

K-5995

AUGUSTO M. MORELLO

**EL BOLETO
DE COMPRAVENTA
INMOBILIARIA**

3^{ra}. Edición

Reelaborada y Actualizada

2



LIBRERIA EDITORA PLATENSE S.R.L. - ABELEDO-PERROT

1981

TABLA DE CONTENIDO

CAPITULO XXVI

VICISITUDES DEL CONTRATO

I. Validez y eficacia del boleto. Generalidades	I
II. Señal, pacto comisorio, imposibilidad sobreviniente, mutuo disenso, resolución y rescisión del contrato	3
III. Cuestión terminológica	7
IV. Aplicaciones jurisprudenciales	10

CAPITULO XXVII

SEÑAL O ARRAS

I. Generalidades	15
II. Arrepentimiento, resolución y rescisión. Breves diferencias conceptuales. Remisión	20
III. Incumplimiento debido a caso fortuito. Teoría de los riesgos	22
IV. Arrepentimiento e intervención judicial	28
V. La cláusula "como señal y a cuenta de precio"	29
VI. La cláusula "como señal, a cuenta de precio y comienzo de ejecución"	34
VII. La cláusula "a cuenta de precio y principio de ejecución"	37

CAPITULO XXVIII

ARREPENTIMIENTO, COMO FUNCIONA

I. Arrepentimiento, resolución y rescisión: breves diferencias conceptuales	39
---	----

II.	Necesidad de la existencia de seña	44
III.	Necesidad de la entrega de seña	46
IV.	Manifestación de la voluntad de arrepentirse. Requisitos	47
V.	Oportunidad en que se la debe formular. Distintas hipótesis	52
VI.	Caso de sucesivas entregas en concepto de seña	57
VII.	Criterio de interpretación	58
VIII.	Arrepentimiento en la propiedad horizontal. Régimen de emergencia preferencial del locatario comprador	59
IX.	Posición procesal del que se arrepiente	60
X.	Carga de la prueba	60
XI.	Costas	61
XII.	Conclusiones	62
XIII.	La facultad de arrepentirse. Reafirmación de una línea jurisprudencial en la provincia de Buenos Aires	66

CAPITULO XXIX

PRINCIPIO DE EJECUCION DEL CONTRATO

I.	Significado. Opiniones de Colombo y Quinteros	69
II.	Actos preparatorios y actos de ejecución. Críticas	75
III.	Directivas jurisprudenciales en torno del principio de ejecución ..	79

CAPITULO XXX

CLAUSULA DE ARREPENTIMIENTO (OPERATIVIDAD PROPIA FRENTE AL FUNCIONAMIENTO DE LA SEÑAL. ARTICULOS 1373 Y 1202, CODIGO CIVIL)

I.	Cláusula de arrepentimiento	95
II.	Precisiones en un fallo de la Casación de Buenos Aires. Presupuestos para su viabilización	98
III.	Reflexiones que sugiere el tema	104

CAPITULO XXXI

IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO EN LA COMPRAVENTA

I.	La cuestión	107
----	-------------------	-----

II.	El pensamiento de la Suprema Corte de la provincia de Buenos Aires	108
III.	La doctrina de los artículos 505, 889 y 1187 del código civil	109
IV.	¿Enajenado el bien a un tercero igualmente debe condenarse al vendedor a escriturar?	113
V.	Conversión de la obligación de hacer en la de pagar daños y perjuicios	114
VI.	Fundamentos	116
VII.	Síntesis de este criterio	117
VIII.	Reparación por equivalente	118
IX.	Medida del resarcimiento. Criterios. Examen de los mismos	118
X.	Observaciones a tener en cuenta	129
XI.	La indemnización y la existencia del saldo de precio impago ...	134
XII.	Imposibilidad de cumplimiento por expropiación. Remisión	136
XIII.	Conclusiones	141

CAPITULO XXXII

EL BOLETO Y EL PACTO COMISORIO

I.	Generalidades	147
II.	Opción que se abre en favor de la parte que ha cumplido sus obligaciones	150
III.	La condición resolutoria implícita. Orientaciones jurisprudenciales	151
IV.	Importancia de la conducta del deudor	159
V.	Derecho transitorio	163
VI.	Conclusiones	163

