

NATALIO PEDRO ETCHEGARAY

TÉCNICA Y PRÁCTICA DOCUMENTAL

—
Boleto
de
compraventa

Examen exegético de un boleto tipo

Menciones generales y particulares.

Arrepentimiento y resolución por incumplimiento.

Contratante: menor, emancipado, casado, divorciado, separado de hecho, viudo.

Representación. Intervinientes por y para otros. Sociedades. Asociaciones.

Descripción del bien. Precio y forma de pago. Entrega. Asentimiento conyugal.

Cesión de boleto. Prehorizontalidad. Propiedad horizontal.

2ª edición actualizada



EDITORIAL ASTREA
DE ALFREDO Y RICARDO DEPALMA

BUENOS AIRES

1993

ÍNDICE GENERAL

| | |
|---|----|
| <i>Prólogo a la segunda edición</i> | XI |
|---|----|

PARTE PRIMERA REGLAS GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO BOLETO Y ESCRITURA

| | |
|--|---|
| § 1. Noción y naturaleza | 3 |
| a) El boleto es el contrato | 3 |
| b) En él están todos los elementos esenciales es- pecíficos | 4 |
| c) Relación boleto-escritura | 4 |
| § 2. El instrumento público de enajenación | 5 |
| § 3. Boleto provisorios | 6 |
| § 4. Reservas | 7 |

CAPÍTULO II MENCIONES GENERALES Y PARTICULARES EN LA REDACCIÓN DEL BOLETO DE COMPRAVENTA

| | |
|---|----|
| § 5. Introducción | 9 |
| § 6. Constancias esenciales | 10 |
| § 7. Aspectos naturales del negocio | 10 |
| § 8. Aspectos accidentales | 11 |
| § 9. La normalidad y la anormalidad del negocio | 11 |

CAPÍTULO III
ARREPENTIMIENTO Y RESOLUCIÓN
POR INCUMPLIMIENTO

A) INTRODUCCIÓN

| | | |
|-------|---|----|
| § 10. | Distinción | 13 |
| § 11. | Noción básica de las figuras en juego | 14 |
| | a) Arrepentimiento | 14 |
| | b) Resolución (pacto comisorio) | 14 |
| | c) Rescisión | 15 |
| | d) Principio de ejecución | 15 |
| | e) Cláusula penal | 15 |

B) ASPECTOS ESENCIALES DEL ARREPENTIMIENTO

| | | |
|-------|--|----|
| § 12. | No se presume | 15 |
| § 13. | Cómo se pacta | 16 |
| | a) Convenio expreso | 16 |
| | b) Por la expresión “seña” | 16 |
| | c) Por la expresión “como seña y a cuenta de precio” | 17 |
| | d) Por la expresión “como seña, a cuenta de precio y principio de ejecución” | 18 |
| § 14. | Renuncia y pérdida del derecho a arrepentirse ... | 18 |
| § 15. | Principio de ejecución | 19 |
| | a) Es cuestión de hecho | 19 |
| | b) Generalmente lo resuelve la jurisprudencia ... | 19 |
| | 1) Pago a cuenta de precio | 19 |
| | 2) Designación de escribano y entrega de títulos | 20 |
| | 3) Entrega de la posesión | 20 |
| | 4) Pago de intereses | 20 |
| | 5) Otorgamiento de poder especial irrevocable para la venta | 20 |
| | 6) Actos preparatorios | 20 |
| | c) Conclusiones | 20 |

C) CUESTIONES RELATIVAS AL INCUMPLIMIENTO

| | | |
|-------|------------------|----|
| § 16. | Resolución | 21 |
|-------|------------------|----|

1) PACTO COMISORIO

| | | |
|-------|--|----|
| § 17. | Concepto | 23 |
| § 18. | Implícito | 23 |
| § 19. | Expreso | 24 |
| | a) Previa interpelación | 24 |
| | b) Características de la interpelación | 25 |
| § 20. | Previsiones en el boleto (obligaciones del comprador) | 26 |
| | a) Pacto comisorio de pleno derecho, previa constitución en mora con interpelación extrajudicial | 26 |
| | b) Pacto comisorio de pleno derecho, sin interpelación | 26 |
| § 21. | Casos en que no procede | 26 |
| | a) La ley 14.005 | 27 |
| | b) La jurisprudencia | 27 |
| | c) Conclusión práctica | 27 |

2) CLÁUSULA PENAL

| | | |
|-------|--|----|
| § 22. | Aplicabilidad | 28 |
| § 23. | Busca asegurar el cumplimiento | 28 |
| § 24. | Fija anticipadamente el monto de los daños y perjuicios | 28 |
| § 25. | No es necesario probar los perjuicios | 29 |
| § 26. | No da derecho a otra indemnización aunque fuese insuficiente | 29 |
| § 27. | Puede ser reducida por los jueces | 29 |
| § 28. | Puede pactarse cumplir la pena en vez de la obligación | 29 |
| § 29. | Importancia de las modalidades del pacto | 29 |
| | a) Pena por el simple retardo | 30 |
| | b) Pena y obligación principal | 30 |
| § 30. | Vía ejecutiva. Requisitos | 30 |
| | a) Cantidad líquida o fácilmente liquidable | 30 |
| | b) Título que trae aparejada ejecución | 30 |
| § 31. | Previsiones en el boleto (obligaciones del vendedor) | 31 |
| | a) Cláusula penal previa interpelación | 31 |
| | b) Cláusula penal sin previa interpelación | 31 |
| | c) Certificación notarial de firma | 32 |

CAPÍTULO IV
BOLETO Y ASENTIMIENTO CONYUGAL

| | | |
|-------|--|----|
| § 32. | Validez del boleto sin asentimiento conyugal | 33 |
| § 33. | Virtualidad del asentimiento dado en el boleto ... | 35 |
| § 34. | Asentimiento y cesión de boleto | 36 |

CAPÍTULO V
**CERTIFICADOS PREVIOS A LA REDACCIÓN
DEL BOLETO**

| | | |
|-------|--|----|
| § 35. | Áreas del negocio inmobiliario | 39 |
| § 36. | Concreción del negocio e información sobre el estado del dominio | 39 |
| § 37. | Importancia de los certificados previos | 40 |

