

## ÍNDICE GENERAL

<b>PRESENTACIÓN DE LA COLECCIÓN</b> .....	19
<b>PALABRAS PREVIAS DEL DIRECTOR</b> .....	23
<b>INTRODUCCIÓN A ESTE VOLUMEN</b> .....	29
<b>ABREVIATURAS</b> .....	33

### I. DERECHO NOTARIAL

#### 1.

#### **SOBRE LA COPIA, EL TESTIMONIO, LA COPIA SIMPLE, LA SIMPLE COPIA Y LA COPIA CERTIFICADA**

JORGE ALBERTO LATINO

§ 1. Introducción .....	37
§ 2. (Primera o ulterior) copia, copia notarial o copia "propia- mente dicha" .....	37
a) Concepto .....	37
b) Elementos .....	39
c) Características .....	40
§ 3. Testimonio .....	42
a) ¿Qué ocurría con el testimonio en vigencia del Código velezano? .....	42
1. Concepto. Características .....	42
2. Normativa local a modo de ejemplo .....	43
3. Comparación entre el testimonio y la copia .....	44
b) Situación a partir de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Na- ción .....	44
§ 4. Copia simple .....	44
a) Concepto .....	44
b) Normativa local a modo de ejemplo .....	46
c) Elementos .....	46

§ 5. Comparación entre la copia y la copia simple .....	47
a) Diferencias conceptuales y normativas .....	47
b) Errónea utilización de copias simples .....	48
c) Correctas apreciaciones jurisprudenciales sobre copias simples .....	49
§ 6. Simple copia .....	50
a) Concepto .....	50
b) Elementos .....	51
§ 7. Comparación entre la simple copia, la copia y la copia simple .....	52
§ 8. Fotocopia certificada .....	52
a) Introducción. Concepto .....	52
b) ¿Puede la fotocopia certificada subrogar los efectos del instrumento de origen y sustituirlo? .....	53
c) Comparación entre la fotocopia certificada y las figuras anteriormente estudiadas .....	54
d) Pronunciamientos jurisprudenciales cuya resolución no compartimos .....	55
e) Pronunciamientos jurisprudenciales cuyas resoluciones compartimos .....	57
f) Dictámenes del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires .....	57
1. Primer dictamen .....	58
2. Segundo dictamen .....	60
3. Tercer dictamen .....	61
§ 9. Conclusiones .....	62

## 2.

### EL SISTEMA ACTUAL DE RESPONSABILIDAD NOTARIAL.

#### PARTE CIVIL

SEBASTIÁN JUSTO COSOLA

§ 1. Introducción .....	63
§ 2. Teoría actual de la responsabilidad civil .....	65
§ 3. Los presupuestos actuales .....	66
§ 4. Localización de la responsabilidad notarial en la conformación estructural del ámbito de tutela del derecho notarial contemporáneo .....	67
§ 5. Responsabilidad notarial .....	69
§ 6. El notario no es un profesional liberal .....	71
§ 7. Clasificación de la responsabilidad notarial .....	73
§ 8. Funcionamiento del sistema de responsabilidad notarial .....	75
§ 9. Aplicación de los deberes éticos notariales aplicados para alcanzar el grado óptimo de responsabilidad en el ejercicio funcional .....	76
§ 10. La cuestión de la práctica concreta del derecho constitucional en sede notarial .....	77
§ 11. Algunos supuestos especiales dentro de la responsabilidad notarial civil .....	78
a) Fe de identidad .....	78
b) Estudio de títulos .....	81
c) Responsabilidad del escribano titular por los hechos, actos u omisiones del escribano adscripto .....	83
d) La responsabilidad subsidiaria de los Colegios de Escribanos .....	84
§ 12. Palabras finales .....	87

**3.  
APODERAMIENTOS PARA JUICIOS.  
LA PROBLEMÁTICA SOBRE SU FORMA  
INSTRUMENTAL**

ESTEBAN DANIEL OTERO

§ 1. Introducción .....	89
§ 2. Nociones previas sobre los conceptos involucrados .....	90
a) El interés jurídico y la titularidad del derecho subjetivo .....	90
b) Situación antes de la reforma .....	91
c) Situación luego de la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación .....	93
d) Mandato, representación y poder. Conceptos y naturaleza jurídica .....	93
§ 3. Los poderes para actuaciones en el ámbito judicial y la forma instrumental .....	95
a) Regulación anterior a la reforma .....	95
1. Constitución Nacional .....	95
2. Código Civil .....	96
3. Códigos procesales .....	96
b) Cambios luego de la reforma .....	97
§ 4. Las posiciones interpretativas sobre las normas involucradas .....	98
a) Interpretación doctrinaria restrictiva .....	98
b) Interpretación doctrinaria amplia .....	100
§ 5. Nuestra posición .....	102
§ 6. Conclusiones .....	106

