

ÍNDICE

<i>Prólogo a la tercera edición</i>	23
<i>Prólogo a la segunda edición</i>	25

INTRODUCCIÓN

1. Alcance y estructura de la obra.	27
2. Forma de los contratos	29
3. Principios de redacción	33

MODELOS

I. ASPECTOS GENERALES

1. Sujetos	41
1.1. Comparecencia.	41
1.2. Intervención	41
1.2.1. Poder con facultades expresas.	41
1.2.2. Poder en términos generales	42
1.2.3. Autorización para vender o alquilar	42
1.2.4. Administrador de la sucesión con poder	42
1.2.5. Administrador de la sucesión con autorización judicial	42
1.2.6. Padres por hijo menor de edad	43
1.2.7. Padre viudo por hijo menor de edad	43
1.2.8. Tutor por pupilo	44

1.2.9. Persona con capacidad restringida con apoyo	44
1.2.10. Inhabilitado con apoyo	45
1.2.11. Curador por incapaz	45
1.2.12. Menor emancipado por matrimonio	45
1.2.13. Menor profesional	46
1.2.14. Menor adolescente	46
1.2.15. Gestor de negocios	46
1.2.16. Estipulación a favor de tercero	46
1.2.17. Síndico	46
1.2.18. Fiduciario	47
1.2.19. Sociedad anónima	47
1.2.20. Sociedad anónima unipersonal	48
1.2.21. Sociedad de responsabilidad limitada	48
1.2.22. Sociedad colectiva	49
1.2.23. Otros tipos societarios	49
1.2.24. Sociedad no constituida según los tipos	49
1.2.25. Sociedad en liquidación	50
1.2.26. Sociedad extranjera	50
1.2.27. Fundación	50
1.2.28. Asociación civil	51
1.2.29. Simple asociación	51
1.2.30. Cooperativa	51
1.2.31. Consorcio de propietarios	52
1.2.32. Municipalidad	52
1.3. Constitución de domicilios	52
1.3.1. Domicilio físico	52
1.3.2. Domicilio electrónico (con correo electrónico)	52
1.3.3. Domicilio electrónico (con "Whatsapp")	53
1.3.4. Domicilio mixto	53

1.3.5. Domicilio electrónico con copia.	53
2. Inmueble	54
2.1. Lote de terreno.	54
2.1.1. Descripción extensa	54
2.1.2. Descripción breve	54
2.1.3. Descripción brevísima.	54
2.1.4. Dos lotes.	54
2.1.5. Según plano de división	55
2.1.6. Que se fraccionará según croquis	55
2.1.7. Parte material de inmueble	55
2.1.8. Inmueble rural cuyo adquirente es extranjero	56
2.1.9. Zona de seguridad	56
2.2. Inmueble edificado.	56
2.2.1. Descripción extensa	56
2.2.2. Descripción breve	57
2.2.3. Descripción de accesorios.	57
2.2.4. Descripción de dependencias	57
2.2.5. En deficiente estado de conservación	57
2.2.6. Descripción según cédula catastral	57
2.3. Propiedad horizontal	58
2.3.1. Descripción extensa	58
2.3.2. Descripción breve	58
2.3.3. Polígono que posee distintas superficies	59
2.3.4. Integrado por varios polígonos	59
2.3.5. Porcentuales diferenciados	59
2.3.6. Descripción del inmueble general	60
2.3.7. Local comercial.	60
2.3.8. Cochera.	60
2.3.9. Departamento y baulera como unidad complementaria.	61