PARTE SEGUNDA
REGLAS ESPECIALES

CAPÍTULO VI
LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN

| | |
|----------------------------------|----|
| Redacción básica propuesta | 43 |
|----------------------------------|----|

**A) EXPRESIÓN Y EFECTOS DE LA DETERMINACIÓN
DEL LUGAR**

| | | |
|-------|--------------------------------|----|
| § 38. | Formas y solemnidades | 43 |
| § 39. | Lugar de cumplimiento | 43 |
| § 40. | Juez competente | 44 |
| § 41. | Jurisdicción impositiva | 44 |
| § 42. | Cómo se expresa el lugar | 44 |

**B) CONSIDERACIONES ATINENTES
A LA FECHA DE CELEBRACIÓN**

1) ASPECTOS SUSTANCIALES

| | | |
|-------|--|----|
| § 43. | Expresión de la fecha | 44 |
| | a) Concepto de día | 44 |
| | b) Consecuencias | 45 |
| | c) Plazos de meses o años | 45 |
| § 44. | Fecha del negocio y fecha del instrumento | 45 |
| § 45. | Cuándo pueden ser firmados los instrumentos públicos o privados | 45 |
| § 46. | Si no se indica lo contrario los días se cuentan corridos, incluyendo los feriados. El vencimien- to en día feriado no se prorroga | 45 |
| § 47. | Importancia de consignar la fecha del contrato .. | 46 |
| | a) No es obligatorio consignar la fecha | 46 |
| | b) Importancia de la fecha | 46 |
| | c) Las formalidades son las exigidas a la fecha del contrato | 46 |
| | d) Las nuevas leyes supletorias no se aplican a los contratos anteriores a ellas | 46 |
| | e) Ventajas de la fecha cierta | 47 |

**2) RELACIÓN ENTRE LA FECHA Y DISTINTOS
INSTITUTOS JURÍDICOS**

| | | |
|-------|---|----|
| § 48. | Capacidad | 47 |
| § 49. | Representación | 47 |
| § 50. | Estado civil | 48 |
| § 51. | Existencia de la cosa objeto del contrato | 48 |
| § 52. | Plazos, modalidades y condiciones | 48 |
| § 53. | Pactos especiales en la compraventa | 49 |
| § 54. | Daños e intereses | 50 |
| § 55. | Pago | 50 |
| § 56. | Buena fe | 50 |
| § 57. | Lesión (artículo 954, Código Civil) | 51 |

3) FECHA CIERTA

| | | |
|-------|--|----|
| § 58. | Importancia | 51 |
| § 59. | Carácter de la enumeración del artículo 1035 | 51 |
| § 60. | Fecha cierta y certificaciones de firma | 52 |
| § 61. | Asimilación entre protocolo y libro de requeri- mientos | 52 |

CAPÍTULO VII
SUJETOS DEL BOLETO

| | |
|----------------------------------|----|
| Redacción básica propuesta | 53 |
|----------------------------------|----|

A) CONSIDERACIONES GENERALES

| | |
|---|----|
| § 62. Partes contratantes | 53 |
| § 63. Datos identificatorios de los intervinientes documentales | 54 |

B) INTERVINIENTES POR SÍ

| | |
|--|----|
| § 64. Caracterización | 54 |
| § 65. Régimen general de capacidad | 55 |

1) ACTUACIÓN DE MENORES

| | |
|---|----|
| § 66. Introducción | 55 |
| § 67. Regla general negativa. El menor no puede disponer de sus bienes adquiridos a título gratuito . | 55 |
| a) Concepto de título gratuito | 56 |
| b) Caso corriente | 56 |
| c) Subrogación real | 56 |
| d) Contratos aleatorios | 56 |
| e) Onerosidad objetiva y subjetiva | 57 |
| § 68. Distinción fundamental entre emancipados y simples mayores de 18 años | 57 |
| § 69. Emancipados por matrimonio | 58 |
| a) Casados sin autorización | 58 |
| b) Justificación de la emancipación | 58 |
| c) Actuación del cónyuge mayor de edad | 59 |
| d) Subsistencia de la emancipación | 59 |
| 1) Disolución del matrimonio | 59 |
| 2) Anulación del matrimonio | 59 |
| 3) Matrimonio putativo | 59 |
| 4) Divorcio | 60 |
| 5) Publicidad de estas situaciones | 60 |
| § 70. Emancipados por habilitación de edad (dativa) .. | 60 |
| a) La escritura de habilitación | 60 |
| b) Registro | 61 |
| c) Carácter de la registración | 61 |
| d) Certificados de vigencia de la habilitación | 61 |

| | | |
|-------|---|----|
| e) | Habilitación judicial | 62 |
| 1) | Procedimiento | 62 |
| 2) | Información sumaria sobre la aptitud del menor | 62 |
| 3) | Inscripción de la sentencia | 62 |
| 4) | Imposibilidad de utilizar una sentencia no inscripta | 62 |
| f) | Revocación de la habilitación de edad | 63 |
| § 71. | Actos prohibidos a los emancipados | 63 |
| § 72. | Emancipación comercial | 64 |
| a) | Menor asociado al comercio de su padre | 64 |
| b) | Emancipación dativa en sede comercial | 65 |
| c) | Amplia capacidad del menor emancipado en sede comercial | 65 |
| § 73. | Anticipaciones de capacidad | 65 |
| a) | Menor de 18 o más años que trabaja | 66 |
| b) | Menor que ejerce profesión | 67 |
| 1) | Edad mínima | 67 |
| 2) | Justificación | 68 |
| a) | Título habilitante | 68 |
| b) | Profesión reglamentada | 68 |
| 3) | Derechos de terceros | 68 |
| § 74. | Previsiones en el boleto | 69 |
| a) | Menor emancipado | 69 |
| 1) | Cuando vende | 69 |
| a) | Bienes adquiridos a título oneroso | 69 |
| b) | Bienes adquiridos a título gratuito | 69 |
| 2) | Cuando compra | 69 |
| b) | Menor emancipado por decisión de sus padres (dativa) | 69 |
| 1) | Cuando vende | 69 |
| a) | Bienes adquiridos a título oneroso | 69 |
| b) | Bienes adquiridos a título gratuito | 69 |
| 2) | Cuando compra | 70 |
| c) | Menor de más de 18 años que tiene contrato de trabajo | 70 |
| 1) | Bienes adquiridos con su trabajo | 70 |
| a) | Cuando compra | 70 |
| b) | Cuando vende | 70 |
| 2) | Bienes no adquiridos con su trabajo. Menor comprador o vendedor | 70 |
| d) | Menores que ejercen profesión | 70 |
| 1) | Bienes adquiridos con trabajo profesional | 70 |
| a) | Adquisición de bienes | 70 |
| b) | Disposición de bienes | 70 |

