

MARTA E. FAZIO DE BELLO

Juicio de escrituración

El contrato de compraventa inmobiliaria y su forma. El boleto de compraventa: oponibilidad. Tradición posesoria. Obligación de escriturar. El juicio de escrituración. Instrumentos públicos y privados: Escrituras públicas. Falsedad instrumental. Juicio de redargución de falsedad. Registros inmobiliario y catastral.



Ediciones La Rocca
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
2016

ÍNDICE GENERAL

PALABRAS PREVIAS	9
------------------------	---

PRIMERA PARTE PRINCIPIOS GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO ANTECEDENTES DE LA COMPRAVENTA INMOBILIARIA

.....	31
1. Definición del contrato de compraventa. Aplicación supletoria a los contratos de compraventa inmobiliaria (art. 1124, CCyC)	40
2. El precio y la moneda en el nuevo Código Civil y Comercial (arts. 765 y 766)	41
3. El art. 1124, CCyC. La compraventa aplicada a la transmisión y constitución de derechos reales	46
4. Breve síntesis de los derechos reales hoy incorporados al CCyC	47
a) Derecho real de superficie	47
b) Los conjuntos inmobiliarios	49
c) Tiempo compartido	49
d) Cementerios privados	50
5. Definición de los derechos reales en el nuevo Código Civil y Comercial, art, 1882. El modo de constituir derechos reales: título y modo suficientes, art. 1892	51
a) Nueva definición de los derechos reales	51

b) El objeto de los derechos reales	52
c) Adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad. Art. 1892: Título y modo suficientes	54
d) Oponibilidad y publicidad suficiente	55
6. La forma del contrato de compraventa inmobiliaria (art. 1017 del CCyC)	56
a) Formalidad del contrato de compraventa	56
b) La escritura pública como elemento formal indispensable, para la constitución del título suficiente	59
c) Algunas reflexiones	59
7. La teoría de la conversión en el art. 384 del CCyC	61
8. El acto indirecto, art. 385 del CCyC	64
9. Los contratos preliminares. El boleto de compraventa como parte del proceso negocial inmobiliario	65
10. Obligación de dar cosa cierta para constituir derechos reales. Importancia de la tradición	67
11. El art. 756 del CCyC, en relación con la tradición y el registro	70
12. Clasificación de los contratos en el nuevo Código (arts. 966 a 970 del CCyC)	72
13. El consentimiento	74
14. El objeto de los contratos	76
15. Obligaciones del vendedor	77
a) Entrega de la cosa	77
b) Gastos de la entrega	77
c) Observar el tiempo de la entrega	78
d) Accesorios	78
16. Obligaciones del comprador	80
a) Pago del precio	80
b) Recibir la cosa	80
c) Pagar los gastos	80
17. Cláusulas que pueden agregarse al contrato de compraventa	80
a) Pacto de retroventa, art. 1163 CCyC	81
b) Pacto de reventa, art. 1164 CCyC	81

c) Pacto de preferencia, art. 1165 CCyC	81
d) Pactos agregados a la compraventa de cosas registrables, art. 1166 CCyC	81
e) Plazos (art. 1167)	82
18. La cuestión de la causa del acto jurídico en el nuevo Código	82

SEGUNDA PARTE
EL NEGOCIO JURÍDICO INMOBILIARIO,
COMO UN PROCESO COMPLEJO
Y PROGRESIVO

CAPÍTULO PRIMERO
COMPLEJIDAD DEL PROCESO NEGOCIAL

1. Introducción	87
2. Las partes. Integración del sujeto	88
3. El asentimiento conyugal. Protección de la vivienda familiar, art. 456 del CCyC	89
Facultad de renunciar, en la ley 14.432	93
4. El condominio. Enajenación de la parte indivisa o de toda la cosa	95
5. Capacidad de los sujetos de la relación jurídica	97
a) Los menores	97
b) Incapaces y personas con capacidad restringida	97
c) Personas inhabilitadas	99
d) Representación y asistencia. Padres, tutores, curadores y apoyos. El ministerio público. La intervención judicial	101
6. Actuación y representación de las personas jurídicas	103
a) Las personas públicas	103
b) Las personas privadas	103
1. Requisitos	104

