

Cristina Noemí Armella | *Directora*

# Estudios de derecho privado

- El contrato, la obligación y el derecho real.
- Sociedad de un solo socio.
- El derecho procesal en el Código Civil y Comercial de la Nación.  
Su incidencia en la prestación del servicio de justicia.

## **Autores**

Jorge A. Latino | Ariel E. Regis

Marcelo F. L. Borka | Carolina G. Cestac | Alejo J. Giles



## 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 legislador para responder en estos casos? ..	79
7.3. Cierre .....	81
8. Conclusiones .....	81
9. Bibliografía .....	83
9.1. Doctrina .....	83
9.2. Jurisprudencia .....	85
<b>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</b>	
<b>ARIEL E. REGIS. ....</b>	<b>87</b>
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 personales .....	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. BORCA . . . . .	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 empresaria "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 sociedad 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 pensamiento 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