

54000  
M670

K-5934

T. 1

3a ed. 1981.

81.2

**AUGUSTO M. MORELLO**

# **EL BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA**

**3<sup>ra</sup>. Edición**

**Reelaborada y Actualizada**

**1**



**LIBRERIA EDITORA PLATENSE S.R.L. - ABELEDO-PERROT  
1981**

## TABLA DE CONTENIDO

Introducción .....	XIX
Prólogo a la tercera edición .....	XXIII

### CAPITULO I

#### EL BOLETO ANTES DE LA REFORMA DEL CODIGO

I. Propósitos .....	1
II. Qué es el boleto de compraventa inmobiliaria para la opinión doctrinaria y jurisprudencial mayoritarias .....	1
III. Consecuencias de considerar al boleto mera promesa o antecontrato. Visión de conjunto .....	6
IV. Significación instrumental del boleto privado: "Contrato en que las partes se han obligado a hacer escritura pública" (art. 1185 in fine cód. civ.) .....	9
V. Inconsecuencias y desajuste que ofrece la doctrina legal y jurisprudencial .....	11
VI. Rectificaciones .....	24
VII. El derecho y las manifestaciones reales de la vida .....	25
VIII. La jurisprudencia de conceptos y de intereses .....	26

### CAPITULO II

#### EL SER (NATURALEZA JURIDICA) DEL BOLETO DE COMPRAVENTA

I. Preliminares .....	29
II. El boleto como contrato preliminar, anteacto o antecontrato .....	29
III. Legislación comparada. Breves referencias .....	36
IV. El código de Chile. La opinión de Alessandri Rodríguez .....	37
V. Críticas a la promesa de contrato .....	39
VI. Consecuencias que extraen la doctrina y jurisprudencia que reputan al boleto como contrato preliminar de compraventa .....	40
VII. Nuestra opinión .....	43

### CAPITULO III

#### POSICIONES INTERMEDIAS

I. La formulación de los doctores Gatti y Alterini .....	57
II. Crítica .....	59
III. Una posición conciliadora. La opinión de Alsina Atienza .....	62

### CAPITULO IV

#### EL BOLETO EN LA LEY 17.711.

##### (I) EL ARTICULO 1185 BIS

I. La reforma del código civil. Caracterización del boleto .....	68
II. El artículo 1185 bis .....	73
III. Análisis en particular .....	86
IV. La legislación concursal .....	92
V. El derecho transitorio .....	94

### CAPITULO V

#### EL BOLETO EN LA LEY 17.711.

##### (II) EL ARTICULO 2355

I. El boleto y la posesión. El agregado al artículo 2355 del código civil .....	97
II. Aclaraciones previas. Política legislativa .....	99
III. La posesión del comprador .....	100
IV. Consecuencias .....	113

### CAPITULO VI

#### EL COMPRADOR POR BOLETO. DERECHOS Y OBLIGACIONES EN RELACION A LOS DEL PROPIETARIO

I. Esquema comparativo con la situación del propietario .....	117
---	-----

### CAPITULO VII

#### LA IMPORTANCIA DEL BOLETO

I. Necesidad de protección al comprador .....	125
II. Ruptura por sobreprotección al adquirente en perjuicio de otros interesados .....	127

III.	Presunta inconstitucionalidad del artículo 1185 bis .....	128
IV.	Visión panorámica del proceso de reconocimiento judicial del boleto como contrato de compraventa .....	129
V.	Importancia del boleto. Cuestiones concretas en las que él opera como compraventa en firme .....	131
VI.	El boleto y la propiedad horizontal .....	140
VII.	Cuestiones de hecho .....	141

## CAPITULO VIII

### EL SER DEL BOLETO Y LA NUEVA INTERPRETACION

I.	Preliminares .....	147
II.	Actualización del criterio que considera que en el boleto se formaliza un contrato de compraventa (El voto del doctor Cifuentes) .....	149
III.	La posición innovadora .....	156
IV.	Reafirmación de una interpretación funcional .....	166
V.	Otras consideraciones que marcan el reconocimiento práctico del boleto .....	170