2. Responsabilidad	104
3. Representación	104
c) Personas jurídicas legisladas por el CCyC	104
1. Asociaciones civiles, arts. 168 a 186	105
2. Simples asociaciones, arts. 187 a 192	105
3. Fundaciones, arts. 193 y 194	105
4. Los contratos asociativos	106
5. Negocio en participación, arts. 1448/1452 ...	106
6. Agrupaciones de colaboración	107
7. Uniones transitorias	107
8. Consorcios de cooperación	107
d) Las sociedades unipersonales de la ley 19.550	108

CAPÍTULO II

EL CONSORCIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU PERSONALIDAD JURÍDICA

1. Introducción	109
2. Posibilidad de adquirir un inmueble por parte de la persona jurídica	111
3. Responsabilidad del consorcio y subsidiaria de los propietarios	112
4. ¿El consorcio es concursable?	113

CAPÍTULO III

LOS TERCEROS

1. Los corredores inmobiliarios	115
a) Autorización de venta	115
b) La intermediación inmobiliaria como "corretaje"	116
c) Nuevas normas sobre corretaje en el CCyC	117
1. Definición del corretaje, art. 1345	118

2. Conclusión del contrato de corretaje, art. 1346	118
3. Obligaciones de los corredores, art. 1347	120
4. Prohibiciones a los corredores, art. 1348	121
5. Garantía y representación, art. 1349	121
6. Comisión, art. 1350	121
7. Intervención de uno o varios corredores, art. 1351	121
8. Supuestos específicos de obligación de pagar la comisión, art. 1352	121
9. Supuestos específicos en los que la comisión no se debe, art. 1353	122
10. Gastos, art. 1354	122
11. Normas especiales, art. 1355	122
2. Los escribanos	122
a) Importancia e investidura de los escribanos	122
b) Los plazos	125
c) La mora automática y sus excepciones	125
d) Tiempo del pago	126
e) Escritura pública	126
f) Protocolo	127
g) Requisitos	127
h) Su valor probatorio	128
i) Naturaleza de la obligación	128
j) Interpelación y puesta en mora	130
3. Los representantes legales	130
Representación voluntaria. Mandatarios	131
1. Mandatarios	131
2. Poderes: facultades generales y expresas	131
4. Los terceros subadquirentes	133
a) Los terceros subadquirentes de buena fe y a título oneroso, frente a la nulidad del acto	133
b) La nueva norma sobre subadquirentes de buena fe y a título oneroso	133
c) Importancia de la registración	134
d) Casos en que el titular no ha intervenido. Venta "a non domino"	135

CAPÍTULO IV

LAS NULIDADES EN EL NUEVO CÓDIGO

- | | |
|-----------------------------------------------------|-----|
| 1. Actos nulos de nulidad absoluta y relativa | 137 |
| 2. Actos nulos de nulidad, total o parcial | 138 |

CAPÍTULO V

GESTIÓN DE LOS BIENES DE LA
COMUNIDAD MATRIMONIAL EN EL CCyC

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Categorías de bienes | 139 |
| a) Bienes propios | 139 |
| b) Bienes gananciales | 139 |
| c) Bienes adquiridos conjuntamente | 140 |
| 2. Separación de bienes | 140 |
| a) Partición de la comunidad | 141 |
| b) Disolución del matrimonio | 141 |
| 3. Uniones convivenciales | 141 |
| a) Concepto | 141 |
| b) Requisitos | 142 |
| c) Registración | 142 |
| d) Oponibilidad a terceros | 142 |
| e) Contenido de los pactos de convivencia | 143 |
| f) Efectos de las uniones convivenciales durante la
convivencia | 143 |

CAPÍTULO VI

LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CCyC
DEROGACIÓN DEL BIEN DE FAMILIA
DE LA LEY 14.349

