

Directora:
María T. ACQUARONE

Coordinador:
Esteban D. OTERO

Autores:
María T. ACQUARONE • Sebastián J. COSOLA
Jorge Alberto LATINO • María Fernanda L. MUNTANER
Cecilia B. NOVOA • Esteban D. OTERO
Ricardo L. ROCCA

Derecho Inmobiliario

Estructuras Normativas del Derecho Inmobiliario.
Etapas que integran los contratos Inmobiliarios. Boleto
de compraventa inmobiliaria. Adquisición del dominio.
Publicidad suficiente. Desarrollos Inmobiliarios.
Relaciones de consumo. Contrato de obra. Propiedad
horizontal. Conjuntos inmobiliarios. Derecho real
de superficie. Garantías para Financiación
de los Emprendimientos Inmobiliarios. Fideicomiso
inmobiliario. Hipoteca. Leasing. CCyCN. MODELOS.



DI LALLA | EDICIONES

Índice General

PALABRAS PREVIAS, por María T. Acquarone 9

TÍTULO PRELIMINAR. Estructura de la obra..... 27

— PRIMERA PARTE — ESTRUCTURAS NORMATIVAS DEL DERECHO INMOBILIARIO

CAPÍTULO I . Principios de la contratación inmobiliaria..... 31

1. Introducción 31
2. Palabras preliminares 34
3. Los principios generales en el derecho privado 35
4. El funcionamiento del contrato..... 35
5. El contrato 36
6. La voluntad..... 36
7. Elementos de los contratos 36
8. Los efectos..... 37
9. La autonomía de la voluntad: su importancia y reconocimiento
en el mundo del derecho 38
10. Vías de reconocimiento 39
11. El orden público en los contratos..... 40

12. Intervención estatal dirigida a conformar la transparencia, publicidad, calificación y configuración de los negocios jurídicos inmobiliarios.....	41
12.1. Venta de inmuebles en lotes y a plazos (ley 14.005).....	42
12.2. El régimen de prehorizontalidad.....	45
12.3. El derecho del consumidor y la institución notarial.....	46
13. El tráfico inmobiliario y la noción de seguridad.....	48
13.1. La seguridad jurídica.....	49
13.2. Concepto y clasificación de seguridad jurídica.....	55
13.3. Concepto de seguridad jurídica estática.....	56
13.4. Concepto de seguridad jurídica del tráfico.....	57
13.5. Otras clasificaciones de la seguridad jurídica.....	58
13.6. La titularidad de los derechos subjetivos.....	62
13.7. Compatibilidad entre la seguridad jurídica y la seguridad en el tráfico de bienes.....	63
13.8. Costo transaccional en el tráfico de bienes y derechos.....	63
13.9. La seguridad en la circulación de bienes.....	64
13.9.1. La seguridad jurídica en el tráfico de bienes muebles.....	64
13.9.2. La seguridad jurídica en la negociación de derechos.....	64
13.9.3. La seguridad en el tráfico de bienes inmuebles.....	65
13.10. Perspectiva económica de la seguridad jurídica preventiva..	65
14. El notariado y el tráfico jurídico inmobiliario.....	66

— SEGUNDA PARTE —

ETAPAS QUE INTEGRAN LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS

Capítulo I. Relaciones preliminares.....	73
1. Autorización de venta.....	73

1.1. Concepto.....	73
1.2. Naturaleza jurídica.....	75
2. Contrato de corretaje.....	79
2.1. Actuación del corredor.....	79
2.2. Marco regulatorio legal de la actividad del corredor.....	80
2.3. Sujetos comprendidos en la actividad.....	80
2.4. Obligaciones del corredor.....	81
2.4.1. Poseer título habilitante.....	81
2.4.2. Obligación de matriculación.....	82
2.4.3. Deber de registro.....	83
2.4.4. Obligación de llevar libros.....	83
2.4.5. Asegurarse de la identidad de las personas que intervengan en los negocios en que media.....	84
2.4.6. Imparcialidad en la propuesta del negocio.....	84
2.4.7. Deber de exactitud en la propuesta del negocio, precisión y claridad.....	84
2.4.8. Confidencialidad.....	85
2.4.9. Presencia al momento de la firma de contratos y constancia firmada de su intervención.....	85
2.5. Derechos del corredor.....	86
2.5.1. Derecho a ser remunerado.....	86
2.5.2. Derecho al reintegro de los gastos.....	88
2.6. Caracteres.....	89
a) Bilateral.....	89
b) Oneroso.....	89
c) Consensual.....	90
d) Conmutativo.....	90
e) No formal.....	90
f) Preparatorio y de colaboración.....	92
3. Reserva de compra.....	92
3.1. Contratos de adhesión y contratos discrecionales.....	98

