

AUGUSTO M. MORELLO

Con la colaboración de
PEDRO RAFAEL DE LA COLINA

**EL BOLETO
DE COMPRAVENTA
INMOBILIARIA**

**4^a edición, reelaborada
y puesta al día**



**LIBRERIA
EDITORIA
PLATENSE**

La Plata, 2008

TABLA DE CONTENIDO

PÓRTICO A LA CUARTA EDICIÓN.....	XXIII
Capítulo Introductorio.....	1
PRIMERA PARTE.	
ASPECTOS GENERALES DEL BOLETO. SU UBICACIÓN EN LA TEORÍA GENERAL DE LOS CONTRATOS	
Capítulo I. HISTORIA DEL INSTITUTO. CARACTERIZACIÓN DE SU SER	
I. Advertencia previa	5
II. Diversas posiciones acerca de los alcances del boleto de compraventa inmobiliaria.....	6
III. El ser del boleto. ¿Es un precontrato?.....	9
IV. Justificación sociológica	14
Capítulo 2. EL BOLETO (TRASCENDENCIA DEL ARTÍCULO 1185 BIS)	
I. La reforma del Código Civil. Caracterización del boleto	18
a) Reconocimiento expreso, por la ley civil, del boleto de compraventa de inmuebles.....	18
b) Forma circular de razonar a que se muestran propensos los juristas..	20
c) Connota un contrato de compraventa en firme	22
II. El artículo 1185 bis	25
a) El texto legal según la ley 17.940.....	25
b) Las notas definitorias del boleto de compraventa en la hipótesis que aprehende el precepto incorporado al Código Civil	26
III. Análisis en particular	32
IV. La legislación concursal	35
Capítulo 3. EL POSEEDOR POR BOLETO (ART. 2355 C.C.)	
I. El boleto y la posesión. El agregado al artículo 2355 del Código Civil...	39
II. La posesión del comprador	45
III. Consecuencias.....	59
Capítulo 4. EL COMPRADOR POR BOLETO. DERECHOS Y OBLIGACIONES EN RELACIÓN A LOS DEL PROPIETARIO	
I. Esquema comparativo con la situación del propietario.....	63

Capítulo 5. LA IMPORTANCIA DEL BOLETO	
I. Necesidad de protección al comprador.....	71
II. Ruptura por sobreprotección al adquirente en perjuicio de otros interesados.....	73
III. Presunta inconstitucionalidad del artículo 1185 bis.....	74
IV. Visión panorámica del proceso de reconocimiento judicial del boleto como contrato de compraventa.....	75
V. Importancia del boleto. Cuestiones concretas en las que él opera como compraventa en firme.....	77
VI. El boleto y la propiedad horizontal.....	86
VII. Cuestiones de hecho.....	87
Capítulo 6. LA NUEVA INTERPRETACIÓN	
I. Preliminares.....	91
II. Actualización del criterio que considera que en el boleto se formaliza un contrato de compraventa. (El voto del doctor CIFUENTES).....	92
III. La posición innovadora.....	99
IV. Reafirmación de una interpretación funcional y teleológica.....	109
V. Otras consideraciones que marcan el reconocimiento práctico del boleto.....	113
Capítulo 7. INTERPRETACIÓN DEL BOLETO	
I. Interpretación de los negocios jurídicos. Principios generales.....	117
II. Regla fundamental: vigencia del principio de la buena fe.....	122
III. Reglas complementarias. Doctrina jurisprudencial.....	123
IV. Primer esquema guía.....	131
Capítulo 8. ACTUALIZACIÓN JURISPRUDENCIAL (PRIMERA PARTE)	
I. Explicación introductoria.....	137
II. Mejor derecho del adquirente por boleto de compraventa respecto de la hipoteca constituida con posterioridad.....	138
III. Reserva de compra.....	144
a) La sentencia de la alzada <i>in extenso</i>	
(CNCiv. Sala H, "Frías, Patricia del Valle, v. Cañardo, Hernando", 6-7-2006, DJ, 2006-3-809).....	145
b) Comentario.....	149
IV. Cesión del boleto de compraventa judicial en juicio hipotecario.....	150
V. Escrituración. Actos propios.....	150
VI. Venta con sustitución de personas.....	150
Capítulo 9. ACTUALIZACIÓN JURISPRUDENCIAL (SEGUNDA PARTE)	
I. Posesión con boleto de compraventa. Prescripción adquisitiva de dominio. Justo título.....	169
1. Antecedentes.....	169
2. El boleto de compraventa no es justo título para la usucapión breve.....	171
3. La prescripción veinteañal.....	175
4. El plazo de la posesión.....	178

