

Nicolás A. Soligo Schuler

PRÁCTICA

CONTRACTUAL INMOBILIARIA

En el Código Civil y Comercial de la Nación

Modelos de boleto de compraventa, permuta, superficie, derechos reales sobre cosa ajena, fideicomiso, leasing, cesión, propiedad horizontal, partición, locación, fianza, depósito y comodato.

2ª edición actualizada y ampliada



ÍNDICE

<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	2.1.6. Que se fraccionará según croquis	54
1.2.11. Curador por incapaz	45	2.1.7. Parte material de inmueble	54
1.2.12. Menor emancipado por matrimonio	45	2.1.8. Inmueble rural cuyo adquirente es extranjero	55
1.2.13. Menor profesional	46	2.1.9. Zona de seguridad	55
1.2.14. Menor adolescente	46	2.2. Inmueble edificado	55
1.2.15. Gestor de negocios	46	2.2.1. Descripción extensa	55
1.2.16. Estipulación a favor de tercero	46	2.2.2. Descripción breve	55
1.2.17. Síndico	46	2.2.3. Descripción de accesorios	56
1.2.18. Fiduciario	47	2.2.4. Descripción de dependencias	56
1.2.19. Sociedad anónima	47	2.2.5. En deficiente estado de conservación	56
1.2.20. Sociedad anónima unipersonal	48	2.2.6. Descripción según cédula catastral	56
1.2.21. Sociedad de responsabilidad limitada	48	2.3. Propiedad horizontal	57
1.2.22. Sociedad colectiva	49	2.3.1. Descripción extensa	57
1.2.23. Otros tipos societarios	49	2.3.2. Descripción breve	57
1.2.24. Sociedad no constituida según los tipos	49	2.3.3. Polígono que posee distintas superficies	57
1.2.25. Sociedad en liquidación	50	2.3.4. Integrado por varios polígonos	58
1.2.26. Sociedad extranjera	50	2.3.5. Porcentuales diferenciados	58
1.2.27. Fundación	50	2.3.6. Descripción del inmueble general	59
1.2.28. Asociación civil	51	2.3.7. Local comercial	59
1.2.29. Simple asociación	51	2.3.8. Cochera	59
1.2.30. Cooperativa	51	2.3.9. Departamento y baulera como unidad complementaria	59
1.2.31. Consorcio de propietarios	52	2.3.10. Departamento y cochera como parte indivisa	60
1.2.32. Municipalidad	52	2.3.11. Unidad funcional futura	60
2. Inmueble	52	2.3.12. Unidad funcional a construir o en construcción	61
2.1. Lote de terreno	52	2.4. Conjuntos inmobiliarios	62
2.1.1. Descripción extensa	52	2.4.1. Parcela de conjunto preexistente	62
2.1.2. Descripción breve	53		
2.1.3. Descripción brevísima	53		
2.1.4. Dos lotes	53		
2.1.5. Según plano de división	53		

2.4.2. Unidad funcional de conjunto preexistente según decreto 947/04	62
2.4.3. Unidad funcional de conjunto inmobiliario	63
2.4.4. Tiempo compartido	63
2.4.5. Sepultura	64
2.5. Superficie	64
2.5.1. Sobre cosa ajena	64
2.5.2. Sobre cosa propia	64
3. Actos preliminares	64
3.1. Autorización de venta	64
3.2. Autorización de permuta	66
3.3. Autorización de locación	67
3.4. Prórroga del plazo al pie de la autorización	68
3.5. Reserva de compra	68
3.6. Reserva de compra que se convierte en boleto	69
3.7. Aceptación del vendedor al pie de la reserva	71
3.8. Reserva de locación	71
3.9. Oferta de venta a persona determinada	72
3.10. Oferta de venta a persona indeterminada	72
3.11. Oferta de compra	73
3.12. Aceptación de la oferta de venta	74
3.13. Opción de compra	74
3.14. Opción de venta	75
3.15. Contrato de corretaje inmobiliario	77
4. Asentimiento	78
4.1. Simultáneo	78
4.2. Innecesario	79
4.3. Anticipado	79
4.4. Posterior	79
4.5. Por poder con facultad expresa	79

