

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: Not. Néstor Lamber – e-mail: nestorlamber@fibertel.com.ar

MESA DIRECTIVA

Presidente: LAMBER, Néstor D.

Secretarios: LANZON, Patricia A.
PANERO, Federico J.

COMISION REDACTORA

AREVALO, Enrique Jorge
BRANDI TAIANA, Maritel M.
CORDOBA, María Mercedes
LANZON, Patricia A.
LAMBER, Néstor Daniel
LEMBO, María Laura
PANERO, Federico Jorge

RELATOR: LAMBER, Néstor Daniel

TRABAJOS Y PONENCIAS PRESENTADOS: Conforme lo establecido en el Reglamento de la Jornada Notarial Argentina, todos los trabajos presentados fueron expuestos por sus autores y debatidos.

CONCLUSIONES

Del debate de las ponencias presentadas la Comisión I de la XXXII Jornada Notarial Argentina

RESUELVE :

I-CAPACIDAD

1. El artículo 301 del CCCN reafirma el principio de intermediación del escribano con el requirente a los efectos del juicio de capacidad o discernimiento, sin que sea necesaria su mención documental.
2. La presunción de capacidad de la persona humana surge del CCCN y del plexo normativo constitucional. No hay obligación legal que exija la exhibición de certificado y/o partida de nacimiento del Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas para el otorgamiento de actos y contratos, por parte de contratantes y operadores jurídicos en general.
La eventual existencia de un Registro Nacional en nada modificaría esta situación.

3. Sin perjuicio de la inscripción prevista en el artículo 39 del CCCN, a los fines de la buena fe para una adecuada protección de la circulación de los bienes registrables, los apoyos, jueces, Ministerio Público y el propio interesado, deben procurar la inscripción de la sentencia de restricción de capacidad, incapacidad e inhabilitación en los Registros de bienes en particular.

II – PERSONAS HUMANAS CON CAPACIDAD RESTRINGIDA.

4. Las restricciones a la capacidad subsisten aun cuando la sentencia no haya sido revisada transcurrido el plazo de tres años establecido en el artículo 40 del CCCN.

Igual solución cabe concluir para los supuestos del artículo 152 ter del Código Civil derogado, por aplicación del artículo 7º, primer párrafo, del CCCN.

5.-No puede argüirse la nulidad de los actos y contratos otorgados por personas con capacidad restringida cuando ésta y/o sus apoyos ocultaron la existencia de la sentencia que restringe la capacidad de aquellas (artículo 388 CCCN).

6.-En el supuesto del artículo 101 inciso c) del CCCN, cuando el apoyo represente a la persona con capacidad restringida, es facultativa – no obligatoria- la comparecencia al acto del representado.

7. Se sugiere, de *lege ferenda*, la modificación del artículo 45 CCCN, el cual en conjunción con los artículos 2461 y 1600 CCCN, dificultan injustificadamente el otorgamiento de actos a título gratuito que pueden constituir herramientas legítimas y útiles para el ejercicio del Derecho de Autoprotección.

8. Asimismo, se propone, de *lege ferenda*, la modificación del artículo 46 CCCN, limitando la posibilidad de instar la nulidad de cualquier acto o contrato otorgado en vida por el causante, al periodo comprendido entre la interposición de la demanda de restricción de capacidad o de incapacidad y su fallecimiento, en concordancia a lo que establecía el artículo 474 del Código velezano.

III- MENORES

9. El notario solo debe requerir autorización judicial, para la disposición de bienes registrables del menor de edad. Es facultativo para él, hacerlo comparecer o no al acto notarial (art. 692 CCCN).

IV- DIRECTIVAS ANTICIPADAS.

10.- La capacidad plena aludida en el artículo 60 CCCN solo se ve afectada por declaración judicial.

11.-Las personas con capacidad restringida pueden otorgar Directivas Anticipadas en la medida en que la sentencia no lo prohíba expresamente.

12.-Los adolescentes, una vez cumplidos los dieciséis años, pueden otorgar por sí mismos, Directivas Anticipadas en materia de salud, con carácter vinculante (art. 26 último párrafo CCCN).

13.-Para que las Directivas Anticipadas en materia de salud sean vinculantes, deben cumplir con la forma prescripta en la ley 26529 modificada por la ley 26742 y su decreto reglamentario número 1089/12.

