



ÍNDICE

EL CONTRATO, LA OBLIGACIÓN Y EL DERECHO REAL

El contrato de compraventa inmobiliario en las adquisiciones derivadas por actos entre vivos en el derecho real de propiedad horizontal. Obligaciones y praxis en el nuevo derecho privado	
JORGE A. LATINO	17
1. Introducción	17
2. Derechos reales y derechos personales.	19
3. Título suficiente y modo suficiente	20
4. Compraventa	23
4.1. Características.	23
4.2. Pactos en la compraventa	25
4.3. Aplicación supletoria	27
5. Boleto de compraventa	27
5.1. Evolución histórica	27
5.2. Discusión de la naturaleza jurídica del boleto de compraventa durante la vigencia del Código Civil de Vélez Sarsfield	30
5.3. Discusión de la naturaleza jurídica del boleto de compraventa a partir del Código Civil y Comercial de la Nación.	35
5.4. XXV Jornadas Nacionales de Derecho Civil y 39ª Jornada Notarial Bonaerense	40
5.5. Conclusión.	42
5.6. Asentimiento	43

5.7. Otra derivación de la naturaleza jurídica del boleto: ¿Qué ocurre con las cláusulas incluidas en el boleto de compraventa que no se reiteran en la escritura pública?	45
5.8. Diferencia entre el boleto de compraventa y otros institutos jurídicos.	48
5.8.1. Reserva	48
5.8.2. Señal	50
5.8.3. Cláusula resolutoria	51
5.9. Regulación del boleto de compraventa en el Código Civil y Comercial de la Nación	52
6. Propiedad horizontal	54
6.1. Evolución histórica. Concepto	55
6.2. Características y novedades incorporadas por el Código Civil y Comercial de la Nación	56
6.2.1. Naturaleza jurídica	56
6.2.2. Derecho real de propiedad horizontal y estado de propiedad horizontal	56
6.2.3. Reglamento de propiedad horizontal	58
6.2.4. El reglamento interno.	61
6.2.5. Unidades funcionales y unidades complementarias	62
6.2.6. El consorcio	64
6.2.7. El administrador	67
6.2.8. Las asambleas	68
6.2.9. El Consejo de Propietarios	70
6.2.10. La prehorizontalidad	70
7. Modelo de boleto de compraventa de inmueble afectado a propiedad horizontal	71
7.1. Lugar, fecha, comparecencia	71
7.2. Tenor negocial	73
7.2.1. Apreciaciones sobre el precio	75
7.2.2. ¿Qué requisitos debe cumplir entonces un acto jurídico celebrado ante escribano para que el pago pueda ser realizado en efectivo sin violar estas leyes?	75

7.2.3. Evicción, vicios ocultos y saneamiento . .	78
7.2.4. ¿Cuál es el límite establecido por el legis- lador para responder en estos casos? . .	79
7.3. Cierre	81
8. Conclusiones	81
9. Bibliografía.	83
9.1. Doctrina	83
9.2. Jurisprudencia	85
 Teoría del título y el modo. El contrato, las obligaciones y los derechos reales en las transmisiones derivadas por actos entre vivos en el derecho inmobiliario contemporáneo	
ARIEL E. REGIS.	87
1. Introducción	87
1.1. Palabras preliminares	87
1.2. El derecho inmobiliario	88
1.3. Las situaciones y relaciones jurídicas en el derecho inmobiliario	92
1.3.1. Las situaciones y relaciones jurídicas. . .	92
1.3.2. Concepto de derechos reales y persona- les	94
1.4. Los bienes inmuebles	95
1.4.1. Bienes muebles e inmuebles	95
1.4.2. Los bienes como objeto de los derechos en el Código Civil y Comercial de la Nación.	96
2. La causa de las mutaciones jurídicas: La teoría general de los hechos y actos jurídicos	98
2.1. Generalidades	98
2.2. Los hechos jurídicos	101
2.3. Los actos jurídicos	103
2.4. Clasificación de acuerdo a su eficacia	104
3. La teoría del título y el modo	106
3.1. Nociones generales	106

3.1.1. Sistemas de transmisión de derechos reales	106
3.1.2. El sistema del Código Civil y Comercial de la Nación: La teoría del título y el modo .	107
3.2. El título	108
3.2.1. Título suficiente	110
3.2.2. Título putativo	119
3.2.3. Justo título	120
3.3. El modo	122
3.3.1. Noción	122
3.3.2. Modo suficiente	125
4. La publicidad y los medios de conocimiento en materia inmobiliaria	127
4.1. Introducción	127
4.1.1. La publicidad de los estados de hecho ..	128
4.1.2. La publicidad registral	128
4.1.3. La publicidad cartular	129
5. Conclusión	129
6. Bibliografía	129