2.3.10. Departamento y cochera como parte indivisa	61
2.3.11. Unidad funcional futura	61
2.3.12. Unidad funcional a construir o en construcción	62
2.4. Conjuntos inmobiliarios	63
2.4.1. Parcela de conjunto preexistente	63
2.4.2. Unidad funcional de conjunto preexistente según decreto 947/04	63
2.4.3. Unidad funcional de conjunto inmobiliario	64
2.4.4. Tiempo compartido	64
2.4.5. Sepultura	65
2.5. Superficie	65
2.5.1. Sobre cosa ajena	65
2.5.2. Sobre cosa propia	65
3. Actos preliminares	66
3.1. Autorización de venta	66
3.2. Autorización de permuta	67
3.3. Autorización de locación	68
3.4. Prórroga del plazo al pie de la autorización	69
3.5. Reserva de compra	70
3.6. Reserva de compra que se convierte en boleto	70
3.7. Aceptación del vendedor al pie de la reserva	72
3.8. Reserva de locación	72
3.9. Oferta de venta a persona determinada	73
3.10. Oferta de venta a persona indeterminada	74
3.11. Oferta de compra	74
3.12. Aceptación de la oferta de venta	75
3.13. Opción de compra	75
3.14. Opción de venta	77
3.15. Contrato de corretaje inmobiliario	78

4. Asentimiento.	80
4.1. Simultáneo.	80
4.2. Innecesario.	80
4.3. Anticipado	80
4.4. Posterior.	80
4.5. Por poder con facultad expresa	80
4.6. Autorización judicial supletoria	81

II. CONTRATOS QUE OBLIGAN A DISPONER

1. Boleto de compraventa	83
1.1. Redacción extensa	83
1.2. Redacción breve	85
1.3. Señal	86
1.3.1. Penitencial.	86
1.3.2. Confirmatoria	86
1.3.3. Funciones sucesivas	86
1.4. Precio.	87
1.4.1. Moneda extranjera como condición esencial	87
1.4.2. Moneda extranjera o moneda de curso legal	87
1.4.3. Precio mixto	87
1.4.4. Reconocimiento de solvencia.	87
1.4.5. Asunción del riesgo cambiario	88
1.4.6. Renuncia a la imprevisión.	88
1.4.7. Pago en moneda de curso legal por restricciones cambiarias	88
1.4.8. Pago en moneda de curso legal por opción	88
1.4.9. Pago con títulos públicos.	89
1.4.10. Saldo de precio indexado (art. 5º, inc. a, dec. 146/17)	89
1.4.11. Precio indexado (art. 5º, inc. c, dec. 146/17)	89

1.4.12. Denominación en deuda de valor	90
1.4.13. Origen propio del dinero (re inversión) . . .	90
1.5. Forma de pago	90
1.5.1. Al contado (precio inferior o igual a mil pe- sos)	90
1.5.2. Aplazado	91
1.5.3. Con saldo al escriturar	91
1.5.4. En cuotas iguales y mensuales	91
1.5.5. En cuotas desiguales	91
1.5.6. Con hipoteca por saldo de precio al escri- turar	91
1.5.7. Depósito en cuenta bancaria	92
1.5.8. Transferencia en cuenta bancaria	92
1.5.9. Cheque común o certificado	92
1.5.10. Nota complementaria de recibo	92
1.5.11. Cheque cancelatorio	93
1.5.12. CEDIN (Certificado de Depósito para Inver- sión)	93
1.5.13. Con exclusión de determinado medio de pago	93
1.5.14. Dación en pago con cosas	93
1.5.15. Dación en pago con bonos del gobierno na- cional	94
1.6. Tradición	94
1.6.1. Simultánea	94
1.6.2. Anterior	94
1.6.3. Aplazada	94
1.6.4. Mediante acta notarial	95
1.6.5. <i>Traditio brevi manu</i> con inquilino compra- dor	95
1.6.6. <i>Traditio brevi manu</i> con inquilino ajeno a las partes	95