14.-Las Directivas Anticipadas del artículo 60 CCCN pueden comprender, dentro del ámbito del Derecho de Autoprotección, además de las cuestiones vinculadas con la salud, aspectos patrimoniales.

15.-El poder preventivo es un acto unilateral que reconoce como causa el Derecho de Autoprotección. Consecuentemente no se extingue por la incapacidad sobrevenida del poderdante. Es esencialmente revocable.

V.VOLUNTAD PROCREACIONAL

16.-Se recomienda que la voluntad procreacional atributiva de la filiación por técnicas de reproducción humana asistida, sea otorgada por escritura pública, debiendo cumplirse en la misma además con la protocolización del consentimiento informado prevista en los arts. 560 y 561 CCCN.

17. Se analizó en la Comisión, el tema de la gestación por sustitución, considerado en algunos casos jurisprudenciales en particular, suscitándose el debate y la necesidad del estudio pormenorizado de la figura y sus eventuales incidencias en la actividad notarial

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

Autoridades de la comisión

Presidente: I. Graciela Sian (Formosa)

Secretarios: Romina Ivana Cerniello (CABA)
Augusto Luis Piccon (Córdoba)

Comisión redactora:

I. Graciela Sian (Formosa)
Romina Ivana Cerniello (CABA)
Augusto Luis Piccon (Córdoba)
Pedro Facundo Saenz (San Luis)
María Virginia Terk (Mendoza)
Gastón Augusto Zavala (Río Negro)
Karen Maina Weiss (Buenos Aires)
Juan Carlos Dallaglio (Santa Fe)
Karina Vanesa Salierno (Buenos Aires)
Néstor Daniel Goicoechea (CABA)

Relatora:

María Virginia Terk (Mendoza)

TRABAJOS Y PONENCIAS PRESENTADOS: Conforme lo establecido en el Reglamento de la Jornada Notarial Argentina, todos los trabajos presentados fueron expuestos por sus autores y debatidos.

CONCLUSIONES

La Comisión II de la XXXII Jornada Notarial Argentina concluye:

CONVENCIONES MATRIMONIALES. FORMA.

La forma legal impuesta para la celebración de las convenciones pre matrimoniales y para la modificación del régimen patrimonial, es únicamente la ESCRITURA PÚBLICA. Su falta causa invalidez.

OPCIÓN DEL RÉGIMEN DE SEPARACIÓN.

La opción por el régimen de separación debe hacerse en la convención matrimonial. La declaración efectuada en el acta de matrimonio se exige a los fines de la publicidad frente a terceros. En ningún caso puede optarse por el régimen de separación ante el oficial del Registro Civil al momento de la celebración del matrimonio.

ANOTACIÓN.

Las partes pueden tomar a su cargo la anotación de la convención matrimonial del art. 449, excepto que la ley local no lo permita.

CAPACIDAD.

Los menores de edad autorizados judicialmente a casarse y los autorizados por sus representantes, pueden celebrar convenciones matrimoniales (Unanimidad).

La prohibición del art. 450 para optar por el régimen de separación de bienes sólo se aplica a los menores autorizados judicialmente (Por mayoría).

DONACIONES POR RAZÓN DEL MATRIMONIO.

Las donaciones por razón del matrimonio están sujetas implícitamente a condición suspensiva.

Si bien la oferta de donación se presume legalmente aceptada con la celebración del matrimonio, se requiere su formalización por escritura pública cuando se trate de bienes registrables.

ASENTIMIENTO ANTICIPADO.

El asentimiento especial anticipado otorgado antes del 1 de agosto de 2015 debe cumplir con los requisitos del art. 457 para ser eficaz con relación a los actos celebrados luego de esa fecha (Por mayoría).

El asentimiento especial anticipado otorgado antes del 1 de agosto de 2015, es eficaz con relación a los actos celebrados luego de esa fecha, aunque no cumpla con los requisitos del art. 457 (Por minoría).

(Dos abstenciones).

REQUISITOS DEL ASENTIMIENTO.

El asentimiento anticipado requiere la individualización del acto y sus elementos constitutivos, considerándose suficiente a tal fin establecer parámetros mínimos de negociación (ej. determinación del objeto, precio mínimo, monto máximo del gravamen, etc.).

REQUISITOS DEL PODER PARA ASENTIR.