## CAPITULO IX

### EL BOLETO Y LAS FORMAS

I.	La forma de los actos jurídicos .....	175
II.	Formas constitutivas y probatorias. Negocios formales y no formales .....	181
III.	La escritura pública como elemento sustancial para que el comprador adquiera el dominio .....	183
IV.	Boleto otorgado por instrumento privado y compraventa por escritura pública. Observaciones .....	195
V.	La modificación al artículo 1184 .....	196
VI.	La compraventa de inmuebles en el régimen de la propiedad horizontal .....	197
VII.	Resumen de proposiciones .....	201

## CAPITULO X

### BOLETOS PROVISORIOS Y DEFINITIVOS. LA FORMALIDAD DEL DOBLE EJEMPLAR

I.	La cuestión de los boletos provisorios y definitivos .....	203
II.	Distintas tesis .....	204
III.	Nuestra opinión .....	208
IV.	Instrumentación en formularios de instituciones de crédito oficiales. Los artículos 1016 y 1017 del código civil .....	213
V.	La formalidad del doble ejemplar en torno al artículo 1021 del código civil .....	221

VI. El ejemplar (boleto) único como principio de prueba por escrito	223
VII. Supuesto especial	225
VIII. La reserva	225

### CAPITULO XI

#### EL BOLETO Y SUS REGIMENES EN LAS LEYES 13.512 Y 14.005

I. Del perfeccionamiento del contrato. Ambito del boleto privado	229
II. En la propiedad horizontal	231
III. En el área de la ley 14.005	234
IV. La adveración de las firmas del boleto	242
V. Fecha cierta	245

### CAPITULO XII

#### INTERPRETACION DEL BOLETO

I. Interpretación de los negocios jurídicos. Principios generales	247
II. Regla fundamental: vigencia del principio de la buena fe	249
III. Reglas complementarias. Doctrina jurisprudencial	252
IV. Esquema guía	259

### CAPITULO XIII

#### EL BOLETO Y LA CASACION

I. El tema. Visión de conjunto	265
II. Coincidente criterio de la Suprema Corte de Mendoza	272

### CAPITULO XIV

#### LA AUTORIZACION PRIVADA PARA VENDER INMUEBLES. ROL DEL INTERMEDIARIO

I. Introducción	275
II. Mandato: Formas. Prueba	276
III. Naturaleza de la autorización privada para vender inmuebles	281
IV. Derechos y obligaciones del autorizado	284
V. Jurisprudencia	285
VI. Si el arrepentimiento del vendedor significa la confirmación tácita del boleto suscripto por el martillero autorizado	286
VII. Extinción de la autorización	286
VIII. Comisión del corredor	292

## CAPITULO XV

### MODALIDADES EN LA COMPRAVENTA, LAS CONDICIONES Y EL PLAZO

I. Generalidades .....	293
II. Condición y plazo. Diferencias conceptuales .....	294
III. Compraventa bajo condición suspensiva. Interpretación jurisprudencial. Diversos casos .....	298
IV. Compraventa pendiente de plazo resolutorio. Interpretación jurisprudencial .....	306
V. Determinación judicial del plazo. Supuestos .....	308
VI. Declaración judicial sobre el cumplimiento o no de la condición ..	314
VII. Conclusiones. Aspectos conexos .....	318

## CAPITULO XVI

### LA OBLIGACION CORRESPESCTIVA DE VENDEDOR Y COMPRADOR DE ESCRITURAR

I. Algunas anticipaciones .....	323
---------------------------------	-----

## CAPITULO XVII

### EL BOLETO Y LA MORA (I)

I. De la mora en general. Requisitos .....	331
II. Interpelación. Formalidades. Prueba .....	335
III. Mora <i>ex re</i> .....	340
IV. Mora convencional de pleno derecho .....	342
V. Supuestos en que la mora no se produce .....	345
VI. La mora en las obligaciones de hacer. Cuestiones (Al tiempo de la reforma de 1968) .....	346
VII. Efectos de la mora .....	353
VIII. Cesación de la mora. La mora y la cláusula penal .....	357