3.2. Contratos entre presentes y entre ausentes.....	99
3.3. Oferta.....	102
3.4. Aceptación.....	105
4. Contrato de opción.....	105
4.1. Opción de compra.....	105
4.2. Opción de venta.....	107
Capítulo II. Boleto de compraventa inmobiliaria	111
1. Introducción.....	111
2. Boleto de Compraventa. Naturaleza jurídica.....	113
2.1. La naturaleza jurídica del boleto de compraventa en el Código Civil derogado.....	115
2.2. La cuestión de la naturaleza jurídica del boleto de compraventa en el Código Civil y Comercial.....	122
2.2.1. El formalismo en el Código Civil y Comercial.....	123
2.2.2. Los contractualistas y el Código Civil y Comercial.....	125
2.3. Nuestra opinión.....	127
3. El boleto y la posesión.....	130
4. El boleto y su oponibilidad a terceros.....	135
4.1. Oponibilidad del boleto de compraventa frente al concurso o quiebra del vendedor.....	136
4.1.1. Supuesto de precio diferido y no exigible en la oportunidad del ejercicio de oponibilidad.....	139
4.2. Oponibilidad del boleto ante el acreedor del vendedor que pretende trabar una medida cautelar sobre el inmueble vendido por boleto.....	140
4.3. Situación del comprador por boleto frente a otros compradores sobre el mismo bien inmueble.....	146
5. El boleto y la imprevisión.....	149
6. La lesión.....	157

7. El asentimiento conyugal.....	159
8. Cláusulas esenciales.....	164
8.1. Precio.....	164
8.2. Inmueble.....	170
9. Cláusulas convenientes, pactos y condiciones.....	171
9.1. La Señal.....	172
9.2. Facultad resolutoria.....	178
9.3. Renuncia, restricción o ampliación a la garantía de evicción y de vicios redhibitorios.....	180
10. Términos usuales y su significación jurídica.....	182
10.1. Venta ad corpus.....	182
10.2. Compra en comisión.....	185
11. Cesión del boleto.....	187
Capítulo III. Adquisición de derechos reales.....	191
1. Introducción.....	191
2. Nemo plus iuris.....	192
3. Sistemas de adquisición del dominio.....	193
4. Título suficiente.....	194
4.1. Forma.....	196
4.2. Conversión del acto jurídico.....	198
4.3. Justo título.....	199
4.4. Título putativo.....	200
4.5. Cláusula título perfecto.....	201
4.6. Título observable.....	203
4.7. Estudio de títulos.....	203
4.7.1. Antecedentes.....	203
4.7.2. Concepto de estudio de título y su función en el proceso de adquisición de dominio.....	208

4.7.3. Obligatoriedad del estudio de títulos	209
4.7.4. Fundamento del plazo veinteañal.....	213
4.8. Observabilidades del título	213
4.8.1. Ineficacia de los actos jurídicos: nulidad- inoponibilidad.....	213
4.8.1.1. Nulidad parcial o total	214
4.8.1.2. Nulidad absoluta y nulidad relativa	214
4.8.1.3. Nulidades instrumentales.....	216
4.8.1.4. Inoponibilidad.....	216
4.8.1.5. Adquisición originaria del tercer adquirente de buena fe y a título oneroso (art. 392, CCyCN)..	217
4.8.1.6. Tercer adquirente o subadquirente	218
4.8.1.7. Subadquirente de derechos reales o personales	219
4.8.1.7.1. Buena Fe	219
4.8.1.7.2. Título oneroso	222
4.8.1.7.3. Conclusión a la última parte del primer párrafo del art. 392 del CCyCN.....	222
4.8.1.8. Caso del último párrafo del art. 392, CCyCN (sustitución de persona)	223
4.8.2. Títulos provenientes de donación	225
4.8.2.1. Donaciones inoficiosas	226
4.8.2.2. Clases de acción que engendran	227
4.8.2.2.1. Acción de colación.....	227
4.8.2.2.2. Acción de Reducción	228
4.8.2.2.3. Distinciones entre ambas acciones.....	230
4.8.2.2.4. Partición por donación	230
4.8.2.2.5. Jurisprudencia.....	231
4.9. Soluciones que pueden encontrarse ante la existencia de títulos observables	232
4.9.1. Saneamiento. Concepto	232
4.9.2. Formas de saneamiento.....	234
4.9.2.1. Confirmación	234
4.9.2.2. Ratificación.....	235