- | | |
|------------------------------------|-----|
| 1. Consideraciones generales | 147 |
|------------------------------------|-----|

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2. Sujeto | 149 |
| 3. Beneficiarios | 149 |
| 4. Objeto | 149 |
| 5. Forma | 150 |
| 6. Inscripción registral | 150 |
| 7. Intervención del juez | 150 |
| 8. Subrogación real | 151 |
| 9. Efectos de la afectación | 151 |
| 10. Deudas posteriores exceptuadas de la protección | 152 |
| 11. Impuestos | 153 |
| 12. El concurso o quiebra del constituyente | 153 |
| 13. Desafectación y cancelación de la inscripción, art.
355 del CCyC | 154 |
| 14. Resumen | 155 |

TERCERA PARTE

BOLETO DE COMPRAVENTA
INMOBILIARIA

CAPÍTULO ÚNICO

LAS REFORMAS DEL NUEVO CCyC
AL BOLETO DE COMPRAVENTA

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Introducción | 161 |
| 2. Discusiones | 162 |
| 3. La naturaleza jurídica | 164 |
| a) Diversas posturas doctrinarias, anteriores a la
aparición del nuevo Código | 167 |
| b) Los fallos plenarios | 169 |
| 1. Caso "Administración Autónoma de Propie-
dades Municipales c/P. De Blanco, Mercedes" | 169 |
| 2. Caso "Cazes de Francisco, Amalia c/Rodríguez
Conde, Manuel" | 170 |

3. Caso "Lozzi, Eleodoro c/Socha S.A. s/quiebra"	170
4. Irrupción del boleto de compraventa en el Código Civil de Vélez, con la reforma de la ley 17.711/1968	171
5. El boleto de compraventa en el nuevo CCyC. Arts. 1170 y 1171	172
a) El art. 1170 De oponibilidad a terceros que hayan trabado medidas cautelares	173
b) La fecha cierta en el nuevo Código Civil y Comercial, art. 317	175
c) El art. 1171 De oponibilidad del boleto, al concurso o quiebra	177
6. El boleto como título. Relación con la prueba en la acción reivindicatoria	178
7. Concurrencia de varios acreedores de los bienes inmuebles. Art. 756 CCyC	179
8. La prueba en la acción reivindicatoria. Art. 2256 del CCyC. Distintas hipótesis	180
9. Comentario sobre la naturaleza jurídica del boleto de compraventa	184
10. Carácter de la posesión adquirida mediando un boleto de compraventa	186
a) Clasificación de la posesión en el Código Civil de Vélez	186
b) La reforma de 1968 al Código Civil de Vélez, ley 17.711, respecto del boleto de compraventa	187
c) El nuevo Código Civil y Comercial y el tratamiento de las "relaciones de poder"	188
11. La señal en el Código Civil y Comercial, arts. 1059 y 1060. Su valor confirmatorio	190
12. El llamado pacto comisorio en el CCyC	191
a) Cláusula resolutoria expresa	192
b) Cláusula resolutoria implícita	194
13. La nueva disposición del CCyC sobre la resolución por "frustración de la finalidad"	196
14. La imprevisión. El art. 1091 del CCyC	199

15. La obligación de saneamiento	202
a) Contenido de la responsabilidad por evicción	203
b) Responsabilidad por los vicios ocultos	204
16. La lesión, art. 332 del CCyC	205
17. El contrato y su interpretación en el nuevo Código Civil y Comercial	207
18. Integración del derecho civil y comercial, en materia de contratos, obligaciones y derechos reales	208

CUARTA PARTE
ASPECTOS PROCESALES
DEL JUICIO DE ESCRITURACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO
LA ACCIÓN DE ESCRITURAR

