

CONSEJO FEDERAL DEL NOTARIADO ARGENTINO

II ASAMBLEA ORDINARIA 2015

Rosario (San Fe) 7 de agosto de 2015

NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN Pautas y criterios para el ejercicio de la función notarial frente a las nuevas normas y los cambios que implica

Por los Escs. Angel F. Cerávolo y Gastón R. di Castelnuovo

Previa reflexión

El propósito de este foro es el de brindar a los colegas algunas pautas y criterios que entendemos deben tenerse en cuenta para el ejercicio de nuestra función a partir de la entrada en vigencia del nuevo ordenamiento civil y comercial.

Como suele suceder, tratándose de una cuestión científica, como lo es la interpretación de la ley y del Derecho, en algunos temas existen distintas opiniones que serán expuestas y comentadas. Especialmente en estos casos, pero en general en todos, será el propio notario quien deberá seguir su propio criterio.

Con lo expuesto hemos también querido decir que, independientemente de algún comentario que el expositor entienda pertinente y la ocasión amerite efectuar, no ingresaremos aquí a juzgar sobre la reforma, esto es ni en su contenido ni en la forma en que se ha llevado a cabo. Por lo tanto, sólo se indicarán a continuación esas pautas y criterios sin pronunciarnos sobre la bondad o no de la modificación.

Al sólo efecto práctico, individualizaremos como “CCCN” al nuevo código, y “CC” al velezano.

Al finalizar, se responderán inquietudes en particular.

1) INCOMPATIBILIDADES DEL NOTARIO

Con el fin de preservar la imparcialidad del notario, la nueva norma, como la anterior, determina la nulidad de cualquier instrumento autorizado por un funcionario público en todo asunto en que él o sus parientes consanguíneos dentro del cuarto grado estén interesados (art. 291 CCCN; antes 985 CC).

El interés apto para invalidar el acto debe ser relevante y directo. Será el propio notario quien deberá evaluar en cada caso si existe ese interés directo y relevante.

a) El nuevo régimen:

- Incluye expresamente al cónyuge del oficial público (desde ya, en el marco del CC la doctrina lo consideraba incluido);
- Incluye al conviviente;
- En cuanto a los afines, la prohibición llega ahora sólo hasta el segundo grado;
- Quedó suprimida la excepción que traía la norma anterior, en cuanto a aquellos interesados que lo eran por tener parte en sociedades anónimas o ser gerentes o directores de ellas.

b) Cuestiones en particular:

-Pariente dentro del grado previsto que actúa en representación voluntaria u orgánica: Entendemos que el caso no implica, en principio y *per se*, que exista interés del notario; **por lo tanto, no está prohibida, en principio, su intervención.**

-Poderes a favor de parientes: La jurisprudencia, si bien antigua, **resolvió que es nula la escritura por la que se otorga poder al hijo del escribano**, no importando que se trate de un acto unilateral del mandante, porque si bien es posible separar conceptualmente el otorgamiento del poder de la aceptación del mandato, el motivo ético que inspira el art. 985 CC no admite distinción.

-Circulación del título y seguridad jurídica: Entendemos que **sólo resultará observable el acto si de la propia escritura o de la documentación agregada a ella resultara ese interés directo y relevante.**

La eliminación de la excepción contenida en la parte final del viejo 985:

Respecto de las consecuencias que la misma genera existen dos posturas:

a) La una: Tal como se sostuvo en la XXXI Jornada Notarial Argentina (Córdoba, 2014), la eliminación de la excepción referida al interés derivado de “tener parte en sociedades anónimas” o ser “gerentes o directores” de ellas (art. 985 CC) amplía la órbita de acción del notario; ello, por cuanto corresponde interpretar la norma en forma armónica con lo dispuesto por el artículo 143, que dispone que la persona jurídica tiene una personalidad distinta de la de sus miembros.

b) La otra: Eliminada la excepción, la posibilidad de intervenir del notario interesado (o pariente del interesado) se encuentra ahora vedada, por lo que en lugar de ampliarse la esfera de acción del notario, esta ha quedado reducida.

-El concepto de representación, sea convencional, legal u orgánica, no implica ni autoriza suponer la existencia de un interés personal del representante. Tampoco excluye que dicho interés personal pueda existir por alguna otra circunstancia.

-La interposición de una personería jurídica distinta no excluye *per se* que pueda existir un interés personal relevante y directo. Como se dijo al comienzo en general, será el notario quien evaluará las circunstancias fácticas del acto a autorizar, especialmente atendiendo a las personas que determinan el control de la voluntad social.