El poder para asentir sólo requiere la individualización del bien.

PODER AL CÓNYUGE PARA ASENTIR.

Es válido el poder otorgado al cónyuge para que se preste a sí mismo el asentimiento, excepto cuando se tratara de disponer de los derechos sobre la vivienda familiar y sus muebles indispensables (Por mayoría).

Es suficiente en este tipo de apoderamiento, la individualización del bien.

DISPOSICION DE BIENES PROPIOS O PERSONALES. MANIFESTACION.

En los casos de disposición de bienes propios o personales (régimen de separación), es suficiente la sola manifestación del titular de que el bien no reviste la calidad de vivienda familiar.

PRUEBA DEL CARÁCTER DEL BIEN.

La omisión de la declaración del carácter propio del bien y/o la conformidad del otro cónyuge en la escritura pública de adquisición, puede subsanarse en sede notarial por escritura complementaria.

INDIVISIÓN POSTCOMUNITARIA.

Durante el período de indivisión postcomunitaria, los cónyuges o ex cónyuges pueden acordar las reglas de administración y disposición de los bienes indivisos.

A falta de acuerdo subsisten las reglas relativas a la comunidad (disposición del titular con el asentimiento del no titular) y la contraprestación recibida será ganancial en base al principio de subrogación real (Unanimidad).

La codisposición implica un acuerdo en los términos del art. 482 y no un acto partitivo. En este caso la contraprestación recibida también será ganancial en base al mencionado principio (Por mayoría).

Destacamos la importancia del asesoramiento del notario acerca de los efectos, alcances y consecuencias de los actos que impliquen la administración, disposición o partición de bienes indivisos, dado que la indivisión subsiste mientras no haya partición.

CONTRATACIÓN ENTRE CÓNYUGES.

La incorporación de la inhabilidad de los cónyuges bajo el régimen de comunidad de contratar entre sí colisiona con los principios de libertad, igualdad y autonomía de la voluntad receptados por el CCCN.

Se encuentran expresamente permitidos el contrato de mandato, la integración de sociedades de cualquier tipo –incluidas las de la sección IV del Capítulo 1 LGS-, el pacto sobre herencia futura, la convención sobre el cambio de régimen patrimonial matrimonial y la partición por ascendientes.

Se impone la necesidad de la derogación del inciso “d” del artículo 1002 CCCN.

AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD.

En el marco de la autonomía de la voluntad, la escritura pública es el instrumento adecuado para formalizar los pactos referentes a los aspectos personales y patrimoniales de las uniones convivenciales; como también para quienes hayan capitulado o casado en el extranjero, luego trasladen su domicilio a la Argentina y opten por la aplicación de este derecho a su estatuto económico matrimonial.

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 Nacional: Soledad Richard (Córdoba)- e-mail: escribaniarichard@gmail.com

Secretarios:

Agustín Ceriani Cernadas (CABA)

Elda Fernández Cossini (PROVINCIA DE BUENOS AIRES)

COMISION REDACTORA

AGUILERA Manuel (PROVINCIA DE BUENOS AIRES)

ARGUINCHONA Carolina (CORDOBA)

BELMAÑA Ricardo Javier (CORDOBA)

CASTIÑEIRA Ingrid Gisele (CORDOBA)

CERIANI CERNADAS Agustín (CABA)

CHIAPPINOTTO Laura (MENDOZA)

DE LA MATA Axel Andrés (LA PAMPA)

FALABELLA Carina Lorena (CORDOBA)

FERNANDEZ COSSINI Elda (PROVINCIA DE BUENOS AIRES)

LEYRIA Federico (CABA)

MANTEGANI Silvia (CORDOBA)

PASQUALI Leticia (CORDOBA)

RICHARD Soledad (CORDOBA)

RODRIGUEZ ACQUARONE Pilar (CABA)

SIMONIAN María Paula (CORDOBA)

SUAREZ MONTES Marcos Edgardo (CORDOBA)

SUKAREVICIUS, Pablo Mariano (NEUQUEN)

RELATORES:

FALABELLA Carina Lorena (CORDOBA)

FERNANDEZ COSSINI Elda (PROVINCIA DE BUENOS AIRES)

TRABAJOS Y PONENCIAS PRESENTADOS: Conforme lo establecido en el Reglamento de la Jornada Notarial Argentina, todos los trabajos presentados fueron expuestos por sus autores y debatidos