1.6.7. Reserva de usufructo.	95
1.6.8. Acta privada de tradición	95
1.7. Escrituración	96
1.7.1. Designación del escribano por una de las partes	96
1.7.2. Designación del escribano en el boleto . . .	96
1.7.3. Con fecha y hora determinada.	96
1.7.4. Dentro de un determinado plazo.	96
1.7.5. Con previa inscripción de la declaratoria de herederos	96
1.7.6. Por tracto abreviado	97
1.7.7. Pacto de títulos perfectos	97
1.7.8. Estudio de títulos previo al boleto.	97
1.7.9. Gastos de escrituración a cargo del comprador	97
1.7.10. Gastos de escrituración abonados según ley	98
1.7.11. Citación por el escribano interviniente . . .	98
1.8. Tributos y expensas	98
1.8.1. A cargo del vendedor.	98
1.8.2. A cargo del comprador	98
1.8.3. Constancia de libre deuda.	98
1.8.4. Constancia de deuda.	99
1.8.5. Fondo de reserva.	99
1.9. Evicción y vicios redhibitorios	99
1.9.1. Exención	99
1.9.2. Responsabilidad	99
1.10. Cesión del contrato	99
1.10.1. Prohibida	99
1.10.2. Permitida con liberación del cedente.	99
1.10.3. Permitida con responsabilidad del cedente	100

1.11. Cláusula penal y resolución por incumplimiento .	100
1.11.1. Con interpelación previa	100
1.11.2. Sin interpelación previa	100
1.11.3. Resolución expresa por incumplimiento . .	100
1.12. Informe de dominio	101
1.12.1. Sin gravámenes.	101
1.12.2. Medidas cautelares	101
1.12.3. Medidas cautelares con levantamiento sin inscribir	101
1.12.4. Derecho real sobre cosa ajena.	102
1.12.5. Servidumbre administrativa	102
1.12.6. Bien de familia o régimen de vivienda	102
1.12.7. Cláusula de inembargabilidad.	103
1.13. Informe de anotaciones personales	103
1.13.1. Sin inhibiciones	103
1.13.2. Sin cesión de derechos hereditarios	103
1.13.3. Con prevención de inhibición	103
1.13.4. Con cesión de derechos hereditarios.	104
1.13.5. Con inhibición pendiente de levantamiento	104
1.13.6. Con inhibición levantada al solo efecto de escriturar	104
1.14. Legitimación para disponer	105
1.14.1. Por contrato	105
1.14.2. Declaratoria de herederos inscripta	105
1.14.3. Proceso sucesorio sin declaratoria de here- deros.	105
1.14.4. Proceso sucesorio sin iniciar.	106
1.14.5. Usucapión.	106
1.14.6. Subasta protocolizada.	106
1.14.7. Subasta inscripta por oficio y testimonio .	106

1.14.8. Compra de la totalidad del inmueble luego dividido.....	107
1.14.9. Compra, edificación y afectación a propiedad horizontal.....	107
1.14.10. Compra y aceptación de compra.....	107
1.14.11. Regularización dominial consolidada....	108
1.14.12. Regularización dominial sin consolidar... ..	108
1.14.13. Liquidación de sociedad conyugal notarial	108
1.14.14. Liquidación de sociedad conyugal judicial	109
1.14.15. Cosa ajena.....	109
1.14.16. Oferta de donación.....	109
1.14.17. Venta con revocación de oferta de donación	110
1.14.18. Renuncia al derecho de reversión.....	110
1.14.19. Donación sujeta a reducción.....	110
1.14.20. Autorización judicial para vender por hijo menor.....	111
1.14.21. <i>Ad referendum</i> de la autorización judicial	111
1.14.22. Autorización judicial para que venda menor emancipado.....	111
1.15. Inscripción registral.....	111
1.15.1. Folio real.....	111
1.15.2. Folio cronológico-personal.....	111
1.15.3. Segunda copia.....	112
1.16. Domicilios y competencia.....	112
1.16.1. Constitución de domicilio especial.....	112
1.16.2. Prórroga de competencia.....	112
1.16.3. Arbitraje.....	112
1.16.4. Mediación.....	112
1.17. Impuesto a la transferencia de inmuebles.....	113
1.17.1. Retención.....	113
1.17.2. Reemplazo de vivienda.....	113