4.9.2.3. Convalidación	235
4.10. Responsabilidad civil del escribano.....	236
4.11. Conclusiones	238
5. Modo suficiente	238
5.1. Tradición.....	239
5.1.1. Traditio brevi manu y constituto posesorio.....	241
5.2. Relaciones de poder: posesión y tenencia.....	242
5.2.1. Relación de poder vacua	243
5.3. Prueba de la tradición	244
Capítulo IV. Publicidad suficiente	247
1. La necesidad social de la publicidad.....	247
2. Concepto de publicidad	249
3. Tipos de publicidad	250
4. Inscripción declarativa y constitutiva	251
5. La inscripción no es convalidante.....	252
6. La inscripción registral como modo suficiente	255
7. Publicidad traditiva.....	256
8. Publicidad posesoria.....	257
9. Presunción legal de publicidad a los participantes del acto	260
10. Publicidad Registral Inmobiliaria	261
11. Efectos de la publicidad registral.....	262
12. Obligatoriedad del escribano de inscribir. Posibilidad de liberar al escribano de la inscripción.....	263
13. Caracterización de los sujetos respecto a los cuales tiene efecto la oponibilidad.....	266
13.1. Oponibilidad a terceros.....	266
13.2. Terceros interesados	267

13.3. De buena fe (creencia / diligencia). Su proyección respecto a la buena fe del tercero interesado.....	268
13.4. Tercero latino y tercero germánico	270
14. Publicidad errónea: caso fuga registral.....	272
15. Situación actual de la responsabilidad del Estado.....	272

— TERCERA PARTE —
DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Capítulo I. Relaciones de consumo.....	279
1. Introducción. Evolución normativa en el derecho argentino.....	279
2. Contrato de consumo.....	283
2.1. Oferta y aceptación.....	284
2.2. Efectos de la información precontractual y de la publicidad.....	287
2.3. Interpretación e integración y revisión de los contratos de consumo.....	290
3. El contrato de consumo inmobiliario.....	292
3.1. La noción de consumidor inmobiliario	292
3.2. La relación de consumo frente a la adquisición de un inmueble en construcción	294
4. Compraventa inmobiliaria	297
4.1. Contenido del contrato.....	297
4.2. Condiciones subjetivas	298
4.2.1. Consumidor	298
4.2.2. El proveedor	300
4.3. Integración con el régimen de la compraventa regulada en el Código Civil y Comercial	300
4.4. Calificación.....	300
4.5. Obligación de información	302

5. Cláusulas abusivas	303
6. Conclusiones	307
Capítulo II. Contrato de obra.....	311
1. Introducción. Concepto	311
2. Caracteres	313
3. Forma	315
4. Objeto.....	317
5. Precio.....	319
6. Sistemas de contratación. Administración; ajuste alzado, costo y costas, por unidad de medida.....	321
6.1. Contrato por ajuste alzado o retribución global	323
6.2. Contrato por coste y costas	324
6.3. Contrato por “unidad de medida”	325
6.4. Sistema Llave en mano.....	327
7. Obligaciones de las partes	328
7.1. Obligaciones del contratista.....	328
a) Ejecutar la obra.....	328
b) Proveer los materiales	332
c) Usar diligentemente los materiales provistos por el comitente	332
d) Informar al comitente sobre los aspectos esenciales del cumplimiento de la obligación comprometida	333
e) Ejecutar la obra en el tiempo convenido.....	335
f) Entregar la obra.....	335
f.1) Plazo	335
f.2) La entrega, la recepción y la aceptación.....	336
7.2. Obligaciones del comitente.....	339
a) Colaborar con el contratista.....	339