CONCLUSIONES

Con motivo de los cambios en la Ley 19.550, hoy Ley General de Sociedades (en adelante LGS), producidos por la Ley 26.994 que sanciona el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN), se someten a estudio de esta Comisión diferentes puntos de debate, arribándose por unanimidad a las siguientes conclusiones:

1. Los cónyuges, independientemente del régimen patrimonial matrimonial adoptado, pueden integrar entre sí sociedades de cualquier tipo, aún las reguladas por la Sección IV (art. 27 LGS). Resulta inaplicable la inhabilidad prevista por el art. 1002 inciso d) del CCCN, dado que el art. 27 de la LGS resulta norma especial respecto de aquel. Según lo establecido en el inciso a) del art. 150 del CCCN la ley especial imperativa prevalece sobre las normas del CCCN. La norma especial del artículo 27 de la LGS, permite a los cónyuges tanto constituir como participar con posterioridad en cualquier tipo de sociedad. Los cónyuges, bajo el régimen de comunidad no se pueden transmitir entre si la participación societaria.
2. La capacidad de las sociedades no se encuentra limitada por su objeto, pero éste determina el marco de imputación de los actos a la sociedad en los términos del artículo 58 LGS.
3. Los poderes, ya sean especiales para un acto o generales con facultades especiales, otorgados por una sociedad son válidos y eficaces, ya que sólo sustituyen la función de representación pero no la de administración. El notario interviniente evaluará según la naturaleza del acto a otorgar la legitimación del apoderado de una sociedad y calificará si las facultades especiales contenidas en el apoderamiento son suficientes o si requiere documentación emitida por algún órgano de la sociedad.
4. De acuerdo con la reforma introducida a la ley 19.550 por la ley 26.994, el concepto de sociedad recibe una nueva configuración al incluir expresamente la unipersonalidad.
5. Tras la reforma introducida, la naturaleza jurídica del acto constitutivo societario no resulta exclusivamente de un contrato plurilateral de organización, ya que también puede resultar de una declaración unilateral de voluntad, de carácter organizativo con vocación plurilateral, puesto que en todo tiempo se puede recomponer la pluralidad sin afectar su naturaleza ni esencia.
6. La Sociedad Anónima Unipersonal no constituye un nuevo tipo social. Hubiera sido acertado que pudiera adoptar otros tipos sociales en forma originaria.
7. Consideramos que no es acertado que la inclusión de la expresión “unipersonal” o la utilización de la sigla “SAU” haya sido considerada parte de la denominación y no como un aditamento que deba agregarse cuando esté presente la unipersonalidad y que pueda retirarse al tiempo de recomponer su pluralidad. Los organismos de control deberán admitir 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 escritura pública.
9. Una Sociedad Anónima Unipersonal puede adquirir pluralidad de socios en cualquier momento y no por ello se transforma ni cambia su tipo. De igual modo la reducción a uno del número de socios, no es causal de disolución. En ambos casos deberían admitirse la inclusión de estas previsiones en los estatutos para evitar tener que reformarlo en cada oportunidad. Mientras la sociedad está pendiente de inscripción, son aplicables a su actuación los arts. 183 y 184 LGS.