2) CAPACIDAD. RESTRICCIONES A LA CAPACIDAD.

En el notariado se sostienen dos posturas:

a) La una: Las cosas no han cambiado, pues, entre otros argumentos:

-La capacidad de ejercicio de la persona humana debe presumirse, en tanto no muestre signos evidentes de falta de discernimiento;

-Los registros provinciales de capacidad de las personas no se encuentran en condiciones de proporcionar una información adecuada y en tiempo y forma.

b) La otra:

-El Derecho es una ciencia, y la verdad científica se caracteriza por la exactitud y el rigorismo en cada una de sus previsiones. **No puede entonces negarse la realidad en cuanto a que el régimen cambió.**

Además de las normas mencionadas (arts. 39 y 44 CCCN; antes 472 y 473 CC), ya no existe una que sea equivalente al agregado que efectuó la ley 17711 al último de los artículos mencionados (473), que dispuso la inoponibilidad de la incapacidad, si la demencia no era notoria, haya habido o no sentencia de incapacidad, al adquirente de buena fe y a título oneroso.

Sin embargo, **existe un punto importante de encuentro entre ambas posturas pues todos coinciden en que como no existe un registro que pueda dar información adecuada y en tiempo para que la circulación de los bienes no se vea obstaculizada, el nuevo sistema no puede considerarse operativo.**

Debemos considerar que se trata, además, de una cuestión que no sólo interesa a los notarios, sino a todos los demás funcionarios públicos y a otras personas: Tampoco podrán solicitar partidas actualizadas o certificados ni el juez ni el secretario de un juzgado ante quienes continuarán otorgándose actos de relevada importancia, y, cabe agregar, aunque pueda parecer risueño, tampoco los cajeros de los bancos cuando paguen un cheque por ventanilla.

El CFNA y algunos Colegios en forma individual, han realizado gestiones tendientes a que el PEN dicte una norma (decreto, parece lo más posible) que declare que hasta tanto se organice un registro nacional, la sentencia de restricción de la capacidad únicamente será oponible si se encuentra inscrita en el registro de bienes del que se trate en cada caso; si así sucede, lo diga o no, se reconocerá expresa o tácitamente la no operatividad del art 44.

3) ESCRITURAS PÚBLICAS

a) Requisitos

Si bien muchas leyes orgánicas de los notariados locales imponían ya algunos de estos requisitos, a partir del CCCN, la escritura debe contener, además de los requisitos ya imperantes (lugar y fecha; nombres y apellidos; naturaleza del acto e individualización de los bienes objeto del mismo; constancia de la lectura; firma de los otorgantes, escribano y testigos; salvado de puño y letra del notario):

-La hora en que se firma el documento si alguna de las partes lo requiere o el notario lo considera conveniente;

-Fecha de nacimiento y domicilio del otorgante (art. 305 CCCN);

-Nombre del cónyuge y número de nupcias cuando sea “relevante” por la naturaleza del acto (art. 305).

-Documento de identidad (art. 305).

Caso de constitución de sociedades:

-Nacionalidad y profesión de los constituyentes (art. 11/19.550, modificado por la ley 26994. Cabe aclarar que la mención de la nacionalidad no es un requisito para las escrituras públicas en general.

El CCCN, en su art. 301, designa genérica e indistintamente a los comparecientes, ya se trate de partes, representantes, testigos, cónyuge u otros intervinientes.

b) Identificación de los comparecientes

La identidad de los comparecientes debe justificarse por (art. 306 CCCN):

- Documento idóneo;
- Conocimiento personal.

Se ha eliminado la posibilidad de identificación por medio de testigos de conocimiento.

c) Utilización de abreviaturas y números

No pueden dejarse espacios en blanco ni utilizarse abreviaturas ni iniciales excepto que estas últimas consten en los documentos que se transcriben, se trate de constancias de otros documentos o sean signos o abreviaturas científica o socialmente aceptadas con sentido unívoco.

Pueden utilizarse números, excepto para las cantidades que se entreguen en presencia del escribano y otras cantidades o datos que correspondan a elementos esenciales del acto jurídico (art. 303 CCCN).