b) Pagar la retribución	340
b.1) Momento u oportunidad del pago	340
b.2) Lugar del pago	341
c) Obligación de recibir la obra	342
d) Obligación de contribuir al pago de proveedores y obreros contratados para la obra	342
8. Responsabilidad del contratista	343
8.1. Antes de la aceptación	343
8.2. Después de recibida la obra	346
9. La garantía por obra en ruina o impropia para su destino	347
10. Subcontratación. Riesgos. Responsabilidades. Responsabilidad en la subcontratación	352
11. Extinción del contrato	354
11.1. Rescisión unilateral por el comitente	355
11.2. Imposibilidad de ejecución de la prestación sin culpa	356
11.3. Por muerte del contratista	356
11.4. Quiebra	357
11.5. Incumplimiento	358
Capítulo III. Propiedad horizontal	359
1. Breve análisis del derecho real y del reglamento de copropiedad y administración. Su naturaleza y función	359
2. Reglamento de propiedad horizontal. División jurídica del inmueble. Expresión documental del plano autorizado por el Estado	362
3. Afectación al sistema	362
4. Porcentuales: Porcentual de dominio. Proporción de sectores de propiedad común por propietarios de las partes de propiedad privada. Proporción para el caso de demolición. Porcentual para el pago de impuestos. Proporción que toma en cuenta el Estado para el pago de impuestos y cargas comunes	366

5. Organización de la comunidad: Contrato asociativo. Regulación del funcionamiento del consorcio. Órganos de representación y de manifestación de la voluntad colectiva	368
6. El Reglamento de Copropiedad y Administración como contrato de adhesión: Aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor. Cláusulas abusivas	377
Capítulo IV. Conjuntos Inmobiliarios	381
1. Introducción	381
2. Análisis preliminar en el Código Civil y Comercial	382
3. Consideraciones previas	382
4. Naturaleza jurídica	383
5. Concepto: Comprensión del objeto de los conjuntos inmobiliarios	384
6. Elementos del conjunto inmobiliario	386
7. Las cuestiones atinentes al objeto y la estructura legal	389
8. Marco legal	390
9. Facultades y obligaciones del propietario	392
10. Gastos y contribuciones	392
11. Derecho de admisión	394
12. Adecuación: Doctrina y la postura de los registros	394
12.1. Situación legislativa previa a modificarse la redacción por el Senado de la Nación	395
12.2. Situación legislativa posterior a modificarse la redacción por el Senado de la Nación	395
12.3. Breve panorama legislativo	396
12.4. La relación de consumo. El art. 1092, CCyCN	400
12.5. La postura del Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires	400
12.6. Reciente postura en referencia al tema	401

13. Cómo empezar a armar un conjunto inmobiliario. Cuestiones prácticas.....	401
14. Tiempo compartido.....	402
14.1. Concepto y objeto.....	402
14.2. Partes.....	403
14.3. Regulación.....	403
14.4. Legitimación.....	404
14.5. Inscripción y sus efectos.....	404
14.5. Extinción.....	404
14.6. Cuestiones prácticas a aplicar en lo referente al sistema de tiempo compartido donde nos acogemos al régimen de los derechos reales.....	405
15. Cementerio privado.....	405
15.1. Efectos de la afectación.....	406
15.2. Vínculos jurídicos.....	406
15.3. Constitución de derecho real.....	406
15.4. Consideraciones importantes.....	406
Capítulo V. Derecho real de superficie.....	409
1. Introducción.....	409
2. Surgimiento, evolución y recepción del Derecho de Superficie... ..	409
2.1. Surgimiento del Derecho de Superficie en Roma.....	409
2.2. Situación en la Edad Media, Moderna y Contemporánea ..	411
2.3. El derecho de superficie en la Argentina.....	412
2.3.1. Código velezano.....	412
2.3.2. Recepción en el ordenamiento nacional.....	413
3. Concepto.....	415
4. Características.....	416
4.1. Sujetos. Legitimación. Constitución.....	416

4.2. Objeto.....	418
4.3. Plazo.....	419
4.4. Modalidades.....	420
4.5. Facultades.....	421
4.6. Normas supletorias.....	423
4.7. Extinción. Efectos.....	424
5. Distintos usos prácticos que se le ha dado al derecho real de superficie.....	425
5.1. Utilización para desarrollos inmobiliarios.....	425
5.2. Utilización con fines asistenciales.....	426
5.3. Utilización para el desarrollo de energías renovables.....	427

