



Nicolás A. Soligo Schuler

PRÁCTICA

CONTRACTUAL INMOBILIARIA

En el Código Civil y Comercial de la Nación

Modelos de boletos de compraventa, permuta, superficie, fideicomiso, leasing, propiedad horizontal, partición, cesión, locación, fianza, depósito y comodato.

Actualizados según ley 27.551 sobre locaciones, domicilio electrónico, cláusulas de indexación, restricciones cambiarias y criptomonedas.

3ª edición actualizada y ampliada

CORTE SUPREMA BIBLIOTECA	
SIG. TOPOGRAFICA C80M	INVENTARIO 152.820





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

// 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	1.6.7. Reserva de usufructo	95
1.4.13. Origen propio del dinero (reversión) . . .	90	1.6.8. Acta privada de tradición	95
1.5. Forma de pago	90	1.7. Escrituración	96
1.5.1. Al contado (precio inferior o igual a mil pe- sos)	90	1.7.1. Designación del escribano por una de las partes	96
1.5.2. Aplazado	91	1.7.2. Designación del escribano en el boleto . . .	96
1.5.3. Con saldo al escriturar	91	1.7.3. Con fecha y hora determinada	96
1.5.4. En cuotas iguales y mensuales	91	1.7.4. Dentro de un determinado plazo	96
1.5.5. En cuotas desiguales	91	1.7.5. Con previa inscripción de la declaratoria de herederos	96
1.5.6. Con hipoteca por saldo de precio al escri- turar	91	1.7.6. Por tracto abreviado	97
1.5.7. Depósito en cuenta bancaria	92	1.7.7. Pacto de títulos perfectos	97
1.5.8. Transferencia en cuenta bancaria	92	1.7.8. Estudio de títulos previo al boleto	97
1.5.9. Cheque común o certificado	92	1.7.9. Gastos de escrituración a cargo del compra- dor	97
1.5.10. Nota complementaria de recibo	92	1.7.10. Gastos de escrituración abonados según ley	98
1.5.11. Cheque cancelatorio	93	1.7.11. Citación por el escribano interviniente . . .	98
1.5.12. CEDIN (Certificado de Depósito para Inver- sión)	93	1.8. Tributos y expensas	98
1.5.13. Con exclusión de determinado medio de pago	93	1.8.1. A cargo del vendedor	98
1.5.14. Dación en pago con cosas	93	1.8.2. A cargo del comprador	98
1.5.15. Dación en pago con bonos del gobierno na- cional	94	1.8.3. Constancia de libre deuda	98
1.6. Tradición	94	1.8.4. Constancia de deuda	99
1.6.1. Simultánea	94	1.8.5. Fondo de reserva	99
1.6.2. Anterior	94	1.9. Evicción y vicios redhibitorios	99
1.6.3. Aplazada	94	1.9.1. Exención	99
1.6.4. Mediante acta notarial	95	1.9.2. Responsabilidad	99
1.6.5. <i>Traditio brevi manu</i> con inquilino compra- dor	95	1.10. Cesión del contrato	99
1.6.6. <i>Traditio brevi manu</i> con inquilino ajeno a las partes	95	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	1.14.8. Compra de la totalidad del inmueble luego dividido	107
1.11.1. Con interpelación previa	100	1.14.9. Compra, edificación y afectación a propiedad horizontal	107
1.11.2. Sin interpelación previa	100	1.14.10. Compra y aceptación de compra	107
1.11.3. Resolución expresa por incumplimiento . .	100	1.14.11. Regularización dominial consolidada	108
1.12. Informe de dominio	101	1.14.12. Regularización dominial sin consolidar . .	108
1.12.1. Sin gravámenes.	101	1.14.13. Liquidación de sociedad conyugal notarial	108
1.12.2. Medidas cautelares	101	1.14.14. Liquidación de sociedad conyugal judicial	109
1.12.3. Medidas cautelares con levantamiento sin inscribir	101	1.14.15. Cosa ajena.	109
1.12.4. Derecho real sobre cosa ajena.	102	1.14.16. Oferta de donación	109
1.12.5. Servidumbre administrativa	102	1.14.17. Venta con revocación de oferta de donación	110
1.12.6. Bien de familia o régimen de vivienda . . .	102	1.14.18. Renuncia al derecho de reversión	110
1.12.7. Cláusula de inembargabilidad.	103	1.14.19. Donación sujeta a reducción	110
1.13. Informe de anotaciones personales	103	1.14.20. Autorización judicial para vender por hijo menor	111
1.13.1. Sin inhibiciones	103	1.14.21. <i>Ad referendum</i> de la autorización judicial	111
1.13.2. Sin cesión de derechos hereditarios	103	1.14.22. Autorización judicial para que venda menor emancipado.	111
1.13.3. Con prevención de inhibición	103	1.15. Inscripción registral	111
1.13.4. Con cesión de derechos hereditarios. . . .	104	1.15.1. Folio real.	111
1.13.5. Con inhibición pendiente de levantamiento	104	1.15.2. Folio cronológico-personal	111
1.13.6. Con inhibición levantada al solo efecto de escriturar	104	1.15.3. Segunda copia.	112
1.14. Legitimación para disponer	105	1.16. Domicilios y competencia.	112
1.14.1. Por contrato	105	1.16.1. Constitución de domicilio especial	112
1.14.2. Declaratoria de herederos inscripta	105	1.16.2. Prórroga de competencia.	112
1.14.3. Proceso sucesorio sin declaratoria de herederos.	105	1.16.3. Arbitraje	112
1.14.4. Proceso sucesorio sin iniciar.	106	1.16.4. Mediación	112
1.14.5. Usucapión.	106	1.17. Impuesto a la transferencia de inmuebles	113
1.14.6. Subasta protocolizada.	106	1.17.1. Retención	113
1.14.7. Subasta inscripta por oficio y testimonio .	106	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 dominio	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. Boleto 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. Boletos de sobreedificación	204
8.3.1. Sin modificación del Reglamento	204
8.3.2. Con modificación del Reglamento	208