En general, en las leyes orgánicas locales se consideran esenciales, por lo que deben constar en letras:

- Número de escritura;
- Fecha;
- Precio o monto de la operación;
- Cantidades entregadas en presencia del escribano;
- Condiciones de pago (de haber financiación, el número de cuotas y la tasa de interés);
- Identificación del inmueble (lote o número de la UF, de la calle donde se ubica el inmueble, superficie total (no así las parciales); las UC pueden identificarse con números romanos);

Caso de la constitución de sociedades:

- Capital social;
- Importe de integración;
- Plazo de duración de la sociedad.

4) INSTRUMENTOS PRIVADOS

Si alguno de los “firmantes” de un instrumento privado no sabe o no puede firmar, puede dejarse constancia de la impresión digital o mediante la presencia de dos testigos que deben suscribir “también” el instrumento (art. 313 CCCN).

5) CONTRATACIÓN ENTRE CÓNYUGES

Está prohibida la contratación entre cónyuges, pero **sólo en el caso de que hayan optado por el régimen de comunidad** (art. 1002, inc. d. CCCN).

Caso del mandato

El art. 459 CCCN permite a uno de los cónyuges **dar poder al otro para representarlo en el ejercicio de las facultades que el régimen matrimonial le atribuye** (volveremos sobre este punto al tratar el siguiente).

6) ASENTIMIENTO CONYUGAL

Debe versar sobre el acto en sí y sus elementos constitutivos (art. 457). Este requisito se aplica tanto para el caso de la vivienda familiar como a los bienes gananciales en general (arts. 456 y 470, especialmente *in fine*).

a) Elementos constitutivos

- Negocio a realizar (venta, permuta, dación en pago, etc.);
- Individualización del bien;
- Precio mínimo de venta (eventualmente).

b) Se exige para:

-Bienes gananciales bajo régimen de ganancialidad

Enajenar o gravar (art. 470 CCCN):

- Bienes registrables;
- Acciones nominativas y no cartulares (excepto las autorizadas para la oferta pública);
- Participaciones en sociedades;
- Promesas de los actos comprendidos en los incisos anteriores (por ej. boletos).

-Vivienda familiar

En todos los casos la disposición de la vivienda familiar también requiere el asentimiento, haya o no hijos. El carácter de vivienda surge de la manifestación del compareciente.

-Cesión de derechos

También se requiere el asentimiento en ciertos casos de cesión de derechos; por ejemplo:

- Boleto de compraventa;
- Derechos del beneficiario de un fideicomiso;
- Locación cuando el inmueble constituye la vivienda familiar;
- Derechos hereditarios sobre bien determinado.**

c) Mandato entre cónyuges para prestar el asentimiento

Un cónyuge puede conferir al otro toda clase de mandatos, excepto para prestar el asentimiento conyugal (art. 459 CCCN).

Respecto de este tema, existen dos posturas:

a) La una: La prohibición se aplica a todos los supuestos de asentimiento.

Fundamentan esta opinión en lo dispuesto por el art. 470, *in fine*, CCCN (así lo entiende, por ej., el RPI de la Provincia de Buenos Aires, organismo que lo ha expresado en la OS 45/2015).

b) La otra: La prohibición sólo se aplica en los casos de disposición de la vivienda familiar.

Fundamentan esta otra opinión en que el art. 459 CCCN sólo excluye los casos en que se aplica el art. 456 (vivienda familiar) y en que la remisión que efectúa el art. 470 a los arts. 456 a 459, debe ser interpretada armónicamente. Así, como el art. 459 permite que uno de los cónyuges pueda dar poder al otro para el ejercicio de las facultades que el régimen matrimonial le atribuye, salvo en los casos mencionados, la prohibición no puede aplicarse para la disposición de otros bienes registrables que integran la sociedad conyugal y que no constituyen la vivienda familiar; sin perjuicio del deber de cumplir los requisitos que emanan de los arts. 375, inc. b., y 457 CCCN.

Se puede también dar mandato a un tercero para prestar el asentimiento conyugal, obviamente cumpliendo con lo dispuesto por el art. 375, inc. b.

El poder entre cónyuges no puede ser irrevocable (art. 459 CCCN).

Distintos casos a tener en cuenta:

-Condominio entre cónyuges

Un cónyuge puede conferir al otro poder para vender el inmueble que tienen en condominio. Como hay co-disposición, no se requiere asentimiento conyugal.

-Convivientes

En caso de convivencia, el asentimiento sólo se requiere para disponer de la vivienda familiar.