**II. DERECHO REGISTRAL**

**1.  
LOS TERCEROS REGISTRALES  
EN EL DERECHO NACIONAL Y COMPARADO**

GUILLERMO MORA BOURNISSENT

§ 1. Introducción .....	109
§ 2. Sobre el título suficiente, el modo suficiente y la inscripción registral .....	109
§ 3. Los terceros registrales .....	111
§ 4. Registros no convalidantes .....	112
§ 5. Registros convalidantes. Sobre el sistema alemán y el sistema "torrens" .....	113
§ 6. Inexactitudes o fugas registrales .....	114
§ 7. Los terceros registrales en el derecho comparado .....	115
a) Los terceros registrales en el sistema registral alemán y español .....	115
b) El principio de presunción de exactitud .....	115
c) El principio de legitimación .....	116
d) El principio de fe pública registral .....	117
§ 8. Los terceros registrales en el sistema registral argentino .....	118
a) Sobre el principio de legitimación .....	118

b) Sobre la "fe pública registral" .....	118
c) La inoponibilidad de la invalidez .....	120
§ 9. Conclusión .....	122

### III. DERECHO INMOBILIARIO

#### 1.

#### EL DERECHO REAL DE SUPERFICIE Y SU RELACIÓN CON LA PROPIEDAD HORIZONTAL. ESPECIAL ATENCIÓN AL MOMENTO DE SU EXTINCIÓN

JORGE ALBERTO LATINO

§ 1. Introducción .....	125
§ 2. El derecho real de superficie .....	126
a) Concepto .....	126
b) Características generales .....	127
c) Modalidades y facultades .....	129
1. Constitución de derecho real de superficie por parte del propietario del terreno a favor de un tercero ("superficiario" o "titular del derecho") en la modalidad de "derecho de plantar, forestar y/o construir" .....	130
I. Apreciaciones generales .....	130
II. Sobre los derechos reales de garantía en esta etapa .....	130
2. Constitución de derecho real de superficie por parte del propietario del terreno a favor de un tercero ("superficiario") en la modalidad de "propiedad superficiaria sobre plantaciones, forestaciones y/o construcciones ya existentes" .....	132
3. ¿Qué ocurre con el propietario del suelo durante el plazo de duración del derecho constituido? .....	133
d) Extinción .....	135
§ 3. El derecho de superficie y la propiedad horizontal .....	137
a) Introducción. Comparación con la sobreelevación .....	137
b) Supuestos en los que estos derechos se pueden conjugar .....	139
1. ¿Constitución de derecho real de superficie (en cualquiera de sus dos modalidades) por parte del titular de una unidad, sobre su misma unidad o una parte materialmente determinada de ella, sin afectar partes comunes del inmueble? .....	140
2. Constitución de derecho real de superficie (en cualquiera de sus dos modalidades) por parte de la totalidad de los copropietarios, al verse afectadas partes comunes del inmueble .....	141
3. Constitución de derecho real de superficie (en la modalidad de derecho de construir) sobre un terreno, en el cual el superficiario construirá un inmueble y luego constituirá propiedad horizontal .....	142
4. Constitución de derecho real de superficie (en la modalidad de propiedad superficiaria) sobre un inmueble construido, en el cual el superficiario constituirá propiedad horizontal .....	143
5. El derecho real de superficie y las unidades a construir o en construcción .....	143

c) ¿Qué ocurre con el derecho real de propiedad horizontal constituido por el superficiario y con las transmisiones de unidades efectuadas, al extinguirse el derecho real de superficie por el cumplimiento de su plazo? .....	144
1. Postura que considera posible mantener el derecho real de propiedad horizontal constituido por el superficiario y las transmisiones de unidades efectuadas .....	144
2. Nuestra opinión: Imposibilidad de mantener el derecho real de propiedad horizontal constituido por el superficiario y las transmisiones de unidades efectuadas .....	147
I. Interpretación del art. 2125 del CCCN. Alcance del art. 2128 del CCCN .....	147
II. Sobre el art. 2128 del CCCN y el orden de prelación normativa .....	148
III. Suspensión, y no derogación, del principio de accesión .....	150
IV. Estructura de los derechos reales .....	150
V. Conclusión .....	151
3. ¿Podría mantenerse la afectación y no el derecho real de propiedad horizontal? .....	152
§ 4. Conclusiones finales .....	152