9. Bóletos 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 habitacional)	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 condóminos	236

1.3.14. Convenio de reducción del precio al pie del contrato	236	1.8.2. Restitución de la tenencia por escrito	246
1.4. Destino.	236	1.8.3. Inventario de accesorios por separado	247
1.4.1. Vivienda	236	1.8.4. Inventario de accesorios en cláusula especial	247
1.4.2. Comercio.	236	1.8.5. Prohibición de ausentarse del inmueble	247
1.4.3. Industria.	237	1.8.6. Rescisión por fallecimiento del locatario	247
1.4.4. Consultorio profesional.	237	1.8.7. Exención de responsabilidad	248
1.4.5. Turismo	237	1.8.8. Seguro contra todo riesgo	248
1.4.6. Estacionamiento	237	1.8.9. Fideicomiso de garantía	248
1.5. Variantes en la legitimación	237	1.8.10. Compromiso de constitución de hipoteca	248
1.5.1. Condómino inquilino	237	1.8.11. Seguro de caución.	249
1.5.2. Conformidad del nudo propietario	238	1.9. Derechos especiales a favor del locatario	250
1.5.3. Poseedor no titular	238	1.9.1. Opción de prórroga.	250
1.5.4. Sublocación	238	1.9.2. Preferencia para alquilar.	250
1.6. Cesión del contrato, sublocación y comodato.	241	1.9.3. Opción de compra.	250
1.6.1. Prohibidos	241	1.9.4. Uso de la línea telefónica.	251
1.6.2. Permitidos.	241	1.9.5. Rescisión unilateral sin indemnización.	251
1.7. Fianza	242	1.9.6. Votación en reuniones de consorcio	251
1.7.1. Simple.	242	1.10. Mejoras	252
1.7.2. Solidaria	242	1.10.1. Prohibidas.	252
1.7.3. Principal pagador o deudor solidario	242	1.10.2. Sin alterar la forma o el destino	252
1.7.4. Pluralidad de fiadores simples	243	1.10.3. Permitidas y a cargo del locatario	252
1.7.5. Pluralidad de fiadores solidarios.	243	1.10.4. Permitidas y a cargo del locador	252
1.7.6. Segundo fiador para el caso de prórroga tácita	243	1.11. Locación de espacio de publicidad en pared de edificio	252
1.7.7. Informes de dominio y de frecuencia.	244	1.12. Arrendamiento	254
1.7.8. Pacto de no enajenar	244	1.12.1. Arrendamiento rural	254
1.7.9. Asentimiento para la fianza.	244	1.12.2. Arrendamiento accidental por cosecha	257
1.7.10. Sustitución de fiador.	245	1.12.3. Pastoreo	260
1.8. Otras garantías a favor del locador.	246	1.12.4. Aparcería	261
1.8.1. Depósito en garantía	246		

22 PRÁCTICA CONTRACTUAL INMOBILIARIA EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL...

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