| | |
|---|----|
| 2) Bienes no adquiridos con trabajo profesional, por título oneroso o gratuito, antes o después de haber obtenido el título profesional | 71 |
| e) Menor solamente autorizado para ejercer el comercio | 71 |
| 1) Bienes del negocio o comercio | 71 |
| a) Si compra | 71 |
| b) Si vende | 71 |
| 2) Bienes particulares | 71 |
| a) Compra o venta | 71 |
| b) Hipoteca | 71 |
| f) Menores que no ostentan ninguna de las categorías anteriores y otros incapaces | 72 |
| 2) ACTUACIÓN DE INHABILITADOS JUDICIALMENTE | |
| § 75. Introducción | 72 |
| § 76. Intervención conjunta del curador y del inhabilitado. Importancia. Situación de los terceros de buena fe y a título oneroso | 73 |
| § 77. Previsiones en el boleto | 73 |
| 3) CONTRATANTE CASADO | |
| § 78. Inmuebles propios | 73 |
| a) Cómo se acredita el carácter de propio | 74 |
| b) Qué deben decir las constancias para ser útiles | 74 |
| c) Constancias erróneamente utilizadas y que no dan carácter de propio al bien | 75 |
| d) Los bienes propios pueden ser libremente dispuestos. Excepción (artículo 1277, párrafo 2º, Código Civil) | 76 |
| e) El asentimiento del otro cónyuge es necesario aun después del divorcio | 76 |
| f) No es necesaria aunque sí conveniente, la conformidad del otro cónyuge con la manifestación del que adquiere | 76 |
| g) Previsiones en el boleto | 76 |
| 1) Si vende | 77 |
| 2) Si compra | 77 |
| § 79. Inmuebles gananciales | 77 |
| a) Cómo se acredita el carácter de ganancial | 79 |
| b) Disposición de los bienes gananciales. Problemática del asentimiento conyugal | 79 |

| | | |
|-------|---|----|
| | c) Asentimiento anticipado o por apoderado. Específico o especial | 80 |
| | d) Asentimiento y boleto de compraventa (remisión) | 80 |
| | e) Previsiones en el boleto | 80 |
| § 80. | Inmuebles mixtos en parte propios y en parte gananciales. Previsones en el boleto | 81 |
| | a) Si vende | 81 |
| | b) Si compra | 82 |

4) CONTRATANTE DIVORCIADO

| | | |
|-------|--|----|
| § 81. | Previsiones en el boleto | 82 |
| | a) Si vende | 82 |
| | b) Si compra | 82 |
| § 82. | Inmuebles gananciales (sin división de bienes). Previsiones en el boleto | 83 |
| | a) Si vende | 83 |
| | b) Si compra | 83 |
| § 83. | Inmuebles mixtos | 84 |
| | a) Si vende | 84 |
| | b) Si compra | 84 |
| § 84. | Inmueble adjudicado en la división de bienes conyugales | 84 |
| § 85. | Compraventa entre cónyuges divorciados | 85 |
| § 86. | El divorcio vincular no ocasiona diferencia alguna de orden patrimonial para los cónyuges divorciados con anterioridad, inclusive para la contratación entre ellos | 86 |

5) CONTRATANTE SEPARADO DE HECHO

| | | |
|-------|---|----|
| § 87. | Inmueble propio, ganancial o mixto. Regla general | 86 |
|-------|---|----|

6) CONTRATANTE VIUDO

| | | |
|-------|---|----|
| § 88. | Inmueble propio | 87 |
| § 89. | Inmueble ganancial | 87 |
| § 90. | Inmueble mixto (en parte propio y en parte ganancial) | 89 |

7) CASOS ESPECIALES (PARA TENER EN CUENTA EN CUALQUIERA DE LOS SUPUESTOS YA REFERIDOS)

| | | |
|-------|---|----|
| § 91. | Venta por el condómino de la totalidad del inmueble común | 90 |
| § 92. | Venta por los herederos aparentes | 90 |

| | | |
|-------|---|----|
| a) | El artículo 3430 del Código Civil en su anterior redacción | 90 |
| b) | El nuevo artículo 3430 | 91 |
| c) | Contratación antes de haberse obtenido la declaratoria de herederos | 92 |
| § 93. | Venta de cosa ajena (artículos 1329 y 1330) | 92 |

C) INTERVINIENTES POR OTROS

| | | |
|-------|--------------------|----|
| § 94. | Introducción | 93 |
|-------|--------------------|----|

1) REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA

| | | |
|--------|---|-----|
| § 95. | Consideración previa | 94 |
| § 96. | Para comprar y vender inmuebles no hace falta un poder específico | 94 |
| § 97. | Alcances de la autorización privada para vender inmuebles | 95 |
| a) | Requisitos | 95 |
| b) | Caso especial de utilización de autorización privada si el adquirente no sabe firmar | 95 |
| § 98. | El poder debe ser exhibido en el acto del contrato para acreditar su vigencia | 96 |
| § 99. | Qué debe exhibirse | 96 |
| § 100. | Destino del instrumento que acredita la representación | 97 |
| § 101. | Vigencia en el tiempo de la representación. Consecuencias de la derogación del registro de representaciones | 97 |
| § 102. | Importancia del estudio de la escritura matriz del poder | 97 |
| § 103. | Extensión del poder en los casos de compraventa inmobiliaria | 98 |
| § 104. | Sustitución de poderes | 98 |
| § 105. | Autocontratación. Principio general. Excepciones | 99 |
| § 106. | Terminación del poder | 99 |
| a) | Causas objetivas | 99 |
| b) | Causas subjetivas | 100 |
| § 107. | Es necesario que el tercero contratante conozca la cesación de la representación | 100 |
| § 108. | La imposibilidad de exhibir en el acto del contrato el original del poder hace presumir su revocación | 100 |
| § 109. | Irrevocabilidad de la representación | 100 |

| | | |
|--------|--|-----|
| § 110. | Representación irrevocable | 100 |
| | a) Naturaleza jurídica | 101 |
| | b) Ventajas | 101 |
| | c) Desventajas | 102 |
| | d) Reglas generales sobre irrevocabilidad de la representación a tener en cuenta en el negocio de compraventa inmobiliaria | 103 |
| | e) Utilización de poderes irrevocables con fórmulas ambiguas o poco claras | 105 |
| § 111. | Notoriedad de las representaciones | 106 |
| | a) Regidas por el derecho público | 106 |
| | b) De derecho privado | 107 |
| § 112. | Previsiones en el boleto de compraventa | 107 |