5. El rechazo de la demanda de las hijas de Presa de Carelli.....	179
II. Oponibilidad del boleto en el concurso y en la ejecución individual (Sup. Corte Just. Mendoza en pleno, 30-5-1996, Coviram Ltda.).....	180
I. Los precedentes del tribunal.....	180
II. La doctrina y jurisprudencia posterior al plenario.....	182
III. La reacción doctrinal frente al texto del art. 146 ley 24.522.....	185
IV. La aplicación extensiva de las normas concursales a las ejecuciones individuales.....	187
V. La solución en el derecho comparado.....	189
1. La cuestión en el proceso concursal. La legislación italiana.....	189
2. La cuestión en la ejecución individual. Instrumentos privados y embargantes en la legislación española. Inmuebles enajenados a terceros.....	190
a) Importancia.....	190
b) Puntos de partida.....	190
c) La jurisprudencia del Tribunal Supremo español.....	192
d) La posición de la doctrina y de la jurisprudencia de los tribunales de grado.....	193
VI. La aplicación de los principios antes reseñados a la doctrina plenaria que debe formular el tribunal. Requisitos.....	194
1. Fecha cierta.....	194
2. Publicidad (posesoria o registral).....	195
VII. Conclusiones.....	197
Capítulo 10. GARANTÍAS	
I. Advertencia previa.....	199
II. De las garantías.....	201
a) Fase precontractual.....	204
b) El juego del pacto comisorio.....	207
Resolución – Devolución de las prestaciones – Reconvención. C.Civ. y Com. Morón, en pleno, 3-8-2004 - Dujmovic, Juan A. y otros v. Pereira Antezana, Vidal y otros. (JA, 27-10-2004, pp. 78 y ss.).....	207
a) Doctrina del fallo plenario.....	207
b) La sentencia <i>in extenso</i>	207
c) Apostillas.....	222
III. Terminación.....	222
Capítulo 11. EL BOLETO. CARACTERIZACIÓN	
I. Es un acto de disposición.....	225
II. Advertencia complementaria.....	228
III. El juez es el calificador de la esencia del acto. El principio <i>iura curia novit</i> y sus límites.....	229
IV. Regularidad y validez del acto.....	231
V. Autorización posterior. Venta <i>ad referendum</i> . Alcance.....	232
VI. Otros aspectos formales. Campo de acción del artículo 1193 del Código Civil.....	233

VII. Cargas de manifestarse sobre la autenticidad de las firmas y, en general, sobre los hechos de la demanda.....	233
VIII. Voluntad rescisoria. Formalidad del distracto o acuerdo liberatorio.....	234
IX. Garantía hipotecaria por el saldo de precio.....	235
X. Antedatación. Querrela de falsedad. Su planteamiento en el supuesto de adveración notarial de firmas.....	236
XI. ¿Qué debe contener la certificación notarial?.....	236
XII. Pago del precio.....	236

Capítulo 12. BOLETOS PROVISORIOS Y DEFINITIVOS.

LA FORMALIDAD DEL DOBLE EJEMPLAR

I. La cuestión de los boletos provisorios y definitivos.....	243
II. Distintas tesis.....	244
III. Nuestra opinión.....	248
IV. Instrumentación en formularios de instituciones de crédito oficiales. Los artículos 1016 y 1017 del Código Civil.....	254
V. La formalidad del doble ejemplar. En torno al artículo 1021 del Código Civil.....	262
VI. El ejemplar (boleto) único como principio de prueba por escrito.....	265
VII. Supuesto especial.....	266
VIII. La reserva.....	266

Capítulo 13. LA AUTORIZACIÓN PRIVADA PARA VENDER INMUEBLES. ROL DEL INTERMEDIARIO

I. Introducción.....	275
II. Mandato: formas. Prueba.....	276
III. Naturaleza de la autorización privada para vender inmuebles.....	284
IV. Derechos y obligaciones del autorizado.....	287
V. Jurisprudencia.....	288
VI. Si el arrepentimiento del vendedor significa la confirmación tácita del boleto suscripto por el martillero autorizado.....	289
VII. Extinción de la autorización.....	290
VIII. Comisión del corredor.....	296

Capítulo 14. MODALIDADES EN LA COMPRAVENTA.