-Venta por soltero, viudo o divorciado

En los actos de disposición de la vivienda familiar, tratándose de un soltero, viudo o divorciado que dice no vivir en convivencia, se entiende que resulta conveniente insertar en el texto una declaración en tal sentido (por ej.: “no está en unión convivencial”, o “no se encuentra incluido en las disposiciones del Título III del Libro 2º del Código Civil y Comercial”)

Publicidad registral “suficiente”

Del art. 1893 CCCN, surge que la adquisición o transmisión de derechos reales no son oponibles a terceros interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad “suficiente”, considerándose tal la inscripción registral o la posesión, según el caso.

Surge el interrogante acerca de si se trata de la publicidad a la que alude el art. 22 de la ley 17801 o si alcanzaría con la registración de la convivencia.

Pareciera que aquí debe entenderse que la registración a la que se refiere dicha norma es la correspondiente a los bienes registrables.

En consecuencia, y de acuerdo con lo dispuesto por el art. 22 de la ley 17801, el **asentimiento del conviviente debe requerirse cuando del certificado de dominio resulte la unión convivencial, hasta tanto se cree un registro específico que pueda expida certificados en tiempo y forma (¿plazo de vigencia? ¿retroprioridad?).**

En el caso de que del certificado de dominio no surja la unión convivencial pero ella conste en el título de dominio del enajenante, se deberá requerir el asentimiento o bien la declaración jurada del enajenante de que ha cesado dicha unión convivencial, la cual no tuvo registración. En caso de que hubiese fallecido el conviviente, acreditar este hecho es suficiente para no requerir asentimiento alguno dado que la convivencia no otorga derecho sucesorio.

Cabe también decir que de entenderse que se requiere otra información, no existen registros en condiciones de brindarla en tiempo y forma.

-Compra por soltero, viudo o divorciado

Si el adquirente está en convivencia, podrá así manifestarlo, y en tal caso se tratará de una declaración efectuada bajo su exclusiva responsabilidad.

En caso de que no tenga convivencia, no resultará necesario una manifestación o declaración en tal sentido.

Si el adquirente declara estar en convivencia, si el organismo lo dispone podrá inscribirse dicha circunstancia en el RPI; sin perjuicio de ello, corresponde tener en cuenta la publicidad cartular de la declaración formulada en el título.

7) UNIONES CONVIVENCIALES

Como es de público conocimiento, el nuevo ordenamiento contempla, regulándolas ampliamente, las “uniones convivenciales”, con diversos efectos relevantes.

Los dos años de convivencia que se requieren para el reconocimiento de los efectos jurídicos de estas uniones pueden ser anteriores a la entrada en vigencia del CCCN.

Para que sea oponible a terceros, entendemos que el pacto debe estar inscripto en el Registro Civil y en el registro al que correspondan los bienes incluidos en él (arts. 511 y 517).

8) PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA (EX BIEN DE FAMILIA)

Se ha derogado el instituto de “Bien de familia” (arts. 35 y sigs., ley 14394), pero regulándose otro de similares finalidades y efectos denominado “Vivienda” (arts. 244 y sigs., CCCN).

Cualquier persona, aun soltera, con o sin hijos, puede afectar un inmueble a este régimen.

El art. 248 CCCN permite la subrogación real (supuesto no contemplado en el régimen del CC; por excepción y jurisprudencialmente: caso Kipperband).

El beneficio se transmite a la nueva vivienda adquirida en sustitución de la afectada y a los importes que la sustituyen en concepto de indemnización o precio.

Si la desafectación y la afectación son simultáneas, en la subrogación debe surgir una clara individualización de la afectación primitiva, la que se trasladará al inmueble que se adquiera con igual requisito.

En caso de que se pretenda sustituir la afectación a vivienda con posterioridad a la disposición del inmueble primitivamente protegido, **en la escritura que se desafectó del régimen debe constar la “reserva” de sustituir o subrogar el beneficio.** El

notario deberá dejar constancia de dicha reserva, consignando los datos de la primitiva afectación.

La transmisión o gravamen requiere la conformidad del cónyuge o conviviente. Esta puede ser reemplazada por autorización judicial.

La ley no establece plazos para la subrogación; esta surgirá de la declaración del afectante, la que podrá ser desvirtuada por un acreedor.

Tampoco se establece qué sucede con el mayor o menor valor de la vivienda sustituida.

9) CONVENCIONES MATRIMONIALES Y SUS MODIFICACIONES

Deben ser otorgadas por escritura pública (art. 448 CCCN).