2) INTERVENCIÓN DE SOCIEDADES COMERCIALES

| | | |
|--------|--|-----|
| § 113. | Regla fundamental | 109 |
| § 114. | Órgano de administración y órgano de representación | 109 |
| § 115. | Directorio y administración | 110 |
| § 116. | Presidente y objeto social | 110 |
| § 117. | Gerente de SRL (administrador y representante a la vez) | 111 |
| § 118. | Inscripción de administradores | 111 |
| § 119. | Previsiones en el boletín. Reglas generales | 112 |
| § 120. | Documentación que deben presentar las sociedades para otorgar boletos. Requisitos generales y casos particulares | 114 |
| | a) Anónimas | 114 |
| | 1) Apoderados | 115 |
| | 2) Directorios mínimos | 115 |
| | b) En comandita por acciones | 115 |
| | c) De responsabilidad limitada | 116 |
| | d) Colectiva | 116 |
| | e) En comandita simple | 117 |
| | f) Accidental o en participación | 117 |
| | g) Irregular | 117 |
| | h) Sociedad de término vencido | 117 |
| | i) En liquidación | 118 |
| | j) Sociedad extranjera | 118 |

3) ACTUACIÓN DE SOCIEDADES CIVILES

| | | |
|--------|--|-----|
| § 121. | Todos son administradores, salvo expresa mención contractual o posterior | 118 |
| § 122. | En caso de silencio cualquier socio obliga | 118 |

| | | |
|--------|---|-----|
| § 123. | El objeto determina los poderes del administrador | 118 |
| § 124. | Si no se aclara cualquier administrador puede obrar | 119 |
| § 125. | Si es conjunta la administración, deben actuar todos | 119 |
| § 126. | El mandato para administrar es general para negocios ordinarios | 119 |
| § 127. | Alcance del mandato general | 119 |
| § 128. | Negocios extraordinarios. Poderes especiales | 119 |
| § 129. | Previsiones en el boleto | 120 |

4) ACTUACIÓN DE ASOCIACIONES CIVILES

| | | |
|--------|--|-----|
| § 130. | Caracterización. Distintos tipos | 120 |
| § 131. | Cómo se constituyen las simples asociaciones | 121 |
| | a) Escritura pública | 121 |
| | b) Instrumento público extraprotocolar | 121 |
| | c) Instrumento privado de autenticidad certificada por escribano público | 121 |
| | d) Aplicación supletoria de las normas de la sociedad civil | 122 |
| | e) Innecesariedad de aprobación gubernamental | 122 |
| § 132. | Previsiones en el boleto | 122 |
| | a) Asociaciones con personería jurídica | 122 |
| | b) Caso especial de las fundaciones | 123 |
| | c) Asociaciones sin personería jurídica (simples asociaciones civiles) | 123 |

C) INTERVENCIONES PARA OTROS

| | | |
|--------|---|-----|
| § 133. | Compra en comisión | 123 |
| § 134. | Previsiones en el acto del boleto | 124 |

CAPÍTULO VIII

EL INMUEBLE VENDIDO

| | |
|----------------------------------|-----|
| Redacción básica propuesta | 127 |
|----------------------------------|-----|

A) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

| | | |
|--------|--|-----|
| § 135. | Introducción | 127 |
| § 136. | En principio alcanza con sólo calle y número .. | 127 |
| § 137. | El inmueble vendido debe surgir del título de propiedad antecedente | 128 |
| | a) Notarial | 128 |
| | 1) La escritura matriz sólo marca el nacimiento de un derecho, no su permanencia | 128 |
| | 2) En la primera venta de las unidades de propiedad horizontal el título es complejo | 129 |
| | b) Judicial | 129 |
| | 1) Las declaratorias de herederos y testamentos son marginales al título del causante, y no constituyen por sí mismos "títulos de propiedad" | 130 |
| | 2) Sí constituyen títulos las hijuelas y documentos judiciales similares | 130 |
| § 138. | Planos posteriores al título: mensuran, limitan, subdividen o unifican los inmuebles | 130 |
| § 139. | Los planos de propiedad horizontal necesitan ser documentados en la escritura de reglamento para generar jurídicamente la unidad | 131 |
| § 140. | Venta "ad corpus". Expresión documental ... | 132 |
| § 141. | Venta "ad mensuram" | 132 |
| § 142. | Venta a tomar de un inmueble mayor. Previsiones en el boleto | 132 |
| | a) Croquis adjunto | 133 |
| | b) Descripción con ubicación exacta | 133 |
| | c) Previsiones sobre imposibilidad de subdivisión | 133 |
| | 1) Predeterminación de las indemnizaciones y del comportamiento de las partes . | 133 |
| | 2) Previsión de la imposibilidad por medidas mínimas | 134 |
| | d) Caso de linderos unidos. Utilidad de preverlo | 134 |
| § 143. | Pautas para la descripción de los inmuebles en el boleto | 135 |
| | a) Descripción del inmueble en el régimen común o vertical | 135 |
| | 1) Inmuebles baldíos | 135 |
| | a) Descripción | 135 |

| | |
|--|-----|
| b) Los linderos | 136 |
| 2) Inmueble edificado | 136 |
| 3) Previsiones del notariado en la IX Jornada Notarial Bonaerense | 137 |
| b) Descripción en el régimen de la ley 13.512 de propiedad horizontal | 137 |
| 1) El inmueble general | 138 |
| 2) Las unidades | 138 |
| a) En Capital Federal | 138 |
| b) Provincia de Buenos Aires | 138 |
| 3) Menciones mínimas en propiedad horizontal | 139 |
| 4) Edificio con reglamento de copropiedad aprobado e inscripto | 140 |
| 5) Edificio sin reglamento de copropiedad aprobado e inscripto | 140 |
| 6) Edificio construido | 140 |
| 7) Edificio por construir | 140 |
| c) Previsiones de la ley 14.005. Inmuebles fraccionados en lotes y a plazos | 141 |
| d) Previsiones de la ley 18.511 y decreto 8458/69 sobre desgravación impositiva en la construcción de viviendas económicas | 141 |