**SOCIEDAD DE UN SOLO SOCIO
COMO EXPERIENCIA NACIONAL INÉDITA**

La nueva sociedad anónima unipersonal: Una oportunidad perdida

MARCELO F. L. BORKA	135
1. Introducción	135
2. Breve historia de las sociedades unipersonales	136
2.1. Antecedentes doctrinarios	138
3. Sociedad unipersonal. Comerciante y empresario ...	139
3.1. La organización empresarial "unipersonal"	139
3.2. Hombre de paja	142
3.3. Figuras alternativas	143

4. El patrimonio	144
4.1. La desafectación patrimonial	145
4.2. Los <i>problemas</i> de la unipersonalidad	146
4.3. Legislación comparada. El precedente legislativo chileno: Empresa unipersonal de responsabilidad limitada. La experiencia española	153
4.3.1. Legislación comparada	153
4.3.2. El precedente legislativo chileno: Empresa unipersonal de responsabilidad limitada	158
4.3.3. La experiencia española	161
4.4. ¿Experiencia novedosa? El precedente de la so- ciedad del Estado (ley 20.705) en el marco de las llamadas empresas del Estado	163
5. La reforma de la Ley de Sociedades	167
5.1. La unipersonalidad en la reforma	167
5.2. La “empresa” como línea definitoria del pensa- miento de la reforma	173
5.3. La sociedad unipersonal como solución técnica	175
5.4. Desarrollo crítico de la nueva normativa de la Ley General de Sociedades.	178
6. Conclusiones	187

EL DERECHO PROCESAL EN EL CÓDIGO CIVIL
Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. SU INCIDENCIA
EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE JUSTICIA

Los procesos de restricción de capacidad en el nuevo Código
Civil y Comercial de la Nación. Hacia un modelo social de la
discapacidad

CAROLINA G. CESTAC	195
1. Introducción	195
1.1. Presentación de la investigación	195
1.2. Objetivos y mapa de investigación	198
2. Evolución legislativa en materia de incapacidad	201
2.1. Código Civil de 1871	201

2.2. Ley 17.711, reforma del Código Civil	202
3. Nacimiento del nuevo paradigma social	203
3.1. La Convención de los Derechos de las Personas con Discapacidad (CDPD)	203
3.2. Ley nacional 26.657 de Salud Mental (LNSM): Inicio del proceso de eliminación progresiva de los institutos cerrados, mal llamados “manicomios”	206
4. Actual Código Civil y Comercial de la Nación	210
4.1. Capacidad y restricciones: Principios generales.	210
4.1.1. Regla general: Restricción de capacidad. Sistema de apoyos	214
4.1.2. Supuesto de excepción: Declaración de incapacidad	215
4.1.3. Otro supuesto: Persona inhábil	217
4.2. Fundamento, identificación y desarrollo de las normas procesales en materia de capacidad insertas en el Código Civil y Comercial de la Nación	217
4.2.1. Accesibilidad	218
4.2.2. Carácter de parte en el proceso, posibilidad de aportar pruebas y derecho a asistencia letrada	219
4.2.3. Inmediación con el juez. Competencia	220
4.2.4. Internación	221
4.2.5. Examen interdisciplinario y sentencia	222
4.2.6. Revisión de la sentencia declarativa	223
4.2.7. Intervención del Ministerio Público Fiscal	225
4.3. Primeras reflexiones sobre la recepción del bloque internacional referente a la materia de incapacidad en el Código Civil y Comercial de la Nación. Síntesis	227
5. Análisis de la legislación procesal en materia de incapacidad	228
5.1. El proceso en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y en el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires	228

5.2. Aspectos discordantes entre la legislación procesal vigente en la materia y el derecho de fondo. Síntesis	230
6. Propuesta de reforma de la legislación procesal	234
6.1. Especialización de jueces y demás operadores jurídicos: Creación de nuevos organismos.	234
6.2. Audiencia preliminar	236
6.3. Competencia territorial	238
6.4. Partes del proceso, terminología empleada y requisitos de inicio de actuaciones	239
6.5. Sentencia	242
6.6. Incorporación del “recurso de consulta” en la Provincia de Buenos Aires	243
7. Conclusiones	245
8. Referencias bibliográficas	250

Formas y ponderación en el proceso civil: Un estudio a la luz de las reglas interpretativas del Código Civil y Comercial de la Nación

ALEJO J. GILES.	253
1. Introducción	253
2. La decisión judicial según el Código Civil y Comercial de la Nación	255
2.1. La decisión judicial en la codificación decimonónica	255
2.2. La decisión judicial dos siglos después	259
2.2.1. El constitucionalismo contemporáneo y la decisión judicial	259
2.2.2. El nuevo paradigma en nuestra codificación civil	265
2.2.3. Los impactos de una transformación paradigmática	268
3. Función judicial, formas procesales y ponderación ..	269
3.1. Formalismo y función judicial en nuestro sistema procesal	269

3.2. El sistema procesal y la brecha entre capacidades y expectativas.....	277
3.3. Formas y ponderación: una propuesta para resolver la brecha.....	280
4. Conclusiones.....	284
5. Bibliografía.....	286

ADFI