

Cristina Noemí Armella | *Directora*

Estudios de derecho privado

- Derecho real de superficie. Su régimen de oponibilidad.
- Oponibilidad en el derecho inmobiliario.
- Incidencias notarial, registral e inmobiliaria de los actos del heredero aparente.
- La noción de empresa.
- La empresa como unidad de producción. Financiamiento.

Autores

Luciano Coroli - Tomás A. Fasano - Rubén A. Priotti
Ariel E. Regis - Sebastián E. Sabene - Marcelo Borka - Nancy C. A. Borka



ÍNDICE

Prólogo, por la Not. Dra. CRISTINA N. ARMELLA	15
El derecho real de superficie en el Código Civil y Comercial de la Nación. Vicisitudes relacionadas con el régimen de oponibilidad a terceros interesados	
LUCIANO COROLI - TOMÁS A. FASANO - RUBÉN A. PRIOTTI.	19
1. Introducción.	19
2. Objetivos	23
3. Derecho real de superficie	24
3.1. La incidencia de clasificar al derecho de superficie como derecho real sobre cosa propia o ajena	28
3.1.1. Quid de la distinción	28
3.1.2. Tipificación según el Código Civil y Comercial	29
3.1.3. Posturas	29
3.2. La cuestión en los registros	33
3.2.1. Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires	33
3.2.2. Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal	34
3.3. Los dos planos del derecho de superficie	35
3.3.1. Posturas tradicionales	35
3.3.2. Postura crítica	37
3.3.3. Implicancias	40
3.4. Definiciones.	44
3.4.1. Doctrinaria.	44
3.4.5. Código Civil y Comercial de la Nación	46

3.4.6. Crítica	47
3.4.7. Nuestra definición	47
4. Acerca de la oponibilidad en relación con el derecho real de superficie	48
4.1. Introducción	48
4.1.1. Oponibilidad en la legislación velezana. .	49
4.1.2. Reforma de la ley 17.711	51
4.2. Consecuencias de la incorporación de la publicidad registral a la estructura de Vélez Sarsfield.	53
4.2.1. Jurisprudencia.	54
4.2.2. Congresos y jornadas	60
4.2.3. Código Civil y Comercial.	61
4.3. ¿Es suficiente la posesión que accede a la superficie?	64
4.3.1. Hipótesis de conflicto	66
4.4. Posibilidad de aplicar los criterios del proyecto de Código unificado de 1998	70
4.4.1. Calificación de la posesión en el derecho de superficie	70
4.4.2. Vinculación con las apreciaciones respecto del dualismo <i>ius edificandi-propiedad superficiaria</i>	71
4.4.3. Carácter de la posesión que ostenta el superficiario de título nulo	72
4.4.4. La superficie y el justo título.	73
4.5. Sobre la posibilidad de aplicar la normativa protectoria del comprador por boleto al superficiario de título vicioso	74
5. Conclusiones	76
<i>Bibliografía</i>	80
Estudio de la oponibilidad en el derecho inmobiliario	
ARIEL E. REGIS	85
1. Introducción.	85
2. Concepto, caracterización y objeto	87
2.1. Caracterización	87

2.2. El objeto	88
2.2.1. La oponibilidad en las normas	88
2.2.2. El objeto en la doctrina	90
3. Oponibilidad de los actos jurídicos	91
3.1. Eficacia y oponibilidad de los actos jurídicos ..	91
3.1.1. El principio de relatividad de los actos jurídicos	91
3.1.2. La nueva formulación del principio relativo	92
3.1.3. El documento como presupuesto de la oponibilidad del acto respecto de terceros. .	95
3.1.4. El conocimiento del acto y su relación con la oponibilidad	97
3.2. La oponibilidad probatoria: el acto como fuente de información	98
4. Inoponibilidad de los actos jurídicos	98
4.1. Caracterización	98
4.2. Inoponibilidad positiva	99
4.2.1. Criterio de la seguridad dinámica: la apariencia jurídica.	101
4.2.2. Criterio de la protección de la seguridad estática.	101
4.3. Inoponibilidad negativa	102
4.4. La utilizabilidad del acto por los terceros	103
5. Oponibilidad de las relaciones y situaciones jurídicas	103
5.1. Caracterización de la oponibilidad en el ámbito de los derechos individuales	103
5.2. La oponibilidad en la clasificación de los derechos	104
6. Aplicación de la teoría general al derecho inmobiliario	108
6.1. Criterios normativos para la determinación de la oponibilidad en el derecho inmobiliario	108
6.2. Relación entre oponibilidad, forma y publicidad en el derecho inmobiliario.	110
7. La oponibilidad y la protección dinámica en el derecho inmobiliario	113