1.18. Pactos especiales	113
1.18.1. Retroventa.....	113
1.18.2. Reventa.....	113
1.18.3. Preferencia	114
1.18.4. Mejor comprador	114
1.18.5. Bajo condición suspensiva	114
1.18.6. Bajo condición resolutoria	114
1.18.7. Compra en comisión.....	115
1.19. Variantes en el objeto	115
1.19.1. Parte indivisa	115
1.19.2. Compradores con igual proporción.....	115
1.19.3. Compradores con distintas proporciones	115
1.19.4. Nuda propiedad con reserva de usufructo	115
1.19.5. Nuda propiedad con renuncia simultánea del usufructuario	116
1.19.6. Constitución de usufructo y venta de nuda propiedad	116
1.19.7. Inmueble hipotecado.....	116
1.19.8. Inmueble alquilado	117
1.19.9. Superposición de asientos o doble domi- nio.....	117
1.19.10. Diferencia de superficie en menos.....	117
1.19.11. Diferencia de superficie en más admisible	117
1.19.12. Excedente fiscal	118
1.19.13. Sobrante fiscal	118
1.20. Cláusulas adicionales.....	118
1.20.1. Transferencia de línea telefónica.....	118
1.20.2. Medianería	119
1.20.3. Procedimiento judicial ejecutivo	119
1.20.4. Intervención de corredor inmobiliario....	119
1.21. Rescisión de boleto de compraventa.....	119

2. Boleto de permuta	120
2.1. Inmuebles	120
2.2. Compensación en dinero por diferencia de valores	122
2.3. Inmueble por automotor	123
2.4. Inmueble por unidades funcionales a construir ..	125
2.5. Inmueble por criptomonedas	127
2.6. Nota de recibo de criptomonedas	130
3. Boleto de dación en pago	130
4. Boletos de constitución de derechos reales	132
4.1. Usufructo, uso o habitación	132
4.2. Servidumbre	134
4.3. Hipoteca	136
4.4. Superficie	138
4.4.1. Para forestar	138
4.4.2. Para construir	140
5. Fideicomiso	143
5.1. Para la construcción y venta	143
5.2. Para la construcción al costo	147
5.3. Adhesión al fideicomiso al costo	157
5.4. De administración	158
5.5. De garantía	161
6. Boleto de <i>leasing</i>	165
6.1. Operativo	165
6.2. De garantía	169
7. Cesión	172
7.1. Cesión de boleto de compraventa	172
7.1.1. Onerosa	172
7.1.2. Con aceptación del vendedor	173
7.1.3. Con liberación del cedente	173

7.1.4. Con responsabilidad del cedente.	174
7.1.5. En nota al pie del boleto.	174
7.1.6. Gratuita.	174
7.1.7. Cesión de compra en subasta.	175
7.2. Cesión de contrato de locación.	177
7.2.1. Onerosa.	177
7.2.2. En nota al pie del contrato.	178
7.2.3. Gratuita.	178
7.3. Cesión de derechos posesorios.	180
7.3.1. Onerosa.	180
7.3.2. Gratuita.	181
7.4. Boleto de cesión de acta de regularización dominial.	182
7.5. Cesión de derechos del beneficiario del fideicomiso.	185
7.5.1. Onerosa.	185
7.5.2. Gratuita.	186
7.6. Boleto de cesión de derechos reales.	187
7.6.1. Usufructo o uso.	187
7.6.2. Superficie.	189
7.7. Boleto de cesión de derechos hereditarios.	191
7.7.1. Sobre la universalidad.	191
7.7.2. Sobre una parte alícuota.	192
7.7.3. Sobre un inmueble determinado.	194
8. Propiedad horizontal.	194
8.1. Proyecto de reglamento de propiedad horizontal.	194
8.2. Reglamento interno del edificio.	202
8.3. Boleto de sobreedificación.	204
8.3.1. Sin modificación del Reglamento.	204
8.3.2. Con modificación del Reglamento.	208

9. Boletos de partición	211
9.1. Condominio	211
9.1.1. Partición definitiva	211
9.1.2. Partición provisional	213
9.1.3. Pacto de indivisión	214
9.2. Herencia	215
9.3. Sociedad conyugal	217
10. Boleto de contrato oneroso de renta vitalicia	219

///. CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN

1. Locación de inmueble	223
1.1. Destino habitacional	223
1.2. Otros destinos	228
1.3. Precio	233
1.3.1. Efectivo	233
1.3.2. Cuenta corriente	233
1.3.3. Moneda extranjera como condición esencial	233
1.3.4. Moneda extranjera o moneda de curso legal	234
1.3.5. Moneda mixta	234
1.3.6. Alquiler escalonado (destino no habitacio- nal)	234
1.3.7. Determinación por tercero	234
1.3.8. Cuotativo	235
1.3.9. En especie	235
1.3.10. Indexación para destino habitacional	235
1.3.11. Indexación para otros destinos	235
1.3.12. En las oficinas del corredor interviniente .	236
1.3.13. Facultad de cobro por uno de los condómi- nos	236

1.3.14. Convenio de reducción del precio al pie del contrato	236
1.4. Destino.....	236
1.4.1. Vivienda	236
1.4.2. Comercio.....	236
1.4.3. Industria.....	237
1.4.4. Consultorio profesional.....	237
1.4.5. Turismo	237
1.4.6. Estacionamiento	237
1.5. Variantes en la legitimación	237
1.5.1. Condómino inquilino	237
1.5.2. Conformidad del nudo propietario	238
1.5.3. Poseedor no titular	238
1.5.4. Sublocación	238
1.6. Cesión del contrato, sublocación y comodato....	241
1.6.1. Prohibidos	241
1.6.2. Permitidos.....	241
1.7. Fianza	242
1.7.1. Simple.....	242
1.7.2. Solidaria	242
1.7.3. Principal pagador o deudor solidario	242
1.7.4. Pluralidad de fiadores simples	243
1.7.5. Pluralidad de fiadores solidarios.....	243
1.7.6. Segundo fiador para el caso de prórroga táctica	243
1.7.7. Informes de dominio y de frecuencia.....	244
1.7.8. Pacto de no enajenar	244
1.7.9. Asentimiento para la fianza.....	244
1.7.10. Sustitución de fiador.....	245
1.8. Otras garantías a favor del locador.....	246
1.8.1. Depósito en garantía	246

1.8.2. Restitución de la tenencia por escrito	246
1.8.3. Inventario de accesorios por separado . . .	247
1.8.4. Inventario de accesorios en cláusula especial	247
1.8.5. Prohibición de ausentarse del inmueble . .	247
1.8.6. Rescisión por fallecimiento del locatario . .	247
1.8.7. Exención de responsabilidad	248
1.8.8. Seguro contra todo riesgo	248
1.8.9. Fideicomiso de garantía	248
1.8.10. Compromiso de constitución de hipoteca .	248
1.8.11. Seguro de caución.	249
1.9. Derechos especiales a favor del locatario	250
1.9.1. Opción de prórroga.	250
1.9.2. Preferencia para alquilar.	250
1.9.3. Opción de compra.	250
1.9.4. Uso de la línea telefónica.	251
1.9.5. Rescisión unilateral sin indemnización . .	251
1.9.6. Votación en reuniones de consorcio	251
1.10. Mejoras	252
1.10.1. Prohibidas.	252
1.10.2. Sin alterar la forma o el destino	252
1.10.3. Permitidas y a cargo del locatario	252
1.10.4. Permitidas y a cargo del locador	252
1.11. Locación de espacio de publicidad en pared de edificio	252
1.12. Arrendamiento	254
1.12.1. Arrendamiento rural.	254
1.12.2. Arrendamiento accidental por cosecha . .	257
1.12.3. Pastoreo	260
1.12.4. Aparcería	261

1.13. Alternativas respecto de la conclusión del contrato	263
1.13.1. Convenio de desocupación	263
1.13.2. Prórroga al pie del contrato.	264
1.13.3. Prórroga por plazo inferior al mínimo legal	265
1.13.4. Rescisión bilateral.	265
1.13.5. Recibo del inmueble al pie del contrato. . .	266
2. Contrato de obra	266
3. Depósito	268
4. Comodato	269
<i>Bibliografía.</i>	273