1. Introducción	215
2. La prescripción de la acción de escriturar	217
3. El procedimiento en general, en materia de juicio de escrituración	218
a) El trámite	218
b) Jurisdicción y competencia	219
c) La mediación prejudicial	223
d) Antes de la demanda, las medidas preliminares	224
e) Producción de prueba anticipada	225
f) Legitimación activa y pasiva, en un juicio de escrituración	225
g) Tercerías	227
h) Embargo preventivo	228
i) Las normas procesales en el nuevo Código Civil y Comercial	228
j) El juicio de escrituración. Su desenvolvimiento	233
4. La demanda	233

a) Individualización de las partes. Constitución de domicilio procesal	234
b) Patrocinio letrado	234
c) Transformación y ampliación de la demanda	235
d) La obligación de escriturar como obligación indivisible. Litisconsorcio activo y pasivo	235
e) El objeto del juicio	236
f) Hechos y derecho	236
g) Agregación de prueba instrumental y ofrecimiento de todas las demás	236
5. La mora y los plazos de cumplimiento	238
a) La mora	238
b) Los plazos	239
6. Oposición de excepciones	241
7. La contestación de la demanda y la reconvención ...	243
8. Las pruebas	244
a) La carga de la prueba	244
b) Las pruebas en particular	245
1. Documental	245
I. Boleto de compraventa	245
— La reserva y los boletos provisorios	247
— El caso del heredero aparente	249
II. La cesión de derechos	250
— Forma de la cesión, art. 1618	250
2. Informativa	254
3. Confesional	254
4. Testimonial	254
5. Pericial	255
6. Reconocimiento judicial	255
7. Planos, exámenes científicos y reconstrucción de los hechos	255
8. Consultas científicas o técnicas. Opinión de universidades u otras instituciones	256
9. Agregación de las pruebas y alegatos	256
10. El llamamiento de autos	257
11. La sentencia	257

a) La sentencia de escrituración y los artículos 512 y 513 del CCyC	257
b) La sentencia de condena	259
12. Los recursos y la cosa juzgada	263
a) Reposición	263
b) Apelación	263
c) Recurso de nulidad y consulta	264
d) Apelación subsidiaria	264
e) Apelación ordinaria ante la Corte Suprema	264
f) Recurso extraordinario ante la Suprema Corte	264
g) La cosa juzgada	265
13. El allanamiento y otros modos de terminación del proceso	265
a) Allanamiento	265
b) Desistimiento	266
c) Transacción	266
d) Conciliación	267
e) Caducidad de instancia	267
14. El proceso de ejecución de sentencia	267
15. Medidas cautelares	268
16. La ley 14.005, De venta de lotes a plazo, con inscripción registral de los boletos de compraventa	269
17. El pago del precio como contraprestación	271
18. El pacto comisorio, hoy designado como “cláusulas de resolución expresas o tácitas”	272

QUINTA PARTE

INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS FALSEDAD DOCUMENTAL REGISTRO INMOBILIARIO

CAPÍTULO ÚNICO

INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

1. Instrumentos públicos	279
--------------------------------	-----

a)	Los instrumentos públicos, en el art. 289, del nuevo Código Civil y Comercial	279
b)	Grado de eficacia probatoria	280
c)	Las escrituras públicas	280
d)	Las actas notariales	282
	1. Concepto	282
	2. Valor probatorio de las actas	283
2.	Instrumentos privados y particulares	284
a)	Diferencias entre instrumentos privados y particulares	284
b)	La firma	284
c)	Reconocimiento de firma	284
d)	Eficacia probatoria del instrumento privado, frente a terceros. La fecha cierta	285
e)	La correspondencia	288
4.	Fuerza probatoria. Comparación de los instrumentos públicos con los privados	288
5.	La falsedad documental	292
a)	El bien jurídico protegido	293
b)	El daño	293
c)	Modos de invocar la falsedad	293
d)	Redargución de falsedad en juicio civil	294
e)	¿La falsedad documental, sólo procede en el aspecto material, o también en el intelectual?	295
f)	Redargución de falsedad por acción penal	298
	1. Por denuncia	299
	2. La querrela	299
5.	El Registro de la Propiedad Inmueble y el proceso de inscripción Ley Nacional de Registro 17.801/1968	300
a)	Modificaciones del CCyC, al Registro Inmobiliario	300
b)	El sistema del Registro de la Propiedad Inmueble, ley n° 17.801	302
c)	Publicidad material y formal	304
d)	Los terceros	305
e)	Distintos tipos de Registros	306