## CAPITULO XVIII

### EL BOLETO, LA MORA Y EL DERECHO TRANSITORIO (II)

I. Pautas jurisprudenciales .....	361
-----------------------------------	-----

## CAPITULO XIX

### EL BOLETO Y LA MORA (III) REGIMEN DE LA REFORMA DE 1968 (LEY 17.711)

I. El nuevo artículo 509 del código civil .....	365
II. El plazo y la interpretación del boleto .....	369
III. Mora e imprescindible cooperación del acreedor .....	371
IV. La mora y el lugar de pago en el domicilio del deudor. Rectificación de un criterio .....	373
V. Mora automática .....	380
VI. Obligaciones puras y simples .....	381
VII. Plazo esencial .....	382
VIII. Determinación judicial del plazo .....	382
IX. Plazos suspensivos y resolutorios .....	386
X. El requerimiento extrajudicial. Cómo debe hacerse. Contenido ..	389
XI. Requerimiento judicial (por demanda). Idoneidad intrínseca ....	390
XII. Requerimiento mediante intervención notarial .....	390
XIII. Cuando se niega la intimación. ¿Quién tiene la carga de probarla?	391
XIV. Mora. Efectos .....	391

## CAPITULO XX

### EL BOLETO. PANORAMA DE SU CARACTERIZACION

I. Es un acto de disposición .....	395
II. El juez es el calificador de la esencia del acto. El principio <i>iura curia novit</i> y sus límites .....	398
III. Regularidad y validez del acto .....	400
IV. Validez y oponibilidad de los contratos .....	401
V. Autorización posterior. Venta <i>ad referendum</i> . Alcance .....	402
VI. Otros aspectos formales. Campo de acción del artículo 1193 del código civil .....	403
VII. Cargas de manifestarse sobre la autenticidad de las firmas y, en general, sobre los hechos de la demanda .....	403
VIII. El factor tiempo es decisivo por su repercusión en la ecuación económica del contrato de compraventa .....	404
IX. El precio. Su desactualización y reajuste. La vigencia del sinalagma en la etapa de ejecución. Equivalencia real de las contraprestaciones al tiempo de la consumación del negocio. El contrato 1198, apartado 2 del código civil y su fundamento .....	405
X. Voluntad rescisoria. Formalidad del distracto o acuerdo liberatorio	409
XI. Garantía hipotecaria por el saldo de precio .....	410
XII. Antedatación de fecha. Querrela de falsedad. Su planteamiento en el supuesto de adveración notarial de firmas .....	410
XIII. ¿Qué debe contener la certificación notarial? .....	410

## XVI

## CAPITULO XXI

### INTERDEPENDENCIA DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR Y DEL VENDEDOR

- I. Excepción de contrato no cumplido. En torno a los artículos 510 y 1201 del código civil ..... 413
- II. Interpretación jurisprudencial sobre las excepciones *non adimpleti contractus* y *non rite adimpleti contractus* ..... 417

## CAPITULO XXII

### LA OBLIGACION DE ESCRITURAR

- I. Principios generales ..... 425
- II. Realización de la prestación de hacer por un tercero en nombre del deudor ..... 426
- III. La escrituración por el juez. Jurisprudencia ..... 428
- IV. Indivisibilidad de la obligación escrituraria ..... 435
- V. La escrituración en caso de venta en subasta ..... 438
- VI. Jurisprudencia ..... 444
- VII. Rol del escribano en la escrituración ..... 446
- VIII. Distintas posiciones jurisprudenciales. Fundamentos de cada una de ellas ..... 447
- IX. Nuestra opinión ..... 454
- X. Salvedades ..... 457
- XI. El artículo 1424 del código civil ..... 459
- XII. Criterio interpretativo tratándose de ventas judiciales ..... 462
- XIII. Crítica a la orientación que impera en la provincia de Buenos Aires ..... 466

## CAPITULO XXIII

### CESION DEL BOLETO DE COMPRAVENTA

- I. Compraventa y cesión ..... 471
- II. Posibilidad jurídica de transferir el boleto ..... 473
- III. Formalidades. Notificación al deudor cedido (vendedor) ..... 477
- IV. Efectos de la cesión ..... 485
- V. Cesión del boleto y reventa ..... 491
- VI. Imposibilidad de escriturar: sus implicancias sobre la cesión .... 492
- VII. Cesión de derechos litigiosos. Requisitos ..... 494
- VIII. Compra en comisión ..... 496

*CAPITULO XXIV*

EL BOLETO Y EL ASENTIMIENTO  
DEL CONYUGE DEL VENDEDOR

I. El t3pico en escorzo .....	501
II. Asentimiento del c3nyuge. Directivas jurisprudenciales .....	505

*CAPITULO XXV*

VENTA DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE POR EL  
CONDOMINO (VENTA DE UNA COSA AJENA)

I. El tema y los criterios jurisprudenciales .....	509
--	-----