Cambio de régimen conyugal (art. 449 CCCN)

a) **Requisitos:**

-Tiempo mínimo desde la celebración del matrimonio: Un año (esta fecha puede ser anterior al nuevo régimen);

b) **Oponibilidad:**

Para su oponibilidad a terceros debe encontrarse anotada marginalmente en el acta de matrimonio.

10) CAPACIDAD DE LOS MENORES ENTRE 16 Y 18 AÑOS

Los menores de entre 16 y 18 años pueden administrar y disponer de los bienes que hubiesen adquirido con su trabajo (art. 686, inc. a., CCCN).

En cuanto a los menores con título habilitante para el ejercicio de una profesión, de acuerdo con el art. 30 CCCN, tienen la libre administración y disposición de los bienes que adquieran con el producto de ella; no surge de la norma edad mínima.

A este último respecto, lo dispuesto por el art.683 CCCN establece una discrepancia que deberá ser resuelta por una armónica interpretación.

11) AUTORIZACIÓN A MENORES PARA VIAJAR FUERA DEL PAÍS

No es necesario que los adolescentes (menores de entre 13 y 18 años) suscriban la escritura de autorización, lo que parece de toda obviedad, tanto como que podrán hacerlo.

12) TESTAMENTOS

Por acto público: Se requieren dos testigos.

En cuanto a estos últimos:

-Se aplican las reglas generales dispuestas en la materia (art. 295 CCCN);

-No se requiere que estén domiciliados en la jurisdicción;

-Se los puede identificar por cualquiera de los procedimientos establecidos por el art. 306 CCCN;

-No puede ser testigo quien es designado albacea.

Notario albacea: Se interpreta que al no estar esta posibilidad expresamente permitida, se impone la prohibición general en los términos del art. 291 (interés personal del escribano en el acto).

13) PORCIÓN LEGÍTIMA Y MEJORA AL HEREDERO CON DISCAPACIDAD

La porción legítima disminuye: A **dos tercios la de los descendientes, y a un medio la de los ascendientes y cónyuge** (art. 2445 CCCN)

Persiste en su intangibilidad, aunque **se permite al causante, además de la porción disponible, disponer de un tercio para mejorar a ascendientes o descendientes con discapacidad** (como mejora estricta).

14) NOMBRAMIENTO DE TUTOR

Cualquiera de los padres pueden designar tutor o tutores a sus hijos menores de edad, por escritura pública o por testamento. La designación deberá ser aprobada judicialmente (art. 106 CCCN).

15) DONACIONES

a) Forma

Deben ser hechas por escritura pública las donaciones de:

- Inmuebles;
- Bienes registrables (automotores, buques, aeronaves y acciones nominativas);
- Prestaciones periódicas o vitalicias.

b) Oferta de donación

La oferta de donación debe ser aceptada en vida del donante y donatario; deben además ser capaces y tener discernimiento (régimen general de formación del consentimiento (arts. 971 y sigs., y, con sólo espíritu docente: art. 1545 CCCN).

-Caso de las ofertas de donación efectuadas en el marco del régimen del CC, que se pretenden aceptar vigente el CCCN, ya fallecido el donante o devenido incapaz:

Existen dos posturas:

1) Piensan unos que a partir del 1 de agosto, no podrán ser aceptadas (aplicación inmediata de la ley; art. 7, CCCN);

2) Entienden otros que sí podrán aceptarse (lo contrario implicaría una aplicación retroactiva de la ley sin disposición que así lo indique; art. 7, CCCN).

En cualquier caso, será el notario quien califique la vigencia de la oferta de acuerdo con la declaración que al efecto efectúe el donatario. Para quienes sostienen la primera opinión, debe exceptuarse el caso de conocimiento del notario del fallecimiento o incapacidad del donante (por ej., por tratarse de un hecho del que tiene personal conocimiento o por ser de pública notoriedad).

Poder para donar: Para efectuar una donación basta con un poder especial para celebrar ese contrato; como en el CC no se requiere la individualización del donatario y tampoco la del bien (CCCN).

c) Donaciones inoficiosas

Son las donaciones cuyo valor excede la parte disponible del patrimonio del donante, en concordancia con las normas que rigen la porción legítima (art. 1565 CCCN).

d) Dominio imperfecto y circulación de los títulos

Las donaciones que se realicen a partir de la vigencia del nuevo régimen, serán observables (dominio revocable) por el plazo de diez años, contados desde el acto, o cinco, desde la muerte del donante, lo que ocurra primero.