LAS CONDICIONES Y EL PLAZO

I. Generalidades.....	299
II. Condición y plazo. Diferencias conceptuales.....	300
III. Compraventa bajo condición suspensiva. Interpretación jurisprudencial. Diversos casos.....	305
IV. Compraventa pendiente de plazo resolutorio. Interpretación jurisprudencial.....	313
V. Determinación judicial del plazo. Supuestos.....	316
VI. Declaración judicial sobre el cumplimiento o no de la condición.....	320
VII. Conclusiones. Aspectos conexos.....	325

Capítulo 15. EL BOLETO Y LAS FORMAS

I. La forma de los actos jurídicos.....	333
II. Del perfeccionamiento del contrato. Ámbito del boleto privado.....	339
III. La adveración de las firmas del boleto.....	342
IV. Fecha cierta.....	345
V. Formas constitutivas y probatorias. Negocios formales y no formales..	346
VI. La escritura pública como elemento sustancial para que el comprador adquiera el dominio.....	348
VII. Boleto otorgado por instrumento privado y compraventa por escritura pública. Observaciones.....	360
VIII. La modificación al artículo 1184.....	361
IX. Resumen de proposiciones.....	361

Capítulo 16. EL BOLETO Y LOS NUEVOS SOPORTES DOCUMENTALES

I. Perspectiva de la prueba de los contratos desde la óptica tradicional. El corrimiento de ejes.....	363
II. Proyecciones del comercio electrónico sobre los presupuestos del contrato.....	369
III. Particularidades específicas en materia probatoria. La regulación en la ley 25.506 de Firma Digital.....	372
IV. Régimen probatorio según la naturaleza del documento.....	379
V. Irradiación al ámbito del boleto de compraventa inmobiliaria.....	388
VI. Conclusiones.....	390

Capítulo 17. EL BOLETO Y LA CASACIÓN

I. Explicación previa.....	393
II. El tema. Visión de conjunto.....	395
III. Coincidente criterio de la Suprema Corte de Mendoza.....	402
III. Reflexión final.....	405

SEGUNDA PARTE

EL ADQUIRENTE POR BOLETO Y SU PROYECCIÓN FRENTE A OTRAS RELACIONES JURÍDICAS (VENDEDOR Y TERCEROS)

Capítulo 18. GRÁFICO DE PROYECCIONES DEL BOLETO CON RELACIÓN A OTRAS SITUACIONES JURÍDICAS (EL VENDEDOR Y LOS TERCEROS)

I. Aproximación.....	409
----------------------	-----

Capítulo 19. EL BOLETO Y EL CONCURSO O QUIEBRA DEL VENDEDOR (TRASCENDENCIA DEL ARTÍCULO 1185 BIS)

I. Importancia y actualidad del problema.....	411
II. Criterios jurisprudenciales.....	416
III. Régimen legal. Jurisprudencia. Remisión.....	424
IV. Aspectos particulares del boleto en los concursos.....	426