4.6. Autorización judicial supletoria	80
---	----

II. CONTRATOS QUE OBLIGAN A DISPONER

1. Boleto de compraventa	81
1.1. Redacción extensa	81
1.2. Redacción breve	83
1.3. Señal	83
1.3.1. Penitencial	83
1.3.2. Confirmatoria	84
1.3.3. Funciones sucesivas	84
1.4. Precio	84
1.4.1. Moneda extranjera como condición esencial	84
1.4.2. Moneda extranjera o moneda de curso legal	85
1.4.3. Precio mixto	85
1.4.4. Origen propio del dinero (reversión)	85
1.5. Forma de pago	85
1.5.1. Al contado (precio inferior o igual a mil pesos)	85
1.5.2. Aplazado	85
1.5.3. Con saldo al escriturar	86
1.5.4. En cuotas iguales y mensuales	86
1.5.5. En cuotas desiguales	86
1.5.6. Con hipoteca por saldo de precio al escriturar	86
1.5.7. Depósito en cuenta bancaria	87
1.5.8. Transferencia en cuenta bancaria	87
1.5.9. Cheque común o certificado	87
1.5.10. Nota complementaria de recibo	87
1.5.11. Cheque cancelatorio	88

1.5.12. CEDIN (Certificado de Depósito para Inversión)	88	1.7.10. Gastos de escrituración abonados según ley	92
1.5.13. Con exclusión de determinado medio de pago	88	1.7.11. Citación por el escribano interviniente . . .	93
1.5.14. Dación en pago con cosas	88	1.8. Tributos y expensas	93
1.5.15. Dación en pago con bonos del gobierno nacional	89	1.8.1. A cargo del vendedor	93
1.6. Tradición	89	1.8.2. A cargo del comprador	93
1.6.1. Simultánea	89	1.8.3. Constancia de libre deuda	93
1.6.2. Anterior	89	1.8.4. Constancia de deuda	93
1.6.3. Aplazada	89	1.8.5. Fondo de reserva	94
1.6.4. Mediante acta notarial	89	1.9. Evicción y vicios redhibitorios	94
1.6.5. <i>Traditio brevi manu</i> con inquilino comprador	90	1.9.1. Exención	94
1.6.6. <i>Traditio brevi manu</i> con inquilino ajeno a las partes	90	1.9.2. Responsabilidad	94
1.6.7. Reserva de usufructo	90	1.10. Cesión del contrato	94
1.6.8. Acta privada de tradición	90	1.10.1. Prohibida	94
1.7. Escrituración	91	1.10.2. Permitida con liberación del cedente	94
1.7.1. Designación del escribano por una de las partes	91	1.10.3. Permitida con responsabilidad del cedente	94
1.7.2. Designación del escribano en el boleto	91	1.11. Cláusula penal y resolución por incumplimiento	95
1.7.3. Con fecha y hora determinada	91	1.11.1. Con interpelación previa	95
1.7.4. Dentro de un determinado plazo	91	1.11.2. Sin interpelación previa	95
1.7.5. Con previa inscripción de la declaratoria de herederos	91	1.11.3. Resolución expresa por incumplimiento	95
1.7.6. Por tracto abreviado	92	1.12. Informe de dominio	95
1.7.7. Pacto de títulos perfectos	92	1.12.1. Sin gravámenes	95
1.7.8. Estudio de títulos previo al boleto	92	1.12.2. Medidas cautelares	96
1.7.9. Gastos de escrituración a cargo del comprador	92	1.12.3. Medidas cautelares con levantamiento sin inscribir	96
		1.12.4. Derecho real sobre cosa ajena	96
		1.12.5. Servidumbre administrativa	97
		1.12.6. Bien de familia o régimen de vivienda	97
		1.12.7. Cláusula de inembargabilidad	97
		1.13. Informe de anotaciones personales	98
		1.13.1. Sin inhibiciones	98