En cuanto a las realizadas en el marco del régimen velezano, existen, como sabemos, dos opiniones tradicionales:

-Para unos, sólo son observables las realizadas a personas extrañas al donante;

-Para otros, tampoco son observables las efectuadas a estos últimos, salvo que haya fallecido el donante, se haya declarado la inoficiosidad de la donación y el subadquirente sea de mala fe o a título gratuito (en aras a la necesaria protección de los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, y a la circulación de los valores).

Cabe concluir que la aceptación de los títulos en uno u otro caso debería continuar en el nuevo régimen.

Se considera al tercero subadquirente de buena fe.

e) Plazo de “prescripción”

En cuanto al plazo de diez años establecido en el art. 2459 CCCN, constituye una novedad.

La cuestión no resulta clara. Existen, en principio, varias interpretaciones:

-Piensan unos que el plazo debe contarse desde el otorgamiento de la donación, aunque sea anterior al 1A.

-Entienden otros que tratándose de una nueva “prescripción adquisitiva”, debe aplicarse lo dispuesto por el artículo 2537, de modo tal que el plazo ha de contarse desde la entrada en vigencia del nuevo ordenamiento.

-Por fin, otros más creen que no obstante el título que lleva el artículo, su texto permite interpretar que este nuevo “plazo” es en realidad un límite al ejercicio de la acción de reducción, o de inoponibilidad negativa de ésta, aplicable inmediatamente desde el 1 de agosto de 2015, por lo que debe contarse desde la celebración del contrato de donación, aun cuando este fuera anterior a la vigencia del nuevo código.

Al sólo efecto aclaratorio, de atenernos a lo dispuesto por el art. 2537 CCCN, deberían distinguirse las donaciones ya otorgadas y las que se otorguen a partir de la entrada en vigencia del nuevo ordenamiento, y tener en cuenta, además, la fecha de fallecimiento del donante.

1) Para las primeras: Serán de aplicación las acciones y los plazos previstos en el CC (acciones de reducción –arts. 1830, 1831 y concordantes y la supuesta para algunos de “reivindicación” del art. 3955–) y los nuevos plazos del CCCN, de conformidad con lo dispuesto por el artículo citado (2537), según el cual los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior; pero si esta requiere un plazo mayor que la nueva, quedará cumplido una vez transcurrido el nuevo plazo contado desde el día de la entrada en vigencia de la nueva ley, excepto que el plazo de la vieja ley finalice antes. Pareciera entonces que el plazo del art. 2459 no puede contarse sino a partir de la entrada en vigencia de la nueva ley.

Distintos supuestos (donaciones en general, es decir sin distinguir la persona del donatario):

-Fallecimiento del donante antes del 1A: El título se perfeccionará transcurridos diez años desde la muerte, pero como máximo cinco años a contar desde la entrada en vigencia de la nueva ley (nuevo plazo de prescripción de la acción de reducción; art. 2560 CCCN).

-Fallecimiento del donante después del 1A: El título quedará perfeccionado a los cinco años, a menos que antes se hubiera cumplido el plazo de diez años al que se refiere el art. 2459 CCCN.

Sin perjuicio de ello y como quedó ya expresado, la cuestión es compleja, circunstancia que amerita también ver las cosas de otro modo, que hace a la justicia y a esa circulación de los valores y de la riqueza en general. Podría entenderse que si para el nuevo legislador, transcurridos diez años desde el otorgamiento de la donación ya no cabe la acción de reducción, el mismo tratamiento debería dársele a los títulos emanados de donaciones que ya tengan más de diez años de efectuadas.

También independientemente de lo dicho, cabe considerar el caso de que hayan transcurrido más de veinte años desde el otorgamiento de la donación, estando el donatario en posesión, supuesto en el que para la mayoría, ante cualquier cuestionamiento, sería oponible la prescripción adquisitiva.

2) Para las segundas: Se aplican las nuevas acciones y plazos (arts. 2453 y concordantes, 2459 y art. 2560 CCCN), es decir cinco años transcurridos desde la muerte del donante o diez años desde la posesión por el donatario, lo que ocurra primero.