10. 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 aplicable a esa sociedad las disposiciones de la Sección IV LGS.
11. La ley enumera la unipersonalidad sobreviniente, casuísticamente, sólo para sociedades que contemplen dos categorías de socios, 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 ello requiere instrumentalidad y el cumplimiento de los requisitos previstos en la LGS, que no pueden ser suplidos automáticamente. El art. 94 bis LGS impone la transformación de pleno derecho en el término de tres meses, salvo que se decidiera otra solución.
12. Sin perjuicio de reconocer la existencia de otras posturas doctrinarias, consideramos que:
 - (i) la reducción a uno del número de socios no es causal de disolución, conforme lo establece el artículo 94 bis de la LGS; y
 - (ii) con relación a las Sociedades de Responsabilidad Limitada y Sociedades Colectivas, que reduzcan a uno en el número de socios, se les aplicaran las disposiciones de la sección IV de la LGS.
13. A las Sociedades Civiles y las antes denominadas sociedades irregulares y de hecho constituidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley 26.994, se les aplica el régimen previsto en la sección IV.
14. El régimen previsto en la sección IV establece un marco normativo en el que prevalece la autonomía de la voluntad.
15. El acto de reconocimiento será necesario para la adquisición de bienes registrables cuando la sociedad carezca de contrato escrito o si éste no reúne los requisitos del artículo 23 segundo párrafo de la LGS. No es necesario el acto de reconocimiento cuando el acto constitutivo reúna los mencionados requisitos. Tampoco será exigible para el otorgamiento de actos de disposición ni para nuevos actos de adquisición. En resguardo de la seguridad jurídica para la circulación de dicho acto recomendamos la escritura pública como forma idónea para instrumentarlo.
16. Para los actos de disposición efectuados por sociedades contempladas en la sección IV se deberá solicitar inhibición de la sociedad disponente. En ningún supuesto será necesario solicitar inhibición de los socios que la componen, ya que la titular del bien registral es la sociedad.
17. La publicidad que le compete a los registros respectivos se cumple con la registración de la titularidad de dominio a nombre de la sociedad de la sección IV y no con la de las participaciones que en la sociedad pudieran corresponder a los socios. La mutabilidad que pueda sufrir el elenco de socios no altera la titularidad de dominio.
18. Sin perjuicio de las excepciones previstas en el artículo 24 de la LGS, los socios de las sociedades contempladas por la sección IV, responden frente a las deudas sociales en forma ilimitada, subsidiaria (no directa) y mancomunada (arts. 143 y 150 del CCCN y el 56 de la LGS).
19. Las normas sobre títulos valores se aplican a las acciones (arts. 226 de la LGS, 150, 1815 y 470 inc. b) y c) del CCCN), concluyendo que no se necesita escritura pública para la transferencia de los mismos por cualquier título. Se recomienda para la donación de las acciones la forma escritura pública, por los beneficios propios de dicho instrumento y las

diferentes interpretaciones existentes.

20. El artículo 3 de la LGS admite la posibilidad de estructurar una Asociación Civil bajo la forma de cualquier sociedad. Si la Asociación Civil adopta la forma de Sociedad Anónima, puede transferir la calidad de socio con la transferencia de la acción, en los términos del artículo 214 de la LGS.
21. Cuando el ordenamiento se refiere a instrumento público como forma para constituir sociedades debe considerarse la escritura pública como el instrumento público idóneo. La ulterior ratificación del instrumento privado, su transcripción en el protocolo notarial, la certificación de firmas o la presentación ante el organismo de control, no lo convierte en público.

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

Autoridades:

Presidente: Not. Marcelo de Hoz

Secretarias: Not. Martha Linares de Urrutigoity
Not. Silvia Maela Massiccioni

Comisión redactora:

Not. Marcelo de Hoz,
Martha Linares de Urrutigoity
Silvia Maela Massiccioni
Horacio Colman Lerner
Horacio Teitelbaum
Sebastián Szabo
Augusto P. Mariño Galasso
Mariana Hefling
Sebastián Norberto Grillo
Bárbara Ríos

Relatora: Not. Martha Linares de Urrutigoity

TRABAJOS Y PONENCIAS PRESENTADOS: Conforme lo establecido en el Reglamento de la Jornada Notarial Argentina, todos los trabajos presentados fueron expuestos por sus autores y debatidos.

Representantes de las instituciones que emitieron voto:

- *Silvia Maela Massiccioni (Colegio de Escribanos de la provincia de Santa Fe, 2da. Circunscripción)
- *Martha Linares de Urrutigoity (Colegio de Escribanos de la provincia de Mendoza)
- *Sebastián Norberto Grillo (Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires)
- *Emery Omar Muñoz (Colegio de Escribanos de la provincia de Córdoba)
- *Joaquina Córdoba Gandini (Colegio de Escribanos de la provincia de Catamarca)
- *Leonardo Nicolás Posteraro Sánchez (Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires)

CONCLUSIONES

La Comisión IV de la XXXII Jornada Notarial Argentina concluye por voto unánime de todos sus integrantes lo siguiente:

SUBTEMA 1: CONJUNTOS INMOBILIARIOS

1) Dentro de la temática planteada por este nuevo derecho real se trató especialmente en el seno de la comisión la adecuación prevista en el artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación para los conjuntos inmobiliarios preexistentes organizados bajo la órbita de los derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales.