**2.**  
**REDEFINIENDO EL CONCEPTO DE FAMILIA,**  
**LAS UNIONES CONVIVENCIALES**  
**Y LA VIVIENDA**

DIEGO JOSÉ MAYORDOMO

§ 1. Introducción .....	153
§ 2. Concepto y ámbito de aplicación .....	154
§ 3. Requisitos .....	155
§ 4. Registración de las uniones convivenciales .....	156
— Clasificación y efectos según si están o no registradas .....	157
§ 5. Pactos de convivencia .....	157
a) Autonomía de la voluntad .....	157
b) Forma de los pactos .....	158
c) Contenido de los pactos .....	158
d) Inscripción de los pactos .....	160
e) Análisis desde la óptica notarial y judicial del pacto .....	160
f) Jurisprudencia .....	161
§ 6. Efectos de las uniones convivenciales durante la convivencia .....	161
a) Relaciones patrimoniales .....	161
b) Régimen primario .....	162
c) Necesidad del asentimiento ante la disposición de la vivienda familiar. Acción de nulidad relativa .....	163
1. Asentimiento para disponer de la vivienda familiar .....	163
2. Acción de nulidad .....	163
d) Inejecutabilidad de la vivienda familiar .....	164
§ 7. Comparación con el régimen de protección de la vivienda (art. 244 y ss.) .....	164

§ 8. Cese de la unión convivencial. Requisitos .....	165
§ 9. Compensación económica ante el cese de la convivencia .....	167
§ 10. Atribución del uso de la vivienda familiar .....	168
§ 11. Atribución de la vivienda en caso de muerte de uno de los convivientes .....	169
§ 12. Conclusiones .....	170

## IV. DERECHO SOCIETARIO

### 1.

#### UNA REVISIÓN DE LAS SOCIEDADES DE LA SECCIÓN IV DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES EN SEDE NOTARIAL

LUIS E. MANASSERO VILAR

§ 1. Introducción .....	173
§ 2. Personalidad jurídica .....	174
a) Regulación en el Código Civil velezano .....	174
b) Regulación de la ley 19.550 de Sociedades Comerciales (t.o. 1984) .....	174
c) Regulación según ley 19.550 (Ley General de Sociedades, ley 26.994) .....	175
§ 3. La cuestión de la adquisición de bienes registrables .....	176
a) Ley 19.550 de Sociedades Comerciales (t.o. 1984) .....	176
b) Incidencia de la reforma legislativa .....	179
1. Código Civil y Comercial de la Nación .....	179
2. Ley General de Sociedades .....	179
§ 4. Incidencia práctica de la reforma .....	182
a) Bienes pertenecientes a Sociedades de la Sección IV que se encuentren inscritos a nombre de los socios .....	182
b) Acreditación de la calidad de socio .....	184
c) Iter liquidatorio .....	184
§ 5. Conclusiones finales .....	185

## V. DERECHO NOTARIAL Y NUEVAS TECNOLOGÍAS

### 1.

#### LA APLICACIÓN DE UNA FIRMA DIGITAL NO IMPORTA UNA CERTIFICACIÓN NOTARIAL, NO TIENE SUS ALCANCES, NI PRODUCE SUS EFECTOS

JORGE ALBERTO LATINO

§ 1. Introducción .....	191
-------------------------	-----

§ 2. Lineamientos generales .....	192
a) Sobre la firma digital .....	192
b) Sobre la certificación de firmas .....	195
§ 3. ¿Por qué resulta necesaria la certificación notarial de firmas digitales para resguardar la seguridad jurídica? .....	196
a) Introducción .....	196
b) Fortalezas y debilidades de la firma digital. Especial atención a la escindibilidad entre la firma digital y su titular .....	196
c) Sobre el asesoramiento imparcial, el consentimiento libre y voluntario del firmante, y el control de legalidad, capacidad y legitimación .....	198
d) Sobre la actividad desarrollada por los escribanos y la desplegada por las autoridades certificantes y autoridades de registro .....	201
e) Seguridad jurídica y seguridad informática .....	204
f) El sistema anglosajón y el sistema del notariado latino en este contexto .....	205
g) Comisión de Informática y Seguridad Jurídica de la Unión Internacional del Notariado .....	207
h) Conclusión .....	208
§ 4. Principales efectos de la certificación notarial de firmas digitales. Comparación con los efectos de la firma digital en el marco del derecho privado .....	209
a) Fe pública. Alcances .....	209
b) Reconocimiento de firma .....	212
1. Aspectos generales .....	212
2. Sobre la firma digital y su certificación notarial en este contexto. Nuestro parecer al respecto .....	213
3. Conclusión .....	215
c) Reflexión general .....	215
§ 5. Decretos 962/18 y 182/19 .....	216
a) Introducción .....	216
b) Decreto 962/18 .....	216
1. Introducción .....	216
2. Análisis de la constitucionalidad del decreto .....	216
3. Sobre la asimilación establecida por el decreto .....	218
c) Decreto 182/19 .....	219
1. Introducción .....	219
2. Análisis de la constitucionalidad del decreto .....	219
3. "Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires c. Estado Nacional Jefatura de Gabinete de Ministros s/Incidente de medida cautelar" .....	220
4. Decreto 774/19 .....	221
§ 6. Conclusiones finales .....	222