Capítulo 20. LA INTERPRETACIÓN DOCTRINARIA Y JURISPRUDENCIAL POSTERIOR A LA SANCIÓN DE LA LEY 24.522. UBICACIÓN ESTRATÉGICA DE ART. 1185 BIS DEL CÓDIGO CIVIL	
I. Extensión de la solución prevista por el artículo 1185 bis para el proceso falencial al supuesto de ejecución individual.....	435
II. Condiciones de aplicación de la solución estudiada.....	436
Capítulo 21. EL BOLETO Y LAS TERCERÍAS	
I. Aproximaciones	453
II. Presupuestos de actuación de la protección	455
III. Tercería de dominio	455
IV. Luego de la sanción de la ley 17.711	464
V. Una necesaria adaptación funcional	466
VI. Tercería de mejor derecho.....	468
VII. Conclusiones.....	472
VIII. Visión jurisprudencial	473
I. Doctrina del fallo	473
II. Fallo <i>in extenso</i>	474
Capítulo 22. EL LOCATARIO ADQUIRENTE POR BOLETO Y LA LOCACIÓN. COMPRAVENTA Y TRÁNSITO A PROPIEDAD. ¿EXISTE NOVACIÓN?	
I. Interpretaciones.....	477
Capítulo 23. EL BOLETO Y EL "JUSTO TÍTULO"	
I. El tema y la respuesta	485
II. El boleto como justo título. La posición de BORDA	493
III. La usucapión administrativa. Una solución alternativa.....	494
a) Aproximaciones	494
b) La ley 24.374.....	496
c) Otras experiencias	499
Capítulo 24. EL BOLETO Y LA EXPROPIACIÓN	
I. La problemática.....	501
Capítulo 25. LA POSESIÓN RECIBIDA POR EL COMPRADOR. ASPECTOS COMPLEMENTARIOS. REQUISITOS DE OponIBILIDAD A TERCEROS. LA INSCRIPCIÓN DEL DOMINIO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (ART. 2505, CÓD. CIV., LEY 17.711)	
I. Presentación de los temas y enfoques que se formulan	505
II. Requisito de oponibilidad a terceros. Inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 2505, Cód. Civ., ley 17.711)	508
Capítulo 26. PREFERENCIA MEDIANDO SUCEVAS VENTAS SOBRE EL MISMO BIEN	
I. Panorámica del problema.....	513

TERCERA PARTE

ASPECTOS SUSTANCIALES Y PROCESALES

Capítulo 27. EL BOLETO Y LA COMPETENCIA

I. Principios generales.....	519
II. Legislación. Doctrina. Jurisprudencia.....	523
III. Supuestos en que la compraventa de inmuebles queda sometida a los jueces de comercio	533
A) El papel activo de la Corte Suprema.....	536
B) Aceptabilidad de técnicas e instrumentos procesales	537
C) La ética y su control jurídico por los jueces (caso "Borocotó")	537
D) Globalización, tendencias de los Congresos Internacionales. La cooperación judicial, proyecciones	537
E) El Proceso transnacional; el arbitraje transnacional; la mediación.....	537
F) Ideas fuerza rectoras.....	537

Capítulo 28. EL BOLETO Y LAS MEDIDAS CAUTELARES

I. Principios generales. Embargo preventivo	539
II. Resolución y daños y perjuicios	545
III. Anotación de litis	547
IV. Prohibición de innovar y de contratar.....	550
V. Superposición de medidas. Casos en que procede. Límites.....	551
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.....	552

Capítulo 29. EL BOLETO Y EL JUICIO EJECUTIVO

I. Estipulación del procedimiento ejecutivo para el cumplimiento de las obligaciones de dar. Jurisprudencia	555
---	-----

Capítulo 30. EL BOLETO Y EL DESALOJO, LA ACCIÓN REIVINDICATORIA Y EL INTERDICTO

I. Legitimación del comprador por boleto para accionar por desalojo contra el vendedor o terceros ocupantes del inmueble adquirido.....	559
II. El boleto de compraventa inmobiliaria y el desalojo. Matices de una lectura pretoriana.....	560
III. La concreción de estas ideas.....	567
a) Improcedencia de la acción reivindicatoria del vendedor en caso de resolución del boleto	567
b) Consecuencias de una errónea selección de la alternativa procesal que sostiene la petición	568
c) Insuficiencia de la mera alegación del carácter de poseedor del demandado para enervar la pretensión de desalojo.....	571
IV. Conclusiones.....	572

