

JORGE A. LATINO director



TÉCNICA NOTARIAL

**FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DEL ESCRIBANO.
PRÁCTICA NOTARIAL, REGISTRAL E INMOBILIARIA**

**DOCTRINA. NUEVAS TECNOLOGÍAS
TENDENCIAS JURISPRUDENCIALES
MODELOS ESCRITURARIOS**

1

FIRMA DIGITAL, ELECTRÓNICA Y CERTIFICADA.
FORMA DE LOS PODERES JUDICIALES. COPIA,
TESTIMONIO, COPIA SIMPLE, SIMPLE COPIA Y COPIA CERTIFICADA.
RESPONSABILIDAD Y FUNCIÓN NOTARIAL. TERCEROS REGISTRALES. DERECHO REAL
DE SUPERFICIE Y PROPIEDAD HORIZONTAL. UNIONES CONVIVENCIALES Y PROTECCIÓN
DE LA VIVIENDA. SOCIEDADES DE LA SECCIÓN IV. «SMART CONTRACTS»

autores **COSOLA - FERNÁNDEZ COSSINI - LATINO - LUKASZEWICZ
MANASSERO VILAR - MAYORDOMO - MORA BOURNISSANT - OTERO**

CORTE SUPREMA BIBLIOTECA	
SIG. TOPOGRÁFICA N251	INVENTARIO 152.109

PRESENTACIÓN
DE LA COLECCIÓN

**NATALIO PEDRO
ETCHEGARAY**

h

hammurabi
JOSE LUIS DEPALMA EDITOR

ÍNDICE GENERAL

PRESENTACIÓN DE LA COLECCIÓN	19
PALABRAS PREVIAS DEL DIRECTOR	23
INTRODUCCIÓN A ESTE VOLUMEN	29
ABREVIATURAS	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 "propriadmente 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 Nación	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 acesión	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

BIBLIOGRAFÍA GENERAL	293
-----------------------------------	-----