Para algunos este tipo de adecuación violentaría derechos patrimonial y definitivamente adquiridos constitucionalmente protegidos por ser situaciones jurídicas ya consolidadas

Sostienen asimismo que su aplicación contraría el principio de irretroactividad de las leyes previsto en el artículo 7 del mismo Código. Señalan además la falta de plazo, procedimiento y sanción.

Por otra parte, están quienes consideran que en ningún caso se estarían vulnerando derechos patrimonialmente adquiridos ni garantía constitucional alguna, que sería un supuesto de excepción al principio de irretroactividad de la ley consagrado en el artículo 7 por tratarse de derechos reales y como tales de orden público, no viendo en la falta de plazo, procedimiento o sanción obstáculos insalvables para la adecuación.

Para la corriente mencionada en primer término, la adecuación sería de cumplimiento imposible teniendo en cuenta el régimen de mayorías exigido, planimetría e instrumentación, mientras que para la nombrada en segundo término el cumplimiento puede resultar dificultoso pero posible.

En el seno de la comisión se distinguieron dos tipos posibles de adecuación, la denominada adecuación estructural y la denominada adecuación funcional, advirtiendo que la primera necesitaría una normativa de fondo de igual jerarquía que establezca plazo razonable, procedimiento y sanción, mientras que la adecuación funcional opera de pleno derecho de acuerdo con la actual legislación.

Lo expuesto nos lleva indefectiblemente a analizar caso por caso cuál se debe adecuar y cual no.

Interpretando la obligatoriedad de adecuación del art. 2075 C.C.C. dirigido a determinados supuestos podemos concluir que aquellos conjuntos inmobiliarios estructurados bajo la órbita exclusivamente de derechos reales no deben adecuarse. Analizando las estructuras jurídicas de los actuales emprendimientos vemos que la mayoría de los mismos se encuentra organizado con uno o más derechos reales, tales como la propiedad horizontal, aquellos que combinan derecho real de dominio sobre parte privativas y derecho real de condominio sobre partes comunes o aquellos que combinan derecho real de dominio sobre la parcela, derecho real de dominio de una asociación o entidad jurídica sobre las partes comunes y la conexión de ambos sectores a través de los derechos reales de servidumbre, concluyendo que estas estructuras por no hallarse comprendidas en los supuestos del artículo 2075 C.C.C. no tienen obligación de adecuación, en estos casos manteniendo la opción de adecuarse en forma voluntaria.

Hacemos hincapié en que la normativa que establezca el procedimiento de adecuación no sea delegada al ámbito provincial o municipal, por tratarse de derecho de fondo, atribución exclusiva del Congreso de la Nación, sin perjuicio de las facultades conferidas a las jurisdicciones locales especialmente establecidas en el primer párrafo del artículo 2075 C.C.C. y concordantes.

2) También en la comisión se trató de establecer respecto de los elementos característicos enunciados en el artículo 2074 C.C.C. cuáles podrían considerarse esenciales y cuáles contingentes, hallándose dentro de esta última categoría casos como el cerramiento, el régimen disciplinario, cantidad de inmuebles iniciales o resultantes, estado constructivo de las unidades funcionales y el

grado de avance de obra de la urbanización. Estas características contingentes no pueden erigirse en condicionamientos policiales por las jurisdicciones locales para la registración de planos catastrales de un conjunto inmobiliario como presupuesto para su configuración como derecho real de propiedad horizontal especial.

3) También se analizó la posibilidad para las partes contratantes de acogerse a la relación de consumo a los efectos de justificar la no adecuación, interpretando a esta última como un menoscabo de derechos protectorios de raigambre constitucional.

4) Los títulos de conjuntos inmobiliarios preexistentes que no se hayan adecuado no son observables por esas circunstancias debiendo considerarse títulos suficientes y aptos para la circulación.

SUBTEMA 2: HIPOTECA ABIERTA

1) Es favorable el tratamiento que hace el C.C.C. de los derechos reales de garantía, estableciendo un sistema general más ordenado y sistemático, y luego tratando específicamente a la hipoteca, anticresis y prenda.

2) Se introduce el derecho real de garantía abierto, indeterminado o de máxima (art. 2189 CCC) por ejemplo para los contratos bancarios y la cuenta corriente (Arts. 1407 y 1439 C.C.C.)