CAPITULO XXXIII

COMO OPERA EL PACTO COMISORIO

I.	Generalidades. Plazo extintivo, condición resolutoria y pacto comisorio	169
II.	El pacto comisorio expreso. Incumplimiento culpable del contrato	173
III.	Doctrina jurisprudencial	174
IV.	Funcionamiento sin más o de pleno derecho e intervención judicial. Nuestra opinión	179
V.	Cómo opera el pacto comisorio	185
VI.	La posibilidad de purgar la mora y la facultad resolutoria	187
VII.	Efectos del pacto comisorio	191
VIII.	Licitud del pacto comisorio. Directivas básicas	196
IX.	Las mejoras y el enriquecimiento sin causa. Remisión	201
X.	Pacto comisorio. Derecho transitorio	209

CAPITULO XXXIV

EL BOLETO Y LA LOCACION. COMPRAVENTA Y TRANSITO A PROPIEDAD. ¿EXISTE NOVACION?

- I. Interpretaciones 211

CAPITULO XXXV

EL BOLETO Y EL JUSTO TITULO

- I. El tema y la respuesta 219
- II. El boleto como justo título. La posición de BORDA 226

CAPITULO XXXVI

EL BOLETO Y LA EXPROPIACION

- I. La problemática 229

CAPITULO XXXVII

LA POSESION RECIBIDA POR EL COMPRADOR. ASPECTOS COMPLEMENTARIOS. REQUISITOS DE OPONIBILIDAD A TERCEROS. LA INSCRIPCION DEL DOMINIO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (ART. 2505, CODIGO CIVIL, LEY 17711)

- I. Presentación de los temas y enfoques que se formulan 233
- II. Requisitos de oponibilidad a terceros. Inscripción en el registro de la propiedad (art. 2505, cód. civ., ley 17711) 237

CAPITULO XXXVIII

EL BOLETO Y LOS GASTOS Y MEJORAS REALIZADAS POR EL ADQUIRENTE EN EL INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRA. LA CUESTION DE LOS FRUTOS

- I. Visión de conjunto 239

CAPITULO XXXIX

PREFERENCIA MEDIANDO SUCESIVAS VENTAS SOBRE EL MISMO BIEN

- I. Panorámica del problema 247

CAPITULO XL

EL BOLETO Y LA CLAUSULA PENAL

I. Funciones que desempeña	251
II. Si es deuda de valor. Agravación por dolo	255
III. Nulidad de la cláusula penal	257
IV. Cláusula penal y pacto comisorio	257
V. Pautas dominantes	259

CAPITULO XLI

EL BOLETO DE COMPRAVENTA Y LA PRESCRIPCION

I. Plazo de prescripción de la acción de escrituración	265
II. Consolidación de la jurisprudencia acerca de la interrupción por reconocimiento del vendedor de la posesión del adquirente (la posesión interruptiva de la prescripción)	267
III. Otros aspectos	268

CAPITULO XLII

EL BOLETO Y EL DERECHO PENAL

I. Estudio sucinto de uno de los aspectos más frecuentes	273
--	-----

CAPITULO XLIII

EL BOLETO Y LA COMPETENCIA

I. Principios generales	281
II. Legislación, Doctrina, Jurisprudencia	284
III. Supuestos en que la compraventa de inmuebles queda sometida a los jueces de comercio	294

CAPITULO XLIV

EL BOLETO Y LAS MEDIDAS CAUTELARES

I. Principios generales. Embargo preventivo	299
---	-----

II. Resolución y daños y perjuicios	303
III. Anotación de litis	306
IV. Prohibición de innovar y de contratar	308
V. Superposición de medidas. Casos en que procede. Límites	309
VI. Inscripción de la escritura de compra pese a existir embargos que, por error, no fueron certificados por el Registro de la Propiedad. Jurisprudencia. Responsabilidad del Estado	311

CAPITULO XLV

EL BOLETO Y EL JUICIO EJECUTIVO

I. Estipulación del procedimiento ejecutivo para el cumplimiento de las obligaciones de dar. Jurisprudencia	315
---	-----

CAPITULO XLVI

EL BOLETO Y LAS TERCERIAS

I. Tercería de dominio	319
II. Luego de la sanción de la ley 17711	327
III. Tercería de mejor derecho	330
IV. Conclusiones	334

