incompatibilidades, inhabilidades y prohibiciones.

Tema II: Fideicomiso

XXI Jornada Notarial Argentina

Mendoza – 26 al 28 de mayo de 1988

Tema I: Responsabilidad profesional o disciplinaria del notario

Tema II: La intervención del notario en la frase preparatoria del contrato de compraventa

Tema III: Intervención del notario, modificación y disolución de personas jurídicas y sociedades en particular. Su inscripción. Referencia al proyecto de unificación legislativa.

XXII Jornada Notarial Argentina

Rosario – 17 al 19 de octubre de 1991

Tema I: Fe de conocimiento.

Tema II: El valor probatorio del documento notarial fuera del proceso. La notificación extrajudicial por vía notarial.

Tema III: Régimen de manifestación de la voluntad en la administración de bienes y personas para supuestos de incapacidad.

Tema IV: El documento informático y la seguridad jurídica.

XXIII Jornada Notarial Argentina

Córdoba – 6 al 9 de octubre de 1994

Tema I: La medicina moderna en la procreación en el derecho de la familia y en el derecho sucesorio.

Tema II. Obligaciones negociables

Tema III: Unidad de acto.

Tema IV: La ética en el ejercicio de la función notarial.

XXIV Jornada Notarial Argentina

Ciudad de Buenos Aires – 7 al 9 de noviembre de 1996

Tema I: Seguridad jurídica en la contratación por medios electrónicos. Documento electrónico

Tema II. Leasing inmobiliario

Tema III. Ejecución hipotecaria en la ley 24.441.

Tema IV. Los contratos asociativos en el Mercosur.

XXV Jornada Notarial Argentina

Mendoza – 31 de agosto al 3 de setiembre de 2000

Tema I: Comisión 1) Nuevos derechos reales

Tema II: Comisión 2) Fideicomiso de garantía

Tema III. Comisión 3) Letras hipotecarias

Tema IV. Modos de acceso a la función notarial

XXVI Jornada Notarial Argentina

Córdoba – 3 al 5 de octubre de 2002

Tema I: Nulidades instrumentales. Su tratamiento a la luz del acto jurídico. Medios de subsanación.

Tema II: La intervención del notario en procesos judiciales de distinta naturaleza.

Tema III: La actuación del notario y los derechos del consumidor. El notario y las instituciones financieras. Elección del notario.

XXVII Jornada Notarial Argentina

Salta – 29 de setiembre al 1° de octubre 2005

Tema I: Automotores. Problemática Registral. Implementación de posibles soluciones. Modificaciones legislativas, técnicas y de mecanismos.

Tema II: a) El rol del notario ante las nuevas formas de contratación. Su contribución a la prevención de la litigiosidad civil. La función notarial desde el punto de vista económico. Análisis de la relación costo – eficiencia. Bondad instrumental y certeza registral. b) La intermediación inmobiliaria del notario. El principio de imparcialidad y la seguridad jurídica.

Tema III: Hipoteca abierta. Concepto-validez. Principio de especialidad y accesoriedad. El rango hipotecario. Reserva, permuta, coparticipación y posposición de rangos. Reestructuración de obligaciones garantistas con hipotecas. Hipotecas sobre inmuebles de titularidad desmembrada. Reducción del monto de la hipoteca. Liberación. Cancelación de hipotecas con letras hipotecarias y sin emitir. Cancelaciones de bancos por oficio.

XXVIII Jornada Notarial Argentina

Rosario, 24 al 26 de abril de 2008

Tema I: Bienes gananciales. Dominio desmembrado. Usufructo.

Tema II: Dignificación de la retribución del notario. Su adecuación al contexto social y económico de las operaciones.

Tema III: Declaratoria de herederos. Comunidad hereditaria. Partición. Intervención del notario en procesos sucesorios.

Tema IV: El escribano frente a la pretensión punitiva del Estado.

XXIX Jornada Notarial Argentina

Mar del Plata, 5 al 8 de mayo de 2010

Tema I: Las inexactitudes registrales.

Tema II: Donación

Tema III: Fideicomiso como herramienta para el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios

Tema IV: Tema societario.

XXX Jornada Notarial Argentina

Mendoza, 29 al 31 de agosto de 2012

Tema I: Empresa familiar

Tema II: Subsanación de escrituras

Tema III: La legítima, convenciones matrimoniales y matrimonio celebrado por instrumento notarial.

Tema IV: Derechos reales que se reconocen a los pueblos originarios.

XXXI Jornada Notarial Argentina

Córdoba, 7 al 9 de agosto de 2014

Tema I: Los derechos humanos de las minorías y la seguridad jurídica del tráfico negocial. La identidad de género y la doble identidad de los extranjeros residentes. La publicidad cartular y registral. Inexactitudes registrales. Rectificación. Intervención notarial no reconocida por la norma vigente. La confidencialidad y el trato digno.

Tema II: Contratación en moneda extranjera. Instrumentación de compraventas e hipotecas en moneda que no tiene curso legal en la República. Exigibilidad. Pago en divisas.

Tema III: Las prohibiciones del artículo 985 del C.C. Interés contrario. Interpretación de la norma frente a la actuación con personas jurídicas y la celebración o ejecución de contratos de fideicomisos. Otros supuestos. Carácter de la nulidad consagrada.

Tema IV: Capacidad y restricciones a la capacidad. Incapacidades e inhabilitados.