B) CASOS ESPECIALES

| | |
|--|-----|
| § 144. Venta de unidades futuras | 142 |
| a) Enfoque jurídico | 142 |
| b) Solución práctica | 144 |
| § 145. Transferencia de terrenos a cambio de unidades futuras a construirse en él | 145 |
| § 146. Venta de espacio aéreo o cesión del derecho a sobreelevar | 146 |
| a) Enfoque jurídico | 146 |
| b) Solución práctica | 147 |
| § 147. Instalaciones, muebles, equipos, servicios y artefactos incluidos en la venta | 148 |
| § 148. Boletos de prehorizotalidad. Remisión | 148 |

CAPÍTULO IX

PRECIO Y FORMA DE PAGO

| | |
|----------------------------------|-----|
| Redacción básica propuesta | 149 |
| a) Precio en pesos | 149 |
| b) Precio en dólares | 150 |

| | | |
|--------|--|-----|
| § 149. | Precio cierto en dinero determinado o determinable | 151 |
| | a) Cuándo es cierto el precio | 151 |
| | b) Cuándo no lo es | 152 |
| | c) Cuándo no hay venta aunque pueda haber otro contrato | 152 |
| § 150. | Pago en moneda extranjera. Enfoque jurídico y solución práctica | 152 |
| § 151. | Cláusulas de estabilización de precio | 153 |
| § 152. | Precio serio y precio vil. Asesoramiento imprescindible | 153 |
| § 153. | Pago con cheques | 154 |
| | a) Previsiones en el boleto | 154 |
| | b) Riesgos legales | 155 |
| § 154. | Intereses. Previsiones en el boleto | 155 |
| § 155. | Modalidades del precio aplazado | 155 |
| | a) Previsiones en el boleto | 156 |
| | 1) Precio aplazado | 156 |
| | 2) Actualización | 156 |
| | 3) Mora | 156 |
| | 4) Tipo de interés, fecha y lugar de pago | 156 |
| | 5) Cláusulas sobre intransferibilidad de la deuda, prohibición de arrendar y condiciones de ocupación o desocupación | 157 |
| | 6) Tribunales especiales, domicilios especiales, bases del remate | 157 |
| | 7) Seguros | 157 |
| | b) Ventajas de estas provisiones | 157 |
| | c) Solución práctica | 157 |
| § 156. | Época de pago | 158 |
| § 157. | Lugar de pago | 158 |
| § 158. | Previsiones en la ley 14.005 | 159 |
| § 159. | Importancia de abonar el 25 % del precio | 159 |
| | a) Se complementa con la posesión | 159 |
| | b) Se complementa con la fecha cierta | 160 |
| | c) Alcance de la oposición del boleto en estas condiciones | 160 |
| § 160. | Carácter de las sumas entregadas en el acto del boleto. Remisión | 160 |

CAPÍTULO X

ENTREGA DEL INMUEBLE VENDIDO

| | |
|----------------------------------|-----|
| Redacción básica propuesta | 163 |
|----------------------------------|-----|

| | | |
|--------|---|-----|
| § 161. | Introducción | 163 |
| § 162. | Previsiones en el boleto sobre entrega del bien | 164 |
| | a) Fecha de entrega | 164 |
| | b) Detalle de lo que debe entregarse | 164 |
| | c) Estado de ocupación | 164 |
| | d) Acta de posesión | 164 |
| | e) En defecto del acta, reconocimiento de haberse ya efectuado la posesión | 165 |
| | f) Convenio sobre posesión supeditada a pago simultáneo | 165 |
| | g) Previsiones sobre el incumplimiento. Remisión | 165 |
| | h) Previsiones sobre ocupación posterior a la escritura | 165 |
| | i) Debe efectuarse la tradición y continuar como comodatario | 166 |
| | j) Convenios sobre tenencia precaria | 166 |
| | k) Pueden establecerse penas y datos prefijados | 167 |
| § 163. | Cuándo hay tradición | 167 |
| § 164. | Cómo se efectúa la tradición | 167 |
| | a) Por algunas de las formas autorizadas por el Código | 168 |
| | b) En principio la sola manifestación del tradente no basta | 168 |
| | c) Son necesarios actos materiales de una de las partes con asentimiento de la otra | 168 |
| | d) Actos posesorios | 168 |
| | e) "Traditio brevi manu" | 168 |
| | f) "Constituto posesorio" | 168 |
| | g) Es necesaria capacidad en ambas partes | 169 |
| | h) Título apto para dar posesión legítima | 169 |
| | i) La sola tradición no hace perder el dominio | 169 |
| § 165. | Importancia de entregar la posesión mediante boleto de compraventa | 169 |
| | a) Opinión de Borda | 170 |
| | b) Conveniencia de que se unan posesión, 25 % del precio y fecha cierta | 170 |
| § 166. | Imposibilidad sobreviniente de entrega | 170 |
| § 167. | Negativa del comprador a recibir el inmueble | 171 |

CAPÍTULO XI

**PACTO SOBRE TÍTULOS PERFECTOS
Y DEMÁS OBLIGACIONES
QUE PUEDE ASUMIR EL VENDEDOR**

| | |
|---|-----|
| Redacción básica propuesta | 173 |
| a) Complemento | 173 |
| b) Agregado para propiedad horizontal | 174 |