3) Sería conveniente establecer en los contratos constitutivos de estos derechos reales que los artículos 2187 y 2193 C.C.C. se aplican a los derechos de garantía determinados y el artículo 2189 C.C.C. a los indeterminados o de máxima. El hecho de no establecer en el título el sistema específico, supone el riesgo de que fuera del monto garantizado, el crédito sea considerado quirografario. La interpretación que propiciamos armoniza con el régimen jurídico establecido para la fianza (arts. 1578 C.C.C. fianza general y art. 1580 C.C.C. fianza determinada) y con el carácter declarativo de la inscripción registral inmobiliaria.

4) El plazo previsto en el artículo 2189 C.C.C. debe considerarse de acceso a los créditos y no del derecho real de garantía, cuyos términos máximos surgen de la regulación específica de cada uno de los derechos reales de garantía tipificados.

5) La protección de los terceros en cuanto a la configuración de su buena fe en los términos del actual C.C.C. no puede limitarse a la publicidad registral exigiendo la debida diligencia en todos los casos (arts. 1893, 1902, 1725 y 756 C.C.C.)

6) Proponemos una modificación del art. 2189 C.C.C. reflejando la doctrina del proyecto de 1998 diferenciando los créditos determinados y los indeterminados y reservando a estos últimos las limitaciones en cuanto al monto del gravamen y la extensión de la garantía tal como surge del Proyecto de fecha 18 de Mayo de 2016 con media sanción en el Senado de la Nación denominado Sistema de Ahorro para el fomento de la inversión en viviendas casa de ahorro (UVI).

SUBTEMA 3: DERECHO DE SUPERFICIE

- 1) La concepción del dominio absoluto, perpetuo y pleno, se redirecciona hacia una figura que utilizada con pragmatismo y fluidez contribuye a motorizar procesos de expansión y paliar situaciones de déficit habitacional y social. Su plasticidad permite articularlo con múltiples derechos reales y personales.
- 2) El superficiario tiene amplias facultades de administración y disposición, solo limitadas por el plazo y las condiciones particulares del contrato.
- 3) La indemnización al superficiario (Art. 2126 C.C.C.) es renunciable, no constituyendo dicha renuncia un acto a título gratuito por 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.
- 4) Es posible la afectación a propiedad horizontal por el superficiario sin existir terreno común. Presenta diferencias notables y ventajas frente el derecho de sobreelevar al que no se opone dado que responden a necesidades diferentes.
- 5) La constitución del derecho real de superficie sobre parte determinada del inmueble requiere plano a los efectos de la determinación del inmueble, sin que sea necesaria registración administrativa alguna, tal como lo dispone la DTR 15/2016 de CABA.
- 6) En sentido semejante a lo resuelto en la XVIII jornada Notarial Cordobesa (2015), considerando las facultades del superficiario contempladas en los artículos 2114 y 2120 C.C.C., los efectos extintivos del art. 2125 C.C.C. (extinción de la superficie) y retroactivos del art. 1969 C.C.C. (dominio revocable) se sugiere que el sometimiento a propiedad horizontal que formalice el mismo, se haga: 1) conjuntamente con el propietario del suelo y 2) que en el acto constitutivo del derecho real de superficie se convenga la no retroactividad del mismo, a fin de lograr la subsistencia de la afectación al expirar el plazo en los términos de los arts. 1967 y 1969 C.C.C.

SUBTEMA 4: PROPIEDAD HORIZONTAL

- 1) El derecho real de propiedad horizontal y el consorcio de propietarios nace con el otorgamiento de la respectiva escritura pública de reglamento de propiedad horizontal.
- 2) La lectura armónica del artículo 2039 C.C.C. en su última parte en combinación con el artículo 2056 inc. q) C.C.C. permite considerar que las unidades complementarias no pueden transmitirse ni gravarse en forma independiente a las funcionales a las que acceden permitiéndose únicamente la cesión de uso personal a terceros.-
- 3) Pese a la omisión legislativa destacamos la importancia del plano de propiedad horizontal como presupuesto necesario para el otorgamiento del reglamento y afectación del sistema.
- 4) Con relación al concepto de la unidad funcional que surge del artículo 2039 C.C.C. al hablar de espacios de aprovechamiento por su naturaleza o destino, consideramos que la unidad funcional no

necesita estar construida o edificada. Coincidiendo con lo resuelto en el XVIII Congreso Nacional de Derecho Registral (2015) y la 39 Jornada Notarial Bonaerense (2015) manifestamos que la parte privativa puede hallarse sin construcción alguna y delimitada en el plano de propiedad horizontal con los requisitos de la salida a la vía pública por vía directa o indirecta y su aprovechamiento independiente según su naturaleza o destino.