— CUARTA PARTE —
**GARANTÍAS PARA LA FINANCIACIÓN
 DE EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS**

Capítulo I. Fideicomiso inmobiliario.....	431
1. Noción de fideicomiso.....	431
2. El patrimonio separado. Propiedad y dominio fiduciario.....	436
3. Caracteres del contrato.....	441
4. Partes.....	447
4.1. Posición jurídica.....	447
4.2. Fiduciante.....	450
4.2.1. Capacidad.....	450
4.2.2. Derechos.....	450
4.2.3. Obligaciones a cargo del fiduciante.....	451
4.3. Fiduciario.....	452
4.3.1. Capacidad.....	452
4.3.2. Derechos de fiduciario.....	453

4.3.3. Obligaciones del fiduciario	457
4.3.4. Cesación del fiduciario	459
4.3.5. Sustitución del fiduciario	461
4.3.6. Responsabilidad.....	465
4.4. Beneficiario	467
4.5. Fideicomisario	469
5. Clases de fideicomiso. Según la finalidad y según el objeto	469
6. Fideicomiso especialmente destinado a garantías de emprendimientos inmobiliarios	475
Capítulo II. Hipoteca.....	479
1. Los derechos reales de garantías	479
2. Concepto.....	480
3. Caracteres de los derechos reales de garantía aplicados al derecho real de hipoteca	481
3.1. Convencionalidad	481
3.2. Accesoriedad	483
3.3. Especialidad en el crédito	487
3.3.1. Monto en moneda extranjera	489
3.3.2. Hipoteca de monto máximo	491
3.4. Especialidad en el objeto	492
3.5. Indivisibilidad.....	494
4. Convalidación.....	496
5. Legitimación	498
6. Forma de la hipoteca	499
7. Publicidad.....	500
8. Acciones reales.....	501
9. Rango hipotecario.....	503
10. Extinción de la hipoteca	509

11. Ley 27.271 - Sistema para el Fomento de la Inversión en Vivienda	510
12. Aplicaciones en emprendimientos inmobiliarios.....	514
Capítulo III. Leasing	517
1. Origen de la figura.....	517
2. Naturaleza jurídica	517
3. Antecedentes	518
4. Finalidad de leasing.....	518
5. Definición legal	520
6. Partes del contrato	521
7. Modalidades	521
8. Incumplimiento del tomador.....	522

— MODELOS —

I. RELACIONES PRELIMINARES	527
1. Autorización de venta.....	527
2. Autorización de venta.....	528
3. Reserva de compra	530
3.1. Reserva (hasta la escritura directa).....	530
3.2. Reserva (hasta la escrituración sin boleto ad referendum del propietario)	530
3.3. Reserva ad referendum y con firma de boleto de compra-venta	531
II. ETAPA CONTRACTUAL.....	533
1. Cambio del terreno por unidades a construir	533
1.1. Escritura de transferencia de dominio.....	533

1.2. Hipoteca en garantía de la transferencia de dominio contra entrega de departamentos a construir.....	536
1.3. Cumplimiento de contrato por transferencia de dominio de unidades funcionales vivienda con cocheras: BA S.A. a favor de S.A.....	539
III. ASOCIACIONES	542
1. Constitución de sociedad anónima para la construcción de un edificio.....	542
2. Acuerdo entre accionistas.....	546
2.1. Primera variable.....	546
2.2. Segunda variable: Pacto de accionistas.....	549
3. Venta de acciones	566
IV. PROPIEDAD HORIZONTAL.....	568
1 Reglamento de Propiedad Horizontal	568
2 Reglamento de Propiedad Horizontal para pocas unidades	581
3. Cláusula general de utilización de todo tipo de espacios (Cocheras)	593
4. Cláusula de unidades complementarias destinadas a cocheras	594
En condominio	594
Independientes.....	595
5. Cláusula de cocheras unidades funcionales independientes.....	595
VI. GARANTÍAS	597
1. Contrato de fideicomiso inmobiliario	597
2. Escritura simultánea de venta y garantía por el saldo de precio, con cesión de beneficios de fideicomiso	605
3. Contrato de fideicomiso inmobiliario	609