Capítulo 31. LA OBLIGACIÓN DE ESCRITURAR	
I. Principios generales.....	575
II. Realización de la prestación de hacer por un tercero en nombre del deudor	576
III. La escrituración por el juez. Jurisprudencia	583
IV. Indivisibilidad de la obligación escrituraria.....	590
V. La escrituración en caso de venta en subasta	592
VI. Jurisprudencia.....	599
VII. Rol del escribano en la escrituración.....	600
VIII. Nuestra opinión.....	604
IX. Salvedades.....	606
X. El artículo 1424 del Código Civil	608
XI. Criterio interpretativo tratándose de ventas judiciales.....	611
Lectura en un precedente actual.....	617
A) Doctrina de la sentencia	617
B) Fallo <i>in extenso</i> de la CNCiv. sala G, "Kersman, Fernanda vs. Ziruffo, Silvia Inés", 11-4-2006, DJ, 2006-2-926 y ss.....	620
C) Comentarios.....	620
Capítulo 32. OBLIGACIÓN CORRESPESPECTIVA DE VENDEDOR Y COMPRADOR DE ESCRITURAR	
I. Algunas anticipaciones	623
Capítulo 33. INTERDEPENDENCIA DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR Y DEL VENDEDOR	
I. Excepción de contrato no cumplido. En torno de los artículos 510 y 1201 del Código Civil	633
II. Interpretación jurisprudencial sobre las excepciones <i>non adimpleti contractus</i> y <i>non rite adimpleti contractus</i>	637
Capítulo 34. EL BOLETO Y EL ASENTIMIENTO DEL CÓNYUGE DEL VENDEDOR (ART. 1277, CÓD. CIV.)	
I. El tópico en escorzo	645
II. Asentimiento del cónyuge. Directivas jurisprudenciales	650
Capítulo 35. VENTA DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE POR EL CONDÓMINO (VENTA DE UNA COSA AJENA)	
I. El tema y los criterios jurisprudenciales. Alcance de la ineficacia	655
Capítulo 36. CESIÓN DEL BOLETO DE COMPRAVENTA	
I. Compraventa y cesión.....	669
II. Posibilidad jurídica de transferir el boleto.....	675
III. Formalidades. Notificación al deudor cedido (vendedor)	679
IV. Efectos de la cesión	687
<i>Omisión de notificar al vendedor cedido. Hipótesis de la declaración de quiebra sobreviniente del cedente (comprador). Inoponibilidad de la cesión a la masa de acreedores</i>	687

V. Cesión del boleto y reventa.....	696
VI. Imposibilidad de escriturar; sus implicancias sobre la cesión	698
VII. Cesión de derechos litigiosos. Requisitos.....	700
Interpretación funcional de la resolución del contrato de cesión	700
VIII. Compra en comisión.....	704
Capítulo 37. EL BOLETO Y LA MORA	
I. Incidencia del transcurso del tiempo en las obligaciones instrumentadas en el boleto. El artículo 509 del Código Civil	713
II. El plazo y la interpretación del boleto	721
III. Mora e imprescindible cooperación del acreedor.....	723
IV. La mora en las obligaciones de hacer.....	727
V. La mora y el lugar de pago en el domicilio del deudor. Rectificación de un criterio.....	734
Expresiones jurisprudenciales más recientes	739
VI. Mora automática	741
VII. Obligaciones puras y simples	742
VIII. Plazo esencial.....	743
IX. Determinación judicial del plazo	743
X. Plazos suspensivos y resolutorios.....	749
XI. El requerimiento extrajudicial. Cómo debe hacerse. Contenido	752
XII. Interpelación. Formalidades. Prueba.....	754
XIII. Requerimiento judicial (por demanda). Idoneidad intrínseca	757
XIV. Requerimiento mediante intervención notarial.....	759
XV. Cuando se niega la intimación, ¿quién tiene la carga de probarla?	760
XVI. Mora. Efectos.....	760
XVII. Cesación de la mora	763
XVIII. Cumplimiento del boleto en el marco de la pesificación y consolidación de la doctrina del sacrificio compartido. Rol de la equidad.....	764
Capítulo 38. EL PROCESO DE CUMPLIMIENTO DEL BOLETO O SU RESOLUCIÓN Y LA INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS. ASPECTOS DE INTERÉS PRÁCTICO QUE COMPLEMENTAN LOS DESARROLLOS ANTERIORES	
I. El boleto (contrato) y el proceso. Algunas ideas introductorias	769
II. Criterios predominantes en Derecho de Daños.....	778
a) Predominancia de los medios preventivos del daño	780
b) Igualdad de trato al consumidor o parte más débil del contrato	781
III. El porqué de este examen jurisprudencial	783
IV. El proceso de escrituración (cumplimiento de la compraventa instrumentada en el boleto). Directivas procesales	791
V. La determinación del plazo, como tarea de interpretación judicial	798
VI. Las arras como (en función de) cláusula penal. Doctrina legal de la Casación de Buenos Aires	799
VII. La demanda por escrituración	801