f)	El Registro establecido por la ley nacional 17.801	307
g)	El tracto sucesivo	309
h)	El tracto abreviado	309
i)	Principio de inscripción	310
j)	Principio de rogación	311
k)	Principio de especialidad o determinación	312
l)	Principio de calificación o legalidad	312
m)	Principio de prioridad	313
n)	Los certificados	314
o)	El principio de presunción registral	317
p)	Los recursos	318
6.	Ingreso de una escritura pública en el Registro Inmobiliario	319
7.	Las disposiciones técnico registrales	321
8.	El registro catastral	322
a)	Concepto	322
b)	Nomenclatura catastral	323
9.	La dinámica del negocio inmobiliario	325
10.	Compraventa y contrato de obra, art. 1125 del CCyC. Venta de unidades a construir	325
a)	El CCyC, art. 1125	325
b)	Naturaleza del contrato a futuro	327
11.	La ley 19.724 de prehorizontalidad. Su derogación ...	328

ANEXO JURISPRUDENCIAL

1.	Caso Administración Autónoma de Propiedades Municipales	333
2.	Caso Cazes de Francisco, Amalia	333
3.	Caso Coll, Alfredo H.	334
4.	Caso Lozzi Eleodoro	334
5.	Caso Ongaro de Minni y otros	335
6.	Caso Molina Aguado Antonio e Isabel, Enrique Madrid de Molina	336

7. Caso Poulet de Ehrhard	337
8. Caso López Gordillo, Fernando	338
9. Caso Daverio, Luis	340
10. Caso Catalfo, Mirta	341
11. Caso Areso Aitor, Pedro y otros	342
12. Caso Cichello, Mario Víctorio	343
13. Caso Urbaneja, María Cristina	344
14. Caso Trani Gabriel	345
15. Caso Winograd, Helvio Jorge	346
16. Caso Bryndo S.R.L.	348

MODELOS DE BOLETOS
JUICIO DE ESCRITURACIÓN
TERCERÍA DE DOMINIO
REDARGUCIÓN DE FALSEDAD

I. MODELOS DE
BOLETOS DE COMPRAVENTA

1. Situación estándar	351
2. Modelo de cesión. Cedente y cesionario	357
3. Modelo nº 3: Condóminos y herederos	361
4. Modelo de intervención de personas jurídicas como vendedoras y/o compradoras	363
5. Modelo de inmuebles afectados a la protección de la vivienda	364

II. MODELOS
DE JUICIO DE ESCRITURACIÓN

Inicia juicio de escrituración	367
--------------------------------------	-----

III. MODELO DE UNA TERCERÍA DE DOMINIO EN UN JUICIO,
EN EL QUE UN ACREEDOR DEL VENDEDOR,
HA TRABADO EMBARGO POSTERIORMENTE,
A LA ENAJENACIÓN POR BOLETO DE COMPRAVENTA

Interpone tercería de dominio	375
-------------------------------------	-----

IV. MODELO DE INCIDENTE
DE REDARGUCIÓN DE FALSEDAD

Promueve incidente por redargución de falsedad	385
------------------------------------------------------	-----

DISPOSICIONES
TÉCNICO REGISTRALES

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL Nº 3/15	391
------------------------------------------------	-----

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS
SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS REGISTRALES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL 1/2016	395
-----------------------------------------------	-----

**SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS REGISTRALES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DE LA CAPITAL FEDERAL**

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL 2/2016

..... 397

**SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS REGISTRALES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DE LA CAPITAL FEDERAL**

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL 3/2016

..... 399

**SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS REGISTRALES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DE LA CAPITAL FEDERAL**

DISPOSICIÓN TÉCNICO REGISTRAL 4/2016

..... 401

**FORMULARIOS REGISTRO
DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

..... 405

BIBLIOGRAFÍA 417