A) TÍTULO PERFECTO

| | |
|--|-----|
| § 168. Introducción | 174 |
| § 169. “Garantía común” (artículo 1425, Código Civil) | 174 |
| § 170. Aumento de la “garantía común”. Pacto sobre título perfecto | 174 |
| § 171. Ausencia del pacto sobre título perfecto | 175 |
| § 172. Existencia del pacto sobre título perfecto y estudio de títulos | 175 |
| § 173. Elementos jurídicos y comerciales | 175 |
| § 174. Exigencias de las instituciones de crédito hipotecario | 176 |
| § 175. Sentido del pacto | 176 |
| § 176. El artículo 1051 del Código Civil | 177 |
| a) La integridad | 177 |
| b) La buena fe | 178 |
| § 177. El artículo 1051 y el estudio del título | 180 |
| a) Consulta Colegio de Escribanos Provincia de Buenos Aires | 180 |
| b) Primera Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Capital Federal | 180 |
| c) Nuestra opinión | 181 |
| § 178. Títulos provenientes de donación | 181 |
| a) Títulos perfectos | 182 |
| b) Títulos imperfectos | 182 |
| c) Modo de perfeccionar estos títulos | 182 |
| § 179. Títulos provenientes de dación en pago | 183 |
| § 180. Conclusión práctica | 183 |

**B) OTRAS OBLIGACIONES QUE PUEDE TOMAR
A SU CARGO EL VENDEDOR**

| | |
|--------------------------------|-----|
| § 181. Introducción | 184 |
| § 182. Impuestos y tasas | 184 |

| | | |
|--------|---|-----|
| | a) Son gastos de conservación | 185 |
| | 1) A cargo del poseedor de buena fe | 185 |
| | 2) A cargo del vendedor hasta el momento de la tradición | 185 |
| | 3) La tradición es la base para la división .. | 185 |
| | b) El artículo 2894 del Código Civil | 185 |
| | c) Comprende toda clase de tributos | 186 |
| | d) El artículo 2430 del Código Civil | 186 |
| | e) Opinión de Borda | 186 |
| § 183. | Contribuciones de mejoras | 186 |
| § 184. | Pavimentos | 187 |
| § 185. | Conveniencia de pactar estos aspectos. Aun lo contrario | 188 |
| § 186. | Previsiones en el momento del boleto | 188 |
| § 187. | Planos municipales de obras y certificados fi- nales de obra | 188 |
| | a) Exhibición de planos | 189 |
| | b) Certificado final de obra | 189 |
| § 188. | Medianerías. Manifestaciones en las escri- turas | 190 |
| § 189. | Posibilidad de asumir las deudas por el com- prador (artículo 5º, ley 22.427) | 191 |
| § 190. | Expensas comunes y seguros contra incendio en el sistema de la ley de propiedad horizontal | 192 |

C) PREVISIONES EN EL BOLETO

| | | |
|--------|--|-----|
| § 191. | Título perfecto | 193 |
| § 192. | Impuestos, tasas, contribuciones, pavimentos, planos, finales de obra y medianerías | 193 |
| § 193. | Posibilidad de asumir deudas por el compra- dor. Artículo 5º de la ley 22.427 | 194 |
| § 194. | Expensas comunes y seguros de propiedad ho- rizontal | 194 |

CAPÍTULO XII

ESCRITURACIÓN

| | |
|----------------------------------|-----|
| Redacción básica propuesta | 195 |
|----------------------------------|-----|

A) DESIGNACIÓN DE ESCRIBANO

| | |
|----------------------------|-----|
| § 195. Regla general | 195 |
|----------------------------|-----|

| | | |
|--------|---|-----|
| § 196. | Reglas impuestas por la costumbre | 195 |
| § 197. | Justificación de las reglas expuestas | 196 |
| | a) Ventas de contado | 196 |
| | b) Ventas con saldo de precio aplazado | 196 |
| | c) Venta al contado con hipoteca à tercero | 196 |
| | d) Primera venta de unidades en propiedad horizontal y loteos | 197 |
| § 198. | Limitación judicial en algunos casos | 198 |
| § 199. | Efectos de la elección del escribano | 198 |
| § 200. | Designación unilateral. Culpa "in eligendo" .. | 198 |
| § 201. | Designación conjunta. Ambas partes son res- ponsables de instar la labor notarial | 198 |
| § 202. | Conclusión práctica | 199 |
| § 203. | Medidas de defensa profesional que práctica- mente imponen la designación de un escriba- no de la demarcación donde se ubica el in- mueble | 199 |

B) PLAZO DE ESCRITURACIÓN

| | | |
|--------|--|-----|
| § 204. | Importancia de fijarlo adecuadamente | 200 |
| § 205. | Plazo de vencimiento cierto | 201 |
| | a) Cuando es expresado en una fecha concreta | 201 |
| | b) Cuando empieza a correr desde una fecha cierta | 201 |
| § 206. | Es conveniente establecer el día y la hora de la escritura | 201 |
| § 207. | Es prudente pactar la extensión a iguales ho- ras del día siguiente hábil si el determinado viniere a resultar inhábil por alguna causa so- breviniente | 201 |
| § 208. | Plazo expreso y plazo tácito | 202 |
| § 209. | Plazo indeterminado | 202 |
| § 210. | Si nada se acuerda, el plazo es a favor de am- bas partes y sólo puede adelantarse de común acuerdo | 202 |
| § 211. | Plazo ilegal | 203 |
| § 212. | Ausencia de plazo | 203 |
| § 213. | Previsiones sobre el plazo en el boleto | 203 |
| § 214. | Características del pacto | 204 |
| | a) Suspensivo | 204 |
| | b) Cierto (de vencimiento cierto) | 205 |
| | 1) Siempre que se encuentren despachados los respectivos certificados | 205 |

| | | |
|--------|--|-----|
| | 2) Dentro de determinados días a partir de la fecha del boleto tan pronto se hayan despachado los certificados | 205 |
| | 3) Hay falta de previsión en el vendedor (que excluye el caso fortuito) cuando se pacta un plazo cierto sin tener título inscripto a su nombre | 206 |
| | 4) Una vez cumplidos los requisitos de la ley 13.512 | 206 |
| | 5) Si no designa escribano dentro del plazo establecido, se torna en plazo de vencimiento incierto | 206 |
| | 6) Es también incierto el plazo si se pacta: "dentro de la brevedad posible" | 207 |
| | c) En favor de ambas partes | 207 |
| § 215. | Aspectos impositivos que pueden influir en el plazo de escrituración | 208 |
| | a) Impuesto a las ganancias | 208 |
| | b) Denuncia de bienes registrables | 208 |