5) 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 C.C.C.) y está conformado por los créditos, acreencias y deudas que tuviera el consorcio. El mismo no es objeto de calificación registral.

6) El consorcio responde por sus obligaciones con la totalidad de su patrimonio y únicamente en caso de resultar insolvente para afrontarlas. No siendo posible su concurso, responderán en forma subsidiaria, mancomunada y de acuerdo a sus respectivos porcentuales (art. 143 C.C.C.) los integrantes del mismo.

7) El otorgamiento del reglamento de propiedad horizontal no deberá ser considerado como un acto de disposición por lo que no debería requerirse ni certificado de inhibición del otorgante ni asentimiento conyugal. La frase que en el art. 2038 C.C.C., establece que el reglamento integra el título de propiedad de la unidad funcional deberá interpretarse como integrante de la causa del derecho pero no como instrumento.

SUBTEMA 5: CEMENTERIOS PRIVADOS.

En relación a cementerios privados se presentó un solo trabajo con una postura novedosa que planteaba serias dudas sobre la naturaleza jurídica real de este derecho. En el marco de las opiniones vertidas se planteó la siguiente inquietud: Cuál es el derecho regulado en el art. 1887 inc. f). C.C.C. que lo consagra como derecho real, sobre cosa propia (art. 1888 C.C.C.), principal (art. 1889 C.C.C.), registrable (art. 1890 C.C.C.) y que se ejerce por la posesión (art. 1891 C.C.C.) Para algunos existiría un solo derecho real que sería el derecho real de cementerio privado del dueño del predio que lo afecta a la inhumación de restos humanos concediendo a los terceros usuarios derechos personales sobre esos nichos o parcelas. Para otros existirían dos derechos reales que serían el designado en el punto anterior para el titular de dominio del predio afectado (cementerio privado) y tantos derechos reales sobre cosa ajena como parcelas o nichos existan en el predio (derecho real de sepultura). Y para otros existiría un solo derecho real, el de sepultura que ejercería cada titular sobre cosa propia (parcelas o nichos existentes en el predio).

Acta del Jurado de Premios

Integrantes del Jurado:

Presidente: Not. Cristina Noemí Armella

Integrantes: Notarios Anahí CARRASCOSA de GRANATA, Julio César CAPPARELLI, Ángel Francisco CERAVOLO, y Amara BITAR de DURALDE

POR LO EXPUESTO

EI JURADO DE LA XXXII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

RESUELVE:

1. Hacer expreso su reconocimiento a todos los autores de trabajos, en razón del mérito indudable de su esfuerzo en la evidente búsqueda de la excelencia, demostrando que la capacitación permanente corresponde a un deber ético y a una exigencia profesional.
2. Discernir los premios como a continuación se indica:
3. PRIMER PREMIO al trabajo “Entorno a la unipersonalidad y las sociedades no constituidas según los tipos previstos y otros supuestos. Panorama actual.” Autores: Franco DI CASTELNUOVO y Elda FERNANDEZ COSSINI.
4. SEGUNDO PREMIO al trabajo “Conjuntos inmobiliarios: objeto y estructura legal, sus características esenciales y sus notas contingentes.” Autores: Martha LINARES de URRUTIGOITY y Pablo Enrique BRESSAN.
5. PREMIO ESPECIAL 150 ANIVERSARIO DEL COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES al trabajo “La capacidad, la minoridad y el principio de razonabilidad notarial. (Argumentación de la teoría de la personalidad humana a partir del artículo 3 del Código Civil y Comercial de la Nación)”. Autor: Sebastián Justo COSOLA.
6. PREMIO ACCESIT al trabajo “Estatuto de Disciplinamiento y Capitulaciones.” De los autores Karen M. WEISS y Gastón Augusto ZAVALA.
7. PREMIO ACCESIT al trabajo “El colapso del dogma “MATER SEMPER CERTA EST” frente a la voluntad procreacional. Una nueva incumbencia notarial”. Autor: Horacio TEITELBAUM