CAPITULO XLVII

EL BOLETO Y EL DESALOJO, LA ACCION REIVINDICATORIA Y EL INTERDICTO

I. Legitimación del comprador por boleto para accionar por desalojo contra el vendedor o terceros ocupantes del inmueble adquirido ..	337
II. Jurisprudencia	338
III. Conclusiones	344

CAPITULO XLVIII

EL BOLETO DE COMPRAVENTA. LA QUIEBRA O EL CONCURSO CIVIL DEL VENDEDOR

I. Importancia y actualidad del problema	347
II. Régimen legal. Jurisprudencia. Remisión	357

XIV

CAPITULO XLIX

EL PROCESO DE CUMPLIMIENTO DEL BOLETO O SU RESOLUCION Y LA INDEMNIZACION DE DAÑOS. ASPECTOS DE INTERES PRACTICO QUE COMPLEMENTAN LOS DESARROLLOS ANTERIORES

I.	El por qué de este examen jurisprudencial	361
II.	El proceso de escrituración (cumplimiento de la compraventa instrumentada en el boleto). Directivas procesales	368
III.	La determinación del plazo como tarea de interpretación judicial	375
IV.	Las arras como (en función de) cláusula penal. Doctrina legal de la Casación de Buenos Aires	377
V.	La demanda por escrituración	378
VI.	La demanda a todos los condóminos vendedores. Litis consorcio necesario	379
VII.	Obtención del segundo testimonio en caso de pérdida de la escritura	381
VIII.	Subasta judicial. Alcance derivado del dominio adquirido por el postor. Aplicación de las normas del código civil en materia de compraventa	381
IX.	Si es conveniente que el fallo que condena a escriturar disponga sin más y concentradamente, el funcionamiento de la cláusula penal prevista en el boleto	382
X.	Resolución del contrato. Efectos	384
XI.	La indemnización de daños compensatorios y moratorios	385
XII.	Determinación del resarcimiento en la etapa de ejecución de sentencia	391
XIII.	En qué momento debe fijarse el valor del inmueble cuyo dominio no llegó a transmitirse al comprador	392
XIV.	Depreciación monetaria	394
XV.	Extensión del daño resarcible. Daño moral e intereses	397

CAPITULO L

EL BOLETO Y LOS HONORARIOS DEL ABOGADO

I.	Principios generales	401
II.	Si el rubro intereses integra el monto del juicio a los fines de fijar honorarios	404
III.	La incidencia de la depreciación monetaria	405
IV.	La omisión de la sentencia sobre imposición de costas	406
V.	Otros aspectos	406
VI.	Evolución jurisprudencial	408
VII.	Las nuevas leyes arancelarias 8904 y 21839	410

CAPITULO LI

EL BOLETO Y EL FISCO

I. Impuesto de sellos	415
II. Impuesto de justicia	420
III. Impuesto a la transmisión gratuita de bienes (ahora al enriquecimiento patrimonial gratuito)	422
IV. Otros aspectos	424

CAPITULO LII

PUBLICIDAD DEL BOLETO

I. Nuestro codificador no consagró ninguna clase de registración o publicidad para el boleto	427
II. Ley 4564, de la provincia de Buenos Aires. Ley 14005, de la Nación	428
III. La inscripción preventiva de la promesa de compraventa de inmuebles a plazo en el Uruguay. Ley 8733 del año 1931	431
IV. El decreto-ley 9032 de 1963 para las unidades afectadas al régimen de la propiedad horizontal de la ley 13.512	432
V. El régimen de la prehorizontalidad. Visión sucinta	435
VI. Reflexiones finales de política legislativa	437

CAPITULO LIII

CARENCIA DE LEGITIMACION POR NO REGISTRACION DEL BOLETO EN LA LEY DE PREHORIZONTALIDAD 19.724

I. Introducción	441
II. Carácter imperativo	443
III. Ley 14.005	446
IV. Ley de prehorizontalidad. Problemática	448

APENDICE

I. Ley 14.005 (venta de lotes en mensualidades)	463
II. Decreto-ley 9032/63 (normas para la adjudicación o venta de inmuebles en propiedad horizontal)	464
III. Prehorizontalidad. Ley 19.724	467
IV. Plenario "in re" "Cusel, E"	476

INDICE ANALITICO	483
------------------------	-----