7.1. Visión geométrica del conflicto en materia inmobiliaria.	114
7.1.1. Terceros angulares	114
7.1.2. Terceros lineales.	115
7.1.3. Terceros paralelos	115
7.1.4. Terceros verticales	117
7.2. Protección dinámica de los derechos reales y personales referidos a bienes "a" o "sobre" inmuebles	117
7.2.1. Relaciones entre derechos reales	117
7.2.2. Oponibilidad de los derechos personales	119
7.2.3. Relaciones entre derechos personales y derechos reales	121
8. Análisis de supuestos particulares	121
8.1. Protección de la vivienda	121
8.2. Oponibilidad del boleto de compraventa	121
8.2.1. Oponibilidad de los boletos frente a otras situaciones jurídicas.	121
8.3. <i>Leasing</i> inmobiliario	125
8.4. Dominio revocable.	126
8.5. Dominio fiduciario.	126
8.6. Tiempo compartido	127
8.7. Derechos reales de garantía.	127
8.8. Oponibilidad y medidas cautelares	128
8.9. Cuestiones relativas a la oponibilidad en las transmisiones <i>mortis causa</i>	128
8.9.1. Cesión de derechos hereditarios	128
8.9.2. Heredero aparente	129
8.9.3. Indivisión forzosa	130
8.9.4. Derecho de habitación del cónyuge supérstite	130
9. Conclusiones	130
<i>Bibliografía</i>	131

Incidencia notarial, registral e inmobiliaria de la nueva regulación de los actos celebrados por el heredero aparente en el Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994)	
SEBASTIÁN E. SABENE	137
1. Introducción.	137
2. Acción de petición de herencia	138
2.1. La acción de petición de herencia y la figura del heredero aparente	138
2.2. La naturaleza jurídica de la acción de petición de herencia.	141
2.3. Competencia	144
2.4. Imprescriptibilidad	146
2.5. Los efectos de la acción de petición de herencia	147
2.5.1. La obligación de restituir del heredero aparente.	149
3. El heredero aparente	152
3.1. El heredero aparente en el Código Civil de Vélez Sarsfield	152
3.2. El art. 3430 del Cód. Civil de Vélez Sarsfield, modificado por la ley 17.711	152
3.3. El art. 2315 del CCyCN. Breve consideración sobre la eficacia e ineficacia de los actos otorgados por el heredero aparente	153
3.4. Actos de administración	155
3.4.1. La notificación de la demanda de petición de herencia como valladar temporal para la eficacia del acto	157
3.4.2. La buena o mala fe de las partes del acto de administración otorgado con anterioridad a la notificación de la demanda de petición de herencia.	159
3.4.3. Análisis de la cuestión frente a las notificaciones procesales bajo responsabilidad de parte	160
3.4.4. La inextingibilidad de la declaratoria de herederos o de la declaración de validez formal del testamento.	163

3.4.5. Resumen de la situación de los actos de administración otorgados por el heredero aparente.....	166
3.5. Actos de disposición	166
3.5.1. La interpretación doctrinaria y jurisprudencial del art. 3430 reformado por la ley 17.711	167
3.5.2. La interpretación del art. 2315 del CCyCN y la relevancia del estudio de títulos.....	168
3.6. El art. 2315 del CCyCN y el boleto de compraventa.....	173
3.6.1. Teoría del contrato de compraventa definitivo.....	173
3.6.2. Teoría de la venta forzosa.....	174
3.6.3. Teoría de la promesa bilateral o anteccontrato.....	175
3.6.4. Teoría del contrato definitivo.....	175
3.6.5. Teoría del contrato de compraventa imperfecto.....	176
4. Conclusiones	178
<i>Bibliografía</i>	180