C) GASTOS DE ESCRITURACIÓN

| | | |
|--------|---|-----|
| § 216. | Serán soportados de acuerdo a la ley y costumbres | 208 |
| § 217. | Debe distinguirse entre gastos de escritura y honorarios del escribano | 209 |
| § 218. | Errónea e interesada interpretación popular ... | 209 |
| § 219. | Gastos de la entrega de la cosa vendida (a cargo del vendedor) | 209 |
| | a) Diligenciamiento, reposición y liberación de certificados | 210 |
| | b) Estudio de los antecedentes de dominio | 210 |
| | c) Obtención, estudio y reproducción de los documentos habilitantes | 211 |
| | d) Confección de las planillas de liquidación del impuesto a las ganancias y a las ganancias eventuales | 211 |
| | e) El impuesto de sellos que grava la compraventa (50 %) | 211 |
| | f) Honorarios y gastos por utilización del sistema de "tracto abreviado" | 211 |
| § 220. | Gastos de recibo de la cosa vendida (a cargo del comprador) | 212 |
| | a) Impuesto de sellos que grava la compraventa (50 %) | 212 |

| | | |
|--------|---|-----|
| b) | Tasas de inscripción en el Registro de la Propiedad | 212 |
| c) | Sellos de actuación de escritura matriz, testimonio y fichas de inscripción | 212 |
| d) | Honorarios del escribano interviniente | 212 |
| e) | Gastos, sellados y honorarios por saldo hipotecario | 212 |
| f) | Obtención, estudio y reproducción de documentos habilitantes | 213 |
| § 221. | Solidaridad entre las partes con respecto a los gastos | 213 |
| § 222. | Es libre pactar cualquier forma de soportar los gastos | 214 |

D) CITACIÓN DEL ESCRIBANO INTERVINIENTE

| | | |
|--------|---|-----|
| § 223. | Si se pactó día y hora de escrituración no es necesaria la citación notarial | 214 |
| § 224. | Solamente se justifica la citación notarial si se hubiera previsto que el primer incumplimiento no resolviera el contrato | 214 |
| § 225. | Si se pretende que el escribano cite, debe pactárselo expresamente | 215 |
| § 226. | Cláusula aconsejable en el boleto | 215 |

CAPÍTULO XIII

CESIÓN DEL BOLETO

| | | |
|--------|--|-----|
| | Redacción básica propuesta | 217 |
| § 227. | Puede pactarse la intransferibilidad | 217 |
| § 228. | Carácter | 217 |
| § 229. | Vendedor que ha sido satisfecho en sus prestaciones | 218 |
| § 230. | Derechos del vendedor ante la violación de la prohibición | 219 |
| | a) Con precio totalmente percibido | 219 |
| | b) Con precio que se saldará totalmente en el acto de la escrituración | 219 |
| | c) Con precio aplazado o cualquier facilidad acordada al comprador | 219 |
| § 231. | Relación del vendedor con cedente y cesionario | 220 |

| | |
|---|-----|
| a) Sin conformidad expresa del vendedor no se desobliga al cedente | 220 |
| b) El cesionario queda obligado por aceptar la deuda | 220 |
| c) La notificación al vendedor le obliga a escriturar al cesionario | 220 |
| § 232. Impuesto de sellos | 220 |
| § 233. Impuesto a las ganancias o a la transferencia de inmuebles | 221 |
| § 234. Consecuencias de la cesión para las partes | 221 |
| § 235. Previsiones en el boleto de compraventa | 223 |

CAPÍTULO XIV

PREVISIONES SOBRE INCUMPLIMIENTO

| | |
|---|-----|
| Redacción básica propuesta | 225 |
| a) Sin interpelación | 225 |
| b) Con interpelación previa | 226 |
| § 236. Remisión | 227 |
| § 237. Ámbito del incumplimiento. Cuestiones al respecto | 227 |
| § 238. Jurisprudencia | 229 |
| § 239. Arrepentimiento. Posibilidad | 229 |
| § 240. Imposibilidad de arrepentimiento | 230 |
| § 241. Resolución por incumplimiento (si no se ha previsto) | 230 |
| § 242. Resolución por incumplimiento (prevista) | 230 |

CAPÍTULO XV

ASENTIMIENTO CONYUGAL

| | |
|----------------------------------|-----|
| Redacción básica propuesta | 233 |
|----------------------------------|-----|

A) CONSIDERACIONES GENERALES

| | |
|---|-----|
| § 243. Remisión | 233 |
| § 244. La disposición legal | 233 |
| § 245. Derecho del cónyuge titular | 234 |
| § 246. Derecho del cónyuge no titular | 234 |
| § 247. Disposición o gravamen | 235 |

| | |
|--|-----|
| a) Actos de administración | 236 |
| b) Actos de administración extraordinaria | 236 |
| c) Actos de obligación | 236 |
| d) Actos de disposición (en sentido estricto) ... | 236 |
| § 248. Interpretación restrictiva | 237 |
| § 249. Bienes o derechos cuyo registro han impuesto las leyes en forma obligatoria | 237 |
| § 250. Asentimiento y certificado de inhibición | 238 |

B) CASOS ESPECIALES EN LOS QUE NO ES NECESARIO EL ASENTIMIENTO CONYUGAL

| | |
|--|-----|
| § 251. Cancelación de hipotecas | 238 |
| § 252. Constitución de bien de familia | 239 |
| § 253. Reglamento de copropiedad y administración . | 239 |
| § 254. Hipoteca por saldo de precio | 239 |
| § 255. Hipoteca a favor de un tercero que facilita dinero para la compra | 240 |
| § 256. División de condominio | 240 |

C) SITUACIÓN DE LOS SEPARADOS DE HECHO

| | |
|--------------------------|-----|
| § 257. La cuestión | 240 |
|--------------------------|-----|