VIII. La demanda a todos los condóminos vendedores. Litisconsorcio necesario	803
IX. Obtención del segundo testimonio en caso de pérdida de la escritura.	805
X. Subasta judicial. Alcance derivado del dominio adquirido por el postor. Aplicación de las normas del Código Civil en materia de compraventa.	805
XI. 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	807
XII. Resolución del contrato. Efectos	808
XIII. Determinación del resarcimiento en la etapa de ejecución de sentencia.	811
XIV. En qué momento debe fijarse el valor del inmueble cuyo dominio no llegó a transmitirse al comprador	813
XV. Extensión del daño resarcible. Daño moral e intereses.....	817
Capítulo 39. BOLETO DE COMPRAVENTA Y EL AMPARO	
I. Visión general	821
CUARTA PARTE	
CUMPLIMIENTO O FRUSTRACIÓN	
Capítulo 40. VICISITUDES DEL CONTRATO	
I. Preliminar: líneas y pautas modernas de la interpretación negocial en la compraventa inmobiliaria	825
Alcances del artículo 1051 bis del Código Civil.....	826
La reserva de dominio	827
II. Validez y eficacia del boleto. Generalidades	829
III. Señal, pacto comisorio, imposibilidad sobreviniente, mutuo disenso, resolución y rescisión del contrato	830
IV. Cuestión terminológica.....	836
V. Aplicaciones jurisprudenciales	838
Capítulo 41. SEÑAL O ARRAS	
I. Generalidades.....	841
II. Arrepentimiento, resolución y rescisión. Breves diferencias conceptuales. Remisión.....	846
III. Incumplimiento debido a caso fortuito. Teoría de los riesgos.....	847
IV. Arrepentimiento e intervención judicial	853
V. La cláusula "como señal y a cuenta de precio"	854
VI. La cláusula "como señal, a cuenta de precio y comienzo de ejecución" ...	858
VII. La cláusula "a cuenta de precio y principio de ejecución"	861
Capítulo 42. ARREPENTIMIENTO. CÓMO FUNCIONA	
I. Arrepentimiento, resolución y rescisión; breves diferencias conceptuales	863
II. Necesidad de la existencia de señal.....	867

III. Necesidad de la entrega real de la señal	869
IV. Manifestación de la voluntad de arrepentirse. Requisitos	870
V. Oportunidad en que se la debe formular. Distintas hipótesis.....	874
VI. Caso de sucesivas entregas en concepto de señal.....	879
VII. Criterio de interpretación	880
VIII. Posición procesal del que se arrepiente.....	881
IX. Carga de prueba.....	881
X. Costas.....	882
XI. Conclusiones.....	883
XII. La facultad de arrepentimiento. Reafirmación de una línea jurisprudencial en la Provincia de Buenos Aires	887
Capítulo 43. PRINCIPIO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	
I. Significado. Opiniones de Colombo y Quinteros	891
II. Actos preparatorios y actos de ejecución. Crítica	897
III. Directivas jurisprudenciales en torno del principio de ejecución.....	901
Capítulo 44. CLÁUSULA DE ARREPENTIMIENTO (OPERATIVIDAD PROPIA FRENTE AL FUNCIONAMIENTO DE LA SEÑAL. ARTÍCULOS 1373 Y 1202, CÓDIGO CIVIL)	
I. Cláusula de arrepentimiento.....	915
II. Precisiones en un fallo de la Casación de Buenos Aires. Presupuestos para su viabilización	917
III. Reflexiones que sugiere el tema	924
Capítulo 45. IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO EN LA COMPRAVENTA	
I. La cuestión.....	925
II. El pensamiento de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires.	926
III. La doctrina de los artículos 505, 889 y 1187 del Código Civil	927
IV. ¿Enajenado el bien a un tercero igualmente debe condenarse al vendedor a escriturar?	930
V. Conversión de la obligación de hacer en la de pagar daños y perjuicios	932
VI. Fundamentos	933
VII. Síntesis de este criterio.....	935
VIII. Reparación por equivalente	935
IX. Medida del resarcimiento. Criterios. Examen de los mismos	936
X. Observaciones a tener en cuenta	945
XI. La indemnización y la existencia de saldo de precio impago	946
XII. Imposibilidad de cumplimiento por expropiación. Remisión.....	948
XIII. Conclusiones.....	952
Capítulo 46. INFLACIÓN, DEPRECIACIÓN MONETARIA Y DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA OBLIGACIÓN DINERARIA	957