Al respecto, cabe señalar que **ante las diferentes interpretaciones que pueda dar la jurisprudencia, resultará conveniente que el notario advierta al requirente de las eventuales consecuencias, especialmente en cuanto a la circulación de su título, y así lo documente.**

Cabe también señalar que últimamente se ha expresado un criterio favorable a los títulos de donaciones que se efectúen a legitimarios, entendiendo que la doctrina expresada en el marco de la vigencia del CC con respecto a esas donaciones, continuará vigente en el nuevo régimen.

Para el resto (donatario no legitimario), la situación sin duda ha cambiado, siendo observables todas las que se efectúen a partir del 1A, tal como se ha mencionado.

f) Donaciones al hijo del cónyuge o a la persona de quien este sea heredero presunto al tiempo de la donación

Entendemos que al haberse suprimido la norma que expresamente las prohibía (art. 1807, inc. 1º, CC), están ahora permitidas, sea cual fuera el régimen por el que optaron los cónyuges en cuanto a los bienes (se hará referencia a lo dispuesto por el art. 1001 CCCN).

16) VIGENCIA *POST MORTEM* E IRREVOCABILIDAD DE LOS PODERES

La situación no ha variado:

-Un poder no caduca por la muerte o la incapacidad sobreviniente del mandante si fue conferido para actos especialmente determinados y en razón de un interés legítimo del representante, de un tercero, o común a representante y representado, o representante y tercero, o representado y tercero (art. 380, inc. b);

-Un poder puede también ser conferido de modo irrevocable, siempre que lo sea para actos especialmente determinados, limitado por un **plazo cierto** (es decir, hasta una fecha o por un período determinado, ya sea de años, meses o días), y en razón de un interés legítimo del representante, de un tercero, o común a representante y representado, o representante y tercero, o representado y tercero (art. 380, inc. c);

-La obligación de indicar el plazo cierto no rige para los efectos *post mortem*.

17) OBLIGACIONES EN MONEDA EXTRANJERA

En los actos en los que se estipuló dar moneda que no sea de curso legal:

-La obligación debe considerarse como de dar cantidades de cosas;

-El deudor puede liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal (art. 765); no obstante:

a) esta posibilidad no es de orden público y, consecuentemente, puede renunciarse;

b) se puede establecer una forma de equivalencia en moneda que no necesariamente sea la que establezca el BCRA.

Al respecto, cabe señalar que **estos criterios pueden no ser aceptados por la jurisprudencia, por lo que resultará conveniente que el notario advierta al requirente de las eventuales consecuencias, y lo documente.**

18) PROPIEDAD HORIZONTAL

Consortio de propiedad horizontal

- Tiene carácter de persona jurídica;
- Nace con la enajenación de la primera unidad, momento en el que comienza el derecho real de propiedad horizontal;
- La persona jurídica sólo está constituida por el “conjunto” de propietarios de las unidades funcionales (art. 2044);
- El hecho de que el título de propiedad de la unidad funcional se integre con el reglamento no implica la obligatoriedad ni necesidad de emitir primera copia del mismo para cada unidad, independientemente de que resulte de utilidad para el adquirente de una unidad tener una copia.

19) CLUBES DE CAMPO

La adecuación establecida por el CCCN resulta impracticable mientras no se reglamente o adecue la legislación y presenta objeciones constitucionales.

Al respecto, la OS 45/2015 del RPI de la Provincia de Buenos Aires establece que los planos ya aprobados se inscribirán.

20) USUFRUCTO

El usufructuario podrá enajenar su derecho, pero es su propia vida y no la del adquirente la que determina el límite máximo de su duración (art. 2142 CCCN).

Continúa siendo viable la venta del usufructo a favor de la misma persona a quien el nudo propietario enajena su derecho (art. 2931 CC; art. 1907 CCCN), resultando el adquirente dueño del dominio pleno.

21) HIPOTECA

El monto que surja de su constitución constituirá el máximo de la garantía real por todo concepto, de modo que cualquier suma excedente es quirografaria, sea por capital, intereses, costas, multas, u otros conceptos (art. 2189 CCCN).

22) DERECHO REAL DE SUPERFICIE

El objeto ha quedado ampliado. Puede tratarse de forestación y también de construcción (art. 2114 CCCN).

23) SOCIEDADES ANÓNIMAS

Podrán constituirse con un solo socio que sea persona física (quedará incluida en el art. 299 LS).

Nota. La versión taquigráfica del foro que precede, expuesto por el ESC Gastón di Castelnuovo en la II Asamblea Ordinaria del CFNA, será transcrito a la brevedad a continuación del presente.