CAPÍTULO XVI

DOMICILIOS ESPECIALES Y TRIBUNALES COMPETENTES

| | |
|--|-----|
| Redacción básica propuesta | 243 |
| § 258. Domicilio especial y prórroga de competencia | 243 |
| § 259. Concepto de Spota | 243 |
| § 260. Caracteres | 244 |
| § 261. Efectos | 244 |
| a) Se supone domicilio para requerir o interpellar judicial o extrajudicialmente | 244 |
| b) Todo ello mientras no se oponga al orden público | 244 |
| § 262. Domicilio especial pactado por mandatario. Poder especial | 244 |
| § 263. No hay una forma predeterminada para constituir el domicilio especial | 245 |
| a) La justicia no reconoce la prórroga de competencia sin convenio escrito | 245 |

| | |
|---|-----|
| b) Si únicamente se indica localidad es sólo prorroga de competencia | 245 |
| c) Puede constituirse en especial el domicilio real | 245 |
| d) No puede constituirse en especial el mismo domicilio de la contraparte | 245 |
| e) Excepción al principio anterior. La excepción cabe cuando la contraparte tome a su cargo la tarea de notificar | 246 |
| § 264. Previsiones en el boleto | 246 |

CAPÍTULO XVII

EJEMPLARES Y FIRMA DEL BOLETO

| | |
|----------------------------------|-----|
| Redacción básica propuesta | 247 |
|----------------------------------|-----|

A) DISTINCIÓN FUNDAMENTAL. INSTRUMENTO PÚBLICO O PRIVADO

| | |
|--|-----|
| § 265. Aclaración metodológica | 247 |
| § 266. Instrumento público (escritura pública) | 247 |
| § 267. Instrumento privado | 247 |

B) FORMALIDADES Y FIRMA EN EL CASO PARTICULAR DEL INSTRUMENTO PRIVADO

1) EJEMPLARES

| | |
|--|-----|
| § 268. Introducción | 248 |
| § 269. Excepciones legales al doble ejemplar | 248 |
| § 270. Posición de la jurisprudencia | 249 |
| § 271. Previsión en el boleto | 250 |
| § 272. Correcciones del texto del boleto | 250 |

2) FIRMA

| | |
|--|-----|
| § 273. Carácter | 250 |
| § 274. Es esencial | 250 |
| § 275. No puede ser reemplazada por la impresión digital | 250 |
| § 276. Tampoco es reemplazable por la firma a ruego | 251 |
| § 277. Escritura pública | 251 |
| § 278. Concepto de firma | 251 |

| | | |
|--------|--|-----|
| § 279. | Importante fallo de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires | 252 |
| § 280. | Certificación notarial de firmas | 253 |
| § 281. | Mecanismo de la certificación | 254 |
| § 282. | Boleto por escritura pública. Ventajas | 254 |

PARTE TERCERA
SUPUESTOS ESPECIALES

CAPÍTULO XVIII

**LOS BOLETOS EN EL RÉGIMEN
DE PREHORIZONTALIDAD**

A) ASPECTOS GENERALES

| | | |
|--------|---|-----|
| § 283. | Introducción | 257 |
| § 284. | Redacción clara y fácilmente legible | 257 |
| § 285. | Firmas certificadas | 258 |
| § 286. | Anotación de los boletos en el registro de la propiedad | 258 |

**B) DATOS OBLIGATORIOS
QUE DEBE CONTENER EL BOLETO**

| | | |
|--------|--|-----|
| § 287. | Datos de las partes | 258 |
| § 288. | Constancias | 259 |
| § 289. | Individualización, características, ubicación y porcentual de la unidad | 259 |
| § 290. | Pago del precio | 259 |
| § 291. | Detalle de los gravámenes que el propietario se reserva constituir | 259 |
| § 292. | Posesión | 260 |
| § 293. | Reserva de resolución del contrato por parte del vendedor si no vende un número determinado de unidades en un plazo fijado | 260 |

**C) CLÁUSULAS ESPECIALES QUE DEBEN SER FIRMADAS
POR EL COMPRADOR POR SEPARADO**

| | | |
|--------|--------------------|-----|
| § 294. | Introducción | 260 |
|--------|--------------------|-----|

| | | |
|--------|---|-----|
| § 295. | Limitaciones de responsabilidad | 260 |
| § 296. | Cláusula de resolución del contrato por incumplimiento del comprador. Sin previa interpelación | 261 |
| § 297. | Suspensión del trabajo por riesgos propios del vendedor | 261 |
| § 298. | Toda sanción para el adquirente. Pérdidas de derechos, renuncia a excepciones o a la posibilidad de oponerlas | 261 |
| § 299. | Cláusulas que se refieran a compromisos tomados por el comprador respecto de discusiones judiciales y/o prórrogas de jurisdicciones | 261 |
| § 300. | Constitución de hipotecas | 261 |
| § 301. | Posibilidad de dejar sin efecto la venta por falta de enajenación de un porcentaje de unidades en un plazo determinado | 262 |
| § 302. | Reajuste del precio. Debe pactarse el criterio de actualización con toda claridad | 262 |
| § 303. | Otras cláusulas que es conveniente firmar por separado | 262 |

CAPÍTULO XIX

ENAJENACIÓN DE UNIDADES FUNCIONALES EN PROPIEDAD HORIZONTAL NO CONSTRUIDAS O EN CONSTRUCCIÓN EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

| | | |
|--------|--|-----|
| § 304. | Reconocimiento de una realidad | 263 |
| § 305. | El decreto 2489/63 (provincia de Buenos Aires) | 264 |
| § 306. | Análisis de las disposiciones del decreto 2489/63 | 265 |
| § 307. | Para otorgar reglamento no es necesario que estén construidas las unidades | 266 |
| § 308. | Valuación fiscal de las unidades no construidas | 267 |
| § 309. | Enajenación o gravamen de unidades no construidas o en construcción | 267 |
| | a) Requisitos generales | 267 |
| | b) Requisitos particulares | 268 |
| | c) Trámite a cumplir | 269 |

| | |
|---|-----|
| d) Trámites a cumplir una vez construida la unidad | 270 |
| 1) Ratificación del plano de mensura de división horizontal | 270 |
| 2) Actualización del legajo especial | 271 |
| 3) Modificación del reglamento y de las escrituras en caso de diferencias | 271 |

APÉNDICE

| | |
|---|-----|
| Redacción básica de un boleto de compraventa. Variantes | 273 |
| <i>Bibliografía</i> | 279 |
| <i>Índice alfabético</i> | 283 |