**2.**

**LA FUNCIÓN DEL ESCRIBANO**

SONIA LUKASZEWICZ

§ 1. Introducción .....	225
-------------------------	-----

§ 2. Notario. Escribano .....	226
§ 3. La intervención notarial como garantía de jerarquía constitucional .....	227
§ 4. El escribano como jurista .....	229
§ 5. Función preventiva de la actividad notarial .....	230
§ 6. Asesoramiento y configuración: esencia de la función .....	231
§ 7. Sistema notarial latino .....	233
§ 8. Conclusión .....	234

### 3.

#### «SMART CONTRACTS». ENTRE EL MARKETING Y EL DERECHO

ELDA FERNÁNDEZ COSSINI

§ 1. Introducción .....	235
§ 2. "Smart ¿Contracts?" .....	235
§ 3. ¿Para qué se utilizan actualmente los SC? .....	237
§ 4. ¿Para qué podrían utilizarse los SC? .....	238
§ 5. Formalización .....	240
§ 6. El consentimiento en los SC .....	243
§ 7. La autoejecutabilidad de los SC .....	244
§ 8. Algunas referencias a la función notarial en vinculación con los SC .....	247
§ 9. Conclusiones .....	248

## VI. MODELOS ESCRITURARIOS

### 1.

#### ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL DE SUPERFICIE VINCULADO A LA CONSTRUCCIÓN

JORGE ALBERTO LATINO

§ 1. Introducción .....	253
§ 2. Modelo escriturario .....	254
a) Modalidad y características del derecho de superficie que se constituye. Descripción del inmueble y de la eventual obra .....	254
1. Derecho de construir .....	254
2. Inmueble ya construido .....	255
3. Constitución sobre parte materialmente determinada del inmueble .....	255
b) Plazo .....	255
c) Precio .....	255
d) Facultades del superficiario .....	256
1. Derecho de construir .....	256
2. Inmueble ya construido .....	257
e) Obligaciones del superficiario .....	257
f) Facultades del propietario del suelo .....	257

g) Obligaciones del propietario del suelo .....	257
h) Indemnización .....	258
i) Destrucción .....	258
j) Extinción .....	259

**VII. TENDENCIAS JURISPRUDENCIALES**

**1.**

**ACERCA DE LA FIRMA ELECTRÓNICA Y DIGITAL EN LA ESFERA JUDICIAL. COMENTARIO AL FALLO «H. V. A Y OTRO/A C. PODER JUDICIAL - SUPREMA CORTE DE JUSTICIA S/DAÑOS Y PERJ. RESP. ESTADO (EJERC. PROF. FUNCIONARIOS)»**

JORGE ALBERTO LATINO

§ 1. Introducción .....	263
§ 2. El fallo .....	264
a) Resolución de la Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul	264
b) Respuesta del juez de grado .....	265
§ 3. Sobre la firma digital y la firma electrónica .....	267
a) Introducción .....	267
b) Conceptos y requisitos .....	269
c) ¿En qué consiste el proceso de aplicación y verificación de firmas digitales? .....	271
d) Sujetos que intervienen en este proceso .....	273
1. Ente licenciante .....	273
2. Certificador licenciado o autoridad certificante .....	273
3. Autoridad de registro .....	274
4. Titular de la firma digital .....	276
e) Principales características y efectos de la firma digital que se desprenden de la ley 25.506 .....	276
1. Equiparación con la firma manuscrita .....	276
2. Presunción de autoría .....	276
3. Presunción de integridad .....	277
4. Conservación .....	277
f) Sobre la firma electrónica, la firma digital y la equiparación con la firma ológrafa. Art. 288 del CCCN .....	277
1. Posturas doctrinarias. Nuestra posición .....	277
2. Análisis de estos aspectos en el marco de la resolución de la Sala I de la Cámara	280
3. Otras consecuencias prácticas de la posición adoptada desde la mirada del derecho privado .....	281
§ 4. Resolución 2135 de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires .....	282
§ 5. Ley 27.446 .....	286
§ 6. Acordada 12/2020 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación .....	289
§ 7. Conclusión .....	291

<b>BIBLIOGRAFÍA GENERAL</b> .....	293
-----------------------------------	-----