Una aproximación desde el derecho a la noción de empresa

MARCELO BORKA	185
1. Introducción.....	185
2. La empresa como fenómeno del mundo económico ..	187
2.1. Concepto de empresa: difícil desde el principio.	187
2.2. Evolución de la empresa	193
2.2.1. Etapa medieval.....	194
2.2.2. Etapa capitalista.....	197
3. La empresa y su recepción en el derecho	205
3.1. La empresa en el derecho. Historia	205
3.1.1. Derecho francés	205
3.1.2. Derecho italiano	207
3.1.3. Derecho español.....	208
3.2. La empresa en el derecho argentino	208

4. El sujeto empresario, individual o colectivo, como organizador de la empresa.....	211
4.1. Otro concepto esquivo.....	211
5. La empresa y sus distintos ámbitos de actuación.....	217
5.1. La empresa en el derecho del trabajo	217
5.1.1. Introducción.....	217
5.1.2. La empresa vista desde el trabajador ...	218
5.1.3. Empresa y derecho del trabajo.....	220
5.1.4. El trabajador dependiente y otras formas participativas	223
5.1.5. Participación en las ganancias. Cogestión	224
5.2. La empresa en el derecho societario	227
5.2.1. La empresa condiciona a la sociedad ...	227
5.2.2. Diferencia entre empresa y sociedad ...	228
5.2.3. El huevo o la gallina	231
5.2.4. Casos donde esta pareja no lo es tanto .	232
5.2.5. La empresa y los grupos de sociedades .	232
6. La empresa como sujeto de derecho.....	234
6.1. Introducción	234
6.2. La empresa: ¿sujeto u objeto?.....	235
6.3. La empresa como objeto de derecho	236
6.4. Teorías subjetivas	239
6.4.1. Empresa como persona jurídica.....	239
6.4.2. Empresa como sujeto de derecho.....	243
6.5. ¿Sujeto u objeto?.....	248
7. La empresa a la luz del nuevo régimen de derecho privado (ley 26.994)	249
7.1. El comerciante y el empresario en el nuevo Código Civil y Comercial	249
7.2. Definición indirecta de "empresario". El "cuasi empresario".....	252
7.3. Empresas familiares	254
8. Conclusiones	260
<i>Bibliografía</i>	263

La empresa como unidad de producción: opciones de financiamiento en el marco del Código Civil y Comercial de la Nación, ley 26.994

NANCY C. A. BORKA.	269
1. Introducción. Importancia de la empresa y su acceso al crédito	269
2. La empresa	272
2.1. La empresa en el derecho laboral y el Código Civil y Comercial	276
2.1.1. La empresa en el derecho laboral.	276
2.1.2. La empresa en el Código Civil y Comercial	279
2.2. Personalidad jurídica y utilidad social	286
2.2.1. Concepto de utilidad social de la empresa	288
3. Títulos valores	292
3.1. Financiamiento en la PyME y en la empresa familiar.	292
3.2. Situación de la empresa familiar frente al crédito. Pactos sobre herencia futura. Protocolo de la empresa familiar: ventajas para el financiamiento .	296
3.3. Cheques: de pago diferido, patrocinados y avalados	302
3.4. Títulos valores como fuente de financiamiento .	303
3.4.1. Clasificación de títulos valores	308
3.4.2. Libertad de creación y emisión de títulos valores. Desmaterialización	313
3.4.3. Desmaterialización de los títulos valores. Firma digital y documento electrónico ..	317
3.4.4. Desmaterialización. Procedimiento de anotación en cuenta. Casos de desmaterialización en nuestro ordenamiento legal	326
3.4.5. Función notarial en la creación, emisión y extinción de títulos valores.	330
3.4.6. Función notarial frente al deterioro, sustracción, pérdida y destrucción de títulos valores y sus registros	335
4. Conclusiones	340
<i>Bibliografía</i>	343