1.13.2. Sin cesión de derechos hereditarios	98	1.14.21. <i>Ad referendum</i> de la autorización judicial	106
1.13.3. Con prevención de inhibición	98	1.14.22. Autorización judicial para que venda menor emancipado.	106
1.13.4. Con cesión de derechos hereditarios.	98	1.15. Inscripción registral	106
1.13.5. Con inhibición pendiente de levantamiento	99	1.15.1. Folio real	106
1.13.6. Con inhibición levantada al solo efecto de escriturar	99	1.15.2. Folio cronológico-personal	106
1.14. Legitimación para disponer	99	1.15.3. Segunda copia.	106
1.14.1. Por contrato	99	1.16. Domicilios y competencia.	107
1.14.2. Declaratoria de herederos inscrita	100	1.16.1. Constitución de domicilio especial	107
1.14.3. Proceso sucesorio sin declaratoria de herederos.	100	1.16.2. Prórroga de competencia.	107
1.14.4. Proceso sucesorio sin iniciar.	100	1.16.3. Arbitraje	107
1.14.5. Usucapión.	100	1.16.4. Mediación	107
1.14.6. Subasta protocolizada.	101	1.17. Impuesto a la transferencia de inmuebles	108
1.14.7. Subasta inscrita por oficio y testimonio .	101	1.17.1. Retención	108
1.14.8. Compra de la totalidad del inmueble luego dividido.	101	1.17.2. Reemplazo de vivienda	108
1.14.9. Compra, edificación y afectación a propiedad horizontal	102	1.18. Pactos especiales	108
1.14.10. Compra y aceptación de compra.	102	1.18.1. Retroventa.	108
1.14.11. Regularización dominial consolidada	102	1.18.2. Reventa	108
1.14.12. Regularización dominial sin consolidar. . .	103	1.18.3. Preferencia	109
1.14.13. Liquidación de sociedad conyugal notarial	103	1.18.4. Mejor comprador	109
1.14.14. Liquidación de sociedad conyugal judicial	103	1.18.5. Bajo condición suspensiva	109
1.14.15. Cosa ajena.	103	1.18.6. Bajo condición resolutoria	109
1.14.16. Oferta de donación	104	1.18.7. Compra en comisión.	110
1.14.17. Venta con revocación de oferta de donación.	104	1.19. Variantes en el objeto	110
1.14.18. Renuncia al derecho de reversión	105	1.19.1. Parte indivisa	110
1.14.19. Donación sujeta a reducción	105	1.19.2. Compradores con igual proporción.	110
1.14.20. Autorización judicial para vender por hijo menor	105	1.19.3. Compradores con distintas proporciones	110
		1.19.4. Nuda propiedad con reserva de usufructo	110
		1.19.5. Nuda propiedad con renuncia simultánea del usufructuario	111

1.19.6. Constitución de usufructo y venta de nuda propiedad	111	5. Fideicomiso	135
1.19.7. Inmueble hipotecado.	111	5.1. Para la construcción y venta.	135
1.19.8. Inmueble alquilado	112	5.2. Para la construcción al costo	139
1.19.9. Superposición de asientos o doble dominio.	112	5.3. Adhesión al fideicomiso al costo.	149
1.19.10. Diferencia de superficie en menos.	112	5.4. De administración	150
1.19.11. Diferencia de superficie en más admisible	112	5.5. De garantía.	153
1.19.12. Excedente fiscal	113	6. Boleto de <i>leasing</i>	157
1.19.13. Sobrante fiscal	113	6.1. Operativo	157
1.20. Cláusulas adicionales.	113	6.2. De garantía.	161
1.20.1. Transferencia de línea telefónica.	113	7. Cesión	164
1.20.2. Medianería	114	7.1. Cesión de boleto de compraventa.	164
1.20.3. Procedimiento judicial ejecutivo	114	7.1.1. Onerosa	164
1.20.4. Intervención de corredor inmobiliario.	114	7.1.2. Con aceptación del vendedor.	165
1.21. Rescisión de boleto de compraventa.	114	7.1.3. Con liberación del cedente	165
2. Boleto de permuta	115	7.1.4. Con responsabilidad del cedente.	166
2.1. Inmuebles	115	7.1.5. En nota al pie del boleto	166
2.2. Compensación en dinero por diferencia de valores	117	7.1.6. Gratuita	166
2.3. Inmueble por automotor	118	7.1.7. Cesión de compra en subasta	167
2.4. Inmueble por unidades funcionales a construir	120	7.2. Cesión de contrato de locación.	169
3. Boleto de dación en pago	122	7.2.1. Onerosa	169
4. Boletos de constitución de derechos reales.	124	7.2.2. En nota al pie del contrato	170
4.1. Usufructo, uso o habitación	124	7.2.3. Gratuita	170
4.2. Servidumbre	126	7.3. Cesión de derechos posesorios.	172
4.3. Hipoteca.	129	7.3.1. Onerosa	172
4.4. Superficie.	130	7.3.2. Gratuita	173
4.4.1. Para forestar	130	7.4. Boleto de cesión de acta de regularización dominial.	174
4.4.2. Para construir	132	7.5. Cesión de derechos del beneficiario del fideicomiso.	177
		7.5.1. Onerosa	177