Capítulo 47. EL BOLETO Y EL PACTO COMISORIO	
I. Generalidades.....	963
II. Opción que se abre en favor de la parte que ha cumplido sus obligaciones.....	966
III. Importancia de la conducta del deudor.....	968
IV. Magnitud del incumplimiento.....	972
V. Cuadro de situación.....	974
VI. El pacto comisorio. Operatividad propia en el ámbito de la relación de consumo.....	977
Capítulo 48. CÓMO OPERA EL PACTO COMISORIO	
I. Generalidades. Plazo extintivo, condición resolutoria y pacto comisorio.....	979
II. El pacto comisorio expreso. Incumplimiento culpable del contrato.....	983
III. Doctrina jurisprudencial.....	984
IV. Funcionamiento sin más o de pleno derecho e intervención judicial. Nuestra opinión.....	989
V. Cómo opera el pacto comisorio.....	995
VI. La posibilidad de purgar la mora y la facultad resolutoria.....	996
VII. Efectos del pacto comisorio.....	1000
VIII. Licitud del pacto comisorio. Directivas básicas.....	1006
IX. Las mejoras y el enriquecimiento sin causa. Remisión.....	1012
Capítulo 49. CUMPLIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL BOLETO. VISIÓN DINÁMICA Y DE CONSECUENCIAS PRÁCTICAS	
I. Una lectura abarcativa.....	1019
Capítulo 50. EL BOLETO Y LOS GASTOS Y MEJORAS REALIZADOS POR EL ADQUIRENTE EN EL INMUEBLE OBJETO DE LA COMPRA. LA CUESTIÓN DE LOS FRUTOS	
I. Visión de conjunto.....	1035
Capítulo 51. EL BOLETO Y LA CLÁUSULA PENAL	
I. Funciones que desempeña.....	1041
II. Nulidad de la cláusula penal.....	1045
III. Cláusula penal y pacto comisorio.....	1045
IV. Pautas dominantes.....	1047
Capítulo 52. EL BOLETO DE COMPRAVENTA Y LA PRESCRIPCIÓN	
I. Plazo de prescripción de la acción de escrituración.....	1049
II. Consolidación de la jurisprudencia acerca de la interrupción por reconocimiento del vendedor de la posesión del adquirente (la posesión interruptiva de la prescripción).....	1051
III. Otros aspectos.....	1053

Capítulo 53. EL BOLETO Y EL DERECHO PENAL	
I. Estudio sucinto de uno de sus aspectos más frecuentes.....	1057

QUINTA PARTE TERMINACIÓN

Capítulo 54. LA NUEVA LEGISLACIÓN DEL DERECHO DEL CONSUMIDOR Y EL BOLETO	
I. Texto de la ley 26.361 de Defensa del Consumidor.....	1069
II. Disposiciones de la ley 24.240 que subsisten.....	1087
III. Comentarios vinculados con los negocios o contratos inmobiliarios desde la perspectiva procesal.....	1097
IV. Desde la perspectiva sustancial.....	1099
Capítulo 55. CONSECTARIOS EN LA TAREA DE CONCLUSIÓN.....	1103
Índice Analítico.....	1107