7.5.2. Gratuita	178
7.6. Boleto de cesión de derechos reales	179
7.6.1. Usufructo o uso	179
7.6.2. Superficie	181
7.7. Boleto de cesión de derechos hereditarios	183
7.7.1. Sobre la universalidad	183
7.7.2. Sobre una parte alícuota	184
7.7.3. Sobre un inmueble determinado	186
8. Propiedad horizontal	186
8.1. Proyecto de reglamento de propiedad horizontal	186
8.2. Reglamento interno del edificio	194
8.3. Boletos de sobreedificación	196
8.3.1. Sin modificación del Reglamento	196
8.3.2. Con modificación del Reglamento	200
9. Boletos de partición	203
9.1. Condominio	203
9.1.1. Partición definitiva	203
9.1.2. Partición provisional	205
9.1.3. Pacto de indivisión	206
9.2. Herencia	207
9.3. Sociedad conyugal	209
10. Boleto de contrato oneroso de renta vitalicia	211

III. CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN

1. Locación de inmueble	215
1.1. Redacción extensa	215
1.2. Redacción breve	218
1.3. Precio	219
1.3.1. Efectivo	219

1.3.2. Cuenta corriente	219
1.3.3. Moneda extranjera como condición esencial	219
1.3.4. Moneda extranjera o moneda de curso legal	220
1.3.5. Moneda mixta	220
1.3.6. Alquiler escalonado	220
1.3.7. Determinación por tercero	220
1.3.8. Cuotativo	221
1.3.9. En especie	221
1.3.10. Actualización en suspenso	221
1.3.11. En las oficinas del corredor interviniente	221
1.3.12. Facultad de cobro por uno de los condóminos	222
1.3.13. Convenio de reducción del precio al pie del contrato	222
1.4. Destino	222
1.4.1. Vivienda	222
1.4.2. Comercio	222
1.4.3. Industria	222
1.4.4. Consultorio profesional	223
1.4.5. Turismo	223
1.4.6. Estacionamiento	223
1.5. Variantes en la legitimación	223
1.5.1. Condómino inquilino	223
1.5.2. Conformidad del nudo propietario	223
1.5.3. Poseedor no titular	224
1.5.4. Sublocación	224
1.6. Cesión del contrato, sublocación y comodato	227
1.6.1. Prohibidos	227
1.6.2. Permitidos	227

1.7. Fianza	227	1.10. Mejoras	237
1.7.1. Simple	227	1.10.1. Prohibidas	237
1.7.2. Solidaria	228	1.10.2. Sin alterar la forma o el destino	237
1.7.3. Principal pagador o deudor solidario	228	1.10.3. Permitidas y a cargo del locatario	237
1.7.4. Pluralidad de fiadores simples	228	1.10.4. Permitidas y a cargo del locador	237
1.7.5. Pluralidad de fiadores solidarios	229	1.11. Locación de espacio de publicidad en pared de edificio	238
1.7.6. Segundo fiador para el caso de prórroga tácita	229	1.12. Arrendamiento	240
1.7.7. Informes de dominio y de frecuencia	229	1.12.1. Arrendamiento rural	240
1.7.8. Pacto de no enajenar	230	1.12.2. Arrendamiento accidental por cosecha	242
1.7.9. Asentimiento para la fianza	230	1.12.3. Pastoreo	245
1.7.10. Sustitución de fiador	230	1.12.4. Aparcería	246
1.8. Otras garantías a favor del locador	232	1.13. Alternativas respecto de la conclusión del contrato	249
1.8.1. Depósito en garantía	232	1.13.1. Convenio de desocupación	249
1.8.2. Restitución de la tenencia por escrito	232	1.13.2. Prórroga al pie del contrato	250
1.8.3. Inventario de accesorios por separado	232	1.13.3. Rescisión bilateral	250
1.8.4. Inventario de accesorios en cláusula especial	233	1.13.4. Recibo del inmueble al pie del contrato	251
1.8.5. Prohibición de ausentarse del inmueble	233	2. Contrato de obra	251
1.8.6. Rescisión por fallecimiento del locatario	233	3. Depósito	253
1.8.7. Exención de responsabilidad	233	4. Comodato	254
1.8.8. Seguro contra todo riesgo	234	Bibliografía	257
1.8.9. Fideicomiso de garantía	234		
1.8.10. Compromiso de constitución de hipoteca	234		
1.9. Derechos especiales a favor del locatario	235		
1.9.1. Opción de prórroga	235		
1.9.2. Preferencia para alquilar	235		
1.9.3. Opción de compra	236		
1.9.4. Uso de la línea telefónica	236		
1.9.5. Rescisión unilateral sin indemnización	236		
1.9.6. Votación en reuniones de consorcio	237		